

Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Vorentwurf
„Generalzolldirektion
an der Theodor-Haubach-Straße“

im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

Begründung

Stand: 12. April 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	5
4	Bestand	5
4.1	Nutzungen und städtebauliche Situation	5
4.2	Topographie	7
4.3	Verkehrliche Erschließung	7
4.4	Technische Infrastruktur	7
5	Verfahren	8
5.1	Vorliegendes Bebauungsplanverfahren	8
5.2	Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplanes	8
6	Planungsrechtliche Situation	9
6.1	Landes- und Regionalplanung	9
6.1.1	Darstellung der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar	9
6.2	Flächennutzungsplan	10
6.3	Derzeitiger rechtskräftiger Bebauungsplan	10
6.4	Denkmalpflege	12
6.5	Sonstige Fachplanungen	12
7	Städtebauliches Konzept	12
7.1	Bebauungskonzept	12
7.2	Verkehrliche Erschließung	16
7.3	Technische Infrastruktur	17
7.4	Niederschlagswasser	17
8	Auswirkungen der Planung	17
8.1	Verkehr und verkehrsbedingter Lärm	17
8.2	Gewerbelärm	18
8.3	Mobilitätskonzept	18
8.4	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	18
8.5	Wasserbilanzierung	18
9	Umweltbelange	19
9.1	Lage und Naturraum	19
9.2	Schutzgebiete (und weitere Aspekte)	20
9.2.1	Naturschutzgebiete	20
9.2.2	Biotope	20
9.2.3	Wasserschutzgebiete	20
9.2.4	Altlasten	20
9.3	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	20
9.4	Voraussichtliche Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	20
9.4.1	Schutzgut Mensch	21
9.4.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	21
9.4.3	Schutzgut Fläche und Boden	21
9.4.4	Schutzgut Wasser	22
9.4.5	Schutzgut Luft/Klima	22
9.4.6	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	23
9.4.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	23
9.4.8	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	23
9.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	24
9.5.1	Standortalternativen	24
9.5.2	Konzeptalternativen	24

10 Begründung der Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften	24
10.1 Bedingte Festsetzung	24
10.2 Art der baulichen Nutzung	24
10.3 Maß der baulichen Nutzung	24
10.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)	24
10.3.2 Gebäudehöhe	25
10.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	25
10.5 Stellplätze und Tiefgarage	25
10.6 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	25
10.7 Grünflächen	26
10.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen	26
10.8.1 Beschaffenheit von nicht überdachten Stellplätzen	26
10.8.2 Angepasste Beleuchtung	26
10.8.3 Anpflanzung	26
10.8.4 Dachbegrünung	27
10.8.5 Fassadenbegrünung	27
10.9 Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien	27
10.10 Örtliche Bauvorschriften	27
10.10.1 Gestaltung baulicher Anlagen	27
10.10.2 Gestaltung unbebauter Flächen	27
10.10.3 Einfriedungen	27
10.11 Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke	28
10.11.1 Wasserschutzgebiet Zone III A	28
10.12 Hinweise	28
10.12.1 Vorschriften	28
11 Flächenbilanz	28
12 Rechtsgrundlagen und Vorschriften	28
13 Anlagen	29

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Luftbild des Plangebietes mit Geltungsbereich	5
Abbildung 2:	Blick vom Landwirtschaftsweg auf das Plangebiet	6
Abbildung 3:	Blick vom Plangebiet aus auf das Betonwerk im Osten	6
Abbildung 4:	Blick auf das Plangebiet von Südwesten aus	7
Abbildung 5:	Blick auf die Theodor-Haubach-Straße	7
Abbildung 6:	Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar	9
Abbildung 7:	Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt	10
Abbildung 8:	Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Speyerdorfer Weg, 2. Änderung“	11
Abbildung 9:	Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Speyerdorfer Weg, 2. Änderung“	12
Abbildung 10:	Städtebauliches Baukonzept	14
Abbildung 11:	Gebäudeschnitte des geplanten Gebäudes	14
Abbildung 12:	Grundrisse der einzelnen Stockwerke des Gebäudes	15
Abbildung 13:	Visualisierung, Blick von Südwesten	16
Abbildung 14:	Visualisierung, Blick von Nordwesten	16
Abbildung 15:	Grünordnungsplan	17

1 Planungsanlass und -intention

Anlass für die Stadt, das vorliegende Bauleitplanverfahren einzuleiten, ist die konkrete Planungsabsicht eines privaten Investors, ein neues Büro- und Verwaltungsgebäude für die Generalzolldirektion (kurz GZD), zu errichten. Diese Bundesbehörde ist für die operative Steuerung der deutschen Zollverwaltung zuständig. Zu den Aufgaben des Dienstsitzes Neustadt gehören das Verbrauchssteuer- und Verkehrssteuerrecht sowie der Prüfungsdienst.

Die aktuellen Standorte sollen insbesondere aus betrieblichen Gründen (fehlende Barrierefreiheit, veraltete Bürostruktur) aufgegeben werden. Durch die Zusammenlegung am Standort Theodor-Haubach-Straße soll auch die interne Kommunikation und Zusammenarbeit verbessert werden.

Durch die Zusammenführung der einzelnen Standorte in einem modernen Neubau soll der Sitz in Neustadt langfristig gesichert werden. Auch der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, einem wesentlichen politischen Ziel der Stadt Neustadt, wird damit Rechnung getragen.

Der neue Büro- und Verwaltungskomplex soll im Südosten der Kernstadt, in der parallel zur Speyerdorfer Straße verlaufenden Theodor-Haubach-Straße, entstehen. Hier befinden sich innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes aktuell noch 3 unbebaute Grundstücke, welche sich im Eigentum des Investors befinden und aufgrund ihrer Lage und Größe für die Errichtung des Büro- und Verwaltungsgebäudes geeignet sind.

Entstehen soll ein modernes, zeitgemäßes Büro- und Verwaltungsgebäude mit ca. 9.000 m² Bürofläche. Ca. 400 Arbeitsplätze sollen hier eingerichtet werden. Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage mit ca. 93 Stellplätzen und ca. 170 ebenerdigen Stellplätzen untergebracht. Die Erschließung der Tiefgaragenabfahrt sowie die Zu- und Abfahrt zu der Stellplatzanlage erfolgen über die Theodor-Haubach-Straße.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Generalzolldirektion an der Theodor-Haubach-Straße“ befindet sich innerhalb des wirksamen Bebauungsplanes „Am Speyerdorfer Weg, 2. Änderung“. Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens ist eine Änderung der planungsrechtlichen Situation erforderlich. Da es sich um ein konkretes Vorhaben handelt, erfolgt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB. Im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen sind folgende Änderungen, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt bzw. im Durchführungsvertrag geregelt werden, vorgesehen:

- Die Art der baulichen Nutzung wird beschränkt auf ein Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Die Bauweise wird von einer bisher zulässigen offenen Bauweise in eine abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, geändert.
- Die bisher festgesetzte Zahl der Vollgeschosse (II) wird auf IV Vollgeschosse (III + Staffelgeschoss) erhöht.
- Die Höhe der baulichen Anlage wird von der bisher festgesetzten maximalen Traufhöhe von 6,50 m auf eine Gebäudehöhe von max. 16,00 m geändert.
- Die Festsetzung, dass Stellplätze im Vorgartenbereich nicht zulässig sind, entfällt.
- Die Baugrenzen werden an das geplante Vorhaben angepasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

2 Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens für die Errichtung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes unter Berücksichtigung der angrenzenden gewerblichen Nut-

zungen. Ein weiteres Ziel ist die Sicherung von Arbeitsplätzen und des Dienstsitzes der Generalzolldirektion in Neustadt durch Unterbringung der erforderlichen Räumlichkeiten in einem Gebäudekomplex.

