

Drucksache Nr.: 389/2022

Dezernat IV  
Federführend: Stadtplanung  
Anlagen: 11  
Az.: 220 BU

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ortsbeirat Lachen-Speyerdorf	15.12.2022	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	12.01.2023	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	12.01.2023	Ö	zur Vorberatung
Stadtrat	17.01.2023	Ö	zur Beschlussfassung

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Generalzolldirektion an der Theodor-Haubach-Straße" (Entwurf) im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf**

- a) Abwägung der während der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen  
b) Entwurfs- und Offenlagebeschluss

**Antrag:**

Der Stadtrat:

1. beschließt die Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB laut Verwaltungsvorschlag und
2. stimmt dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Generalzolldirektion an der Theodor-Haubach-Straße“ zu und beschließt die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB).

**Begründung:**

Der Stadtrat beschloss am 18.05.2022 die **Aufstellung** des o.g. Bebauungsplans und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf. Die **frühzeitige Beteiligung** der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 30.05.2022 bis 01.07.2022 bzw. 27.05.2022 bis 01.07.2022 statt.

Seitens der **Öffentlichkeit** gingen keine Stellungnahmen ein.

Von den **Nachbargemeinden** gingen 2 Stellungnahmen ein, jedoch ohne Anregungen.

Von den **Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** gingen 30 Stellungnahmen ein, davon 12 mit Anregungen oder Hinweisen und 18 ohne Anregungen.

Nachfolgend sind die **wesentlichen Anregungen** aus der Behörden- und Trägerbeteiligung aufgeführt:

## Wesentliche Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge

1. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Speyer (siehe Anlage 1, Nr. B24) wies darauf hin, dass sich laut Kartierung im Geltungsbereich zwei **archäologische Fundstellen** befinden. Es handelt sich um Gräber der späten Bronzezeit sowie um neolithische Siedlungs- und Einzelfunde.

Die Fundstellen werden nachrichtlich in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans übernommen. Zudem werden die Hinweise zum Bebauungsplan um die damit einhergehenden Anforderungen an das Vorhaben ergänzt.

2. Der Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Speyer, sowie die Abteilung Verkehrsplanung der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße (siehe Anlage 1, Nr. B34 und Nr. B60) äußerten sich zur **Verkehrsinfrastruktur** im nahen Umfeld des Vorhabens, insbesondere zum **Knotenpunkt Speyerdorfer Straße (K1) / Theodor-Haubach-Straße**.

Die **Verkehrsuntersuchung** mit integriertem Mobilitätskonzept (siehe Anlage 8) zeigt auf, dass der Vorhabenstandort mit dem Bus, dem Rad und zu Fuß erreichbar ist. Entsprechende Infrastrukturen im Untersuchungsraum bzw. auf der Speyerdorfer Str. sind vorhanden (gemeinsamer Geh-/Radweg) oder geplant (zwei neue Bushaltestellen). Berufspendeln mit der Bahn ist über eine multimodale Verkehrsmittelwahl möglich. Es wird empfohlen zu prüfen, ob weitere Anreize für eine nachhaltige Mobilität gesetzt werden können (z. B. Fahrrad Service Station, VRN Nextbike, Busfahrplan auf Arbeitszeiten abstimmen, Betriebliches Mobilitätsmanagement).

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße plant, die Leistungsfähigkeit des genannten Knotenpunktes durch die Einrichtung eines Linksabbiegestreifens von der Speyerdorfer Straße in die Theodor-Haubach-Straße zu verbessern. Im Zuge des Knotenpunktumbaus soll auch der bestehende, ca. 20 Meter breite Einmündungsbereich der Theodor-Haubach-Straße in die Speyerdorfer Straße auf ca. 10 Meter verschmälert werden, um die Querungsstrecke für Fußgänger und Radfahrer zu verkürzen und dadurch die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Darüber hinaus sind zwei neue Bushaltestellen sowie eine Querungshilfe über die Speyerdorfer Straße in Nähe des Einmündungsbereiches vorgesehen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird um die für den Knotenpunktumbau benötigte Fläche vergrößert, um Baurecht für den Knotenpunktumbau zu schaffen und um den Vorhabenträger an der Maßnahme zu beteiligen, da diese in direktem Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen. In dem zu schließenden Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie in einem verknüpften, nachträglich zu schließenden Erschließungsvertrag wird auch diesbezüglich alles Weitere geregelt.

