

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

im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

Begründung

Stand: 08. Dezember 2022

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

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und -intention	5
2	Ziel der Planung	6
3	Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs	6
4	Bestand	7
4.1	Nutzungen und städtebauliche Situation	7
4.2	Topographie	8
4.3	Verkehrliche Erschließung	8
4.4	Technische Infrastruktur	9
5	Verfahren	9
5.1	Vorliegendes Bebauungsplanverfahren	9
5.2	Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplanes	9
6	Planungsrechtliche Situation	10
6.1	Landes- und Regionalplanung	10
6.1.1	Darstellung der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar	10
6.2	Flächennutzungsplan	11
6.3	Derzeitiger rechtskräftiger Bebauungsplan	12
6.4	Denkmalpflege und Archäologie	13
6.5	Sonstige Fachplanungen	13
7	Städtebauliches Konzept	13
7.1	Bebauungskonzept	13
7.2	Verkehrliche Erschließung	16
7.3	Technische Infrastruktur	16
7.4	Niederschlagswasser	16
8	Auswirkungen der Planung	17
8.1	Mobilität und Verkehr	17
8.2	Schalltechnische Untersuchung	18
8.3	Geruchsimmissionsprognose	19
9	Umweltbelange	19
9.1	Lage und Naturraum	20
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	21
9.4	Voraussichtliche Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	21
9.4.1	Schutzgut Mensch	21
9.4.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	21
9.4.3	Schutzgut Fläche und Boden	22
9.4.4	Schutzgut Wasser	22
9.4.5	Schutzgut Luft / Klima	24
9.4.6	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	25
9.4.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	25
9.4.8	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	26
9.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	26
9.5.1	Standortalternativen	26
9.5.2	Konzeptalternativen	26
10	Begründung der Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften	28
10.1	Bedingte Festsetzung	28

10.2	Art der baulichen Nutzung	28
10.3	Maß der baulichen Nutzung	28
10.3.1	Grundflächenzahl (GRZ)	28
10.3.2	Gebäudehöhe	29
10.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	30
10.5	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	30
10.6	Stellplätze	30
10.7	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	31
10.8	Private Grünflächen	31
10.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen	31
10.9.1	Beschaffenheit von nicht überdachten Stellplätzen	31
10.9.2	Angepasste Beleuchtung	32
10.9.3	Anpflanzung	32
10.9.4	Dachbegrünung	32
10.9.5	Fassadenbegrünung	32
10.9.6	Maßnahmenfläche (M1)	32
10.10	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen	32
10.11	Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien	33
10.12	Maßnahmen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	33
10.13	Örtliche Bauvorschriften	33
10.13.1	Gestaltung baulicher Anlagen	33
10.13.2	Gestaltung unbebauter Flächen	33
10.13.3	Einfriedungen	33
10.14	Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke	34
10.14.1	Wasserschutzgebiet Zone III A	34
10.14.2	Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie	34
10.15	Hinweise	34
10.15.1	Vorschriften	34
11	Flächenbilanz	34
12	Rechtsgrundlagen und Vorschriften	35
13	Anlagen	36

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Luftbild des Plangebietes mit Abgrenzung des Geltungsbereiches	6
Abbildung 2:	Blick vom Landwirtschaftsweg auf das Plangebiet	7
Abbildung 3:	Blick auf das Plangebiet von Südwesten aus	7
Abbildung 4:	Blick vom Plangebiet aus auf das Betonwerk im Osten	8
Abbildung 5:	Blick auf die Theodor-Haubach-Straße (Quelle: BIT S+U)	8
Abbildung 6:	Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, Raumnutzungskarte West	10
Abbildung 7:	Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt West	11
Abbildung 8:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2005 der Stadt Neustadt an der Weinstraße	11
Abbildung 9:	Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Speyerdorfer Weg, 2. Änderung“	12
Abbildung 10:	Städtebauliches Baukonzept	15
Abbildung 11:	Visualisierung, Blick von Südwesten	15
Abbildung 12:	Visualisierung, Blick von Nordwesten	16
Abbildung 13:	Grünordnungsplan mit geplanten Retentionsmulden	17
Abbildung 14:	Ausschnitt Landschaftsplan „Landespflegerische Zielvorstellung- Klima/Luft“ des FNP 2005 – Neustadt a. d. Wstr.	25

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. Die 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 der GZD in Neustadt an der Weinstraße 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 an der Weinstraße, 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 drei 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 dort ein zeitgemäßes Büro- und Verwaltungsgebäude mit ca. 7.100 m² Nutzfläche für ca. 400 Arbeitsplätze, erschlossen über die Theodor-Haubach-Straße. Im Erdgeschoss des Gebäudes ist ein Bistrobereich für die Beschäftigten vorgesehen. Für den ruhenden Verkehr sind ebenerdige Stellplätze unter dem Gebäudekörper geplant. Optional kann ein Parkplatz im rückwärtigen Bereich des östlich angrenzenden Betonwerk-Grundstückes errichtet werden, das sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers befindet.

Aufgrund des vorhabenbedingten zusätzlichen Verkehrsaufkommens wird es erforderlich, den Knotenpunkt Speyerdorfer Straße/Theodor-Haubach-Straße auszubauen. Konkret vorgesehen ist die Einrichtung einer Linksabbiegespur aus Richtung Kernstadt von der Speyerdorfer Straße in die Theodor-Haubach-Straße. Darüber hinaus soll der Einmündungsbereich der Theodor-Haubach-Straße verschmälert werden, um die Querungsstrecke für Fußgänger und Radfahrer zu verkürzen und damit die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Durch die Einrichtung von zwei neuen Bushaltestellen sowie einer Querungshilfe über die Speyerdorfer Straße im Bereich der Einmündung soll zudem die Erreichbarkeit der Gewerbelage verbessert werden.

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 bisher festgesetzte Zahl der Vollgeschosse (II) wird auf IV Vollgeschosse (III + Staffelgeschoss) erhöht.
- Die Höhe der baulichen Anlage wird von der bisher festgesetzten maximalen Trauffhöhe von 6,50 m auf eine maximal Gebäudehöhe von 16,00 m (ohne technische Aufbauten) geändert.
- Die Baugrenzen werden an das geplante Vorhaben angepasst.
- Die Festsetzung, dass Stellplätze im Vorgartenbereich nicht zulässig sind, entfällt.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt aufgrund der vorliegenden Voraussetzungen als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

2 Ziel der Planung

Planungsziel ist die Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens für die Errichtung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes unter Berücksichtigung der umgebenden gewerblichen Nutzungen. Damit werden der Dienstsitz der Generalzolldirektion in Neustadt an der Weinstraße durch Unterbringung der erforderlichen Räumlichkeiten in einem Gebäudekomplex und dadurch auch die hier vor Ort bestehenden Arbeitsplätze gesichert.

