

Bebauungsplan - Entwurf

„Kandelwiesen“

im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

Begründung

Stand: 14. Januar 2022

Fachbereich 2
Stadtentwicklung und Bauwesen
Abt. 220 Stadtplanung
Amalienstraße 6
67434 Neustadt an der Weinstraße

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und -intention	4
2	Ziel der Planung	4
3	Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs	4
4	Bestand	5
4.1	Nutzungen und städtebauliche Situation	5
4.2	Topographie	6
4.3	Verkehrliche Erschließung	6
4.4	Technische Infrastruktur	7
4.5	Eigentumsverhältnisse	7
5	Verfahren	7
5.1	Informativ: Vorhergehendes Bebauungsplanverfahren (<u>nicht</u> abgeschlossen)	7
5.2	Vorliegendes Bebauungsplanverfahren	8
6	Planungsrechtliche Situation	9
6.1	Landes- und Regionalplanung	9
6.1.1	Darstellungen der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar	9
6.2	Flächennutzungsplan	10
6.3	Angrenzende Bebauungspläne	10
6.4	Denkmalpflege	11
6.5	Sonstige Fachplanungen	11
7	Städtebauliches Konzept	12
8	Auswirkungen der Planung	12
8.1	Verkehr und verkehrsbedingter Lärm	12
8.2	Gewerbelärm	12
8.3	Artenschutz-Verträglichkeit nach § 44 BNatSchG	13
9	Umweltbelange	14
9.1	Lage und Naturraum	14
9.2	Schutzgebiete (und weitere Aspekte)	14
9.2.1	Landschaftsschutzgebiet	14
9.2.2	Vogelschutzgebiet	14
9.2.3	Biotope	15
9.2.4	Durchgängigkeit des Speyerbachs für den Lachs	15
9.2.5	Überschwemmungsgebiet	15
9.2.6	Wasserschutzgebiet Zone III A (in Aufstellung)	16
9.3	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	16
9.4	Voraussichtliche Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	16
9.4.1	Schutzgut Mensch	16
9.4.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	17
9.4.3	Schutzgut Fläche und Boden	18
9.4.4	Schutzgut Wasser	19
9.4.5	Schutzgut Luft/Klima	20
9.4.6	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	21
9.4.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	22
9.4.8	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	22
9.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	23
9.5.1	Standortalternativen	23
9.5.2	Konzeptalternativen	23
10	Begründung der Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften	23
10.1	Art der baulichen Nutzung	23
10.2	Maß der baulichen Nutzung	25
10.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	26

10.4	Stellplätze, Garagen	27
10.5	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	27
10.6	Private Grünflächen mit Pflanzbindungen	27
10.7	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses	27
10.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen	28
10.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	28
10.9.1	Mischwasserkanalisation (1)	28
10.9.2	Regenwasserkanalisation / Grabenverrohrung (2)	28
10.9.3	Telekommunikationslinien (3)	29
10.9.4	Brücken (4)	29
10.10	Örtliche Bauvorschriften	29
10.11	Nachrichtliche Übernahmen	29
10.11.1	Überschwemmungsgebiet	29
10.12	Hinweise	30
10.12.1	Vorschriften	30
11	Flächenbilanz	30
12	Umsetzung des Bebauungsplans	31
13	Kosten der Erschließung und Bodenordnung	31
14	Rechtsgrundlagen und Vorschriften	31
15	Anlagen	32

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Luftbild des Plangebiets	5
Abbildung 2:	Schrägluftbild des Plangebiets	6
Abbildung 3:	Auszug aus dem rechtsgültigen Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar	9
Abbildung 4:	Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt	10
Abbildung 5:	Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Ritterbüschel-Ost“;	11
Abbildung 6:	Auszug aus dem Wasserportal Rheinland-Pfalz	30

1 Planungsanlass und -intention

Zwischen dem Speyerbach und dem nördlichen Ortsrand von Lachen-Speyerdorf ist auf einer im Flächennutzungsplan dargestellten „Fläche für die Landwirtschaft (Bestand)“ eine gewerbliche Nutzung entstanden, für die eine Erweiterungsmöglichkeit erforderlich ist. Die seinerzeit für eine frühere Gärtnerei als Vorhaben im Außenbereich genehmigten Gebäude, zumeist Gewächshäuser, werden inzwischen als Ausstellungs- und Lagergebäude genutzt, weil sich die frühere Gärtnerei zu einem Großhandelsbetrieb für Floristenbedarf, d.h. Ausschmückungs- und Arbeitsmaterial für Blumengeschäfte und Gärtnereien, entwickelt hat.

Der Großhandelsbetrieb beabsichtigt derzeit zwar keine baulichen Veränderungen an den bestehenden Gebäuden, jedoch werden zusätzliche Lagermöglichkeiten im nördlichen Teilbereich des Areals benötigt, um den Betrieb auf zukunftsfähige Beine zu stellen. Die für die zusätzliche bauliche Nutzung vorgesehenen Grundstücksflächen sind im Eigentum des Gewerbebetriebes und aufgrund ihrer Lage neben dem Betriebsgelände für eine Betriebserweiterung besonders geeignet.

Neben ökonomischen Gesichtspunkten geben aber auch ökologische Aspekte einen Anlass für eine Entwicklung des Plangebietes, denn dieses verfügt einerseits über einen schützenswerten Vegetationsbestand, insbesondere entlang der Kreisstraße K 1, und wird andererseits vom Speyerbach, einem Gewässer 2. Ordnung, durchflossen, welches ein Schwerpunktgewässer der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) sowie ein Bestandteil des Entwicklungskonzeptes „Ökologische Durchlässigkeit Rheinland-Pfalz“ ist.

Für die angestrebte Entwicklung des Plangebiets ist eine Änderung der bauplanungsrechtlichen Situation erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

2 Ziel der Planung

Ziel der Planung ist es, den Geltungsbereich nachhaltig – unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen (z.B. Allgemeines Wohngebiet) sowie der vorgenannten ökologischen Aspekte – auch im Hinblick auf künftige, über die seitens des Unternehmens angestrebten Lagermöglichkeiten hinausgehenden Absichten städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln.

3 Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs

Das am Nordrand der Siedlungsfläche von Lachen-Speyerdorf gelegene Plangebiet grenzt im Norden an die Kreisstraße K 1 (Nordumfahrung Speyerdorf) und im Osten an den Adamsweg. Im Westen grenzt der weiterhin rechtswirksame Teil des Bebauungsplanes „Ritterbüschel-Ost“ unmittelbar an den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes „Kandelwiesen“. Im Südwesten grenzt ein, im Bebauungsplan „Ritterbüschel-Ost“ festgesetztes „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) an.

Der im Gebiet verlaufende „Speyerbach“ teilt sich in einen Nordarm (Gewässer 2. Ordnung) und einen Südarm (Gewässer 3. Ordnung). Der Nordarm wird auch als Umflutgraben („Flosskanal“) bezeichnet, der Südarm meist als „Speyerbach“. Zwischen den beiden Speyerbach-Armen und südlich davon sind die Flächen weitgehend bebaut durch Lager- und Betriebsgebäude eines Großhandelsbetriebes für Floristenbedarf, der aus einem Gartenbaubetrieb entstanden ist.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 4,2 ha, wobei ca. 2,8 ha zwischenzeitlich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Innenbereich) und ca. 1,4 ha bisher im Außenbereich liegen.

Der Geltungsbereich umfasst vollständig die Flurstücks-Nummern 8649/37, 8649/38, 8672/4, 8672/5, 8672/14, 8672/18, 8679/6, 8679/7, 8679/8, 8679/9, 8680/12, 8683, 8822/6, 11283/1, 11285/2, 11435/1, 11436/1, 11438/1, 11439, 11440 und 11441 (alle Gemarkung Lachen-Speyerdorf) sowie teilweise die Flurstücks-Nummern 8660/17, 8822/7 und 11282/1 (alle Gemarkung Lachen-Speyerdorf).



**Abbildung 1: Luftbild des Plangebiets; Geltungsbereich weis umgrenzt
(Quelle: Geoportal Neustadt/Weinstraße, 30.04.2021)**

4 Bestand

4.1 Nutzungen und städtebauliche Situation

Zwischen den beiden Speyerbacharmen und südlich davon sind die Flächen weitgehend durch Lager- und Betriebsgebäude eines Großhandelsbetriebes für Floristenbedarf überbaut. Der jetzige Betrieb entstand Mitte der 1990er Jahre durch sukzessive Erweiterung eines Gartenbaubetriebs.

Die seinerzeit für die frühere Gärtnerei als Vorhaben im Außenbereich genehmigten Gebäude, zumeist Gewächshäuser, werden inzwischen als Ausstellungs- und Lagergebäude genutzt, da der heutige Großhandelsbetrieb überwiegend Floristenbedarf, d.h. Ausschmückungs- und Arbeitsmaterial für Blumengeschäfte und Gärtnereien, vertreibt.

Das Plangebiet ist eine in weiten Teilen bereits betrieblich genutzte Fläche, die Betriebsgebäude, Gewächshäuser, Lagerzelte und teilversiegelte Lagerflächen mit Kübelpflanzen etc. umfasst und durch einen 2 m hohen Maschendrahtzaun von der Umgebung getrennt ist.

Im Plangebiet befindet sich die Anlage der bis 980 n. Chr. zurückreichenden Speyerdorfer Mühle, die sich seit 1881 im Besitz der Familie Trautz befindet. Sie wurde bis in die Nachkriegszeit aktiv betrieben, wobei aus wirtschaftlichen Gründen 1973 der Betrieb eingestellt und die Wasserrechte abgegeben wurden.

Die 1975 von Herrn H. Trautz übernommene Mühle wurde von ihm nach und nach zu einem Floristengroßhandel ausgebaut. Dabei verlagerte sich auch die Bebauung immer weiter nach Norden. Bereits in den 90er Jahren dehnte sich der Betrieb auf die Fläche zwischen beiden Speyerbacharmen aus, wobei allerdings anstelle des großen Gewächshauses im Bereich der Gabelung von Nord- und Südarm damals nur ein Tennisplatz stand. Nördlich des Nordarms gab es keine Bebauung, wohl aber eine Weihnachtsbaumkultur.

Im Jahr 2000/2001 wurde dann die große Halle zwischen den Speyerbacharmen errichtet. Außerdem wurde der Freiraum nördlich des Nordarms als Umschlagplatz für Pflanzen, Skulpturen und Terracotta genutzt. Eine Teilversiegelung dieses Lagerplatzes erfolgte allerdings

erst mit der Baugenehmigung 2003. Ab 2003 entstand nördlich des Nordarms das östliche Lagerzelt und bis 2007 auch die östlichen Beet- und Gartenflächen und das Gewächshaus sowie schließlich mit Baugenehmigung von 2007 das westliche Lagerzelt. Nach 2008 wurden die Beetflächen noch ein Stück nach Norden ausgeweitet.

Das Areal nördlich des Nordarms ist zudem, im Bereich entlang der K 1, von Koniferen (Tannen), Laubbäumen (Birke etc.) und Walnussbäumen geprägt. Die Fläche im Westen des Plangebiets war bis in die 70er Jahre ein Weide- und Wiesenland, das aber in den 80er und 90er Jahren wohl mit einer Weihnachtsbaumkultur bestockt sowie in den 90er Jahren dicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt wurde. Es handelt sich im Wesentlichen um Kiefern und Tannen mit sehr vereinzelt Laubholzbeimischungen. Das südliche Areal des Plangebiets ist ein stark anthropogen überformter Ziergarten (Rasenfläche), der nach Süden in einen koniferenbestandenen Intensivrasen übergeht.

Die für die Erweiterung des Betriebs bzw. zusätzliche bauliche Nutzung vorgesehenen Grundstücksflächen sind im Eigentum des bestehenden Gewerbebetriebes und wegen ihrer Lage neben dem Betriebsgelände für eine Betriebserweiterung besonders geeignet.



Abbildung 2: Schrägluftbild des Plangebiets, Blick von Nord nach Süd (Quelle: Geoportal Neustadt/Weinstraße, 30.04.2021)

4.2 Topographie

Das Plangebiet ist nahezu eben (fällt leicht in nördliche Richtung ab), liegt aber aufgrund des angrenzenden, fast 2 m hohen, Straßendamms der K1 in Beckenlage. Das Geländeniveau liegt bei ca. 121 m ü. NHN.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Zur Verkehrserschließung für die geplanten Gewerbegebiete dient der bestehende, befestigte „Adamsweg“, der (außerhalb des Plangebietes) östlich unmittelbar an die betrieblichen Flächen angrenzt. Der Adamsweg ist an die Kreisstraße K1 angebunden. Die Gewerbegebiete sind somit auf kürzestem Wege von einer klassifizierten außerörtlichen Straße aus erreichbar, ohne dass die Ortslage, insbesondere Wohngebiete, durchfahren werden müssen. Die Brücken über die beiden Speyerbach-Arme im Zuge des Adamsweges sind für die Belastungen durch den Schwerlastverkehr ausgelegt.

Außerdem besteht eine Zufahrt zum Gewerbebetrieb von Süden, von der Lilienthalstraße oder von der Flugplatzstraße (Kreisstraße K8), die hauptsächlich für den Pkw- und Lieferwagenverkehr der Kunden vorgesehen ist.

Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden bestehen sowohl in der Lilienthalstraße als auch am Adamsweg. Südlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich zusätzlich ein Parkplatz.

Der Bebauungsplan zielt einerseits auf die nachhaltige bauplanungsrechtliche Sicherung der bestehenden, überwiegend gewerblichen Nutzungen ab, ermöglicht andererseits aber auch insbesondere ein weiteres Gewerbegebiet mit einer Fläche von ca. 0,94 ha nördlich des Flosskanals und somit eine Erweiterung des ortsansässigen Unternehmens in Richtung Kreisstraße K1. Aufgrund der geringen Größe des zusätzlichen Gewerbegebietes wird sich das nutzungsbezogene Verkehrsaufkommen (Lieferverkehr, Kunden, Mitarbeiter) voraussichtlich nur moderat erhöhen und daher die bestehende funktionierende Verkehrssituation – wenn überhaupt – nur unwesentlich verändern.

Die Abwicklung und die Sicherheit des Verkehrs sind sowohl für die Zufahrt (des Lieferverkehrs) über den Adamsweg als auch für die Zufahrt (von Kunden) über die Lilienthalstraße weiterhin gegeben.

4.4 Technische Infrastruktur

Für die Ver- und Entsorgung kann das Leitungs- und Kanalnetz genutzt werden, an welches bereits das bestehende Betriebsgelände angeschlossen ist. Ein Ausbau der vorhandenen Infrastruktur ist nicht erforderlich, die Ver- und Entsorgung ist grundsätzlich möglich.

Entsprechend den Forderungen des Landeswassergesetzes ist nicht verschmutztes Niederschlagswasser (Regenwasser) zu versickern und nicht mehr in die öffentliche Kanalisation, oder direkt in einen Vorfluter (hier Speyerbach bzw. Umflutgraben / Flosskanal) einzuleiten. Der Bebauungsplan ermöglicht daher in der am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches festgesetzten privaten Grünfläche die Schaffung von Retentionsmulden für unbelastetes Niederschlagswasser der an die Grünfläche angrenzenden Grundstücke.

Anfallende Schmutzwässer können in den auf dem Gelände bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Im nördlichen Bereich des Flst. 11434/1 (Adamsweg) ist ebenfalls ein Mischwasserkanal vorhanden.

4.5 Eigentumsverhältnisse

In städtischem Eigentum befinden sich die Flurstücke Nrn. 8660/17, 11285/2 und 11435/1 (Gemarkung Lachen-Speyerdorf). Die weiteren innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

5 Verfahren

5.1 Informativ: Vorhergehendes Bebauungsplanverfahren (nicht abgeschlossen)

Der Stadtrat fasste bereits in seiner Sitzung am 28.02.2012 den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit nahezu identischem Geltungsbereich. Eine frühzeitige Beteiligung vom 12.03.2012 bis einschließlich 23.03.2012 sowie eine förmliche Beteiligung vom 16.07.2012 bis einschließlich 17.08.2012 wurden damals durchgeführt.

Während der Beteiligungsphasen zeigten sich insbesondere wasserwirtschaftliche Probleme, die zunächst nicht zu lösen waren. Daraufhin wurde das Bebauungsplanverfahren nicht weiter geführt und stand bisher still. Insbesondere ging es um die Sicherstellung des schadensfreien Hochwasserabflusses und um die Herstellung der Durchgängigkeit des Speyerbachs für Fische und Makrozoobenthos. Die daraus resultierende Planung sah eine deutliche Verbreiterung des nördlichen Arms des Speyerbachs auf 16 m vor, die eine Reduzierung des bestehenden Betriebsgeländes zur Folge gehabt hätte, womit der Großhandelsbetrieb in seinen Entwicklungsmöglichkeiten sehr stark eingeschränkt gewesen wäre.

Diese Konflikte konnten mittlerweile, einerseits aufgrund neuer Erkenntnisse aus Untersuchungen, andererseits durch Gespräche mit dem ortsansässigen Unternehmen, entschärft werden. Ein Gutachten zur Durchlässigkeit des Speyerbachs/Floßbachs im Zusammenhang mit der Durchlässigkeitsplanung für den Lachs hat zum Ergebnis, dass der Flossgraben als

Fischaufstiegsgewässer ertüchtigt werden kann, ohne diesen nennenswert verbreitern zu müssen. Außerdem zeigen Berechnungen, dass der Bereich der Mühle Trautz beim 100-jährlichen und auch beim Extremhochwasser nur in sehr geringem Umfang von Überschwemmungen betroffen ist. Zurückzuführen ist dies vor allem auf die entlastende Wirkung der Ausuferungen der Speyerbachs auf die Wiesen nördlich der Kreisstraße K1.

Das damalige Bebauungsplanverfahren wird in das neue, vorliegende Bebauungsplanverfahren überführt.

5.2 Vorliegendes Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Kandelwiesen“ erfolgt nach dem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Voraussetzung für eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist, dass

- ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt,
- durch die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO die in § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB genannten Schwellenwerte nicht überschritten werden,
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder Landesrecht begründet wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 5 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) bestehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kandelwiesen“ befindet sich größtenteils im Innenbereich (südlich des Speyerbachs und zwischen Flosskanal und Speyerbach), aber auch im Außenbereich (nördlich des Flosskanals). Die Außenbereichsfläche kann als Abrundungsfläche in den Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgenommen werden, die äußere Grenze des Siedlungsbereichs wird dadurch nicht in den Außenbereich hinein erweitert. Die beabsichtigte Betriebserweiterungsfläche wird von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen, denn südlich der Fläche grenzen Bestandsgebäude des Großhandelsbetriebs an, östlich des Geltungsbereichs befindet sich auf gleicher Höhe eine Kindertagesstätte. Der Siedlungsbereich endet hier an der Kreisstraße K1.

Es handelt sich bei der Planung um eine sog. „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ (hier: Überplanung von gewachsenen städtebaulichen Strukturen mit dem Zweck, die vorhandenen städtebaulichen Strukturen bauplanungsrechtlich zu sichern bzw. die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsregelungen zu ändern) und demnach um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Die festgesetzte Grundfläche des Bebauungsplans, dessen Geltungsbereich ca. 4,22 ha groß ist, liegt unter 20.000 m² (Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Es werden zudem keine anderen Bebauungspläne in engem sachlichen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt.

UVP-pflichtige Vorhaben werden durch den Bebauungsplan nicht zugelassen.

Das nächste FFH Gebiet „Modenbachniederung“ liegt in ca. 2.000 m Entfernung, das nächste Vogelschutzgebiet „Speyerer Wald, Nonnenwald und Bachauen zwischen Geinsheim und Hanhofen“ liegt ca. 20 m entfernt. Aufgrund Zielrichtung des Bebauungsplans bestehen derzeit keine Anhaltspunkte, dass durch die Planung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck des FFH-Gebiets oder des Vogelschutzgebiets beeinträchtigt werden. Gegenüber dem heutigen Bestand nimmt die Nutzungsintensität innerhalb des Geltungsbereichs nur in geringem Maße zu. Eine Beeinträchtigung des nahegelegenen Vogelschutzgebiets ist voraussichtlich hierdurch nicht zu erwarten (vgl. hierzu Kapitel 9.2.2).

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen somit vor. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es wird im vorliegenden Fall gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB auf folgende Verfahrensschritte verzichtet:

- die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- den Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB,
- die Überwachung gemäß § 4c BauGB.

Da die Grundfläche, die mit dem Bebauungsplan festgesetzt wird, unter 20.000 m² liegt, gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

§ 13a BauGB ermächtigt grundsätzlich, auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) und stattdessen die Öffentlichkeit frühzeitig i. S. des § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die Planung zu unterrichten. Um Anregungen Privater sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange frühzeitig vor der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs und der Offenlage bei der Planung berücksichtigen zu können, wird von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

6 Planungsrechtliche Situation

6.1 Landes- und Regionalplanung

Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Raumordnungsziele für die Stadt Neustadt an der Weinstraße sind im Landesentwicklungsprogramm IV und im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar verankert. Neustadt an der Weinstraße ist Mittelzentrum im Verdichtungsraum (kooperierend mit Haßloch).

6.1.1 Darstellungen der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar

Das Plangebiet „Kandelwiesen“ ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, Raumnutzungskarte West, als bestehende Siedlungsfläche Gewerbe dargestellt. Darüber hinaus fließen Gewässer durch den Geltungsbereich (Speyerbach, Flossgraben). Die Bebauungsplanung widerspricht somit nicht den Darstellungen des Einheitlichen Regionalplans und ist damit den Zielen der Raumordnung angepasst.

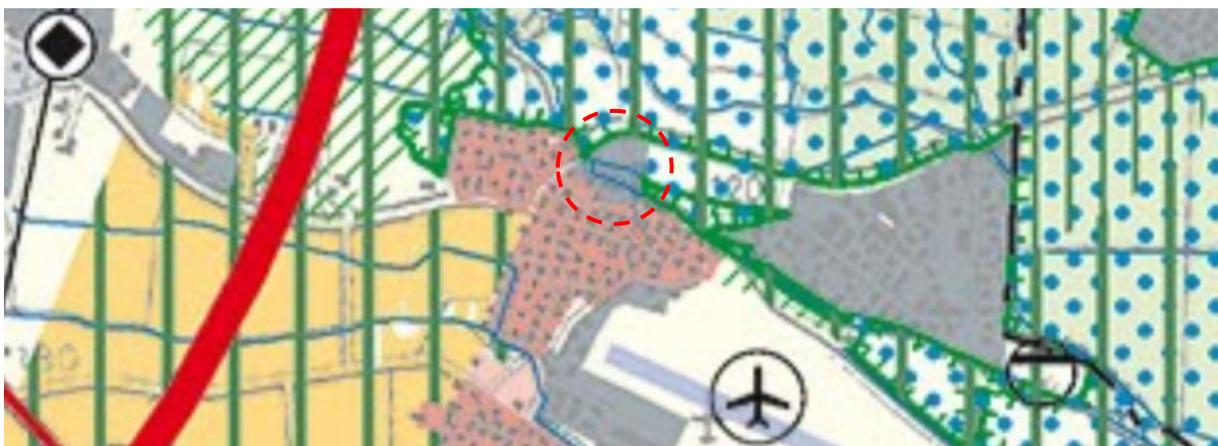


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtsgültigen Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, Raumnutzungskarte West; Geltungsbereich des Bebauungsplans rot umrandet.

Aus der Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt (West) des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar geht hervor, dass sich das Plangebiet innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Bereichs befindet.

6.2 Flächennutzungsplan

Der seit 2005 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Neustadt an der Weinstraße stellt, bis auf einen kleinen Teilbereich „Wohnbaufläche (Bestand)“ im Süden des Geltungsbereichs, den Planbereich als „Fläche für die Landwirtschaft (Bestand)“ dar. Die geplanten Festsetzungen eines „Gewerbegebietes“ bzw. eines „eingeschränkten Gewerbegebietes“ widersprechen den Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes. Aus der Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft (Bestand)“ lassen sich die geplanten Festsetzungen nicht entwickeln und der Bebauungsplan widerspricht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

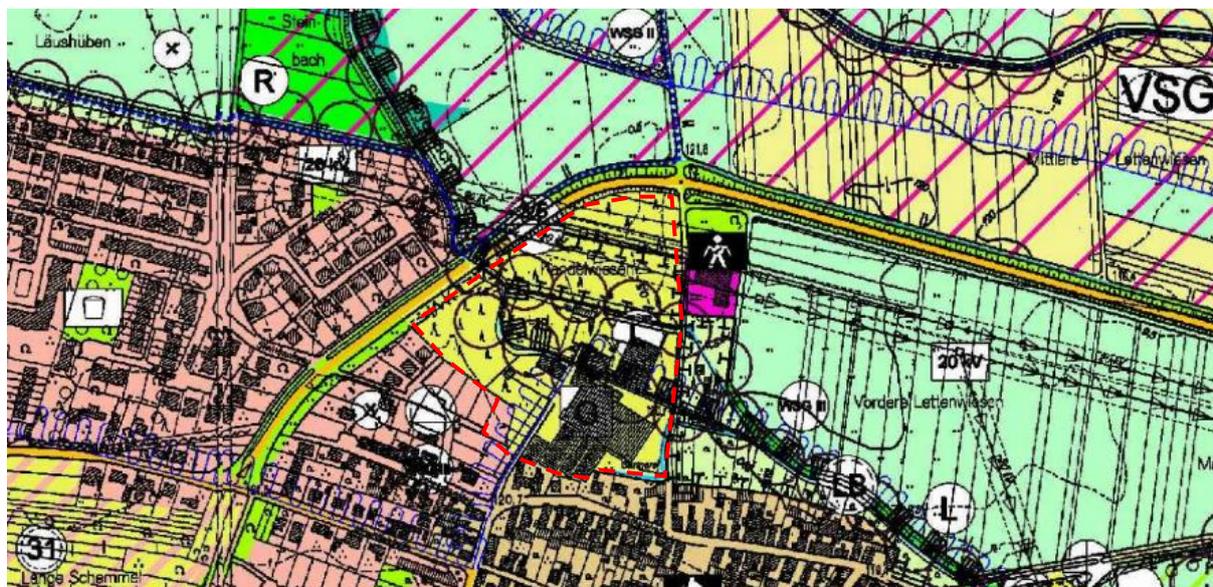


Abbildung 4: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße; Geltungsbereich des Bebauungsplans rot umrandet.