3 Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs

Das im Südosten der Kernstadt gelegene Plangebiet grenzt im Norden an einen Landwirtschaftsweg, welcher zur Erschließung der nördlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen dient. Im Osten befindet sich das Betonwerk der Heidelberger Beton AG und im Westen begrenzt eine landwirtschaftliche Hofstelle den Geltungsbereich. Im Süden verläuft die Theodor-Haubach-Straße, über die das Plangebiet erschlossen wird.

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Speyerdorfer Weg, 2. Änderung“. Nordwestlich befindet sich die Gewerbegebiete „Nachtweide“.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,02 ha.

Der Geltungsbereich umfasst vollständig die Flurstücke 7736/4, 7736/9 und 7736/10 (alle innerhalb der Gemarkung Lachen-Speyerdorf).



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes mit Geltungsbereich
(Quelle: Geoportal Neustadt/Weinstraße, 15.03.2022)

4 Bestand

4.1 Nutzungen und städtebauliche Situation

Die Fläche stellt sich derzeit als verwilderte Brachfläche dar. Westlich befindet sich eine landwirtschaftliche Hoffläche und östlich das Betonwerk der Heidelberger Beton AG. Der nördlich der Vorhabenfläche verlaufende Landwirtschaftsweg dient der Erschließung der nördlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen und der Freizeitgrundstücke.

Im Südwesten, Westen und Nordwesten befinden sich kleinere Feldgehölze zwischen denen sich abschnittsweise Brombeeren und Gräser entwickelt haben. Im Süden, in Richtung Theodor-Haubach-Straße sind weitere mit Ruderalvegetation bewachsene kleinere Erd- und Sandhügel. Der südliche Bereich des Grundstücks wird derzeit als Baustellen-Materiallager genutzt.

Zurzeit wird der unbefestigte südliche Randstreifen zur Straße hin als Parkfläche für die in den umliegenden Betrieben arbeitenden Mitarbeiter genutzt.

Im Südwesten und Nordwesten des Plangebietes befinden sich einzelne Feldgehölze angrenzend zur landwirtschaftlichen Hofstelle.

Südlich der Theodor-Haubach-Straße und nördlich der Speyerdorfer Straße schließen sich weitere Gewerbebauten an.

Die für die Umsetzung des Büro- und Verwaltungsgebäudes vorgesehenen Grundstücke befinden sich im Besitz des Investors.



Abbildung 2: Blick vom Landwirtschaftsweg auf das Plangebiet (Quelle: BIT S+U)



Abbildung 3: Blick vom Plangebiet aus auf das Betonwerk im Osten (Quelle: BIT S+U)



Abbildung 4: Blick auf das Plangebiet von Südwesten aus (Quelle: BIT S+U)



Abbildung 5: Blick auf die Theodor-Haubach-Straße (Quelle: BIT S+U)

4.2 Topographie

Das Plangebiet ist nahezu eben (fällt geringfügig in Richtung Nordosten ab). Das Geländeneiveau liegt bei ca. 126 m ü. NHN.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der „Theodor-Haubach-Straße“, die unmittelbar südlich an den Planbereich angrenzt.

Die Theodor-Haubach-Straße ist an die Kreisstraße K1 (Speyerdorfer Straße) angebunden. Das Plangebiet ist somit auf kürzestem Wege von einer klassifizierten Straße aus erreichbar.

4.4 Technische Infrastruktur

Für die Ver- und Entsorgung kann das vorhandene Leitungs- und Kanalnetz genutzt werden. Innerhalb der Theodor-Haubach-Straße verläuft ein vorhandener Abwasserkanal, welcher auch über das östlich angrenzende Grundstück Nr. 7736/5 in nördlicher Richtung verläuft.

Ein Ausbau der vorhandenen Infrastruktur ist nicht erforderlich, die Ver- und Entsorgung ist grundsätzlich möglich.

5 Verfahren

5.1 Vorliegendes Bebauungsplanverfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Generalzolldirektion an der Theodor-Haubach-Straße“ wird auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist möglich, da

- 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.

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.

5.2 Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan „Generalzolldirektion an der Theodor-Haubach-Straße“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB aufgestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient dazu, einem bestimmten Investor bzw. Vorhabenträger die Realisierung eines konkreten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist zu ermöglichen. Zentrales Regelungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Plankarte in Form der Planzeichnung mit den entsprechenden textlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften, die auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) erstellt werden.

Im VEP werden die Details des Vorhabens und der zugehörigen Erschließungsmaßnahmen festgelegt. Demzufolge umschreibt der VEP das, zu dessen Realisierung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichten muss. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan als städtisches Satzungsinstrument greift folglich die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan vorgegebenen Details auf und schafft damit die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Der Durchführungsvertrag ist ebenfalls Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. In diesem verpflichtet sich der Träger des Vorhabens gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB dazu, das im VEP beschriebene Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer näher bestimmten Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise zu tragen.

Der als Satzung zu beschließende vorhabenbezogene Bebauungsplan ist Grundlage für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Projektes. Er besteht aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen etc.), dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Sollte der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine Rechtskraft erlangen so behält der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Speyerdorf Weg, 2. Änderung für die Grundstücke Nr.7736/4, 7736/9 und 7736/10 auch weiterhin seine Gültigkeit.

6 Planungsrechtliche Situation

6.1 Landes- und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Zurzeit gilt für die Stadt Neustadt/Weinstraße auf Landesebene das Landesentwicklungsprogramm IV und auf Regionalebene der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar. Neustadt an der Weinstraße ist Mittelzentrum im Verdichtungsraum (kooperierend mit Haßloch).

6.1.1 Darstellung der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar

Das Plangebiet ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, Raumnutzungskarte West, als gewerbliche Siedlungsfläche dargestellt. Die Bebauungsplanung entspricht somit den Darstellungen des Einheitlichen Regionalplans und ist damit den Zielen der Raumordnung angepasst.

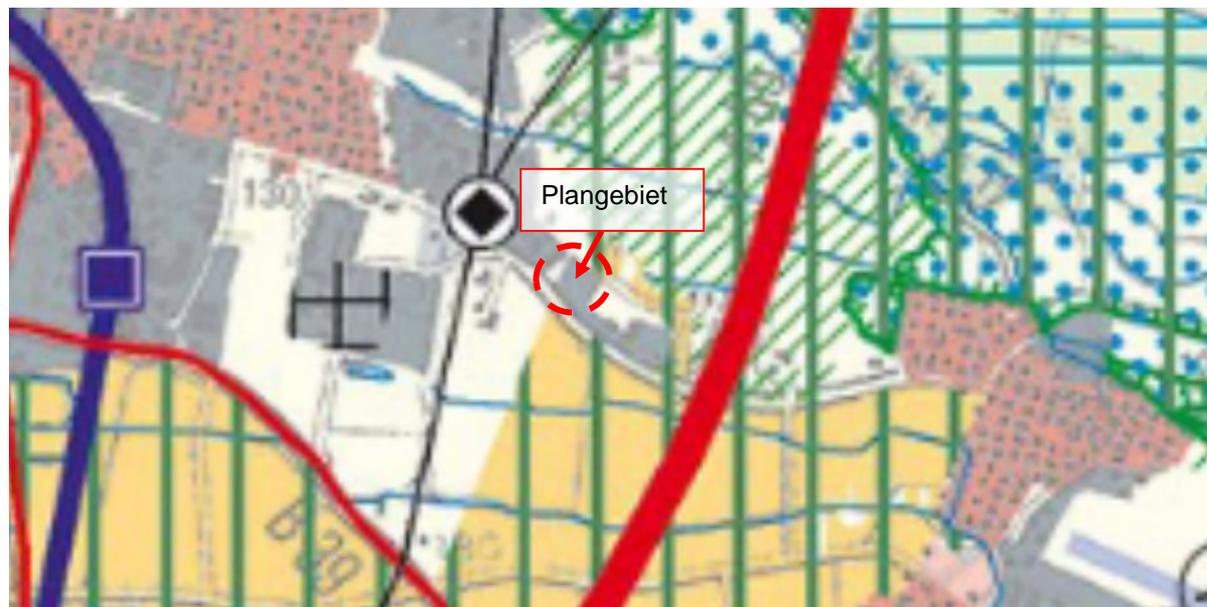


Abbildung 6: Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, Raumnutzungskarte West; Geltungsbereich des Bebauungsplans rot umrandet.