3 Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs

Das im Südosten der Kernstadt gelegene Plangebiet grenzt im Norden an einen Landwirtschaftsweg, welcher der Erschließung der nördlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen dient. Im Osten befindet sich ein Betonwerk und im Westen begrenzt eine landwirtschaftliche Hofstelle den Geltungsbereich. Auch Teilbereiche der Theodor-Haubach-Straße sowie der Speyerdorfer Straße werden in den Geltungsbereich mitaufgenommen, weil der Ausbau des Knotenpunktes für die Erschließung des Vorhabens von Bedeutung ist.

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,64 ha. Er umfasst vollständig die Flurstücke Nrn. 7736/4, 7736/9 und 7736/10 sowie teilmäßig die Flurstücke Nrn. 7736, 7736/5, 7736/11, 7736/12, 11845/2 und 11845/3 (alle innerhalb der Gemarkung Lachen-Speyerdorf).

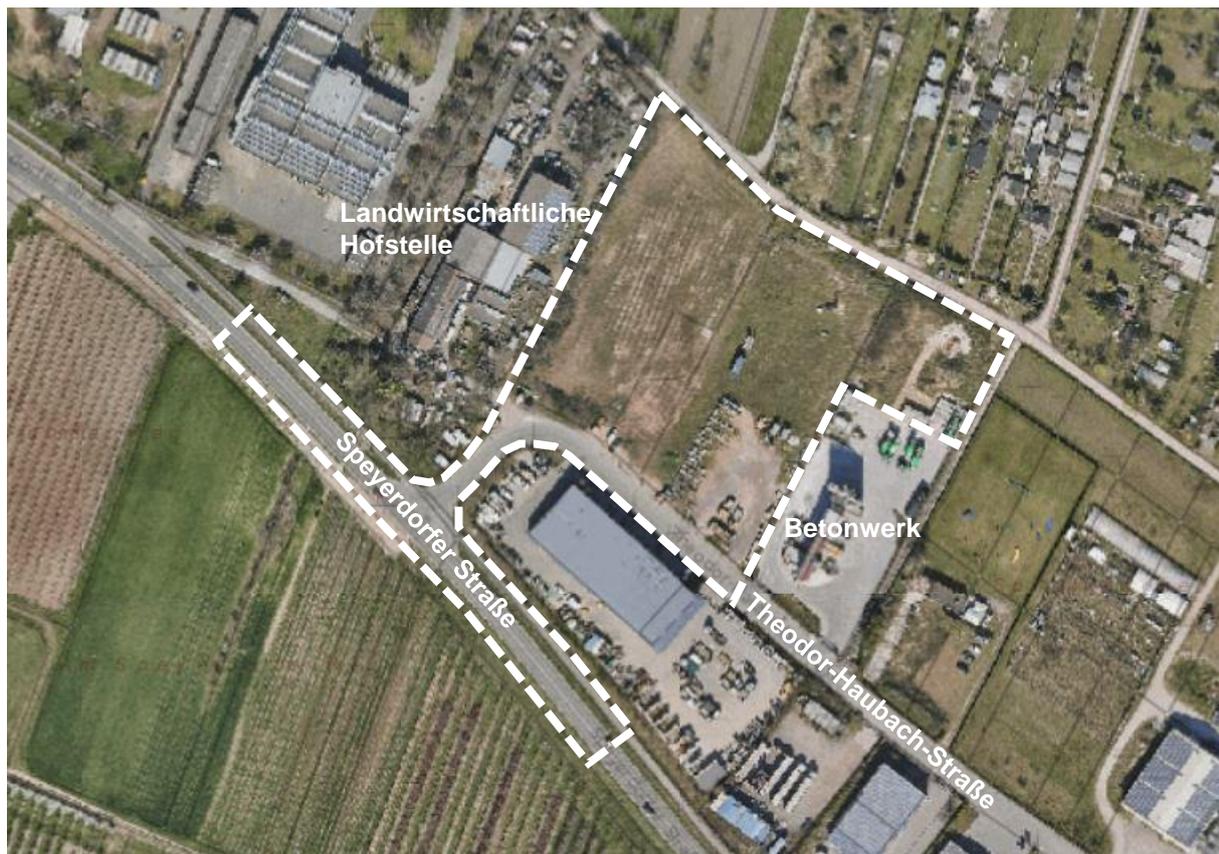


Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes mit Abgrenzung des Geltungsbereiches
(Quelle: Geoportal Neustadt/Weinstraße, 15.03.2022)

4 Bestand

4.1 Nutzungen und städtebauliche Situation

Der Vorhabenbereich stellt sich derzeit als verwilderte Brachfläche dar. Westlich angrenzend befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle sowie östlich angrenzend ein Betonwerk. Der nördlich der Vorhabenfläche verlaufende Landwirtschaftsweg dient der Erschließung der nördlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen und der dortigen 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 von den in den umliegenden Betrieben arbeitenden Beschäftigten genutzt. Südlich der Theodor-Haubach-Straße und nördlich der Speyerdorfer Straße schließen sich weitere bebaute Gewerbegrundstücke an.

Die für die Umsetzung des Büro- und Verwaltungsgebäudes vorgesehenen Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers, die in den Geltungsbereich einbezogenen Straßenverkehrsflächen im Eigentum der Stadt Neustadt an der Weinstraße.



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



Abbildung 3: Blick auf das Plangebiet von Südwesten aus (Quelle: BIT S+U)



Abbildung 4: Blick vom Plangebiet aus auf das Betonwerk im Osten (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 Süden ab. Das Geländeniveau liegt bei ca. 125 m Normalhöhennull (NHN).

4.3 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Theodor-Haubach-Straße. Diese ist an die Speyerdorfer Straße (Stadtkreisstraße K1) angebunden. Das Plangebiet ist somit auf kürzestem Wege von einer klassifizierten Straße aus erreichbar.

4.4 Technische Infrastruktur

Für die Ver- und Entsorgung des Vorhabens kann das bestehende Leitungs- und Kanalnetz genutzt werden, ein Ausbau der technischen Infrastruktur ist voraussichtlich nicht erforderlich.