6.3 Angrenzende Bebauungspläne

Südwestlich an das Plangebiet schließt der Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplans „Ritterbüschel-Ost“ an, der angrenzend an das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt.

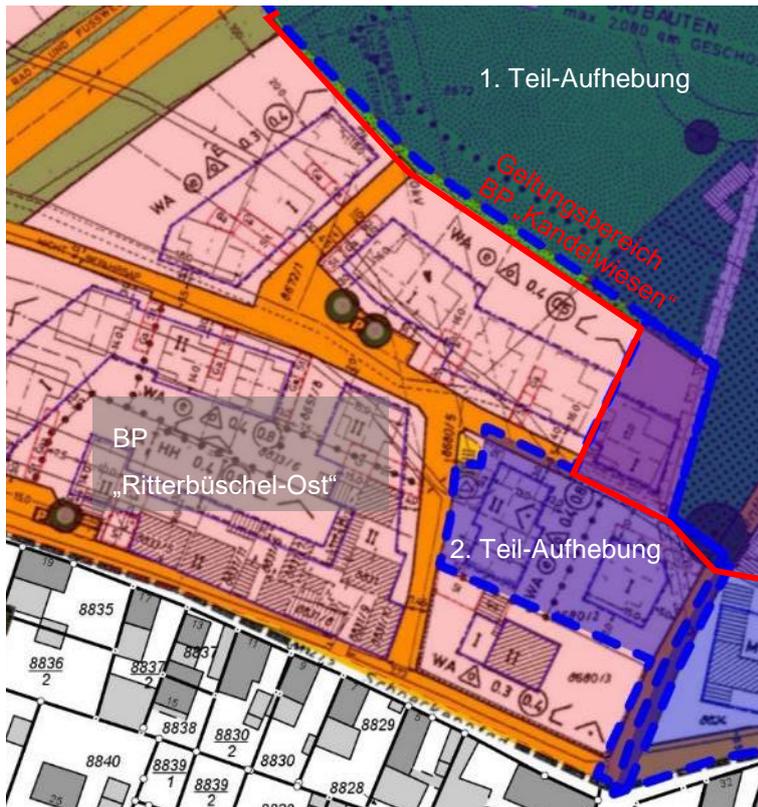


Abbildung 5: Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Ritterbüschel-Ost“; Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kandelwiesen“ rot markiert.

Exkurs: Das Plangebiet lag von 1981 bis 1998 im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ritterbüschel-Ost“. Dieser Bebauungsplan wurde am 26.02.1981 als Satzung beschlossen und ist (nach förmlicher Ausfertigung erneut) am 29.08.1992 in Kraft getreten. Die 1981 getroffenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes waren für seinen nordöstlichen Bereich, infolge der zwischenzeitlich grundsätzlich veränderten Situation, obsolet geworden und nicht mehr realisierbar. Deshalb wurde am 29.09.1998 eine 1. Teil-Aufhebung des Bebauungsplanes "Ritterbüschel-Ost" beschlossen, Dieser Aufhebungsbeschluss wurde am 14.10.1998 öffentlich bekannt gemacht. Seit dieser Teilaufhebung liegt der Bereich, für den jetzt der vorliegende neue Bebauungsplan „Kandelwiesen“ aufgestellt wird, im „unbeplanten Innenbereich“ bzw. im Außenbereich.

6.4 Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine bekannten denkmalpflegerisch relevanten Strukturen.

In der Nähe zum Planungsbereich liegen nach Angaben der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege mehrere Kulturdenkmäler. Wesentlich zu nennen ist hier das Pfarrhaus „Am Schneckenpfad 2“ in ca. 34 Meter Abstand zur südlichen Grenze des Geltungsbereiches. Bei der Festsetzung der Gebäudehöhen (bzw. einer Traufhöhe im südlichen Teilbereich des GEE) dienten die Höhen der Bestandsgebäude innerhalb sowie im näheren Umfeld des Plangebietes zur Orientierung, sodass sich auch neu zu errichtende Gebäude höhenmäßig in die gebaute Umgebung einfügen werden. Ausgehend von einem Geländeniveau von 121 m ü. NHN sind im nächstgelegenen Mischgebiet maximal ca. 6,5 Meter hohe Gebäude zulässig (GH 127,5 m ü. NHN). Die maximale Gebäudehöhe innerhalb einem der Nutzungsbereiche beträgt 133,5 m ü. NHN.

6.5 Sonstige Fachplanungen

Wesentliche übergeordnete Fachplanungen bzw. Fachplanungen von überörtlicher Bedeutung i.S.d. § 38 BauGB existieren derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht.

7 Städtebauliches Konzept

Durch den Bebauungsplan soll kurzfristig ermöglicht werden, eine Bebauung für eine Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes zuzulassen. Weitere, darüber hinausgehende Betriebsentwicklungen sind möglich. Die für die zusätzliche bauliche Nutzung vorgesehenen Grundstücksflächen sind im Eigentum des Gewerbebetriebes und wegen ihrer Lage neben dem Betriebsgelände für eine Betriebserweiterung besonders geeignet. In den geplanten Gewerbegebieten und im eingeschränkten Gewerbegebiet werden insbesondere Einzelhandelnutzungen ausgeschlossen, entsprechend der Einzelhandelskonzeption für das gesamte Stadtgebiet.

Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebiets, im Übergang zur freien Landschaft, sowie dessen umgebenden Nutzungen (insbesondere die südlich angrenzende Wohnnutzung sowie die östlich angrenzende Kindertagesstätte) soll die gewerbebauliche Entwicklung in einem verträglichen Maß stattfinden.

In Anbetracht dieser baulichen Situation sollen neu zu errichtende Gebäude höhenmäßig mit der gebauten Umgebung harmonisieren, weshalb der Bebauungsplan eine Begrenzung der Gebäudehöhe (bzw. eine Traufhöhe im südlichen Teilbereich des GEE) vorsieht. Die festgesetzten Gebäudehöhen werden einerseits, in etwa passgenau, von der heterogenen Bestandsbebauung abgeleitet, andererseits dienen die örtlichen Gegebenheiten bzw. die nähere gebaute Umgebung als Orientierungshilfe.

Durch eine private Grünfläche zwischen der K1 (Nordumfahrung Speyerdorf) soll ein begrünter Ortsrand und damit zugleich ein Sichtschutz entstehen, der die Gewerbebauten weniger in Erscheinung treten lässt. Weitere, mutmaßlich ökologisch und gestalterisch wertvolle Grünbereiche sollen möglichst erhalten werden. Darüber hinaus soll eine Mindestbegrünung innerhalb der Gewerbegebiete sowie innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sichergestellt werden, indem mindestens 20% der Grundstücksflächen nicht überbaut werden dürfen und als Freifläche bestehen werden.

Zum Schutz (Uferschutz, Hochwasserschutz) und zur Gewässerunterhaltung (Zugänglichkeit) des im Plangebiet verlaufenden Speyerbachs ist nördlich des Flosskanals eine überwiegend 6 m breite sowie südwestlich des Speyerbachs eine 3 m breite Fläche für die Wasserwirtschaft und Regelung des Wasserabflusses vorgesehen. Auf die Anlage weiterer Gewässerrandstreifen zwischen Gewässer und Baugebieten wird aufgrund der bestehenden gewerbebaulichen (Aus-)Nutzung bewusst verzichtet, denn deren Umsetzung würde den Rückbau von Bestandsgebäuden und somit den Eingriff in bestehende Betriebsabläufe voraussetzen.

Das Plankonzept ist weiterhin geprägt durch innerhalb des Geltungsbereichs verlaufende Abwasserkanäle.

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Verkehr und verkehrsbedingter Lärm

Mit der Planung könnte eine moderate Zunahme des Betriebsverkehrs einhergehen. Dies wiederum könnte auch eine gewisse Zunahme der Schallbelastungen mit sich bringen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Vorbelastungen durch die stark frequentierte Nordumgehung (K1), welche im Plangebiet bereits sehr hoch sind, den im Plangebiet evtl. zunehmenden Betriebsverkehr in Intensität und Störwirkung bei weitem übersteigen dürften. Durch die Planung möglicherweise verursachter Verkehrslärm fällt daher nicht wesentlich ins Gewicht und kann folglich als verträglich und zumutbar eingestuft werden.

8.2 Gewerbelärm

Von den geplanten Gewerbegebieten und dem eingeschränkten Gewerbegebiet gehen Geräuscheinwirkungen aus. Durch die Planung könnte sich die Nutzungsintensität innerhalb des Geltungsbereichs, insbesondere im Bereich nördlich des Flosskanals, im Vergleich zur aktuellen Situation erhöhen, wobei keine erhebliche zusätzliche Lärmbelastung hierdurch zu erwarten ist.

Zum Schutz der südlich des Geltungsbereichs bestehenden Wohnnutzungen setzt der Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest, um das Emissionspotenzial einzuschränken (zulässig sind in diesen Gebieten nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe). Hinsichtlich des Störpotenzials wird das eingeschränkte Gewerbegebiet somit auf das Niveau eines Mischgebiets abgestuft. Somit wird sichergestellt, dass Betriebe/Anlagenteile so organisiert werden, dass die weniger lärmemittierenden Betriebs-/Anlagenteile in der Nähe zur Wohnnutzung vorgesehen werden und stärker emittierende Bereiche weiter entfernt davon geplant werden.

Im Übergang zum südwestlich angrenzenden Wohngebiet erfolgt die Festsetzung eines Mischgebietes.

8.3 Artenschutz-Verträglichkeit nach § 44 BNatSchG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kann es in Folge zu weiteren Versiegelungen im Norden des Gebietes (Neuausweisung Gewerbegebiet) sowie im Süden (Ausweisung eines Mischgebietes im Bereich des Ziergartens und des Wohnhauses) kommen. Diese möglichen Eingriffe sind Ausgangspunkt für die vorliegende Aktualisierung (Stand: Oktober 2021) der Artenschutzverträglichkeitsuntersuchung aus dem Jahr 2012.

Im Planungsgebiet ist durch die weitere Teilversiegelung nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu rechnen. Die im Gebiet und dessen Umgebung nachgewiesenen bzw. potenziell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der festgestellten europäischen Vogelarten durch die Umsetzung des Vorhabens werden nicht beeinträchtigt werden. Das Gebiet erweist sich als insgesamt recht artenarm. Artenschutzmaßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

Mögliche Beeinträchtigungen der Zauneidechse stehen nicht in direktem Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan, sondern werden ggfs. bei einem Ausbau des Adamsweges erforderlich.

Die Gutachter empfehlen folgende „Maßnahmen zur Förderung bestandsbedrohter Tierarten und Vorschläge für Ausgleichsmaßnahmen“, deren Umsetzung eine deutliche Aufwertung im Südwesten, entlang der Baugrenze im Norden sowie entlang der Fließgewässer bewirken kann:

- Entwicklung von Lebensräumen für die Zauneidechse im Bereich der nördlichen Straßenböschung und des im Innenbereich liegenden Schutzgrüns.
- Entwicklung eines staudenreichen, parkartigen Landschaftselementes mit Kleinstrukturen im Bereich der alten Baumschule im südwestlichen Teil,
- Schaffung einer strukturreich gestalteten Flutmulde zur Versickerung von Oberflächenwasser,
- Wiederherstellung der Durchgängigkeit des Speyerbaches und einer terrestrischen Vernetzungssachse.

Grundsätzlich sieht der Bebauungsplan eine Reihe an umweltbezogenen Festsetzungen vor, welche die Durchführung der gutachterlich empfohlenen Maßnahmen begünstigen, wie z.B.:

- Schutzgrünstreifen entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches,
- Sicherung von Vegetationsbeständen mittels Pflanzbindung,
- Möglichkeit der Schaffung von Retentionsmulden,
- Aufweitung des Flosskanals durch Festsetzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und den Gewässerabfluss.

Die Umsetzung der gutachterlich empfohlenen Maßnahmen, insbesondere in der im Untersuchungsbericht beschriebenen Detailschärfe, liegt jedoch insbesondere in der Verantwortung der Grundstückseigentümer.

9 Umweltbelange

Auch wenn gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB auf einen Umweltbericht verzichtet werden kann, sind die Umweltbelange dennoch in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes sowie der voraussichtlichen Umweltauswirkungen erfolgt schutzgutbezogen auf die nachfolgenden Schutzgüter: Schutzgut Mensch; Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt; Schutzgut Fläche und Boden; Schutzgut Wasser; Schutzgut Luft/Klima; Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter; Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung orientiert sich an den Grenzen des Geltungsbereichs. Für die im Zusammenhang mit benachbarten Bereichen zu betrachtenden Schutzgüter wurde der Betrachtungsraum erweitert.

9.1 Lage und Naturraum

Die Plangebietsfläche wird nach Norden und Westen durch die K 1 begrenzt (Nordumgehung Lachen-Speyerdorf), nach Osten vom Adamsweg und nach Süden durch die angrenzende Wohnbebauung. Der Geltungsbereich liegt damit am unmittelbaren Siedlungsrand.