Aus der Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt (West) des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, deren Darstellungen einen nachrichtlichen Charakter haben und keine

verbindlichen Ziele und Grundsätze darstellen, geht hervor, dass sich das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung befindet.

6.2 Flächennutzungsplan

Der seit 2005 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Neustadt/Weinstraße stellt den Planbereich als „Gewerbefläche (Bestand)“ dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das vorgesehene Büro- und Verwaltungsgebäude ist damit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

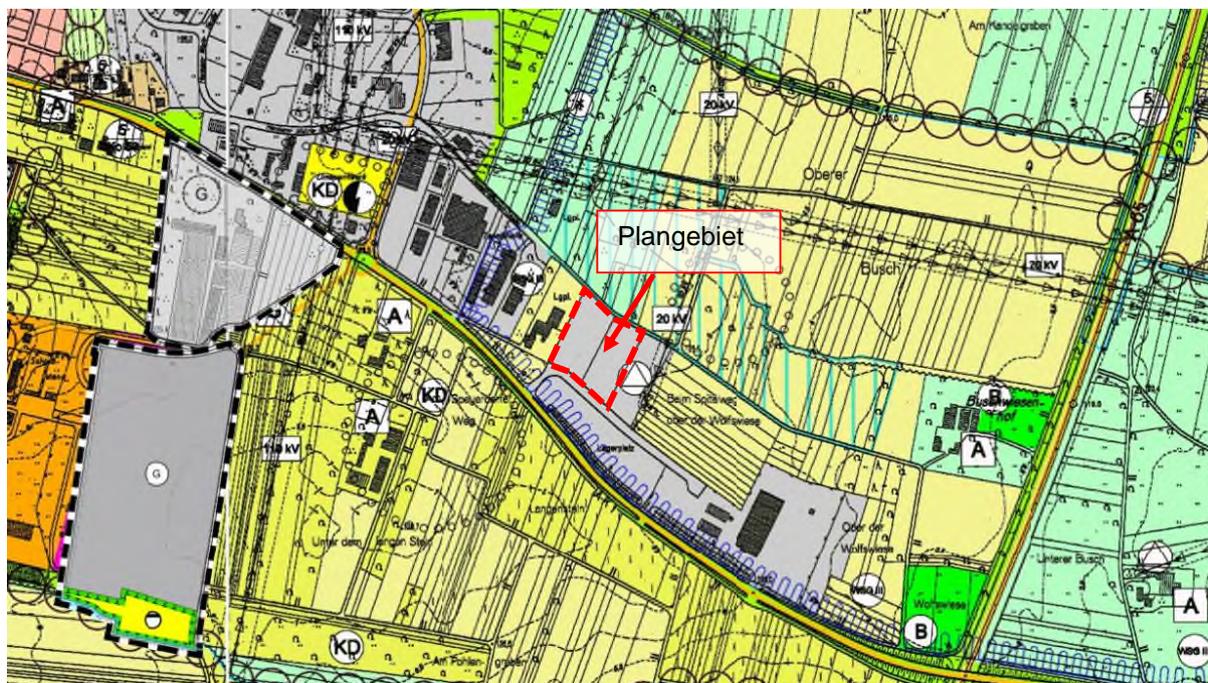


Abbildung 7: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt/Weinstraße; Geltungsbereich des Bebauungsplans rot umrandet.

6.3 Derzeitiger rechtskräftiger Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Generalzolldirektion an der Theodor-Haubach-Straße“ überplant Flächen, die sich derzeit noch innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Speyerdorfer Weg, 2. Änderung“, welcher am 03. November 2011 als Satzung beschlossen wurde, befinden. Mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Generalzolldirektion an der Theodor-Haubach-Straße“ werden die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flächen (Eingeschränkte Gewerbeflächen) neu überplant. Davon ausgenommen bleibt der private Grünstreifen im Norden, diese Festsetzung wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.



Abbildung 8: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Speyerdorfer Weg, 2. Änderung“; Geltungsbereich des Bebauungsplans „Generalzolldirektion an der Theodor-Haubach-Straße“ rot markiert.