3. Die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz (siehe Anlage 1, Nr. B36) teilte mit, dass sich nordwestlich des Geltungsbereichs eine **landwirtschaftliche Hofstelle** befindet, bei deren ordnungsgemäßen Betrieb mit **Emissionen (Geruch und Schall)** zu rechnen sei. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Hofstelle sowie umgekehrt seien zu untersuchen. Zudem wurde Konfliktpotenzial hinsichtlich **Staub** aufgezeigt und gefordert, den grenzständig vorhandenen Hecken- und Baumbestand so weit als möglich zu erhalten. Auch auf einen erhöhten **Grundwasserstand** wurde hingewiesen, mit der Befürchtung, dass von dem Vorhaben ein nicht unbeträchtlicher Verdrängungseffekt auch in Richtung der Hofstelle ausgehen könnte.

Bereits zuvor war von Seiten der Stadtverwaltung vorgesehen, eine **Geruchsuntersuchung** (siehe Anlage 10) von einem Fachgutachter durchführen zu lassen. Am 28.07.2022 fand dazu ein gemeinsamer Vor-Ort-Termin statt, bei dem der Landwirtschaftsbetrieb und dessen Abläufe erörtert sowie dessen Entwicklungsabsichten besprochen wurden. Im Rahmen des Geruchsgutachtens wurden für den landwirtschaftlichen Betrieb zwei mögliche geruchsrelevante Szenarien (1. tatsächlicher

Betrieb sowie 2. Betrieb gemäß Bauakte, jedoch ohne den umgenutzten Mastschweinstall). Das Geruchsgutachten kommt für beide Szenarien zum Ergebnis, dass mit dem Auftreten von erheblichen Belästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) durch Gerüche nicht zu rechnen ist. Grundsätzlich besteht auch noch ein Entwicklungspotenzial für die Tierhaltung. Dieses Entwicklungspotenzial ist im Rahmen des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplans größer als im Rahmen der aktuell bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans "Am Speyerdorfer Weg, 2. Änderung", da künftig auf der Fläche der GZD kein Betriebswohnen mehr zulässig sein wird. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben sich in Folge des Geruchsgutachtens keine Änderungen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde zudem eine **schalltechnische Untersuchung** (siehe Anlage 9) unter Einbeziehung des Verkehrslärms und der benachbarten gewerblichen Nutzungen (insbesondere Transportbetonanlage) durchgeführt. An allen Immissionsorten werden die zulässigen Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (Landwirtschaftsbetrieb wurde immissions technisch als Mischgebiet angesetzt) sowie für Gewerbegebiete, sowohl Beurteilungspegel als auch Maximalpegel, unterschritten.

Aufgrund der vorhandenen Lärmimmissionen müssen auf dem Vorhabengrundstück Schallschutzmaßnahmen (Grundrissgestaltung, Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile, nicht öffentbare Fenster) vorgesehen werden. Die gutachterlich empfohlenen Maßnahmen werden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Entlang der westlichen Grenze des Vorhabengrundstücks hin zur Hofstelle befindet sich aktuell ein 5 bis 7 Meter breiter Streifen mit Hecken- und Baumbestand. Laut Artenschutzuntersuchung handelt es sich um jüngere Gehölze und Brombeerbewuchs. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht 5 Meter Abstand zwischen Baufenster und westlicher Grundstücksgrenze vor. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Stellplätze errichtet werden, da die Vorhabenplanung vorsieht, im Erdgeschoss Pkw-Stellplätze so unterzubringen, dass diese unter dem Gebäude (auch) in Richtung der westlichen Grundstücksgrenze ca. 2,50 m herausragen. Im Entwurf des Bebauungsplans erfolgt nun zusätzlich zu den bereits im Vorentwurf festgesetzten Baumpflanzungen die **Festsetzung einer 2,5 Meter breiten Maßnahmenfläche für die Anpflanzung standortgerechter Gehölze und Sträucher**, um sowohl das Konfliktpotenzial Staub zu mindern, als auch die Eingrünung in diesem wichtigen Grenzbereich sicherzustellen. Der Vorhabenträger wird versuchen, den dortigen Vegetationsbestand teilweise in die Begrünung des Grundstücks zu integrieren.

Bei der Bodenuntersuchung wurde ein **Grundwasserstand** von 120,6 m NHN (+/- 0,2 m) festgestellt. Dies entspricht einem Stand von ca. 5 m unter Geländeoberkante. Entgegen dem Vorentwurf ist für das Vorhaben keine Tiefgarage mehr vorgesehen. Eine Unterkellerung ist folglich nur noch unter der mittleren Gebäudeachse aufgrund von Anlagen der Gebäudetechnik notwendig. Angrenzend an das westliche Grundstück ist konkret keine Unterkellerung mehr geplant. Das Entwässerungskonzept sieht außerdem Maßnahmen (z.B. Festsetzung von Versickerungsmulden) vor, mit denen der Ausgleich der Wasserführung erreicht wird. Folglich ist nicht zu erwarten, dass durch das geplante Vorhaben wesentliche Verdrängungseffekte in Richtung der Hofstelle ergeben. Schutzvorkehrungen bzw. entsprechende Festsetzungen sind nicht erforderlich.

4. Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (siehe Anlage 1, Nr. B65) forderte neben allgemeinen Hinweisen zur **Entwässerung** eine Wasserhaushaltsbilanzierung (siehe Anlage 6) Diese hat zum Ergebnis, dass durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen der Ausgleich der Wasserführung erfolgt.

Ein Hinweis auf **potentielle Überflutungen bei Starkregenereignissen** durch Lage in einem „Starkregen Wirkungsbereich“ wurde überprüft mit dem Ergebnis, dass der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans von dieser potentiellen Überflutungsfläche nur minimal im nordwestlichen sowie im südwestlichen Eck tangiert wird.

Das Entwässerungskonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sieht vor, das anfallende unbelastete Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes zu verwerten. Das Volumen der geplanten Retentionsmulde ist, wie seitens der SGD Süd gefordert, für ein 50-jährliches Regenereignis bemessen, wodurch nicht davon auszugehen ist, dass es aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu einer Überlastung im Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem oder zu Überflutungen bei Starkregenereignissen kommen wird.

5. Die Vodafone GmbH Region Süd-West, Stuttgart (Richtfunk), (siehe Anlage 1, Nr. B73) wies auf aktive **Richtfunkstrecken** hin, zu denen ein Sicherheitsabstand einzuhalten ist. Dies wurde überprüft und der Forderung von Vodafone, einen Freiraum von mindestens 25 Meter in jeder Richtung einzuhalten, wird selbst bei Errichtung von Photovoltaik und der geplanten technischen Dachaufbauten entsprochen.

#### Abgeschlossene Untersuchungen

Mittlerweile liegen auch die Endberichte zu allen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlichen Untersuchungen vor. Auf die Themen Verkehr/ Mobilität, Schall sowie Geruch wurde bereits weiter oben etwas ausführlicher eingegangen. Die wesentlichen Ergebnisse der **Artenschutzrechtlichen Untersuchung** (siehe Anlage 7) sowie auf des **Baugrund- und Gründungsgutachtens** (siehe Anlage 11) werden nachfolgend kurz dargelegt.

Artenschutzrechtliche Untersuchung: Es wurden weitere Begehungen im Zeitraum April bis August 2022 durchgeführt. Im Zuge der Planaufstellung ergeben sich Betroffenheiten von weit verbreiteten Vogelarten. Eingriffsbedingte Schädigungen werden durch die festgesetzten Bauzeitregelungen und die geltenden Rodungsvorgaben ausgeschlossen.

Baugrund- und Gründungsgutachten, Thema Altlasten: Es erfolgte eine orientierende abfallrechtliche Bewertung mittels Baugrundaufschlüssen und Probenahme. Drei Mischproben weisen die Einbauklasse Z0, eine weist Z2 auf – die Gefährdungsart lautet „nicht gefährlich“.

#### Kostenbedingte Änderung des Vorhabens

Während der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs teilte der Vorhabenträger mit, auf Forderung der Generalzolldirektion (als künftige Mieterin) Baukosten senken zu müssen. Die konzeptionellen Änderungen werden grundsätzlich von Seiten der Verwaltung begrüßt, da sich dadurch auch der ökologische Eingriff verringert.

Im Vergleich zum Vorentwurf sieht der **Entwurf** des vorhabenbezogenen Bebauungsplans folglich **keine Tiefgarage** mehr vor. Die nachzuweisenden Kfz-Stellplätze werden nun im Erdgeschoss des Gebäudekomplexes sowie, **falls notwendig**, auf einem im nördlichen Teil des östlich angrenzenden Betonwerk-Grundstücks zu errichtenden **Parkplatz** untergebracht. Sollten in diesem Bereich Stellplätze hergestellt werden müssen, ist zu beachten, dass die Entwässerung des Betonwerks weiterhin ordnungsgemäß funktioniert. Der Bebauungsplan setzt eine entsprechende Stellplatzfläche fest, um diese Option zu eröffnen, schreibt aber zugleich vor, dass diese dann mit Photovoltaik (in Anlehnung an die ab 2023 geltende Landesvorschrift) zu überstellen ist. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vergrößert sich entsprechend. Grafisch ist die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Planzeichnung zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst nun, wie oben bereits beschrieben, auch die Fläche für den erforderlichen Knotenpunktumbau.

Außerdem wird die zunächst vorgesehene öffentlich zugängliche Gastronomie auf ein wesentlich kleineres **Bistro für die Beschäftigten** verkleinert, wodurch sich die Freifläche im

östlichen Innenhof vergrößert.

Im Übrigen wird auf die beigefügte Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verwiesen.

Es wird empfohlen, über die in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen laut Verwaltungsvorschlag zu entscheiden und die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Neustadt an der Weinstraße, 08.12.2022

Oberbürgermeister