In der Theodor-Haubach-Straße (und weiter durch das Plangebiet, Grundstück Nr. 7736/5) verläuft ein Abwasserkanal, der in den Festsetzungen entsprechend berücksichtigt ist (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht).

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, wurde von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht.

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.

Zentrales Regelungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die 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 VEP 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.

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 vom Vorhabenträger unterzeichnet und nach Satzungsbeschluss durch die Stadt Neustadt an der Weinstraße gegengezeichnet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan überplant den alten rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Speyerdorf Weg, 2. Änderung“ innerhalb seines Geltungsbereiches. Sollte der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine Rechtskraft erlangen, so behält der wirksame Bebauungsplan 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.

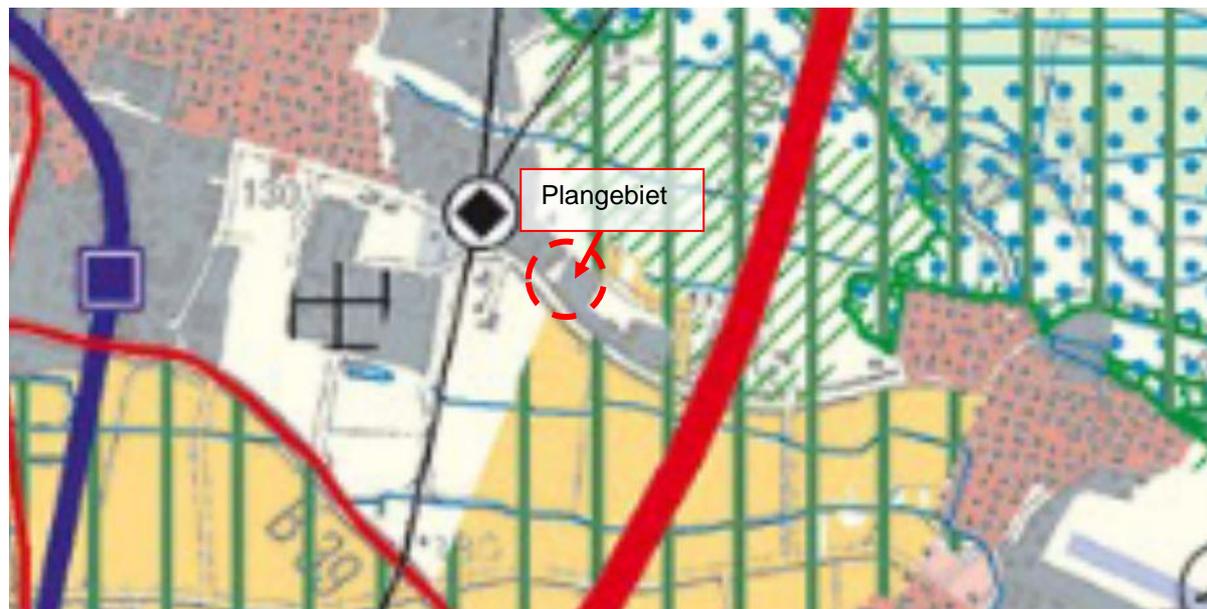


Abbildung 6: Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, Raumnutzungskarte West; Geltungsbereich des Bebauungsplans rot umrandet.

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

6.3 Derzeitiger rechtskräftiger Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Generalzolldirektion an der Theodor-Haubach-Straße“ überplant einen Teilbereich des seit 10. November 2011 wirksamen Bebauungsplans "Am Speyerdorfer Weg, 2. Änderung".

Der Bebauungsplan (siehe nachfolgende Abb. 9) setzt dort ein eingeschränktes Gewerbegebiet sowie eine private Grünfläche entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches fest.

Die private Grünfläche wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan grundsätzlich beibehalten, jedoch im Bereich des Grundstücks Nr. 7736/5 (Betonwerk) aufgrund des optional geplanten Parkplatzes von 10 m auf 5,5 m Tiefe reduziert. Im Gegenzug erfolgt die Anlage eines zusätzlichen 2,5 m breiten privaten Grünstreifens (Maßnahmenfläche) entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches.