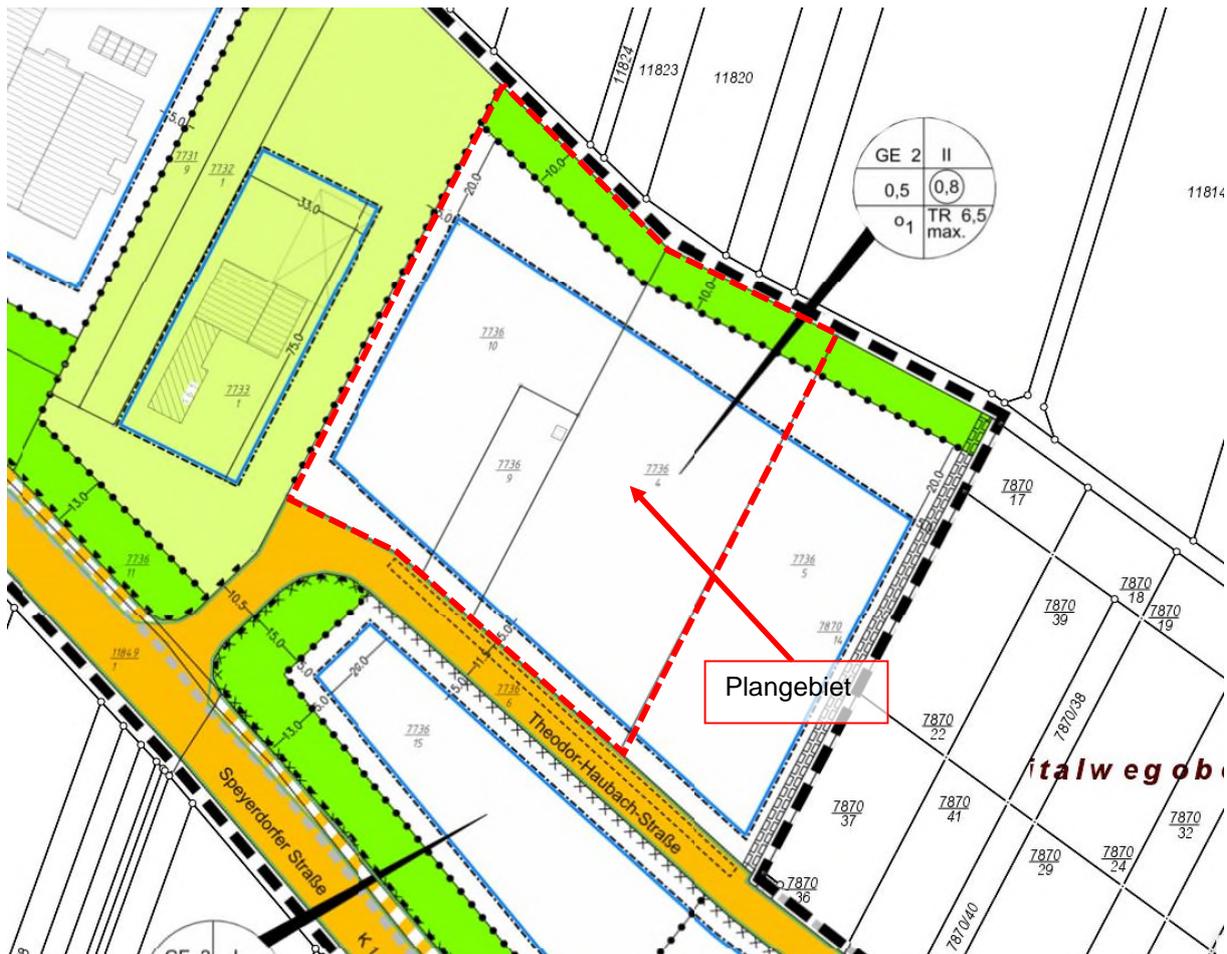


Abbildung 9: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Speyerdorfer Weg, 2. Änderung“; Geltungsbereich des Bebauungsplans „Generalzolldirektion an der Theodor-Haubach-Straße“ rot markiert.

6.4 Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine bekannten denkmalpflegerisch relevanten Strukturen.

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

7.1 Bauungskonzept

Geplant ist die Errichtung eines rechteckigen Gebäudekomplexes mit einer Länge von ca. 89 m entlang der Theodor-Haubach-Straße und einer Tiefe von ca. 75 m. Zwei Innenhöfe dienen der zusätzlichen Belichtung und Belüftung der zukünftigen Büro- und Verwaltungsräumen sowie der Reduzierung der überbauten Flächen.

Um das erforderliche Raumprogramm für ca. 400 Arbeitsplätze umsetzen zu können, sieht das Konzept die Errichtung von drei Vollgeschossen und einem zurückversetzten Staffelgeschoss im Bereich der mittleren Gebäudeachse vor. Die flächensparende Bauweise geht zu Lasten der dadurch benötigten Gebäudehöhe, die die umgebende Bestandsbebauung entsprechend überragt. Im Bereich der drei Vollgeschosse wird eine Gebäudehöhe von ca. 11,80 m erreicht, im Bereich des Staffelgeschosses beträgt die Gebäudehöhe ca. 15,80 m. Durch

die Abstufung der Gebäudehöhen um ca. 4 m zur Nachbarbebauung im Westen und Osten können die visuellen Beeinträchtigungen entsprechend reduziert werden. Die westlich angrenzende landwirtschaftliche Hofstelle weist Gebäudehöhen von 7,80 m bis 10,30 m auf. Das gegenüber liegende Gebäude südlich der Theodor-Haubach-Straße hat eine Höhe von ca. 7,00 m. Auch die Silos des östlich angrenzenden Betonwerks haben eine nicht unerhebliche Höhe.

Eine Fassadenbegrünung zur Gebäudegliederung und die Pflanzung von 6 Bäumen im Westen und 7 Bäumen im Osten sollen den Gebäudekomplex zusätzlich begrünen und die Einbindung in die Umgebung unterstützen. Auch entlang der Theodor-Haubach-Straße sorgen 5 weitere Baumpflanzungen für die notwendige Eingrünung.

Das Gebäude soll ein begrüntes Flachdach erhalten, welches in Verbindung mit der Fassadenbegrünung und den Baumpflanzungen zum klimatischen Ausgleich im Plangebiet beiträgt. Die im Erdgeschoss zurückversetzte Fassade sorgt für entsprechende Transparenz und lässt den Baukörper in seiner Dimension kleiner erscheinen.

Der westliche Innenhof hat eine Größe von ca. 1.200 m², der östliche Innenhof beherbergt die Gastronomie mit dazugehörigen Nebenräumen in der Größenordnung von ca. 315 m² und einer Terrasse von ca. 85 m². Es sind ca. 60 – 80 Sitzplätze im Innenraum und ca. 40 Sitzplätze im Außenbereich vorgesehen. Die restlichen Flächen der Innenhöfe bleiben unversiegelt und werden mit kleineren Bäumen und Pflanzen begrünt. Das gastronomische Angebot soll nicht nur von den Beschäftigten genutzt werden können, sondern auch für die Öffentlichkeit zugänglich sein.

Die innere Gebäudeerschließung erfolgt durch vier Treppenhäuser mit Aufzug jeweils in den Eckbereichen. Zwei weitere Treppenhäuser im Gebäudeinnern ergänzen die notwendigen Rettungswege.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist eine Tiefgarage mit 93 Stellplätzen geplant. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt im Südosten, durch eine ca. 6,50 m breite Abfahrt. Weitere 170 Stellplätze werden ebenerdig vorgesehen, davon 10 behindertengerecht und 16 E-Mobil-Stellplätze. Neben den Autostellplätzen sind auch Fahrradabstellplätze vorgesehen. Hier soll ein Anreiz zur Fahrradnutzung gesetzt werden. Im Rahmen eines Mobilitätskonzepts, welches derzeit erstellt wird, soll auch der ÖPNV hinsichtlich einer weiteren Bushaltestelle untersucht werden.

Alle Flächen, die nicht der Bebauung oder der Unterbringung von Zufahrten und Stellplätzen dienen, bleiben unversiegelt und sollen mit Bäumen und Sträuchern begrünt werden. Eine naturnah gestaltete Regenrückhaltefläche im nördlichen Rand des Gebietes dient der Aufnahme und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

Zur Einbindung in den angrenzenden Landschaftsraum sollen innerhalb der privaten Grünfläche im Norden ebenfalls heimische standortgerechte Bäume gepflanzt werden.



Abbildung 13: Visualisierung, Blick von Südwesten



Abbildung 14: Visualisierung, Blick von Nordwesten

7.2 Verkehrliche Erschließung

Das Büro- und Verwaltungsgebäude wird über 2 Zufahrten, davon eine Tiefgaragenabfahrt, von der Theodor-Haubach-Straße erschlossen. Die Theodor-Haubach-Straße mündet in die Speyerdorfer Straße. Das geplante Büro- und Verwaltungsgebäude ist somit auf kürzestem Wege von einer klassifizierten Straße aus erreichbar.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist innerhalb des Geltungsbereichs eine Stellplatzanlage mit ca. 170 Stellplätze geplant. Die Stellplatzanlage ist in das Gebäude ebenerdig integriert. Weitere 93 Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage verläuft parallel zur Einfahrt der ebenerdigen Stellplätze.

7.3 Technische Infrastruktur

Für die Ver- und Entsorgung kann das bereits bestehende Leitungs- und Kanalnetz genutzt werden. Ein Ausbau der vorhandenen Infrastruktur (Strom, Gas und Wasser) ist erforderlich.

7.4 Niederschlagswasser

Das Oberflächenwasser (Regenwasser) muss gemäß § 2 Abs. 2 Satz 3 des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz (LWG) auf dem Grundstück verwertet oder versickert werden. Entsprechende Rückhaltungen sind hierbei zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan ermöglicht daher in der am nördlichen Gebietsrand festgesetzten privaten Grünfläche die Schaffung von Retentionsmulden für die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers.