Das Plangebiet liegt im Nördlichen Oberrheintiefland in der naturräumlichen Haupteinheit Nr. 221 „Vorderpfälzer Tiefland“ und darin in der naturräumlichen Untereinheit Nr. 221-5 „Speyerbach-Schwemmkegel“ im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf. Die Höhenerstreckung des Schwemmkegels reicht von rund 130 m ü. NN im Westen bei Neustadt bis 100 m ü. NN am Rand der Rheinniederung. Das Plangebiet ist sehr eben und liegt auf einer Höhenlage von ca. 120 m ü. NHN, wird allerdings nach Westen und Norden zu von dem etwa 2 m hohen Straßendamm der K1 umgeben und so geomorphologisch markant vom Umland getrennt. Den geologischen Untergrund bilden Flussaufschüttungen (holozäne Talaue d.h. sandig/lehmmige Böden).

Den Kern der naturräumlichen Untereinheit bzw. des Schwemmkegels zwischen Rehbach und Speyerbach bildet ein geschlossener Waldbestand, der ein wichtiges Bindeglied zwischen Pfälzer Wald und Rhein darstellt. Diese Waldbestände werden von Grünlandbändern gesäumt, zu denen auch die ehemaligen Kandelwiesen im Plangebiet gehören. Heute siedelt auf den ehemaligen Wiesenflächen ein aus einem Gartenbaubetrieb hervorgegangener Großhandelsbetrieb für Floristenbedarf.

9.2 Schutzgebiete (und weitere Aspekte)

9.2.1 Landschaftsschutzgebiet

Der nördliche Teil (ca. 2,4 ha) des Plangebietes liegt in dem durch Rechtsverordnung (RVO) festgesetzten Landschaftsschutzgebiet „Rehbach-Speyerbach“, das durch den Speyerbach-Südarml nach Süden hin abgegrenzt wird. Die Rechtsverordnung vom 30.11.1981 klammert allerdings in §1 Abs. 2 Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplans mit baulicher Nutzung ausdrücklich von der Gebietsabgrenzung des Landschaftsschutzgebiets aus, so dass keine Ausnahme von den Verbots der entsprechenden Rechtsverordnung genehmigt werden muss.

9.2.2 Vogelschutzgebiet

Direkt angrenzend an das Plangebiet nördlich der K1 befindet sich das Vogelschutzgebiet „Speyerer Wald, Nonnenwald und Bachauen zwischen Geinsheim und Hanhofen“ (6616-402), das zum Schutz der Avifauna, hier insbesondere dem Wachtelkönig als Leitart, dem Grau- und Mittelspecht (Bewohner der Alteichenbestände) sowie Ziegenmelker und Wendehals (Dünenwaldbewohner) ausgewiesen wurde.

Ein im Rahmen des vorhergehenden Planverfahrens durchgeführtes Screening (FFH-Vorprüfung) ergab, dass durch das Planverfahren keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Vogelschutzgebiet und seine Erhaltungsziele zu prognostizieren sind. Funktionale oder räumli-

che Verbindungen sind aufgrund der mangelnden Übereinstimmung in Artenspektrum und Habitatangebot von Vogelschutzgebiet und Untersuchungsraum (= Plangebiet) nicht zu erwarten. Die ehemaligen Kandelwiesen waren bereits in den 1980er Jahren mit Nadelbäumen bepflanzt worden und haben durch den Bau der Nordumgehung Speyerdorf (K1) ihre Verbindung zu dem nördlich davon gelegenen feuchten Grünlandzug in der Niederung von Speyerbach und Erbsengraben in Hinblick auf Biotopvernetzung und Hydrologie verloren. Das entsprach einer dauerhaften und faktisch irreversiblen Entwertung.

Im Plangebiet haben weder die Biotopkartierungen seit Mitte der 1980er Jahre schützenswerte und geschützte Biotope kartiert oder besondere Arten nachgewiesen, noch die „Planung vernetzter Biotopsysteme“ (VBS, 1993) bemerkenswerte Biotoptypen dargestellt. Insofern ist nicht von einer Trittstein- oder Lebensraumfunktion für die Avifauna im angrenzenden Vogelschutzgebiet auszugehen. Eine naturschutzfachliche Entwertung der Kandelwiesen südlich der K1 erfolgte auch durch die Verlärmung im Zuge des Baus der Nordumgehung, so dass sowohl baubedingte Störungen durch eine Erweiterung des vorhandenen Gewerbebetriebs im Gebiet als auch die Zunahme betriebsbedingter Störungen (Zunahme des Besucherverkehrs, Lieferverkehr auf dem Gelände im Zuge der Nutzung der zusätzlichen Lagerflächen) keine weitere Verschlechterung bedeuten. Kumulative Schadwirkungen durch etwaige zukünftige Pläne und Projekte mit Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet sind ebenfalls nicht erkennbar.

9.2.3 Biotope

Laut amtlicher Biotopkartierung Rheinland-Pfalz (1996) und auch nach dem neuen Biotopkataster (2007) treten im Plangebiet keine schützenswerten Biotopstrukturen auf. Auch die „Planung Vernetzte Biotopsysteme“ (VBS) des Landes Rheinland-Pfalz (1997) stellt für das Plangebiet keine bemerkenswerten Biotopvernetzungsstrukturen im Bestand fest. Allerdings hat die VBS als Ziel die Entwicklung von Nass- und Feuchtwiesen sowie Kleinseggenriedern formuliert, das jedoch aufgrund der bereits entstandenen Fakten vor Ort nicht umsetzbar war bzw. ist. Mittlerweile wurde die VBS vom „landesweiten Biotopverbund“ abgelöst, der das Plangebiet nicht mehr als Zielgebiet für den Biotopverbund betrachtet.

9.2.4 Durchgängigkeit des Speyerbachs für den Lachs

Der im Gebiet verlaufende „Speyerbach“ teilt sich in einen Nordarm (Gewässer 2. Ordnung) und einen Südarm (Gewässer 3. Ordnung). Der Nordarm wird auch als Umflutgraben („Flosskanal“) bezeichnet, der Südarm meist als „Speyerbach“.

Der Speyerbach ist Schwerpunktgewässer der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) sowie Bestandteil des Entwicklungskonzeptes „Ökologische Durchgängigkeit Rheinland-Pfalz“ und dort als Aal-Vorranggewässer der Priorität 1 ausgewiesen. Die obere Fischereibehörde bei der SGD Süd hat Speyerbach und Rehbach außerdem in das Wiederansiedlungsprogramm des atlantischen Lachses in Rheinland-Pfalz mit aufgenommen. Deshalb wurden und werden zahlreiche Maßnahmen an diesen Gewässern durchgeführt, um den „guten ökologischen Zustand“ gem. WRRL herzustellen.

Ein im Rahmen des Lachsdurchgängigkeitsprojekts durch BGS Wasser/Herrn Dr. Wallisch und Hr. Oswald (Obere Fischereibehörde) erstelltes Fachgutachten zeigt auf, dass – um die Mindestwasserstandshöhe für den Lachs gewährleisten zu können – der Flosskanal als Fischaufstiegs Gewässer ertüchtigt werden kann, ohne diesen nennenswert verbreitern zu müssen.

9.2.5 Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise innerhalb des gesetzlichen (gem. §83 Abs. 1 und 2 LWG durch RVO verbindlich festgesetzten) Überschwemmungsgebiets mit der RVO „312-281 Rehbach, Speyerbach“, welches sich von Winzingerscheide in Neustadt bis Mündung in den Rhein (Ortslage Ludwigshafen bzw. Speyer) erstreckt.

Zudem liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des gesetzlichen (nachrichtlichen) Überschwemmungsgebiets, das sich von Mündung Rehbach bis Mündung Altwiesenschbach erstreckt.

Das Büro Brandt Gerdes Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH aus Darmstadt wurde von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle WAB Neustadt beauftragt, hydraulische Berechnungen zu den Hochwasserabflussverhältnissen am Speyerbach im Bereich der Mühle Trautz, Speyerdorf, durchzuführen. Die im März 2017 fertiggestellte Untersuchung hat zum Ergebnis, dass der Bereich der Mühle Trautz beim 100-jährlichen und auch beim Extremhochwasser nur in sehr geringem Umfang von Überschwemmungen betroffen ist. Zurück zu führen ist dies vor allem auf die entlastende Wirkung der Ausuferungen des Speyerbachs auf die Wiesen nördlich der Kreisstraße K1. Bei den Berechnungen wurde davon ausgegangen, dass alle Brückenquerschnitte auf dem Betriebsgelände und im unmittelbaren Umfeld frei sind. Im Hochwasserfall ist dies zu überwachen und durch Herausnahme eventuell mitgeführten Treibguts sicher zu stellen. Darüber hinaus leitet sich für die Planung ab, dass im unmittelbaren Gewässerumfeld keine das Abflussgeschehen beeinträchtigenden Maßnahmen vorzusehen sind.

9.2.6 Wasserschutzgebiet Zone III A (in Aufstellung)

Früher lag der südliche Bereich des Plangebiets in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Ordenswald. Diese Verordnung ist aber aktuell nicht rechtswirksam.

Derzeit wird ein Neufestsetzungsverfahren durchgeführt. Nach dem aktuellen Entwurf liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans vollumfänglich im Wasserschutzgebiet „WSG ORDENSWALD SW Neustadt“, Zone III A.

Im Bereich des Wasserschutzgebietes sind alle die Wasserversorgung gefährdenden Handlungen untersagt. Die weiteren Schutzzonen (Schutzzone III A und III B) sollen den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und vor radioaktiven Verunreinigungen gewährleisten.

Das Merkblatt „Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet“ der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt/Wstr., Januar 2017, ist zu beachten.

Der Speyerbach gilt als mäßig belastet und weist die Wassergüteklasse II auf.

9.3 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) bliebe die vorhandene Betriebsfläche mit den umgebenden Koniferen-bestandenen Rasenflächen bestehen. Dann würde gegebenenfalls über gesonderte Bauanträge entschieden, die unter Umständen auch mit einer Zunahme der Versiegelung einhergehen würden – allerdings ohne den Vorteil einer Gesamtplanung, die die gesamte Entwicklung und die notwendigen bauleitplanerischen Vorbereitungen für eine ökologische Aufwertung des Speyerbachs regelt.

9.4 Voraussichtliche Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

9.4.1 Schutzgut Mensch

Bestand:

Die Planungsfläche ist eine in weiten Teilen bereits betrieblich genutzte Fläche, die Betriebsgebäude, Gewächshäuser, Lagerzelte und teilversiegelte Lagerflächen mit Kübelpflanzen oder Beetflächen umfasst und durch einen 2 m hohen Maschendrahtzaun von der Umgebung getrennt ist.

Bewertung:

Die Planungsfläche ist durch die Abzäunung und die trennende Wirkung der Kreisstraße K1 sowie die Emissionsbelastungen (Staub, Abgase, Lärm) in einem breiten Korridor um die Straßentrasse ohne Bedeutung für die siedlungsnahen Erholung.

In Bezug auf das Schutzgut Mensch sind Belastungen durch zunehmenden Lärm zu diskutieren. Im Wesentlichen ist nur während der Bauphase zukünftiger baulicher Anlagen in den neu festgesetzten Gewerbe- und Mischgebietsflächen mit erhöhten Lärmimmissionen zu rechnen.

Diese sind jedoch auf den Zeitraum der Baumaßnahmen begrenzt und daher als nicht erheblich anzusehen. Eine gewisse Zunahme der Schallbelastungen könnte auch durch einen zunehmenden Betriebsverkehr entstehen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Vorbelastungen durch die stark frequentierte Nordumgehung (K1) die im Plangebiet sehr hoch sind und den im Plangebiet evtl. zunehmenden Betriebsverkehr in Intensität und Störwirkung bei weitem übersteigen dürften.

Fazit:

Erhebliche, negative Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

9.4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Bestand:

Die reale Vegetation wird weitgehend durch die anthropogene Nutzung des Plangebietes geprägt. Vegetationskundlich lässt sich das Plangebiet in drei große Biotopareale gliedern:

Das ca. 3.300 m² große Areal nördlich des Nordarms (Flurst. 11436/1, 11438/1, 11439, 11440, 11441), das von sehr artenarmem Landschaftsrasen zum Teil bepflanzt mit Koniferen (Tannen) und jungen Laubbäumen (Birke etc.) geprägt wird sowie entlang des Zauns zur K 1 im Abstand von 5 m gepflanzte noch recht junge Walnussbäume aufweist. Der sehr kurz gehaltene Landschaftsrasen wird von *Poa Pratense*, *Bellis perennis* und *Taraxacum officinale* dominiert, wobei vereinzelt auch mit Arten der mehrschürigen Wiesengesellschaften wie Klee oder Wegerich zu rechnen ist.

Die ca. 4.400 m² große Fläche im Westen des Plangebiets (Flst. 8672/4, 8672/18) war bis in die 70er Jahre ein Weide- und Wiesenland, das aber in den 80er und 90er Jahren wohl mit einer Weihnachtsbaumkultur bestockt sowie in den 90er Jahren aus Lärmschutzgründen dicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt wurde. Es handelt sich im Wesentlichen um Kiefern und Tannen mit sehr vereinzelt Laubholzbeimischungen und einer in weiten Teilen fehlenden Krautschicht.