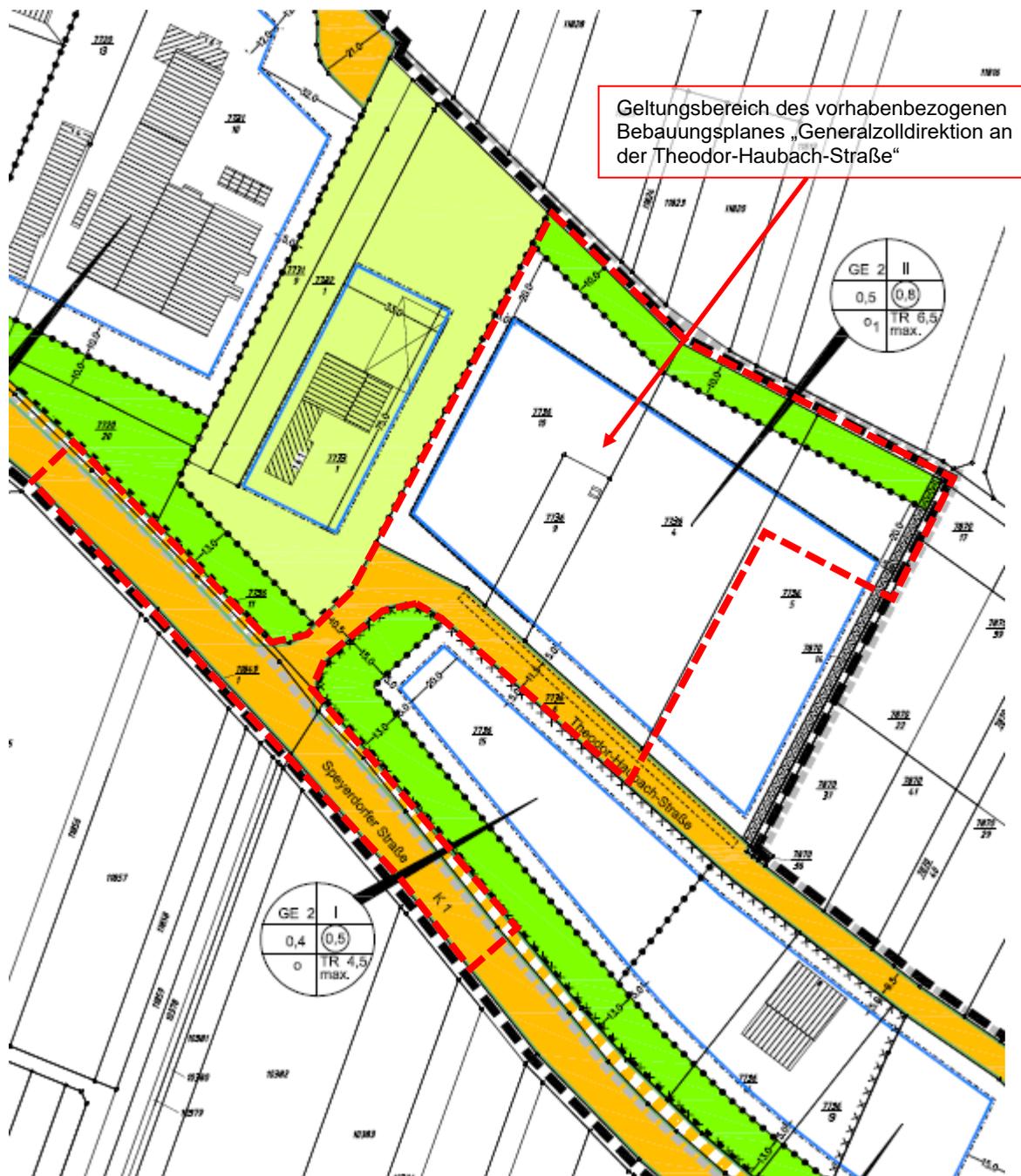


Abbildung 9: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Speyerdorfer Weg, 2. Änderung“; Geltungsbereich des Bebauungsplans „Generalzolldirektion an der Theodor-Haubach-Straße“ rot markiert.

6.4 Denkmalpflege und Archäologie

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine bekannten denkmalpflegerisch relevanten Strukturen.

Gemäß Fundstellenkartierung sind im Geltungsbereich zwei archäologische Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich um Gräber der späten Bronzezeit sowie um neolithische Siedlungs- und Einzelfunde (siehe hierzu auch Kapitel 10.13.2).

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 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept sieht die Errichtung eines rechteckigen Gebäudekomplexes mit einer Länge von ca. 89 m entlang der Theodor-Haubach-Straße und einer Tiefe von ca. 75 m vor. Im Erdgeschoss ist ein Bistrobereich für die Beschäftigten eingeplant. Zwei begrünte Innenhöfe dienen der zusätzlichen Belichtung und Belüftung der geplanten Büro- und Verwaltungsräume und tragen zugleich zur Reduzierung der überbauten Flächen bei.

Das Büro- und Verwaltungsgebäude wird über einen „EGB 40“ – Energiestandard (EGB = Effizienzgebäude-Bund) verfügen. Effizienzgebäude weisen im Vergleich zu den üblichen Gebäuden einen wesentlich geringeren Verbrauch von Primärenergie auf. Ein Neubau nach EGB 40 hat einen Jahres-Primärenergiebedarf, der maximal 40 Prozent eines vergleichbaren Referenzgebäudes betragen würde.

Um das erforderliche Raumprogramm für die etwa 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. Im Bereich der drei Vollgeschosse wird eine Gebäudehöhe von ca. 11,80 m erreicht, im Bereich des auf der mittleren Gebäudeachse angeordneten Staffelgeschosses beträgt die Gebäudehöhe ca. 15,80 m. Maximal lässt der Bebauungsplan eine Gebäudehöhe von 16,00 m mit Überschreitungsmöglichkeit um bis zu 3,00 m für untergeordnete technische Aufbauten oder Photovoltaik zu. Das östlich angrenzende Betonwerks verfügt ebenfalls über eine nicht unerhebliche Höhe von bis zu ca. 14,50 m (Silos; vordere Gebäude bis ca. 11,50 m). Die westlich angrenzende landwirtschaftliche Hofstelle weist Gebäudehöhen von 7,80 m bis 10,30 m, das gegenüber liegende Gebäude südlich der Theodor-Haubach-Straße von ca. 7,00 m auf. Das geplante Büro- und Verwaltungsgebäude überragt demnach zwar die umgebende Bestandsbebauung, jedoch in einem städtebaulich vertretbaren Maß. Durch die Abstufung der Gebäudehöhen hin zur Nachbarbebauung werden mögliche visuelle Beeinträchtigungen reduziert.

Das Gebäude soll ein begrüntes, mit Photovoltaikmodulen kombiniertes Flachdach erhalten. Gemeinsam mit der geplanten Fassadenbegrünung und diversen vorzunehmenden Anpflanzungen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen trägt die Dachbegrünung zum klimatischen Ausgleich im Plangebiet bei.

Das Vorhabengrundstück wird von der Theodor-Haubach-Straße aus über zwei Zufahrtsbereiche sowie einen separaten, mittig angeordneten Zugangsbereich erschlossen. Weitere an den Gebäudeecken angeordnete Nebenzugänge (Treppenhäuser und Aufzüge) für die Beschäftigten sind vom Stellplatzbereich im Erdgeschoss aus erreichbar. Zwei weitere Treppenhäuser im Gebäudeinnern ergänzen die notwendigen Rettungswege.

Neben Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sind auch zahlreiche Fahrradabstellplätze direkt an der Theodor-Haubach-Straße vorgesehen. Hierdurch soll ein Anreiz zur Fahrradnutzung gesetzt werden. Zudem ist beabsichtigt, auch die ÖPNV-Nutzung durch die Einrichtung von zwei neuen Bushaltestellen in der Speyerdorfer Straße (eine je Fahrtrichtung) in Nähe der Einmündung in die Theodor-Haubach-Straße zu stärken.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind im aktuellen Architektenentwurf 191 ebenerdige Stellplätze, davon 26 behindertengerecht und 17 für Besucher der GZD, vorgesehen. Diese Stellplatzanzahl geht voraussichtlich über die gemäß Landesbauordnung nachzuweisende Anzahl hinaus, sodass der Vorhabenträger, gemeinsam mit der Generalzolldirektion als Mieter bzw. Nutzer, noch prüfen wird, ob auch weniger Kfz-Stellplätze ausreichend sein könnten. Ein Großteil der Stellplätze ist im Erdgeschoss (im Wesentlichen unter dem Gebäudekörper) untergebracht. Sofern insgesamt weniger Stellplätze benötigt werden sollten, würde das Erdgeschoss flächenmäßig für deren Unterbringung ausreichen. Falls weiterer Flächenbedarf für Stellplätze besteht, können diese im rückwärtigen Bereich des östlich angrenzenden Betonwerk-Grundstücks, das sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers befindet, als ebenerdige Stellplatzanlage realisiert werden.