Abbildung 15: Grünordnungsplan

Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung ist zu gewährleisten, dass die notwendigen Versorgungsleitungen nicht überbaut werden und dass der Leitungsverlauf nicht mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt wird.

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Verkehr und verkehrsbedingter Lärm

Um die durch das geplante Vorhaben verursachten Lärmauswirkungen durch Zunahme des Verkehrs (Stellplatzanlage und Tiefgarage mit Zu- und Abfahrten) genauer beziffern zu können, ist die Erstellung einer schalltechnischen Immissionsprognose erforderlich. Das Gutachten sollte folgendes beinhalten:

- Verkehrszählung am Knotenpunkt Theodor-Haubach-Straße/Speyerdorfer Straße (K1)
- Verkehrsaufkommensabschätzung für das Büro- und Verwaltungsgebäude für alle Verkehrsarten
- Überschlägige Ermittlung der Rückstaulängen

- Leistungsnachweis am Knotenpunkt Theodor-Haubach-Straße/Speyerdorfer Straße (k1)

Das Gutachten wird im weiteren Verfahren erstellt und wird zur Offenlage vorliegen.

8.2 Gewerbelärm

Unter Gewerbelärm versteht man die Lärmemissionen von Betrieben und Anlagen aus dem gewerblichen und industriellen Bereich. Die Ermittlung und Beurteilung von Gewerbelärm erfolgt nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm. Darin sind u. a. auch Immissionsrichtwerte genannt. Diese dürfen durch die Anlagengeräusche nicht überschritten werden.

Aufgrund der Lage innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes ist es unerlässlich im Rahmen einer schalltechnischen Immissionsprognose den Gewerbelärm innerhalb des Gebietes zu ermitteln und die Auswirkungen auf das geplante Büro- und Verwaltungsgebäude aufzuzeigen.

Das Gutachten wird im weiteren Verfahren erstellt und wird zur Offenlage vorliegen.

8.3 Mobilitätskonzept

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist auch die Erstellung eines kleinen Mobilitätskonzepts vorgesehen, welches Mobilitätsformen wie den ÖPNV, den motorisierten Individualverkehr sowie den Fuß- und Radverkehr untersuchen soll.

Das Gutachten wird im weiteren Verfahren erstellt und wird zur Offenlage vorliegen.

8.4 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Im Zuge der Planaufstellung ergeben sich Eingriffe in Natur und Landschaft. Um mögliche Betroffenheiten von geschützten Arten abschätzen zu können, wurde eine Übersichtsbegehung durch das Büro 'Ökologische Leistungen Fußer' (Sitz in Karlsruhe) durchgeführt. Dazu wurden vorgefundene Habitat- und Strukturausstattungen möglicher planungsrelevanter Artenvorkommen geprüft. Zudem wurden diese Bereiche nach Hinweisen einer möglichen Besiedlung planungsrelevanter Arten inspiziert.

Ein Vorkommen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Reptilien sowie Vogelarten können derzeit nicht ausgeschlossen werden. Der Planbereich bietet für Reptilien viele unterschiedliche Sonnen-, Versteck- und Eiablageplätze. Auf der durch Befahrung verdichteten, strukturarmen Fläche in der Mitte des Untersuchungsraumes besteht kein Habitatpotenzial, was die geeigneten Habitatstrukturen auf die Randbereiche des Areals begrenzt.

Das Vorkommen von häufigen Brutvogelarten der Gilden der Gehölz-, Hecken-, Frei- und Bodenbrüter ist aufgrund der Ausstattung nicht auszuschließen. Bei Rodungen können ubiquitäre Vogelarten kleinräumig auf weitere potenzielle Brutplätze in direkter Nähe ausweichen. Auf Grund der Ortsrandlage sind zudem Vorkommen von wertgebenden Vogelarten in den Gehölzen nicht auszuschließen.

Aufgrund der Habitatausstattung und der Verbreitung kann eine Betroffenheit von weiteren geschützten Säugetieren zurzeit ausgeschlossen werden. Bei den Grünflächen handelt es sich um brachliegende oder gewerblich genutzte Flächen ohne besondere Ausprägung. Eine Betroffenheit von schützenswerten Pflanzen kann auf Grund der fehlenden Habitatausstattung ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die Prüfung kam abschließend zum Ergebnis, dass weitere notwendige artenschutzrechtliche Untersuchungen und Begehungen notwendig sind. Diese werden in den weiteren Monaten im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens durchgeführt.

Die detaillierten Ergebnisse und erforderlichen Maßnahmen können dem im Anhang befindlichen Artenschutzgutachten entnommen werden.

8.5 Wasserbilanzierung

Eine Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist nicht vorgesehen.

Durch die angewandten Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung, führt die geplante Bebauung dazu, dass es gegenüber dem Referenzzustand keinen Direktabfluss mehr gibt.

Die Grundwasserneubildung nimmt im Vergleich zum Referenzzustand zu, da der übrige Niederschlagswasserabfluss der Gründachflächen Versickerungsanlagen (Mulden) zugeführt wird. Darin kann das Wasser versickern – ein kleiner Anteil verdunstet. In der Detailplanung kann die Mulde dahingehend angepasst werden, dass ein größerer Anteil des Niederschlagswassers verdunsten kann (bspw. Rückhaltung von Abflüssen) und sich damit der Verdunstungsanteil des gesamten Niederschlagswasserabflusses erhöhen lässt. Die Flächenversickerungen für die teilversiegelten Stellplätze und Zufahrten erfolgt ebenfalls über die im Osten geplante Regenrückhaltefläche.

Beim aktuell berechneten Anteil der Verdunstung kommt es zu einer minimalen Erhöhung gegenüber dem unbebauten Zustand.

Weitere nachfolgende wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind zum Erhalt der Verdunstung vorgesehen und bereits in der Wasserbilanz berücksichtigt:

- Erhalt bestehender Bäume und Gehölze
- Neupflanzung von Bäumen und Gehölze.

Die Gründächer halten nicht nur Wasser zurück, sondern sorgen für eine gesteigerte Verdunstung. Grünflächen und Baumbepflanzungen steigern den Verdunstungsanteil zusätzlich.

Aufgrund der aufgeführten Maßnahmen, welche im Bebauungsplan auch planungsrechtlich festgesetzt wurden ist der Ausgleich der Wasserführung im aktuellen Umfang erbracht.

9 Umweltbelange

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial-gerechte Bodennutzung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den Klimaschutz. Die städtebauliche Gestalt des Orts- und Landschaftsbild ist baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als bereits vor der Planung erfolgt. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind jedoch negative umweltbezogene Auswirkungen insgesamt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu vermeiden (Vermeidungsgebot). Daher werden nachfolgend die wichtigsten Umweltauswirkungen, die sich aufgrund der Planung ergeben könnten geprüft und im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

9.1 Lage und Naturraum

Das im Südosten der Kernstadt gelegene Plangebiet grenzt im Norden an einen Landwirtschaftsweg, welcher zur Erschließung der nördlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen dient. Im Osten befindet sich das Betonwerk der Heidelberger Beton AG und im Westen begrenzt eine landwirtschaftliche Hofstelle den Geltungsbereich. Im Süden verläuft die Theodor-Haubach-Straße über die das Plangebiet erschlossen wird.

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 Höhererstreckung 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. 126 m ü. NHN. Den geologischen Untergrund bilden Flussaufsättungen (holozäne Talaue d.h. sandig/lehmmige Böden).

9.2 Schutzgebiete (und weitere Aspekte)

9.2.1 Naturschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb noch angrenzend an Natura 2000-Flächen oder einem Naturschutzgebiet.