Das südliche ca. 3.200m² große Areal des Plangebiets (Flst. 8672/4 [östliche Teilfläche], 8672/5) ist ein stark anthropogen überformter Ziergarten (Rasenfläche), der nach Süden in einen Koniferenbestandene Intensivrasen übergeht.

Bei den im Plangebiet vorkommenden Pflanzenarten handelt es sich allesamt um häufige und hier auch zu erwartende Spezies. Seltene, geschützte oder im Bestand bedrohte Arten konnten zum Zeitpunkt der Kartierung nicht festgestellt werden.

Aufgrund der Biotopstrukturen und bestehenden Bebauung war kein bedeutsames Artenpotenzial für das Plangebiet zu erwarten, was die 2012 durchgeführten Kartierungen im Rahmen der Artenschutzprüfung bestätigen konnten. Die kurz gehaltene Landschaftsrasenfläche mit vereinzelt Jungbäumen nördlich des Nordarms bietet aufgrund der Intensität der Pflege und der Artenarmut nur wenigen Tierarten mit zumeist unspezifischen Ansprüchen Lebensraum. Ähnliches gilt für den Bereich des Ziergartens im Süden des Plangebiets. Im Zusammenhang mit dem Baumbestand im Plangebiet bieten die offenen bzw. halboffenen Flächen Vögeln Fanggründe und Kleinlebewesen wie Insekten Lebensraum, allerdings in relativ beschränkter Weise.

Auch der dichte Gehölzkomplex im Westen des Plangebiets (durchgewachsene Weihnachtsbaumkultur) bietet aufgrund seiner Artenausstattung, der fehlenden Krautschicht sowie der Störeinflüsse (Verlärmung und Immissionen durch die angrenzende K1) nur in begrenztem Umfang einen Lebensraum für gehölzbesiedelnde Arten.

Bewertung:

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe würden bei vollständiger Umsetzung zu einer Neuversiegelung von ca. 3.500 m² führen und Vegetationsbestände bzw. Pflanzenbewuchs beseitigen. Davon betroffen wären vor allem Rasenfläche im Bereich des Ziergartens und der koniferenbestandene Landschaftsrasen im Norden (ohne seltene, geschützte oder in

ihrem Bestand bedrohte Pflanzenarten). Die verloren gehenden Vegetationsbestände sind keine unersetzbarer Lebensräume. Rote-Liste Arten wurden im Plangebiet nicht aufgefunden.

Gemäß § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG ist den besonders geschützten Pflanzenarten nach Anhangs IV der EU-Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie bzw. Anhang 1 der Bundesartenschutz-Verordnung besondere Aufmerksamkeit zu widmen, da es gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 verboten ist diese Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Besonders geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet allerdings nicht vertreten.

Fazit:

Im Planungsgebiet ist durch die weitere Teilversiegelung nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu rechnen. Nähere Informationen zur artenschutzrechtlichen Untersuchung können Kapitel 8.3 entnommen werden.

Erhebliche, negative Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

9.4.3 Schutzgut Fläche und Boden

Bestand:

Geologisch befinden sich im Untergrund des Plangebiets holozäne Konglomerate aus fluviatilen Sedimenten, wobei im Bereich des Speyerbach-Schwemmkegels durch die Verlagerung der Bachläufe kleinräumig wechselnde geologische Ausgangsbedingungen entstanden sind. Da der Speyerbach-Schwemmfächer zudem bereits Teil der Niederterrasse des Rheintals ist, sind auch dessen quartäre Ablagerungen (Terrassenablagerungen) sowie Flugsandanwehung Teil des geologischen Untergrundes.

Entlang der Bachläufe haben sich in den (historischen) Bachniederungen aus den holozänen Bachsedimenten entsprechende Auenböden bzw. (Gleye-)Braunerden entwickelt, die unterschiedliche Nährstoffkapazität aufweisen. Sie waren früher durch einen hohen Grundwasserstand geprägt, sind heute aber überwiegend entwässert und entsprechend verändert worden. In Teilen finden sich auf ehemaligen Terrassenablagerungen (Schotter, Sande) auch podsolige Braunerden, die eine sehr geringe Nahrungs- und Wasserkapazität aufweisen.

Nach Angaben der Bodenkarten des LGB handelt es sich im Plangebiet um Lehmböden mit einer hohen nutzbaren Feldkapazität (140-200mm) d.h. guten Wasserverfügbarkeit und einem hohen Ertragspotenzial bei Bodenwertzahlen zwischen 40 und 60 und einer mittleren Feldkapazität (260-390mm) als Maß für die Gesamtwasserspeicherkapazität des Bodens.

Der Standort ist nicht grund- oder staunässegefährdet und aufgrund des flachen Reliefs kaum erosionsanfällig. Die Böden weisen keine natur- bzw. kulturgeschichtliche Archivfunktionen auf (Quelle: Landesamt für Geologie und Bergbau RLP, www.lgb-rlp.de)

Bewertung:

Durch die geplante Überbauung und Versiegelung kommt es zu einer Einschränkung der Bodenfunktionen (Lebensraum-, Ertrags- sowie Wasserrückhaltefunktion). Über die eigentlichen Bauflächen hinaus werden durch die notwendigen Bauräume zusätzlich Bodenschichten gestört. Baubedingt sind auch partielle Bodenverdichtungen zu erwarten.

Auf den neu versiegelbaren Flächen werden bei maximaler Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplans die Bodenfunktionen Wasserspeicherung bzw. -rückhaltung, Produktionsort und Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten auf einer Fläche von ca. 3.500 m² weitgehend unterbunden.

Fazit:

Es sind voraussichtlich Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Fläche und Boden, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, zu erwarten, da sich die durch Hauptgebäude maximal zulässige Grundfläche vergrößert. Jedoch sind gemäß Festsetzung künftig (mindestens) 20 Prozent der Grundstücksfläche als Freifläche vorzusehen.

Durch den Bebauungsplan wird jedoch die beabsichtigte Erweiterung des bestehenden Großhandelsbetriebs ermöglicht, sodass sich dieser an Ort- und Stelle entwickeln kann, da keine alternativen Standortflächen zur Verfügung stehen.

9.4.4 Schutzgut Wasser

Bestand:

Die flachen Talsohlen und insbesondere die Niederungen der Schwemmfächer waren früher wichtige Retentionsräume, durch deren Überflutung Hochwasserspitzen abgepuffert wurden.

Der nördliche Teil des Plangebiets wurde allerdings durch den Bau der Nordumgehung (K1) in den 80er Jahren faktisch von den Niederungen des Schwemmfächers getrennt, was auch zu einer deutlichen Grundwasserabsenkung geführt hat.

Die Informationssysteme der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz stellen für das Plangebiet folgende Parameter für die Wasserbilanz fest: Gesamtniederschlagssumme 679 mm/Jahr bei einer Grundwasserneubildungsrate von 50 bis 100 mm/Jahr.

Die Grundwasserstudie (Teil 2) des Forschungs- und Consultingbüros UDATA hat für das Plangebiet im Zeitraum 1981 – 2010 eine Neubildungsrate von -9 bis 78 mm und für den Zeitraum 2071 – 2100 eine absolute Zunahme von 29 bis 57 mm berechnet.

Das Plangebiet wird vom Speyerbach-Südarml durchflossen für die Wasserkraftnutzung an der Mühle Trautz sowie dem Nordarm als ehemaligem Umflutgraben. Am Nordostrand zieht sich parallel zum Adamsweg ein Graben entlang. Quellen existieren im Plangebiet keine. Früher lag der südliche Bereich des Plangebiets in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Ordenswald. Diese Verordnung ist aktuell aber nicht rechtswirksam.

Der Speyerbach gilt als mäßig belastet und weist die Wassergüteklasse II auf.

Seine Gewässerstrukturgüte ist im Bereich des Plangebiets aufgrund der Veränderungen durch den früheren Mühlenbetrieb und die fehlenden Gewässerrandstreifen als eher gering einzustufen. Empfehlenswert zur Ausbildung einer naturnahen Aue wäre an Gewässern zweiter Ordnung wie dem Speyerbach ein etwa 20 m breiter Abstand der Bebauung von der Uferlinie (Böschungsoberkante). Ein Gewässerrandstreifen ist im Plangebiet allerdings praktisch nicht vorhanden, da die Bebauung aufgrund der historischen Entwicklung sehr dicht an den Speyerbach-Südarml herangerückt ist - zum Teil mit Abständen von nur 1,5-5 m bzw. punktuell im Bereich des Mühlengebäudes sogar direkt angrenzend.

Der (3,5 m breite) Nordarm verläuft zum Teil innerhalb eines 8,5 m breiten Freiraumstreifens, in dem auch die an den Bach nördlich anschließende 5 m breite städtische Fläche (einst für Gewässerunterhaltungszwecke vorgesehen) stellenweise auf 2,5-3,5 m verengt ist.

Hier fehlende Gewässerrandstreifen üben normalerweise wichtige ökologische Funktionen aus, insbesondere in den Bereichen Uferschutz, Reduzierung des Schadstoffeintrages (durch ihre natürliche Pufferfunktion), Beschattung, Biotopfunktion sowie in Bezug auf ihre landschaftsästhetische Funktion.

Defizitär ist im Plangebiet aber nicht nur die Gewässerökologie, sondern auch der Hochwasserschutz und die Zugänglichkeit zum Gewässer für die Gewässerunterhaltung.

Auch der Artenschutzbeitrag rät den Speyerbach-Nordarm zur Herstellung der Durchgängigkeit zu nutzen durch Aufweitung seines Verlauf in den nördlichen Uferstreifen hinein, eine deutliche Erhöhung der durch den Graben fließende Abflussmenge sowie eine flache Sohlhebung auf das Niveau des staugeregelten Speyerbaches.

Bewertung:

Das Beeinträchtigungspotential des Grundwassers durch stoffliche Einträge ist durch eine Erweiterung der Betriebsflächen des Großhandelsbetriebs als gering einzustufen. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Bebauung verringert. Diese Beeinträchtigung des Naturhaushaltes kann allerdings durch verstärkte Rückhaltung und Versickerung im Gebiet vermieden werden (siehe Vermeidungsmaßnahmen).

Bedeutsamer sind die Auswirkungen zusätzlicher Neuversiegelungen für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Fließgewässer im Plangebiet. Seit etwa 2001 ist eine Einengung des Speyerbach-Nordarmes durch Lagerflächen und bauliche Anlagen (Lagerzelt, Gewächshaus) zu beobachten. Im alten Bebauungsplan „Ritterbüschel Ost“ von 1980 / 1992 war am Nordarm ein insgesamt 18 m breiter Streifen als bebauungsfrei zu haltende Fläche ausgewiesen worden als „Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen für den Speyerbach“. Mit der, teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans „Ritterbüschel Ost“ 1998 entfiel diese damalige Festsetzung, so dass sich der Gewässerstreifen (Nordarm mit unbebautem Böschungsbereich) insbesondere im Bereich des an den Nordarm angrenzenden Gewächshauses und Versickerungsteichs auf 8,50 m verengt hat. Der Gewässerzweckverband Speyerbach-Rehbach und die Obere Wasserbehörde hatten in ihren Stellungnahmen im Jahr 2012 zwar noch empfohlen, den Umlutgraben als Speyerbach-Hauptgewässer auszubauen und entsprechend breit zu profilieren und einen Unterhaltungsweg zu schaffen, eine zwischenzeitlich durchgeführte Untersuchung aus dem Jahr 2017 (vgl. Kapitel 9.2.5) zeigt jedoch, dass der Bereich der Mühle Trautz beim 100-jährlichen und auch beim Extremhochwasser nur in sehr geringem Umfang von Überschwemmungen betroffen ist. Es wurde seinerzeit empfohlen, einen gewässerbegleitenden Streifen von rund 3 Metern Breite je Seite zur Sicherstellung des Hochwasserabflusses frei von Einbauten oder zusätzlichem Großbewuchs vorzusehen. Umsetzbar ist ein Gewässerstrandstreifen aber tatsächlich nur im Bereich nördlich des Flosskanals sowie südwestlich des Speyerbachs. Im Bebauungsplan erfolgt daher die Festsetzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses (vgl. Kapitel 10.7).

Bei der zukünftigen Bebauung ist außerdem der freizuhaltende Abflussbereich des Speyerbachs zu beachten. Da sich das Flurstück 11283/1 nicht vollständig mit dem Verlauf des Speyerbach-Südarmes deckt, sondern das Wasserbett teilweise 1-1,5 m über die Flurstücksgrenze nach Süden reicht, ist die dargestellte Gewerbegebietsfläche zum Speyerbach hin als maßstabsbedingte Unschärfe zu behandeln.

Fazit:

Erhebliche, negative Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

9.4.5 Schutzgut Luft/Klima

Bestand:

Das baulich bereits stark zergliederte Plangebiet weist nur eine geringe Wärmeausgleichsfunktion auf. Das Planungsgebiet ist eben und demnach klimatisch wenig differenziert und zusätzlich nach Norden und Westen durch den ca. 2 m hohen Straßendamm der K1 von Kaltluftströmen der umgebenden Niederungsflächen abgeschottet (K1 als Riegelbauwerk quer zur Luftbewegung). Aufgrund der bestehenden großflächigen (Teil)-Versiegelung wird auf den Grünflächen im Plangebiet nur wenig Kaltluft gebildet.