Durch diese optional vorgesehene Stellplatzfläche, und damit verbunden ein möglichst flächensparendes Erschließungssystem, muss die Breite des entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufenden privaten Grünstreifens in diesem Bereich von 10,00 m auf 5,50 m reduziert werden. Die private Grünfläche entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches soll als insbesondere auch als Übergang in den nördlich angrenzenden Landschaftsraum dienen und mit standortgerechter Vegetation bepflanzt werden. Außerdem wird in diesen Bereich eine naturnah gestaltete Regenrückhaltefläche integriert, welche der Aufnahme und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers dient. Die beabsichtigte Ortsrandeingrünung ist auf der reduzierten, 5,50 m breiten Teilfläche weiterhin umsetzbar. Auch die geplante Retention wird durch den optionalen Stellplatzbereich nicht beeinträchtigt.

Als Kompensation einer möglichen Flächeninanspruchnahme schreibt der Bebauungsplan für die zeichnerisch festgesetzte Stellplatzfläche in Anlehnung an die ab dem Jahr 2023 geltenden Regelungen im Landessolargesetz Rheinland-Pfalz vor, tatsächlich errichtete Stellplätze mit Photovoltaik zu überdachen. Darüber hinaus sieht das Plankonzept nun auch entlang der östlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereichs eine private Grünfläche und eine Maßnahmenfläche vor, die insbesondere auch zur Eingrünung des Vorhabenstandorts beitragen. Die Maßnahmenfläche (Ausbildung einer geschlossenen Vegetationsstruktur) entlang der Grenze zum benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb dient außerdem zur Reduzierung möglicher Staubimmissionen.

Alle Flächen, die nicht der Bebauung oder der Unterbringung von Zufahrten und Stellplätzen dienen, bleiben unversiegelt und sind mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen.



Abbildung 10: Städtebauliches Bauungskonzept



Abbildung 11: Visualisierung, Blick von Südwesten

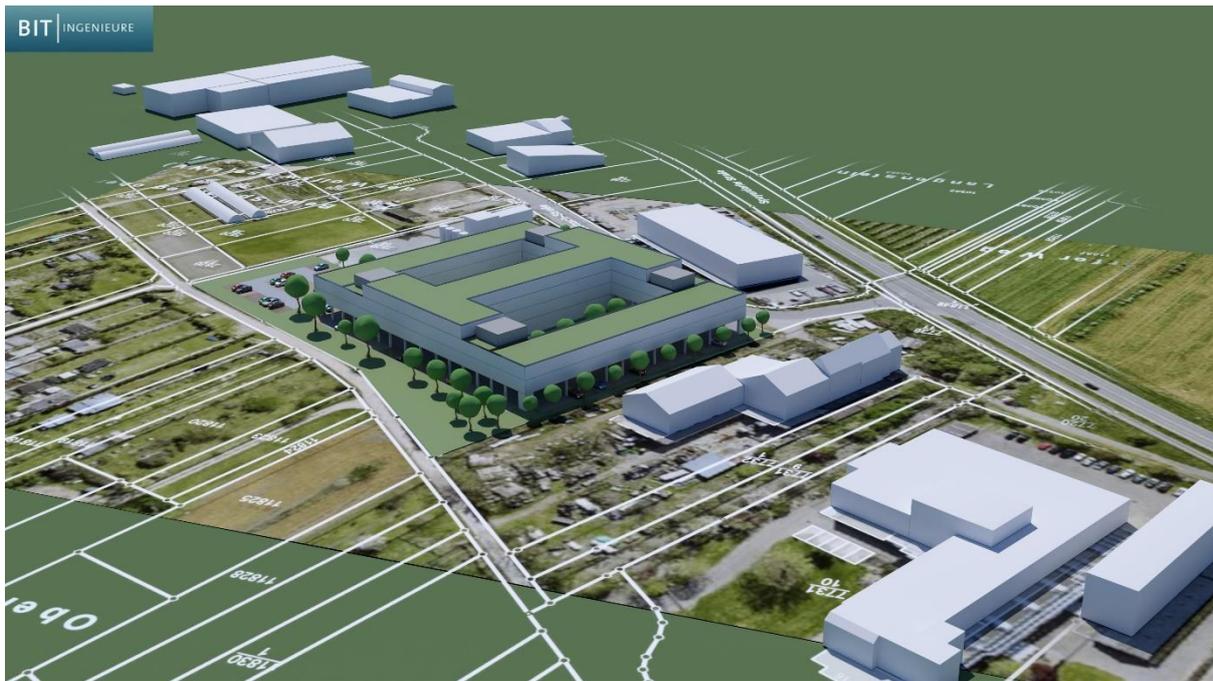


Abbildung 12: Visualisierung, Blick von Nordwesten

7.2 Verkehrliche Erschließung

Das Büro- und Verwaltungsgebäude wird von der Theodor-Haubach-Straße aus verkehrlich erschlossen. Die Speyerdorfer Straße (K 1) ist nach wenigen Metern erreichbar und führt wiederum über die Louis-Escande-Straße zum Autobahnanschluss Neustadt-Süd (BAB 65).

Aufgrund des Vorhabens wird der Ausbau des Knotenpunktes Speyerdorfer Straße/Theodor-Haubach-Straße erforderlich und folglich auch in den Geltungsbereich mitaufgenommen. Konkret vorgesehen ist insbesondere eine Linksabbiegespur von der Kernstadt aus kommend von der Speyerdorfer Straße in die Theodor-Haubach-Straße. Dem zusätzlichen vorhabenbedingten Verkehrsaufkommen kann dadurch Rechnung getragen werden.

7.3 Technische Infrastruktur

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

7.4 Niederschlagswasser

Das Oberflächenwasser (Regenwasser) muss gemäß § 28 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.