9.2.2 Biotope

Weder innerhalb noch angrenzend des Plangebietes befinden sich gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG noch andere Biotope oder Biotopkomplexe.

9.2.3 Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt 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 SGD Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt/Wstr., Januar 2017, ist zu beachten.

Sonstige Wasserschutzgebiete wie Hochwasserschutzgebiet werden von den Planungen des Bauvorhabens nicht tangiert.

9.2.4 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Stand keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

9.3 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) blieben die derzeit noch unbebauten Grundstücke innerhalb des Gewerbegebietes bestehen. Es wären keine weiteren Auswirkungen auf den Umweltzustand zu erwarten.

Die Flächen könnten jedoch jederzeit aufgrund ihrer Lage in einem bestehenden Gewerbegebiet mit einer gewerblichen Nutzung bebaut werden. Die Folgen für die Umwelt würden sich wahrscheinlich in einem ähnlichen Rahmen wie zu diesem Verfahren entwickeln.

9.4 Voraussichtliche Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den Klimaschutz. Die städtebauliche Gestalt des Orts- und Landschaftsbild ist baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als bereits vor der Planung erfolgt. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind jedoch negative umweltbezogene Auswirkungen insgesamt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu vermeiden (Vermeidungsgebot). Daher werden nachfolgend die wichtigsten Umweltauswirkungen, die sich aufgrund der Planung ergeben könnten geprüft und im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Nachfolgend werden die zu erwartenden voraussichtlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter kurz dargestellt.

9.4.1 Schutzgut Mensch

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen.

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der geplanten Neubebauung geringe negative Auswirkungen auf das Umfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten. Durch die Errichtung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes im direkten Anschluss an bereits bestehende Betriebe werden die Auswirkungen gering sein. Die derzeitige Brachfläche hat keine Erholungsfunktion. Der im Norden verlaufende Wirtschaftsweg, welcher auch als Fuß- und Radweg fungiert, wird durch die Neubebauung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Durch die Lage des geplanten Vorhabens innerhalb eines Gewerbegebietes sind derzeit bereits potenzielle Lärmemissionen vorhanden, welche auch auf die geplanten Büro- und Verwaltungsräume einwirken können. Die vorgesehenen ca.170 Stellplätze oberhalb, sowie die Zu- und Abfahrt zu den innerhalb der Tiefgarage untergebrachten ca. 93 Stellplätze werden ebenfalls ein gewisses Maß an Lärm verursachen. Aus diesem Grund soll auch im weiteren Verfahren eine Lärmimmissionsprognose hinsichtlich des Verkehrs- und Gewerbelärms erstellt werden, um eventuell notwendige Schutzmaßnahmen planungsrechtlich zu formulieren und festsetzen zu können. Das Gutachten wird bis zur Offenlage vorliegen.

Erhebliche, negative Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Außerdem werden durch Umsetzung der Maßnahme bestehende Arbeitsplätze erhalten und neue geschaffen.

9.4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete. Weiterhin sind keine Biotopvernetzungen (Trennwirkung) betroffen. Faunistisch wertvolle Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Jedoch können von den Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützte Eidechsen, sowie Vertreter der Brutvogelarten der Gilden der Gehölz-, Hecken-, Frei- und Bodenbrüter betroffen sein.

Aufgrund der Habitatausstattung und der Verbreitung kann eine Betroffenheit von weiteren geschützten Säugetieren ausgeschlossen werden. Bei den Freiflächen handelt es sich um brachliegende oder gewerblich genutzte Flächen ohne besondere Ausprägung. Eine Betroffenheit von schützenswerten Pflanzen kann auf Grund der fehlenden Habitatausstattung auch ausgeschlossen werden.

Eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung wurde bereits durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass tieferegehende Untersuchungen für die Vögel und Reptilien empfohlen werden.

Konkrete detaillierte Maßnahmen werden im weiteren Bebauungsplanverfahren entwickelt und falls erforderlich entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen festgesetzt.

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

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert.

Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem, nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen sind weitestgehend zu erhalten.

Mit der geplanten Bebauung werden derzeit unbebaute Flächen einer Überbauung zugeführt, wodurch das Schutzgut Boden beeinträchtigt wird. Die Flächenversiegelung führt weiterhin zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen als Lebensraum, als Pflanzenstandort, Filter und Speicher von Niederschlagswasser.

Der Bebauungsplan sieht vor, die Versiegelung auf ein notwendiges Maß zu reduzieren. Alle Flächen, die nicht überbaut werden sollen, sind aktiv zu begrünen.

Durch die vorgesehene Flachdachbegrünung erfolgt eine natürliche Luftbefeuchtung, das Gründach wirkt wie ein Schadstofffilter und trägt weiterhin zur Artenvielfalt bei.

Da eine Versiegelung kaum auszugleichen ist, dienen alle Bepflanzungsmaßnahmen, die unter dem Schutzgut Arten und Biotope aufgeführt werden, der Minderung der Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden.

9.4.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.v. § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Planbereich und dessen Einwirkungsbereich nicht vorhanden. Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) sind nicht bekannt.

Der Planbereich liegt vollumfänglich im Wasserschutzgebiet „WSG ORDENSWALD SW Neustadt“, Zone III A. Im Bereich des Wasserschutzgebietes sind alle die Wasserversorgung gefährdenden Handlungen untersagt.

Die Grundwasserneubildungsrate ist mit 50-75 mm/a als gering einzustufen (Wasserportal – RLP).

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als Umweltauswirkung zu beurteilen. Der übermäßigen Überbauung wird aber entgegen gewirkt durch die Festsetzung der maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche und der Vorgabe, dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden muss. Außerdem ist der Neubau mit einem begrüntem Flachdach vorgesehen. Gründächer speichern bis zu 90 % des Regenwassers und geben dieses nach und nach durch Verdunstung an die Umgebung ab. Besonders bei starken Regenfällen ist diese Funktion sehr wichtig, da sie zu einer Entlastung der städtischen Kanalisation beigetragen.

Weiterhin sind zur Vermeidung nicht notwendiger Beeinträchtigungen und zur Erhöhung der Versickerungsleistung die Stellplätze, wo möglich, wasserdurchlässig herzustellen.

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

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurückzuführen.

Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung. Die Minimierung bzw. Beschränkung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Durch die geplante Eingrünung der nicht bebauten Flächen und der Regenrückhaltefläche können die Beeinträchtigungen vermindert werden. Weiterhin filtern die Pflanzen auf dem begrünten Flachdach den Staub und die Schadstoffe aus der Luft und verbessern dadurch die Luftqualität und das Klima. Begrünte Dächer helfen zudem den CO₂-Anteil in der Luft, und damit einen der Hauptverursacher der Klimaerwärmung, zu reduzieren. Ein positiver Effekt haben begrünte Dächer auch auf das Raumklima der darunterliegenden Räume, denn die Verdunstungsleistung der Pflanzenschicht sorgt im Sommer für Kühlung und wirkt im Winter wie eine Wärmedämmung.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Eine Betroffenheit kann somit ausgeschlossen werden.

9.4.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund.

Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Mit der geplanten Neubebauung erfolgt ein Verlust an Landschaftsbestandteilen sowie Beeinträchtigungen von Sichtbeziehungen und eine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde bauliche Anlagen. Die planerischen Absichten üben negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft aus. Der Bereich ist aufgrund der bereits vorhandenen Baukörper der Bestandsbetriebe bereits vorgeprägt.