Die Gewässerkorridore ermöglichen einen gewissen Luftaustausch, allerdings verhindert die Enge der Gewässerkorridore die Entstehung wirksamer Luftleitkorridore.

Bewertung:

Durch die geplante neue Bebauung und Versiegelung kommt es zu einer nachhaltigen (dauerhaften) Veränderung des Lokalklimas (Überwärmung durch Anstieg des Versiegelungsgrads). Diese dürfte aufgrund des bereits schon jetzt hohen Versiegelungsgrads durch die Betriebsgebäude und Lagerflächen im Gebiet, die ebene Lage und die Abschottung des Gebiets nach Westen und Norden durch den Straßendamm der K1 (Straße liegt ca. 2 m höher

als die Geländeoberfläche im Plangebiet) und den Abschluss der (Kalt-)Luftströme von außerhalb in das Plangebiet eher gering ausfallen. Dabei ist auch die mäßigende Wirkung der beiden Speyerbacharme zu beachten.

Kleinklimatische Veränderungen ergeben sich in folgenden Bereichen:

- geringfügige Abnahme der Luftfeuchtigkeit auf Grund mangelnder Verdunstungsmöglichkeiten (schneller oberflächlicher Abfluss),
- geringfügiger Temperaturanstieg durch Zunahme der Versiegelung und der Baumasse im Planungsgebiet,
- im unmittelbaren Umgriff etwas gebremste Windgeschwindigkeit.

Der Geltungsbereich steht über die Gewässerachsen in Zusammenhang mit anderen für das Lokalklima relevanten Freiflächen. Die relativ geringe Größe der planungsrechtlich neu zugelassenen Bebauung und die ebene Lage bedingen allerdings, dass keine gebietsübergreifenden Auswirkungen auf Klima und Luftaustausch zu erwarten sind.

Im geringfügigen Bereich bewegen sich auch die Belastungen durch den erhöhten Ausstoß von Abgas- und Staubemissionen während der Bauphase neuer baulicher Anlagen sowie die Mehrbelastung durch Abgasemissionen durch Heizungsanlagen und zusätzlichen Verkehr durch Hol- und Bringverkehr.

Im Vergleich zur aktuellen Situation ergeben sich keine zusätzlichen Einengungen der Speyerbacharme, so dass die in der vorbereitenden Bebauungsplanung dargestellten Grünstreifen entlang des Gewässers nicht weiter negativ beeinträchtigt würden. Dabei ist allerdings darauf hinzuweisen, dass sich durch bauliche Maßnahmen seit 2003 bzw. 2007 (Bau des Lagerzelts und des Gewächshauses, Ausweitung der teilversiegelten Lagerfläche) der Grünstreifen entlang des Umflutgrabens verengt und damit die Luftaustauschsituation verschlechtert hat. Eine Verbreiterung des gewässerbegleitenden Freiraumstreifens entlang des Umflutgrabens würde sich positiv auf das Lokalklima (Luftaustauschbahn) auswirken, daher ist die Festsetzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft und für den Wasserabfluss nördlich des Flosskanals sinnvoll.

Fazit:

Erhebliche, negative Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Luft/Klima, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

9.4.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand:

Als Kulturgut sind das Gebäude der alten Mühle und das alte Wehr am Umflutgraben zu nennen. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Die bestehenden Kulturgüter werden von den geplanten Eingriffen nicht tangiert.

Bewertung:

Die Festlegung von Gewerbegebietsflächen um die beiden Speyerbach-Arme bedeutet zwar prinzipiell eine Gefährdung für die bestehenden Sachgüter, da mit der planungsrechtlichen Zementierung gewässernaher Bebauung und einem etwaigen Zulassen weiteren Heranrückens an die Gewässer die Hochwassergefahr noch ansteigt. Eine zwischenzeitlich durchgeführte Untersuchung aus dem Jahr 2017 (vgl. Kapitel 9.2.5) zeigt jedoch, dass der Bereich der Mühle Trautz beim 100-jährlichen und auch beim Extremhochwasser nur in sehr geringem Umfang von Überschwemmungen betroffen ist.

Einer dennoch möglichen Hochwassergefahr wirkt der Bebauungsplan aber insbesondere durch die Festsetzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft und für den Wasserabfluss nördlich des Flosskanals entgegen.

Fazit:

Erhebliche, negative Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

9.4.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand:

Die Landschaft „Vorderpfälzer Tiefland“ wird vom Bundesamt für Naturschutz aus naturschutzfachlicher Sicht als „Schutzwürdige Landschaft mit Defiziten“ bewertet. Diese Einstufung liegt an dem unterdurchschnittlichen Schutzgebietsanteil und dem hohen Zerschneidungsgrad wobei im Fall des Vorderpfälzer Tieflands sicher auch die intensive Landnutzung und die hohe Siedlungsdichte zu dieser relativ geringen Wertigkeit des Landschaftsbilds beitragen.

Im konkreten Fall kann auch das Plangebiet selbst aufgrund der Einkapselung der Plangebietsfläche durch die Nordumgehung einerseits und der dichten Wohn- und gewerblichen Bebauung auf der anderen Seite, der geringen Reliefenergie und der aktuellen Bepflanzung (durchgewachsene Weihnachtsbaumkultur, vereinzelt Koniferen auf gemähtem Rasen hinter Zäunung) als Gebiet von geringer landschaftsästhetischer Wertigkeit eingestuft werden.

Eine Erholungsfunktion kommt dem Plangebiet aufgrund Lage, Zäunung und Eigentumssituation nicht zu.

Bewertung:

Durch die Flächenwidmung findet ein Eingriff in das Landschaftsbild statt. Das Muster von Bebauung und flächigen und räumlich wirksamen Vegetationsbereichen wird durch die Bebauung verändert. Allerdings wird dieser Raum aufgrund der trennenden Wirkung der K1 und der Umzäunung bereits aktuell nicht mehr als Teil der umgebenden Niederungslandschaft empfunden, sondern als Rand des Siedlungsgebiets mit entsprechend baulicher Prägung.

Neuversiegelungen bzw. Verdichtungen im südlichen Plangebiet auf dem Gebiet des heutigen Ziergartens wären wenn überhaupt nur aus Richtung Parkplatz sichtbar und somit wenig landschafts- bzw. ortsbildwirksam im Gegensatz zu einer fortschreitenden Versiegelung der Flächen nördlich des Speyerbach-Nordarms. Allerdings macht das Gebiet auch dort bereits heute einen technisierten Eindruck aufgrund der Einzäunung des Geländes mit hohem Maschendraht, den gut sichtbaren großen Gebäudekomplexen (Lagerzelt, Gewächshaus) samt der zum Teil folienbedeckten oder mit Kübelpflanzen bestandenen Beet- und Lagerflächen und der breiten Ausfahrtsstraße zum Adamsweg.

Sinnvoll ist in jedem Fall die Beibehaltung der bestehenden Eingrünung zur Straßenböschung der K1 hin schon aus Lärmschutzgründen, so dass im Bebauungsplan am Rand der K1 die Anlage von Schutzgrün (Private Grünfläche) festgesetzt wird.

Fazit:

Erhebliche, negative Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

9.4.8 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die aber nicht stärkere Eingriffe darstellen als die Eingriffe in die Schutzgüter selbst.

Beispiel: Wenn Flächen versiegelt werden, kann dort kein Wasser versickern, können dort keine Pflanzen und Tiere leben und können somit keine Bodenbildung, kein Nährstoffrückhalt und keine Grundwasserbildung stattfinden.

9.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

9.5.1 Standortalternativen

Wegen der bestehenden baulichen Nutzung ist am Siedlungsrand eine Rückentwicklung zu landwirtschaftlicher Nutzung nicht realisierbar. Bei einem Verzicht auf die Planung („Nullvariante“) bliebe die vorhandene Betriebsfläche mit den umgebenden Koniferen-bestandenen Rasenflächen bestehen. Dann würde vermutlich auch in Zukunft über gesonderte Bauanträge (wie in der Vergangenheit) weiter wachsen, so dass auch hier im Endeffekt mit einer Zunahme der Versiegelung zu rechnen wäre – allerdings ohne den Vorteil einer Gesamtplanung, die die gesamte Entwicklung und die notwendigen bauleitplanerischen Vorbereitungen für eine ökologische Aufwertung des Speyerbachs regelt.

Aufgrund der bedeutenden Betriebstradition, die bis auf die erste Nutzung der Mühle im Jahr 900 n. Chr. zurückreicht und die in den letzten Jahren entstandenen Rahmenbedingungen (insbesondere der Bau der Nordumgehung) ist auch keine Aufgabe der Nutzung der Plangebietsflächen im Sinn einer Entwicklung hin zu gänzlich unversiegelten naturnahen Zuständen zu erwarten.

Durch die Bindung an die bestehenden Betriebsgebäude, das Flächeneigentum der Firma und die durch die Nordumgehung abgeschlossene Lage sind zudem keine denkbaren Alternativstandorte gegeben.

9.5.2 Konzeptalternativen

Es besteht die Möglichkeit zur Änderung der Planung. Möglich wäre einerseits eine stärkere Einschränkung der baulichen bzw. gewerblichen Nutzung (z.B. Verkleinerung der festgesetzten Gewerbegebiete oder der Baufenster) zu Gunsten von Freiraum und Grünstrukturen. Andererseits wären beispielsweise aber auch eine Verkleinerung der privaten Grünflächen bzw. Uferbereiche und zugleich eine Vergrößerung der Gewerbegebiete möglich.

Das der Planung zu Grunde liegende städtebauliche Konzept trägt den bestehenden, diversen Anforderungen (Erweiterungsmöglichkeit für ortsansässigen Großhandelsbetrieb, Aufwertung des Speyerbachs, Hochwasserschutz, Erhaltung der Grünbereiche, angrenzende (Wohn-)Nutzungen, Ortsrandlage, Kanäle und Leitungen) jedoch Rechnung, indem es einen guten Kompromiss zwischen diesen findet. Das übergeordnete Ziel einer nachhaltigen Ordnung und Entwicklung des bereits überwiegend bebauten Siedlungsbereichs kann mit der vorliegenden Planung – wenn auch auf lange Sicht – erreicht werden.

10 Begründung der Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

10.1 Art der baulichen Nutzung

Im südwestlichen Teil des Plangebietes, in dem sich bereits ein Wohnhaus befindet, wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Wegen des südwestlich daran grenzenden, außerhalb des Plangebietes liegenden Wohngebietes ist dieses Mischgebiet geeignet für die Unterbringung von dem Gewerbebetrieb dienenden Verwaltungs- und Wohnnutzungen, von denen keine wesentlichen Störungen ausgehen. Das Mischgebiet liegt zwischen einem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet.

Entsprechend der in Kapitel 2 formulierten Zielsetzung für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches (zwischen Flosskanal und Speyerbach sowie nördlich des Flosskanals) ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Da vorwiegend nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zugelassen werden sollen, scheidet dort sowohl gemischte Gebiete als auch ein Industriegebiet (GI) aus.

Der südöstliche Bereich des Plangebietes wird als ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt, um einen hinsichtlich der Immissionen konfliktfreien Übergang zu dem südlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet bzw. zur dortigen Wohnnutzung zu gestalten. Mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) wird die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben auf solche eingeschränkt, die im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO, das Wohnen nicht wesentlich stören.

Entsprechend der Einzelhandelskonzeption für das gesamte Stadtgebiet werden Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen der Kernstadt und der Ortsteile zugelassen. Das Plangebiet liegt weder innerhalb noch in der Nähe eines Versorgungsbereiches von Lachen-Speyerdorf, sondern am Ortsrand. Wegen der verkehrsgünstigen Lage kann der Standort an der Kreisstraße K1 jedoch für Einzelhandelsbetriebe, die auf vorbei fahrende Kunden ausgerichtet sind, attraktiv sein. Derartige Nutzungen können jedoch innerörtliche Einzelhandelsbetriebe zur wohnungsnahen Versorgung der Einwohner von Lachen-Speyerdorf stark beeinträchtigen. Innerhalb des Geltungsbereichs ist Einzelhandel daher beschränkt auf Betriebe mit kleinflächigen Angeboten, die in direktem Bezug zur zulässigen Nutzung (Produktion, Weiterverarbeitung) stehen. Zulässig sind auch gewerbeähnliche Handelsnutzungen, die nicht im Widerspruch zum Einzelhandelskonzept der Stadt stehen (z.B. Baustoffe, Agrarhandel u.dgl.). Die Sortimentsliste für die Stadt Neustadt an der Weinstraße aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Neustadt an der Weinstraße (Stadt+Handel, 2020, Dortmund/Karlsruhe) ist Grundlage für die in den textlichen Festsetzungen bestimmten Differenzierungen. Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben ist die Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts nachrichtlich in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebiets sowie umgebenden Nutzungen (Wohnnutzung bzw. allgemeines Wohngebiet südlich des Geltungsbereiches sowie östlich angrenzende Kindertagesstätte) werden innerhalb der Gewerbegebiete (GE) und des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) Speditionen, Logistikzentren, Autohöfe und ähnliche Nutzungen mit starkem Anliefer- und Abholverkehr ausgeschlossen. Solche gelten als stark verkehrsintensive Betriebe und sind mit der jetzigen Situation sowie der angestrebten städtebaulichen Zielsetzung nicht vereinbar. Potentielle städtebauliche Negativeffekte dieser Nutzungen der genannten Nutzungen werden so weitestgehend vermieden. Im Mischgebiet (MI) sind solche Gewerbebetriebe bereits deshalb nicht zulässig, da sie das Wohnen üblicherweise wesentlich stören.