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches (rückwärtiger Bereich des Grundstücks Nr. 7736/5) findet derzeit die Niederschlagsentwässerung des Betonwerkes statt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht in diesem Teilbereich nun die Errichtung von ebenerdigen Kfz-Stellplätzen. Sollte dieser Stellplatzbereich realisiert werden, ist die Entwässerung des Betonwerkes in jedem Fall sicherzustellen. Folglich müsste der anfallende Direktabfluss des Betonwerkes von den neuen vorhabenbedingten Versickerungsflächen (siehe oben) mit aufgenommen werden. Nach der letzten Berechnung des Rückhaltevolumens aus dem Jahr 2010 würde eine zusätzliche Versickerungsfläche von ca. 170 m² benötigt. Eine entsprechende Vergrößerung der geplanten Retention auf dem Vorhabengrundstück sowie die technische Umsetzung wären möglich.



Abbildung 13: Grünordnungsplan mit geplanten Retentionsmulden

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Mobilität und Verkehr

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung mit Verkehrszählung (an einem repräsentativen Werktag im September 2022) am Knotenpunkt Speyerdorfer Straße / Theodor-Haubach-Straße durchgeführt.

Das vorhabenbedingte Verkehrsaufkommen setzt sich aus dem Pkw-Verkehr der Beschäftigten und Besucher sowie dem Lieferverkehr (Lkw/Lfw, z.B. für Bürobedarf oder Bistro) zusammen. Das Büro- / Verwaltungsgebäude umfasst ca. 400 Arbeitsplätze. Gearbeitet wird individuell von Montag bis Freitag im Zeitraum zwischen 06:00 Uhr und 20:00 Uhr. Schichtdienste im regelmäßigen Bürobetrieb bestehen nicht. Nach Angaben der Generalzolldirektion ist ein Homeoffice-Anteil von etwa 30 bis 40 % beabsichtigt.

Der geplante GZD-Standort ist mit dem Bus, dem Rad und zu Fuß erreichbar. Entsprechende Infrastrukturen (z.B. Geh-/Radweg parallel zur Speyerdorfer Straße) sind vorhanden. Berufspendeln mit der Bahn ist über eine multimodale Verkehrsmittelwahl möglich. Eine stärkere Nutzung nachhaltiger Mobilitätsformen wird angestrebt und soll durch unterschiedliche Maßnahmen gefördert werden. So sind in der Speyerdorfer Straße in unmittelbarer Nähe zum Vorhabenbereich zwei neue Bushaltestellen geplant. Auch soll der Anteil an Fahrrad-Pendler durch Angebote, wie die Bereitstellung von überdachten, sicheren Abstellmöglichkeiten erhöht werden.

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten Rahmenbedingungen entstehen werktäglich künftig ca. 711 bis 1.058 neu induzierte Kfz-Fahrten im Bereich der Theodor-Haubach-Straße. Daraus ergibt sich ein Mittelwert von ca. 884 zusätzlichen Kfz-Fahrten am Tag bzw. 88 in der Spitzenstunde.

In Zuge des Umbaus des Knotenpunktes Speyerdorfer Straße (K1) / Theodor-Haubach-Straße ist insbesondere auch ein Linksabbiegestreifen von der Speyerdorfer Straße in die Theodor-Haubach-Straße vorgesehen. Im Planfall „Prognose 2030 / 2035“ wurde dies mit abgebildet. Hierbei erreicht die unsignalisierte Einmündung K1 Speyerdorfer Straße / Theodor-Haubach-Straße in der maßgeblichen Spitzenstunde von 15:30 bis 16:30 Uhr rechnerisch die Gesamtqualitätsstufe C nach HBS, womit die Leistungsfähigkeit dieses Knotenpunktes nachgewiesen ist. Die Qualitätsstufe C gilt für die Linkseinbieger von der Theodor-Haubach-Straße in die Speyerdorfer Straße. Alle anderen Verkehrsströme, so auch der Linksabbieger von der Speyerdorfer Straße in die Theodor-Haubach-Straße, erreichen die QSV A.

Der nächste Knotenpunkt ist der ca. 300 Meter vom Vorhaben entfernt liegende Kreisverkehr Speyerdorfer Straße/ Nachtweide/ Louis-Escande-Straße, der eine Verkehrsstärke von bis zu 25.000 Kfz/24h abwickeln kann. Aufgrund des Vorhabens wird dieser Kreisverkehr voraussichtlich werktäglich von ca. 700 zusätzlichen Kfz bzw. 70 zusätzlichen Kfz in der Spitzenstunde befahren, was nach gutachterlicher Aussage voraussichtlich keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs hat. In Anbetracht dessen war es nicht erforderlich, sowohl den genannten Kreisverkehr als auch weitere, anschließende Knotenpunkte detaillierter zu untersuchen.

Sollten in Zukunft weitere konkrete bauliche Entwicklungen im Bereich Neustadt-Ost mit Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur beabsichtigt sein, so sind für diese Planungen jeweils separate Prüfungen der Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur durchzuführen.

8.2 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurden die Geräuscheinwirkungen aus dem Straßenverkehrslärm und insbesondere aus der benachbarten Transportbetonanlage ermittelt sowie Vorgaben für erforderliche Schallschutzmaßnahmen unterbreitet. Der Landwirtschaftsbetrieb wurde berücksichtigt und vergleichbar einer Mischgebietsnutzung gestellt. Außerdem wurden die Schallemissionen durch den Betrieb des Büro- und Verwaltungsgebäudes in die Nachbarschaft beurteilt.

Geräuschemissionen durch das Plangebiet auf die Umgebung

An allen Immissionsorten werden die zulässigen Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (Landwirtschaftsbetrieb, s.o.) sowie für Gewerbegebiete, sowohl Beurteilungspegel als auch Maximalpegel, unterschritten. Eine Ausweisung und Nutzung des Vorhabengrundstückes als Gewerbegebiet ist mit den in Kapitel 3.4 des Schallgutachtens angegebenen Maßnahmen aus schallschutztechnischer Sicht möglich.

Verkehrslärm mit geplantem GZD-Gebäude

Gegenüber der Bestandssituation ergeben sich durch den prognostizierten Verkehrsanstieg für die landwirtschaftliche Hofstelle (Speyerdorfer Straße 161) nahezu keine Änderungen bis hin zu einer Erhöhung von maximal 1 dB. Der Orientierungswert für Mischgebiet wird damit um 5 bis 6 dB überschritten. Der Immissionsrichtwert wird um bis zu 2 dB überschritten.

An der Theodor-Haubach-Straße 2 ergibt sich eine Erhöhung tags um bis zu 4 dB, nachts um bis zu 1 dB. Der Orientierungswert für Gewerbegebiete wird damit um 2 bis 4 dB überschritten. Der Immissionsrichtwert wird eingehalten.