Um das geplante Gebäude in die Umgebung zu integrieren sind umfassende Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen vorgesehen. Baumpflanzungen entlang aller Gebäudeseiten sollen die Fassaden gliedern und zur Einbindung in die Landschaft beitragen. Eine Fassadenbegrünung soll diese Wirkung noch unterstützen.

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

9.4.8 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Naturpotentialen besteht ein enges, komplexes Wirkungsgefüge. So kann die Beeinträchtigung eines Schutzgutes negative Wirkungen auf andere Schutzgüter entfalten, aber auch positive Effekte bewirken.

Es bestehen zum Beispiel enge Zusammenhänge zwischen dem Boden und dem Wasserhaushalt, indem die Versiegelung und Verdichtung des Bodens die Grundwasserbildung und Wasserspeicherung im Boden behindern. Natürliche Versickerung und Wasserspeicherung im Boden kann sich positiv auf die Vegetation und Fauna auswirken, kann jedoch unter Umständen auch negativ wirken.

Wasser, Boden und kleinklimatische Verhältnisse bestimmen gemeinsam die Standortbedingungen für die Vegetation und Tierwelt. Die klimatischen Verhältnisse und die Luftqualität beeinflussen das menschliche Wohlbefinden. Auch Landschaftsbild und Mensch beeinflussen sich gegenseitig: Der Mensch gestaltet die Landschaft, deren Verarmung oder Störung die Erholungseignung verringert.

9.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

9.5.1 Standortalternativen

Bei einem Verzicht auf die Umsetzung der Planung (Nullvariante) blieben die derzeit noch unbebauten Grundstücke innerhalb des Gewerbegebietes bestehen. Die Flächen könnten jederzeit aufgrund ihrer Lage in einem bestehenden Gewerbegebiet mit einer gewerblichen Nutzung bebaut werden.

Zweck des Bebauungsplanes ist, die derzeit noch brachliegenden Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen. Damit wird nicht zuletzt dem Ziel entsprochen, vorrangig im Innenbereich Neubaumaßnahmen vorzusehen. Aufgrund dieser Zielsetzung bestehen keine Standortalternativen.

9.5.2 Konzeptalternativen

Im Vorfeld dieses Bebauungsplanverfahrens wurde seitens des Investors einige Konzeptalternativen erstellt und mit der Generalzolldirektion diskutiert. Das nun verfolgte Planungskonzept ist das Ergebnis der geführten Gespräche.

10 Begründung der Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

10.1 Bedingte Festsetzung

Diese bedingte Festsetzung wird getroffen, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine bauliche Nutzung allgemein festsetzt.

Zulässig sind nur diejenigen der allgemein festgesetzten Nutzungen, die dem jeweils aktuellen Inhalt des Durchführungsvertrages entsprechen. Sonstige, an dieser Stelle städtebaulichen nicht wünschenswerte Nutzungen werden somit ausgeschlossen.

10.2 Art der baulichen Nutzung

Da die Gemeinden bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen bzw. im Bereich von Vorhaben- und Erschließungsplänen grundsätzlich nicht an die abschließenden Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB und nach der Baunutzungsverordnung gebunden sind, kann im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung vorhabenbezogen festgesetzt werden, dass ein viergeschossiges Büro- und Verwaltungsgebäude (drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss) mit dazugehörigen erforderlichen Nebenräumen und Einrichtungen, ein Gastronomiebetrieb (dieser wird im Folgenden genauer eingegrenzt werden) mit zugehörigen Nebenräumen und Einrichtungen, eine Tiefgarage, eine Stellplatzanlage die im Gebäudekomplex integriert ist, sowie alle hierzu erforderlichen Zu- und Abfahrten und Zuwegungen, zulässig ist.

Mit der Festsetzung können die geplanten Nutzungen und baulichen Anlagen konkret erfasst werden, sodass auch die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes hinreichend gesteuert und festgelegt werden kann. Weitergehende Festsetzungen zur Zulässigkeit entsprechender Nutzungen bedarf es nicht. Die festgesetzte Art der Nutzung (Büro- und Verwaltungsgebäude) passt sich dem Gebietscharakter der angrenzenden Bebauung (Gewerbe) an.

10.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die festgesetzte Grundflächenzahl sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe.

10.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl und die Gebäudehöhe bestimmt. Im Plangebiet wurde eine GRZ von 0,6 als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Dadurch kann das Grundstück für die vorgesehene bauliche Nutzung sinnvoll genutzt werden. Damit die Stellplätze auf dem Grundstück in ausreichender Anzahl errichtet werden können,

wurde von der Regelungsmöglichkeit in § 19 Abs. 4 BauNVO Gebrauch gemacht. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf demnach durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis maximal 0,8 überschritten werden. Mindestens 20% der Grundstücksflächen dürfen nicht überbaut werden.

Die GRZ von 0,8 ist aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich und auch für die Zukunft vertretbar, da durch das geplante Vorhaben eine sinnvolle Grundstücksnutzung, insbesondere zur Schaffung von Flächen für den ruhenden Verkehr sonst nicht möglich wäre.

10.3.2 Gebäudehöhe

Die Festsetzung der Höhen der baulichen Anlagen ist erforderlich, um die städtebaulichen Kubaturen zu definieren bzw. zu begrenzen. Die festgesetzte Gebäudehöhe von 16,00 Meter ergibt sich aus der vorhabenbezogenen Planung des Büro- und Verwaltungsgebäudes. Dieser -über die ortsüblichen Festsetzungen hinausgehende Wert- ermöglicht die Umsetzung einer flächenschonenden Bebauung. Um das erforderliche Raumprogramm auf der vorgesehenen Grundstücksfläche unterbringen zu können ist es erforderlich, dass sich das Gebäude in die Höhe entwickeln kann.

Vorgesehen ist ein dreigeschossiges Gebäude mit einem Staffelgeschoss in der Gebäudemitte. Die Staffelung nach Westen und Osten vermittelt zwischen der neuen Bebauung und der angrenzenden Bestandsbebauung. Im dreigeschossigen Bereich sind Höhen von ca. 11,80 m geplant. Die moderate Anpassung der Höhen stellt somit eine verträgliche stadträumliche Nachbarschaft her. Die Betonung der Gebäudemitte durch das erhöhte Staffelgeschoss mit einer Höhe von ca. 15,80 m, stellt ebenfalls eine stadtgestalterisch überzeugende Lösung dar und wird dem zukünftigen Büro- und Verwaltungsgebäude der Generalzolldirektion gerecht. Der neue moderne Baukörper darf sich aufgrund seiner Nutzung ruhig von der Bestandsbebauung abheben und soll an dieser Stelle einen städtebaulichen Akzent setzen.

10.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Länge des Gebäudes weist mindestens auf eine Seite mehr als 50 Meter auf. Daher ist im Gebiet eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO vorgesehen, die Gebäudelängen von über 50 Meter zulässt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans werden durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen sind im Wesentlichen am Bestand orientiert – wobei bewusst ein gewisser Spielraum belassen wird, um eine geringfügige Verschiebung des Gebäudekörpers zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die gesetzten Baugrenzen lassen grundsätzlich die notwendigen Grenzabstände nach LBauO zu.

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.

10.5 Stellplätze und Tiefgarage

Tiefgarage und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb von ausgewiesenen Pflanz- und Grünflächen sowie im Vorgartenbereich.

10.6 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 un-

durchlässigen 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.

Um das Niederschlagswasser von den (neuen) Dachflächen und den (neuen) sonstigen versiegelten Flächen aufzunehmen, sind in der Grünfläche im rückwärtigen Bereich im Norden Retentionsmulden oder vergleichbares vorgesehen.