Aufgrund des im Gebiet verlaufenden Speyerbachs, einem Gewässer 2. Ordnung, sowie der Lage des Plangebiets innerhalb eines voraussichtlich künftigen, da sich in Aufstellung befindenden Wasserschutzgebiets Zone III A, werden Betriebe der Abfallwirtschaft und -verwertung (Lagerung und Recycling von Abfall und Altmaterial) innerhalb der Gewerbegebiete (GE) und des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) ausgeschlossen. Durch solche Betriebe besteht die Gefahr der Schadstoffeintragung in Boden bzw. (Grund-)Wasser, welche im Sinne des vorbeugenden Grundwasserschutzes zu verhindern ist. Im Mischgebiet (MI) sind solche Gewerbebetriebe bereits deshalb nicht zulässig, da sie das Wohnen üblicherweise wesentlich stören.

Tankstellen, mit Ausnahme der allgemein zulässigen Tankstellen für den Eigenbedarf von Gewerbebetrieben und den ausnahmsweise zulässigen Tankstellen unter Nutzung von erneuerbaren Energien, werden als unzulässig aus dem Nutzungskatalog ausgeschlossen. Tankstellen können nach ihrer baulichen Struktur und ihrem regelmäßigen Außenauftritt nicht zu der gewünschten Entwicklung im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellung beitragen. Der Verkehr, den Tankstellen gewollter Maßen anziehen, steht mit den bestehenden Nutzungen im Konflikt. Typischer Weise große Reklametafeln bzw. Benzinpreisanzeigen würden sich nicht in die bestehenden Nutzungsstrukturen einfügen und das Ortsbild in dieser Ortsrandlage stören. Im Stadtgebiet bestehen ausreichende andere Möglichkeiten für eine Tankstellenansiedlung. Das Interesse von möglichen Eigentümern, ggf. Tankstellen an diesem Standort ansiedeln zu wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Zielen zurückstehen.

In MI, GE und GEe werden Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen, Swinger-Clubs), sowie außerdem in GE und GEe Bordelle und bordellartige Betriebe, ausgeschlossen, denn solche Nutzungen können sich, wie der allgemeine städtebauliche Erfahrungsschatz zeigt, negativ auf ihre Umgebung auswirken. Dabei handelt es sich primär um die sogenannten Trading-Down-Effekte. Bei einer solchen Entwicklung muss mit einer, zumindest subjektiv wahrgenommenen, Niveauabsenkung des Gebiets, abhängig von der Art der Vergnügungsstätte, gerechnet werden. Als Folge solcher Niveauabsenkungen kann es zu Leerständen kommen, weil Betriebe die Lage als „vorbelastet“ wahrnehmen. Einen weiteren Ausschlussgrund stellt die

Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges dar, die mit der Ansiedlung Spielhallen oder auch Wettbüros einhergeht. Diese Verzerrungen treten auf, da Wettbüros oder Spielhallen aufgrund der hohen Gewinnspanne höhere Mieten oder einen höheren Kaufpreis zahlen können. Dies liefe der Zielstellung entgegen, bewusst Raum für Gewerbebetriebe vorzuhalten.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) und eine maximal zulässige Traufhöhe (TH).

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Mischgebiet (MI) wird aus städtebaulichen Gründen, in Anbetracht der Ortsrandlage des Plangebiets und der südlich angrenzenden Wohnnutzung (allgemeines Wohngebiet) mit 0,4 festgesetzt und unterschreitet somit den in § 17 BauNVO enthaltenen Orientierungswert für Mischgebiete (0,6) um 0,2 und trägt damit der eher lockeren Umgebungsbebauung Rechnung. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im vorhergehenden Satz bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. (Mindestens) 40% der Grundstücksflächen dürfen nicht überbaut werden.

Die GRZ für die Gewerbegebiete (GE) und das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) wird aus städtebaulichen Gründen, in Anbetracht der Ortsrandlage des Plangebiets und der angrenzenden Nutzungen (Wohnnutzung bzw. allgemeines Wohngebiet südlich des Geltungsbereiches sowie östlich angrenzende Kindertagesstätte), mit 0,6 festgesetzt und unterschreitet somit den in § 17 BauNVO enthaltenen Orientierungswert für Gewerbegebiete (0,8) um 0,2. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im vorhergehenden Satz bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. (Mindestens) 20% der Grundstücksflächen dürfen nicht überbaut werden.

Neu zu errichtende Gebäude sollen höhenmäßig mit der gebauten Umgebung harmonieren, weshalb der Bebauungsplan eine Begrenzung der Gebäudehöhe sowie einer Traufhöhe vorsieht. Die Festsetzung einer Traufhöhe (127,5 m ü. NHN) erfolgt nur im südlichen Nutzungsbereich des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe), um hier einen verträglichen Übergang zur unmittelbar südlich angrenzenden Wohnbebauung zu erzielen.

Das Geländeniveau liegt bei etwa 121 m ü. NHN. Die festgesetzten Gebäude- und Traufhöhen werden einerseits von der heterogenen Bestandsbebauung innerhalb des Geltungsbereiches abgeleitet, die ein Spektrum von ca. 127 bis ca. 133,5 m ü. NHN aufweist. Die Gebäude der ehemaligen Mühle direkt am Speyerbach sind dabei am höchsten.

Andererseits dienen die örtlichen Gegebenheiten bzw. die nähere gebaute Umgebung, die ein Spektrum von ca. 127 bis ca. 131 m ü. NHN aufweist, als Orientierungshilfe für die Festlegung einer überwiegend einheitlichen Gebäudehöhe in den Randbereichen, auch für das nördliche Gewerbegebiet in Richtung der Kreisstraße (GH 127,5 m ü. NHN). Ausgehend von einem Geländeniveau von ca. 121 m ü. NHN können dort somit Gebäude mit einer Maximalhöhe von ca. 6,5 Metern errichtet werden. Diese Gebäudehöhe genügt einerseits, um adäquate gewerbliche bauliche Anlagen errichten zu können, andererseits trägt sie auch der Ortsrand- / Ortszugangssituation Rechnung. Der Straßendamm (K1) ist ca. 2 Meter höher als das Plangebiet, sodass Gebäude tatsächlich nur mit ca. 4,5 Meter Höhe in Erscheinung treten.

Um geringfügige planerische Änderungen zu ermöglichen und um Messungenauigkeiten in der Bauausführung Rechnung tragen zu können, sind die zulässigen Gebäude- und Traufhöhen nicht zentimetergenau an der Bestandsbebauung orientiert, sondern mit einem kleinen

Puffer versehen. Auch bei einer Ausnutzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen bleibt der städtebauliche Rahmen weiterhin gewahrt.

Untergeordnete Bauteile dürfen die zulässige Gebäudehöhe in einem städtebaulich verträglichen Maß überschreiten (bis max. 2,5 m). Somit können falls erforderlich z.B. technische Aufbauten über dem Niveau der maximal zulässigen Gebäudehöhe errichtet werden. Gleichzeitig ist durch die Begrenzung der zulässigen Höhe der Überschreitung und des Anteils an der jeweiligen Dachfläche (max. 15%) sichergestellt, dass hiervon keine maßgeblichen Auswirkungen auf die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind.

10.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Mischgebiet (MI) wird die offene Bauweise (o) festgesetzt, damit Gebäude bzw. Hausgruppen eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Dies entspricht sowohl der südlich bzw. südwestlich angrenzenden Wohnbebauung als auch dem im Mischgebiet bestehenden Wohngebäude.

Für gewerbliche Nutzungen (Produktion, Lagerhaltung, Konfektionierung, usw.) werden häufig längere Gebäude benötigt als in der offenen Bauweise regelmäßig zulässig sind. In den Planfestsetzungen wird deshalb ausdrücklich bestimmt, dass Gebäude über 50 m zulässig sind, wobei im Grundsatz die offene Bauweise gilt, Gebäude also mit seitlichen Grenzabständen errichtet werden müssen. Diese Modifizierungen machen die Festsetzung einer abweichenden Bauweise (a) erforderlich.

Um bei Verortung der Baukörper den unterschiedlichen Ansprüchen verschiedener Branchen und Bereiche flexibel entgegen zu treten, sind die überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Baugrenzen festgesetzt. Gleichwohl sind zu den Randnutzungen einheitliche Abstände eingehalten, um eine städtebaulich ansprechende Einbindung der Bauvorhaben in das Umfeld (z.B. angrenzende Wohnnutzungen, Kindertagesstätte) zu gewährleisten und freizuhaltende Bereiche sicherzustellen.

Möglichst vor einer künftigen (massiven) Überbauung freizuhalten sind auch insbesondere die 10 m bzw. 6 m breiten Abwasserkanaltrassen (siehe auch Kapitel 10.9), die – sofern noch nicht massiv überbaut wie im Gewerbegebiet (GE) zwischen Flosskanal und Speyerbach – zwecks Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten zugänglich bleiben sollen. Dies ist auch der Grund, weshalb im Mischgebiet (MI) kein durchgehendes, sondern zwei voneinander getrennte Baufenster festgesetzt werden. Beide Baufenster sind groß genug bzw. praktikabel, im westlichen steht bereits ein Gartenpavillon.

Ob eine Überbauung der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Flächen möglich ist, ist mit den jeweiligen Trägern der leitungsgebundenen Infrastruktur abzustimmen.

Andererseits orientieren sich die Baugrenzen am Gebäudebestand des ansässigen Großhandelsbetriebs. Mit der großzügigen Abmessung überbaubarer Grundstücksflächen wird eine größtmögliche Flexibilität der Bebauung (insbesondere im für die Betriebsentwicklung vorgesehenen Bereich nördlich des Flosskanals) angestrebt, um die Grundstücke optimal ausnutzen zu können und die Bestandsgebäude zu sichern.

Die im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches bestehende Zelt-Lagerhalle, deren Baugenehmigung im Jahr 2007 erteilt wurde, überschreitet die im Bebauungsplan dort festgesetzte Baugrenze, welche wiederum am Verlauf des grundsätzlich vor einer Überbauung zu schützenden Hauptsammlers DN2400 ausgerichtet ist. Die Zelt-Lagerhalle genießt Bestandsschutz, ab dem Zeitpunkt deren Rückbaus haben neu zu errichtende Gebäude und Gebäudeteile die in der Planzeichnung festgesetzte Baugrenze einzuhalten.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

10.4 Stellplätze, Garagen

Der östlich des Geltungsbereichs verlaufende Adamsweg ist an die Kreisstraße K1 angebunden. Die Gewerbegebiete (GE) sind somit auf kürzestem Wege von einer klassifizierten außerörtlichen Straße erreichbar, ohne dass die Ortslage, insbesondere Wohngebiete, durchfahren werden muss. Die Breite des Adamswegs beträgt derzeit etwa 4 – 4,5 m. Der Adamsweg dient zugleich aber auch als Wegeverbindung in den nördlich der K1 gelegenen Freiraum (Vogelschutzgebiet), weshalb hier auch mit Rad- und Fußgängerverkehr gerechnet werden muss. Um mögliche Konflikte zu unterbinden, dürfen Stellplätze und Garagen nicht direkt von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche anfahrbar sein. Das Zurückstoßen von Fahrzeugen auf den Adamsweg wird damit unterbunden.

10.5 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Entsprechend den Forderungen des Landeswassergesetzes, unverschmutztes Niederschlagswasser (Regenwasser) möglichst zu versickern und nicht mehr in die öffentliche Kanalisation oder direkt in einen Vorfluter einzuleiten, ist das auf den privaten Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser (insbesondere von Dachflächen) auf den Grundstücken selbst zu verwerten. Das Muldenvolumen bemisst sich nach der tatsächlichen undurchlässigen Fläche, um dem Grundstückseigentümer so die Wahl der Oberflächen zu überlassen. Versickerungsfläche und Rückhaltevolumen müssen entsprechend der undurchlässigen Fläche dimensioniert werden.

Zum Zwecke des Überflutungsschutzes und der Nutzbarkeit der Grundstücke wird festgesetzt, dass Versickerungsanlagen auf den Grundstücken auch außerhalb der Baugrenzen hergestellt werden dürfen. Die Herstellung von Versickerungsanlagen in Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist hingegen aufgrund der Vorschriften zum Überflutungsschutz nach DIN 1986-100, insbesondere im Zusammenhang mit wassergefährdenden Stoffen, nicht zulässig.

Um das Niederschlagswasser von den (neuen) Dachflächen und den (neuen) sonstigen versiegelten Flächen aufzunehmen, können insbesondere in der Grünfläche in Nähe der Kreisstraße K1 Retentionsmulden vorgesehen werden.

10.6 Private Grünflächen mit Pflanzbindungen

Mit der Festsetzung von privaten Grünflächen wird insbesondere das Ziel verfolgt, die Mindestbegründung des Gebietes zu sichern. Durch die getroffenen Festsetzungen werden eine städtebauliche und ökologische Aufwertung erreicht.