Bezüglich des Bauvorhabens werden die Tages- und Nacht-Grenzwerte eingehalten. Die Orientierungswerte tags um 1 dB, nachts um bis zu 3 dB überschritten.

Gewerbelärmimmissionen auf das Plangebiet aus der Umgebung

Die Hauptimmissionen auf dem Vorhabengrundstück stammen in weiten Teilen von der Transportbetonanlage, wohingegen die Immissionen aus dem Landwirtschaftsbetrieb und dem gegenüberliegenden Gewerbe der Theodor-Haubach-Straße 2 keine erheblichen Schallimmissionen zur Folge haben.

Ergebnis

Aufgrund der vorhandenen Lärmimmissionen auf dem Vorhabengrundstück sind Schallschutzmaßnahmen am Vorhabengebäude (Grundrissgestaltung, Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile, nicht öffentbare Fenster) vorzusehen. Die gutachterlich empfohlenen

Schallschutzmaßnahmen werden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

8.3 Geruchsimmissionsprognose

Direkt westlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich ein landwirtschaftlicher Voll-erwerbsbetrieb. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ist auch mit Geruchsemissionen zu rechnen, weshalb im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens eine fachgutachterliche Geruchsimmissionsprognose durchgeführt wurde.

Am 28.07.2022 fand dazu ein gemeinsamer Vor-Ort-Termin mit dem Betriebsinhaber, einem Mitarbeiter der Verwaltung, einem Fachgutachter (Thema Geruch) sowie einem Vertreter des Vorhabenträgers statt, bei dem der Landwirtschaftsbetrieb und dessen Abläufe erörtert sowie dessen Entwicklungsabsichten besprochen wurden. Der landwirtschaftliche Betrieb betreibt aktuell eine Tierhaltung mit Schweinen und Rindern in biologischer Haltung (Bioland). Es werden aktuell bis zu 8 Mastschweine (bis 125 kg) und 20 Ferkel (Einstallgewicht 20 bis 28 kg) in Auslaufhaltung gehalten. Die Rinder werden ganzjährig auf der Weide gehalten und sind im Rahmen des Geruchsgutachtens nicht zu betrachten.

Die vorgefundene Situation unterscheidet sich gegenüber den in den Bauakten aus dem Jahr 1978 enthaltenen Angaben. Damals waren 50 Vormastschweineplätze, 130 Mastschweineplätze und 14 Muttersauenplätze sowie eine Dunglege vorhanden bzw. vorgesehen.

Im Rahmen des Geruchsgutachtens wurden für den landwirtschaftlichen Betrieb zwei mögliche geruchsrelevante Szenarien untersucht:

Szenario 1 geht von den in den Bauakten enthaltenen Angaben zu den Tierzahlen und der Lage der einzelnen Stallbereiche aus und berücksichtigt diejenigen Tiere und Ställe, für die nach den Begründungen im Kommentar zu Anhang 7 TA Luft 2021 ein Bestandsschutz anzunehmen ist. Dies ist für die Zuchtsauenhaltung der Fall. Jedoch ist durch Umnutzung der Bestandsschutz des Mastschweinestalls in Frage zu stellen, da die derzeitige Nutzung eine andere baurechtliche Qualität aufweist als der ursprüngliche Stall, weshalb der komplett umgenutzte Mastschweinestall in der Untersuchung nicht berücksichtigt wurde.

Szenario 2 berücksichtigt die derzeitige Schweinehaltung als Biolandbetrieb mit Auslaufhaltung für Mastschweine und Ferkel.

Das Geruchsgutachten kommt für beide Szenarien zum Ergebnis, dass mit dem Auftreten von erheblichen Belästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 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.

9 Umweltbelange

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

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 Landschaftsbildes 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 Höhenerstreckung des Schwemmkegels reicht von rund 130 m ü. Normalhöhennull (NHN) im Westen bei Neustadt bis 100 m ü. NHN am Rand der Rheinniederung. Das Plangebiet ist eben und liegt auf einer Höhe von ca. 125 m ü. NHN. Den geologischen Untergrund bilden Flussaufschüttungen (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 an einem Naturschutzgebiet.

9.2.2 Biotope

Weder innerhalb noch angrenzend des Plangebietes befinden sich gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG. Auch bestehen keine anderen 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 vom Vorhaben nicht tangiert.

9.2.4 Altlasten

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

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite, außerhalb des Geltungsbereiches, befindet sich mit der BOKAT-Fläche „Ehem. Recyclinganlage BSA Krüger, Neustadt, Theodor-Haubach-Str (316 00 000 - 5045 / 000 - 00)“ ein altlastenverdächtiger Altstandort (ASO av) mit der Gefährdungsabschätzung „BWS 2“. Das betroffene, zum Großteil bebaute bzw. versiegelte Grundstück wird von einem Gewerbebetrieb genutzt. Es ist daher aktuell nicht damit zu rechnen, dass von diesem Altstandort eine wesentliche Gefährdung für das Vorhaben ausgeht.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurde ein fachgutachterliches Baugrund- und Gründungsgutachten für das Plangebiet erstellt. Es erfolgte auch eine orientierende abfallrechtliche Bewertung mit Hilfe mehrerer, über das Plangebiet verteilter Baugrundaufschlüsse. Insgesamt wurden vier Mischproben hergestellt, davon weisen drei die Einbauklasse Z0 und eine Z2 auf – die Gefährdungsanordnung lautet jeweils „nicht gefährlich“.

Die Empfehlung, Tiefbauarbeiten im Grenzbereich zur bodenschutzrelevanten Fläche fachgutachterlich zu überwachen und die Überwachung zu dokumentieren, wurde in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

9.3 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) blieben die derzeit noch unbebauten Grundstücke innerhalb des Gewerbegebietes voraussichtlich zunächst bestehen. Der Umweltzustand würde sich demnach nicht wesentlich ändern.

Die Grundstücke könnten jedoch jederzeit gemäß den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans „Am Speyerdorfer Weg, 2. Änderung“ bebaut werden. Die Folgen für die Umwelt wären voraussichtlich in einem ähnlichen Rahmen wie bei diesem Vorhaben (GZD).

9.4 Voraussichtliche Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

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 voraussichtlich 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. Umgekehrt werden auch die projektierte Nutzung sowie das dadurch verursachte, zusätzliche Verkehrsaufkommen sowie die vorgesehenen Kfz-Stellplätze inkl. Einfahrtsbereiche Schallemissionen verursachen, die jedoch gemäß den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens bewältigt werden können; Die gutachterlich empfohlenen Schallschutzmaßnahmen wurden festgesetzt.