10.7 Grünflächen

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

Die entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs bestehenden Grünflächen werden als private Grünfläche (Grünstreifen) festgesetzt und damit vor Überbauung bzw. vor einer anderweitigen als der bisherigen Nutzung (Stellplätze) geschützt. Diese Grünbereiche sind nicht nur aus ökologischer Sicht wichtig, sondern dienen auch der Eingrünung des Geltungsbereiches.

Die private Grünfläche im Osten soll durch die Festsetzung eine Aufwertung durch Begrünung und der Planung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens gegenüber der bisherigen Freifläche erfahren.

Um die bereits vorhandene Grünstruktur möglichst nicht zu gefährden sind Gehölze und sonstige Bepflanzungen außerhalb überbaubarer Flächen zu erhalten.

Um das Niederschlagswasser von den (neuen) Dachflächen und den (neuen) sonstigen versiegelten Flächen aufzunehmen, sind in der Grünfläche im rückwärtigen Bereich im Norden Retentionsmulden oder vergleichbares vorgesehen.

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

10.8.1 Beschaffenheit von nicht überdachten Stellplätzen

Die getroffenen Festsetzungen zielen darauf ab, die Versickerung von nicht schädlich belastetem Oberflächenwasser am Ort des Niederschlags zu ermöglichen. Dieses dient neben dem Schutz von Boden und Grundwasser auch der Entlastung des öffentlichen Entwässerungssystems.

10.8.2 Angepasste Beleuchtung

Nachtaktive Fluginsekten werden durch Lichtquellen mit weißem oder blauem Licht angezogen und durch das dauernde Umfliegen dieser Lichtquelle geschwächt, wodurch sie sterben oder zur leichten Beute für größere Tiere werden. Durch gelbes Licht (z.B. Natriumdampflampen) kann diese Beeinträchtigung nahezu vollständig vermieden werden, da die Tiere lediglich auf den Anteil an blauem Licht einer Lichtquelle reagieren. Deshalb wurden insektenschonende Lampen vorgeschrieben.

10.8.3 Anpflanzung

Die Regelungen zur Eingrünung der Stellplatzanlage und des privaten Grundstücks dienen dazu, ein einheitliches Erscheinungsbild sicherzustellen und die Umweltauswirkungen des Gebietes zu verringern und dessen Mikroklima zu verbessern. Die umfangreichen Begrünungsmaßnahmen tragen erheblich zum Ausgleich des Eingriffs sowie zur Förderung der Artenvielfalt innerhalb des Plangebietes bei.

Um den Belangen des Klimaschutzes gerecht zu werden, erfolgt im Bebauungsplan der Abschluss von Schottergärten.

10.8.4 Dachbegrünung

Für flache und flach geneigte Dächer wird eine extensive Begrünung festgesetzt, weil dies positive Effekte für das Kleinklima (geringere Aufheizung, Abkühlung durch Verdunstung), die Wasserbewirtschaftung (Rückhaltung von Abflussspitzen) und die Fauna (Lebensraum für Insekten) erzeugt. Dies stellt zumindest einen gewissen Ausgleich der durch die hohe Nutzungsintensität hervorgerufenen Negativeffekte dar, was sich nicht zuletzt positiv auf die Arbeitsverhältnisse auswirkt.

Es besteht die Möglichkeit, Dachbegrünung und Photovoltaik zu kombinieren. Hierdurch können Synergieeffekte erzielt werden, z.B. kann das Gewicht der Begrünung als statische Auflast zur Verankerung der Solarmodule dienen.

Die Festsetzung dient ebenfalls der Minderung und dem Ausgleich der Eingriffe und der ökologischen Aufwertung.

10.8.5 Fassadenbegrünung

Eine Fassadenbegrünung verleiht dem geplanten Gebäude eine besondere Optik, da sie ein natürliches Gestaltungselement darstellt. Sie verbessert das Mikroklima zum Beispiel durch Beschattung, Wasserrückhalt und Verdunstung – hohe Temperaturen werden reduziert. Durch die Festsetzungen zur Fassadenbegrünung wird ebenfalls eine städtebauliche und ökologische Aufwertung innerhalb des Plangebietes erreicht.

10.9 Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien

Die Errichtung von Photovoltaikmodulen wird im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt. Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung von erneuerbaren Energien.

10.10 Örtliche Bauvorschriften

Zusätzlich zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB im Sinne von § 88 der Landesbauordnung (LBauO) Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und zu den Einfriedungen getroffen. 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.

10.10.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wird zur Reduzierung störender Fernwirkungen durch Reflexionen hinsichtlich der Materialien festgesetzt, dass für Außenbauteile grelle Farben (Neonfarben), nicht verwendet werden dürfen. Damit soll sichergestellt werden, dass gewisse Mindestanforderungen an die Gestaltung der Fassaden im Plangebiet erfüllt werden.

Die Festsetzung der Dachform und der Dachneigung lässt einen kleinen Spielraum für die Ausgestaltung zu. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die einheitliche bauliche Konzeption des Vorhabenträgers umgesetzt wird.

10.10.2 Gestaltung unbebauter Flächen

Die Regelungen zur Eingrünung der privaten Grundstücke dienen zusammen mit den Anpflanzungsfestsetzungen dazu, ein einheitliches Erscheinungsbild sicherzustellen und die Umweltauswirkungen des Gebiets zu verringern. Des Weiteren wird zur Sicherung der Freiflächen in den Vorgartenbereichen Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen darin ausgeschlossen.

10.10.3 Einfriedungen

Massive Einfriedungen wirken im Straßenbild abschirmend und sind daher unerwünscht. Aus diesem Grund werden Einfriedungen hinsichtlich ihrer Höhe und Ausbildung eingeschränkt.

Daher werden die Einfriedungen zur Straßenseite hin auf 1,20 m beschränkt.

Darüber hinaus sind grundsätzlich für sonstige Einfriedungen die Bestimmungen der LBauO sowie des Landesnachbarschaftsrechtsgesetzes RLP zu beachten. Somit werden Einfriedungen über 2,00 m für das komplette Plangebiet ausgeschlossen.

10.11 Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

10.11.1 Wasserschutzgebiet Zone III A

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollumfänglich im Wasserschutzgebiet „WSG ORDENSWALD SW Neustadt“, Zone III A (Entwurfsstand, siehe auch Kapitel 9.1.3).

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.

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.

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

10.12.1 Vorschriften

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, können in der Abteilung Stadtplanung Neustadt/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):

- Private Grünflächen ca. 0,10 ha
(davon ca. 0,06 ha Flächen für Regenrückhaltung)
- Art der baulichen Nutzung (Büro-/Verwaltungsgebäude) ca. 0,92 ha
(davon ca. 0,70 ha Fläche überbaubare Fläche)

Räumlicher Geltungsbereich gesamt: ca. 1,02 ha.

12 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.
- 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.
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die durch das Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808) 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.
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das durch Gesetz vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- 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.
- Bundesimmissionsschutzgesetz (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 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.
- 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. September 2021 (GVBl. S. 543).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 6. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
- 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. September 2021 (GVBl. S. 543).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Januar 2022 (GVBl. S. 21) geändert worden ist.

13 Anlagen

- 1.) Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Bearbeitung: Ökologische Leistungen Fußer, Dr. Moritz Fußer, Karlsruhe vom 20. März 2022
- 2.) Wasserbilanz, Bearbeitung: BIT Stadt + Umwelt, Karlsruhe, März 2022

Neustadt an der Weinstraße, den
S T A D T V E R W A L T U N G

Marc Weigel
Oberbürgermeister