Die entlang der westliche Grenze des Geltungsbereichs bestehenden Grünflächen werden zu großen Teilen als private Grünflächen festgesetzt und damit vor Überbauung bzw. vor einer anderweitigen als der bisherigen Nutzung (Garten- und Freifläche) geschützt. Zusätzlich sollen die dort bestehenden Bäume und Sträucher mittels Pflanzbindungen erhalten bleiben und fachgerecht gepflegt und unterhalten werden. Diese Grünbereiche sind nicht nur aus ökologischer Sicht wichtig, sondern dienen auch der Eingrünung des Ortsrandes.

10.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses

Bei den festgesetzten Wasserflächen handelt es sich um den im Gebiet verlaufenden „Speyerbach“ teilt sich in einen Nordarm (Gewässer 2. Ordnung) und einen Südarm (Gewässer 3. Ordnung). Der Nordarm wird auch als Umflutgraben („Flosskanal“) bezeichnet, der Südarm meist als „Speyerbach“.

Nördlich des Flosskanals wird eine überwiegend 6 m breite Fläche für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt, die zur Gewässerunterhaltung (Uferschutz, Zugänglichkeit zum Gewässer) dient. Innerhalb dieser 6 m breiten Fläche ist es möglich, einen zweckdienlichen Privatweg (sinnvollerweise als Erdweg, d.h. unversiegelt) einzurichten. Die Fläche nördlich des Flosskanals ist einer der beiden Bereiche, wo ein Gewässerstrandstreifen tatsächlich umsetzbar ist. Zudem befindet sich ein Großteil dieser festgesetzten Grünfläche in städtischem Eigentum (Flst. Nr. 11435/1). Auf einen flächenmäßig größeren

Eingriff zugunsten der Gewässerunterhaltung in das nördlich angrenzende, dem Großhandelsbetrieb gehörende Grundstück, wird bewusst verzichtet, da dort der beabsichtigten gewerblichen Erweiterung Rechnung getragen bzw. diese ermöglicht werden soll.

Darüber hinaus ist eine weitere 3 m breite Fläche für die Wasserwirtschaft für das westliche Südufer des Speyerbachs (Südarm) vorgesehen. Hier soll langfristig eine Ufer-Renaturierung angestrebt werden.

10.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen

Zur Verhinderung einer Gefährdung und Schädigung nachtaktiver Fledermäuse und Fluginsekten durch künstliche Lichtquellen werden besondere Anforderungen an die Beleuchtung der Straßen und der Gewerbegrundstücke gestellt. Durch die Festsetzung technischer Vorgaben kann die Lockwirkung für Fledermäuse und Insekten durch die nächtliche Beleuchtung im Plangebiet vermindert werden.

Von den Metallen Kupfer, Zink oder Blei könnten Schadstoffe ausgespült werden und in den Boden sowie in das Grundwasser gelangen. Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen sind unbeschichtete Dacheindeckungen, Dachrinnen und Fallrohre aus den Metallen Zink, Kupfer und Blei ausgeschlossen.

Durch die Festsetzungen zu Anpflanzungen soll ebenfalls eine städtebauliche und ökologische Aufwertung erreicht werden. Auch die Festsetzungen über die Beschaffenheit neu errichteter Stellplätze, über die Begrünung neuer Dachflächen oder die Begrünung neuer Fassaden dienen diesem Ziel.

Bei den vorgeschriebenen Pflanzenarten handelt es sich um heimische Arten, die sich im Geltungsbereich gut eignen.

10.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der nachfolgenden leitungsgebundenen Infrastrukturen und deren Zugänglichkeit zwecks Instandhaltung sowie zur Gewährleistung der Zugänglichkeit des Speyerbachs und des Flosskanals mitsamt nördlichem Ufer werden für diese Bereiche mit Geh-, Fahr- und (/oder) Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 13 und 21 BauGB zugunsten der jeweiligen Träger bzw. Nutzer festgesetzt.

Soweit über diesen Leitungen bauliche Nutzungen zugelassen werden, bedürfen diese der Zustimmung des jeweiligen Trägers der leitungsgebundenen Infrastruktur.

10.9.1 Mischwasserkanalisation (1)

In Plangebiet sind Abwasser-Hauptleitungen des Eigenbetrieb Stadtentsorgung Neustadt (ESN), und zwar der Hauptsammler DN 2400 zum Klärwerk (nördlicher Rand des Geltungsbereichs, verläuft Ost-West), ein Hauptsammler DN 1300 (mittig, verläuft Nord-Süd) und eine Kanalleitung DN 300 (verläuft zu ehemaligen Mühlengebäuden) verlegt. Die Mischwasserkanäle und deren Zugänglichkeit werden durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert.

10.9.2 Regenwasserkanalisation / Grabenverrohrung (2)

Am südlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich eine ehemalige Grabenverrohrung DN800SB des Eigenbetriebs Stadtentsorgung Neustadt (ESN) mit weiterem Verlauf im Adamsweg und Einmündung in den Speyerbach über Flst. Nr. 11283/2 bei der Brücke im Adamsweg. Im Rahmen der damaligen Umlegung des Steinbaches im Neubaugebiet „Ritterbüschel-Ost“ ist die Funktion des ursprünglichen Steinbachgrabens als Gewässer zwar entfallen (Genehmigungsbescheid des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft vom 21.11.1988, AZ 566-201 Ne 11/84). Im Grundbuch sind jedoch Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Regenwasserkanalrecht) für Flst. Nrn. 8649/37 und 8649/38 mit der Stadt Neustadt an der Weinstraße als Dienstbarkeitsberechtigte eingetragen (Grundbuch Lachen-Speyerdorf, Blatt 4048); Wobei dies nur die nicht überbauten Haltungen betrifft, weshalb nur für deren Verlaufsgebiet Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt werden.

Die westlichen Haltungen unterhalb der Bebauung auf Flst. Nr. 8649/38 (Haltungen 52822, 52823) sind weiterhin in privater Hand, weshalb die Festsetzung solcher Rechte hier nicht erforderlich ist.

10.9.3 Telekommunikationslinien (3)

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen, mittig entlang der Lilienthalstraße, Telekommunikationslinien der Deutsche Telekom Technik GmbH. Diese sowie deren Zugänglichkeit werden mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

10.9.4 Brücken (4)

Die durch die beiden Arme des Speyerbaches getrennten Gewerbegebiete werden durch bestehende Brücken verbunden. Für diese Brücken werden mit „Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB in der Planzeichnung festgesetzt.

Damit wird dauerhaft gesichert, dass die Trennung (durch das Gewässer bzw. der Fläche für die Wasserwirtschaft und für den Wasserabfluss) zwischen den Betriebsflächen- und Gewerbegebiets-Teilen überwunden wird. Zugleich wird die Zugänglichkeit zum Gewässer für die mit der Gewässerunterhaltung betrauten Einrichtung sichergestellt.

10.10 Örtliche Bauvorschriften

Auf der Ermächtigungsgrundlage der Landesbauordnung werden Gestaltungsvorgaben in den Bebauungsplan (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) aufgenommen. Sie ergänzen die auf der Grundlage des Baugesetzbuchs getroffenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und dienen dazu, Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf den Straßenverkehr zu minimieren.

Aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes am nördlichen Siedlungsrand Lachen-Speyerdorfs werden zum Schutz des dörflich geprägten Ortsbildes Anforderungen an die Gestaltung von Dächern und Außenfassaden gestellt.

Geschlossene Fassaden von langgestreckten, großen Gewerbebauten können eine monotone Wandgestaltung aufweisen. Die Baukörper sollen jedoch mit einem gewissen Maß an gestalterischer Qualität errichtet werden, weshalb deren Fassaden optisch zu gliedern sind. Die Einteilung der Fassaden kann z.B. durch Fensterbänder, Rücksprünge, Lisenen, Materialwechsel oder andere baulich-gestalterische Elemente erfolgen.

Mit den Regelungen zu den Werbeanlagen wird einem „Reklame-Wildwuchs“ vorgebeugt und städtebaulich störende Gestaltungen (insbesondere grell leuchtende Leuchtwerbung) ausgeschlossen. Damit und mit dem Ausschluss sog. „Skybeamer“ wird ein Beitrag zur Vermeidung von Lichtverschmutzung geleistet.

Einfriedungen sollen so gestaltet werden, dass sie nicht massiv wirken und die Entstehung von Angsträumen vermeiden. Sofern zum Schutz der Anlagen (z.B. Vandalismus, Diebstahl) besondere Vorkehrungen notwendig sein sollten, wären diese vorzugsweise wie Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu realisieren.

10.11 Nachrichtliche Übernahmen

10.11.1 Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise innerhalb des gesetzlichen, gemäß § 83 Abs. 1 und 2 LWG durch RVO verbindlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets mit der RVO „312-281 Rehbach, Speyerbach“, welches sich von Winzingerscheide in Neustadt bis Mündung in den Rhein (Ortslage Ludwigshafen bzw. Speyer) erstreckt. Der planrelevante Bereich (in der nachfolgenden Abbildung dargestellt in Form dunkelblauer Schraffur) dieses gesetzlichen Überschwemmungsgebietes wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Zudem liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Gebietes, das sich von Mündung Rehbach bis Mündung Altwiesenbach erstreckt.

Überschwemmungsgefährdete Gebiete sind die Gebiete, die bei einem Extremhochwasser oder aber auch beim Versagen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden. Diese Gebiete sind nur nachrichtlich aufgezeigt, haben somit Warn- und Hinweisfunktion. Die Ge- und Verbote der Rechtsverordnung finden grundsätzlich in diesen Gebieten keine Anwendung. Einer nachrichtlichen Übernahme bedarf es daher hier nicht. Die Grundsatzregelung, Überschwemmungsgebiete von Bauungen freizuhalten, besteht jedoch auch hier.

In der nachfolgenden Abbildung sind beide Bereiche dargestellt.



**Abbildung 6: Auszug aus dem Wasserportal Rheinland-Pfalz (Stand: 23.12.2021).
Blaue Schraffur = per RVO verbindlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet;
Hellgrüne Schraffur = überschwemmungsgefährdetes Gebiet)**

10.12 Hinweise

Die diversen Hinweise beinhalten die im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplans zu beachtenden Aspekte, welche keinen Festsetzungscharakter haben bzw. aufgrund anderer Vorschriften, Normen etc. beachtlich sind. Auch ohne Festsetzungscharakter wird auf deren Beachtung nachdrücklich hingewiesen.

10.12.1 Vorschriften

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegende Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, können in der Abteilung Stadtplanung Neustadt an der Weinstraße während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden. Der Hinweis stellt sicher, dass sich die Planbetroffenen vom Inhalt der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorschriften verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können (vgl. BVerwG Beschluss vom 29.07.2010 – 4 BN 21.10).

11 Flächenbilanz

Im Plangebiet entfallen auf (Flächenbilanz):

- Wasserflächen (Speyerbach und zugehöriger Flosskanal) ca. 0,19 ha
- Flächen für die Wasserwirtschaft / den Wasserabfluss ca. 0,14 ha
- Private Grünflächen ca. 0,79 ha
(davon ca. 0,79 ha Fläche mit Pflanzbindungen)

- GE Nord	ca. 0,94 ha
- GE Mitte	ca. 0,82 ha
- GEe Südost	ca. 0,96 ha
- MI Südwest	ca. 0,38 ha
Räumlicher Geltungsbereich gesamt:	ca. 4,22 ha

12 Umsetzung des Bebauungsplans

Die im Bebauungsplan-Geltungsbereich liegenden Grundstücksflächen befinden sich fast vollständig im Eigentum des Gewerbebetriebes. Die öffentlichen Zwecken dienende Flächen, z.B. die „Wasserflächen“, sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft und für den Wasserabfluss sind in Teilen in städtischem Eigentum oder die Nutzbarkeit wird über entsprechende Geh- Fahr- und Leitungsrechte abgesichert werden. Ein Bodenordnungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB ist derzeit nicht beabsichtigt.

13 Kosten der Erschließung und Bodenordnung

Die Zufahrt von der K1 (Nordumfahrung Speyerdorf) zu dem geplanten "Gewerbegebiet" erfolgt über den Adamsweg, dessen Grundstück mit ca. 10 m Breite (inkl. westlich verlaufendem Graben) nach aktuellem Stand geeignet ist, den Lkw-Verkehr dieses Gebietes aufzunehmen.

14 Rechtsgrundlagen und Vorschriften

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau. Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung.
- DIN 45691 Geräuschkontingentierung.
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl, 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist.

- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz – DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 6. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- RICHTLINIE 92/43/EWG DES RATES vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206/7 vom 22. Juli 1992, S. 7).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

15 Anlagen

- „Hochwasserabflussverhältnisse am Speyerbach im Bereich der Mühle Trautz – Hydraulische Berechnungen –“, Brandt Gerdes Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH, beauftragt durch: Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle WAB Neustadt; Darmstadt, 06.03.2017.
- Aktualisierung zur Artenschutz-Verträglichkeitsuntersuchung nach § 44 BNatSchG zum Bebauungsplan „Kandelwiesen – Aktualisierung auf Grundlage des Berichts von Dipl. Biol. Matthias Kitt im Juli 2012“, NATUR SÜDWEST Institut für Naturkunde in Südwestdeutschland, Haßloch, 25.10.2021.

Neustadt an der Weinstraße, den

S T A D T V E R W A L T U N G

Marc Weigel

Oberbürgermeister