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 in Neustadt an der Weinstraße erhalten und möglicherweise 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 Zuge der Planaufstellung ergeben sich Eingriffe in Natur und Landschaft. Um eine mögliche Betroffenheit von geschützten Arten abschätzen zu können, wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

Aufgrund der Ausstattung des Plangebietes ließ sich nach der Übersichtsbegehung eine Betroffenheit von Brutvögeln und Reptilien nicht ausschließen. Bei weiteren Begehungen zwischen April und August 2022 konnten nur Reviere ubiquitärer Vogelarten in den Gehölzen angetroffen werden. Bei Rodungen sind somit gehölzbrütende Arten betroffen. Westlich des

Plangebietes wurde in den landwirtschaftlichen Gebäuden eine größere Kolonie an Haussperlingen festgestellt, die die Randgehölze des Plangebietes als Nahrungshabitat nutzen. Da die Gebäude nicht tangiert werden und im direkten Umkreis des landwirtschaftlichen Hofes sich weitere potenzielle Nahrungsflächen befinden sowie Grünflächen mit Gehölzbestand im Bebauungsplan festgesetzt werden, ist eine Betroffenheit für Haussperlinge auszuschließen. Östlich der Planfläche wurde ein Revier eines Bluthänflings festgestellt, wobei der Bereich ebenso durch die Planung nicht tangiert wird, so dass eine Betroffenheit ausgeschlossen wird. Als Nahrungsgäste ohne Revier konnten Amsel und Bachstelze festgestellt werden.

Durch Rodungen im Wirkungsbereich können Vögel getötet und verletzt werden. Um dem vorzubeugen, ist eine zeitliche Regelung für Gehölzentfernungen einzuhalten. Gehölzentfernungen und -rückschnitte sind zum Schutz von Vogelbruten nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von europäischen Brutvogelarten im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen (§39 Abs. 5 BNatSchG). Da es sich hierbei um eine gesetzliche Vorschrift handelt, die nicht nur speziell für das Vorhaben bzw. den Vorhabensbereich, sondern immer zu beachten und grundsätzlich bekannt ist, wird von einer Festsetzung im Bebauungsplan abgesehen.

Im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung hat sich gezeigt, dass das geplante Vorhaben bei Beachtung und Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten ökologischen Maßnahmen unter den Gesichtspunkten der artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG als zulässig einzustufen ist.

Faunistisch wertvolle Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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. Die natürlichen Bodenfunktionen sind demnach weitestgehend zu erhalten.

Mit der geplanten Bebauung werden derzeit unbebaute Flächen einer Überbauung zugeführt, wodurch das Schutzgut Boden beeinträchtigt wird. Die Flächeninanspruchnahme 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 im Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen auch 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 steuern, 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) ist innerhalb des Geltungsbereiches 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 begrünten 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 beiträgt.

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.

Wasserbilanzierung (Niederschlagswasser)

Eine Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist nicht vorgesehen.

Durch die anzuwendenden 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 Versickerungen für die teilversiegelten Stellplätze und Zufahrten erfolgt ebenfalls über die im Norden geplante Regenrückhaltefläche.

Beim aktuell berechneten Anteil der Verdunstung kommt es durch die die Ableitung des Niederschlags von den befestigten Flächen zu den Versickerungsmulden und einen dadurch steigenden Anteil des zu versickernden Wassers zu einem niedrigeren Wert gegenüber dem unbebauten Zustand.

Die Gründächer sorgen für eine erhöhte Versickerung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers. Grünflächen und Baumpflanzungen tragen ebenfalls zusätzlich zur Versickerung und Verdunstung bei.

Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen ist der Ausgleich der Wasserführung im aktuellen Umfang erbracht.

Grundwasserhaltung

Im Rahmen der gutachterlichen Baugrunduntersuchung wurde auch der Grundwasserstand Ende März 2022 gemessen. Dieser lag bei etwa 120,6 m NHN ($\pm 0,2$ m) und damit ca. 4-5 m unter dem Geländeniveau. Zurückzuführen ist der niedrige Grundwasserstand zum Zeitpunkt der Erkundung auf die insgesamt geringen Niederschlagsraten in den vergangenen Jahren, was auch die bei den Stadtwerken Neustadt eingeholten Messdaten aus einer ca. 800 m nordöstlich des Geltungsbereiches liegenden Messstelle bestätigen. Danach ist der Grundwasserspiegel seit Januar 2018 bis Januar 2022 kontinuierlich um runde 2 m gefallen.

Ob sich dieser Trend fortsetzt und der Grundwasserspiegel weiterhin auf einem relativen niedrigen Niveau verharrt, kann allerdings nicht vorhergesagt werden. Die dem Gutachter vorliegenden Unterlagen zeigen stärkere Schwankungen des Grundwasserspiegels auf. Während der Bauzeit des Vorhabens ist demnach von mittleren Grundwasserständen auszugehen und den Bauwasserstand auf 121,5 m NHN anzunehmen. Weiterhin wird empfohlen, am Vorhabenstandort eine temporäre Grundwassermessstelle einzurichten und den Grundwasserstand fortlaufend zu beobachten.

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.

Bedeutende Kaltluftabflussbereiche ergeben sich aufgrund des ebenen Geländes im Geltungsbereich nicht. Kaltluftströme bilden sich überwiegend in nicht bis wenig bebauten Bereichen. Westlich und südlich des Plangebietes bestehen bereits Gebäude (Gewerbehalle im Süden und Landwirtschaftsbetrieb im Nordwesten). Daher ist in diesem Bereich von einer bereits eingeschränkten Luftzirkulation auszugehen.

Nach dem Einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar von 2014 befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung. Dies betrifft jedoch nicht nur das Plangebiet, sondern den Großteil der unmittelbaren Umgebung. Nach dem Landschaftsplan „Landespflegerische Zielvorstellung- Klima/Luft“ (Abbildung 14) zum Flächennutzungsplan 2005 der Stadt Neustadt an der Weinstraße verläuft durch das Plangebiet keine Kaltluftschneise. Nördlich des Plangebietes grenzt ein Bereich mit „intensiver Kaltluftproduktion und Sammelfunktion“ an. Das Plangebiet sowie das Gewerbegebiet an der Theodor-Haubach-Straße insgesamt liegen jedoch außerhalb dieses Bereichs.

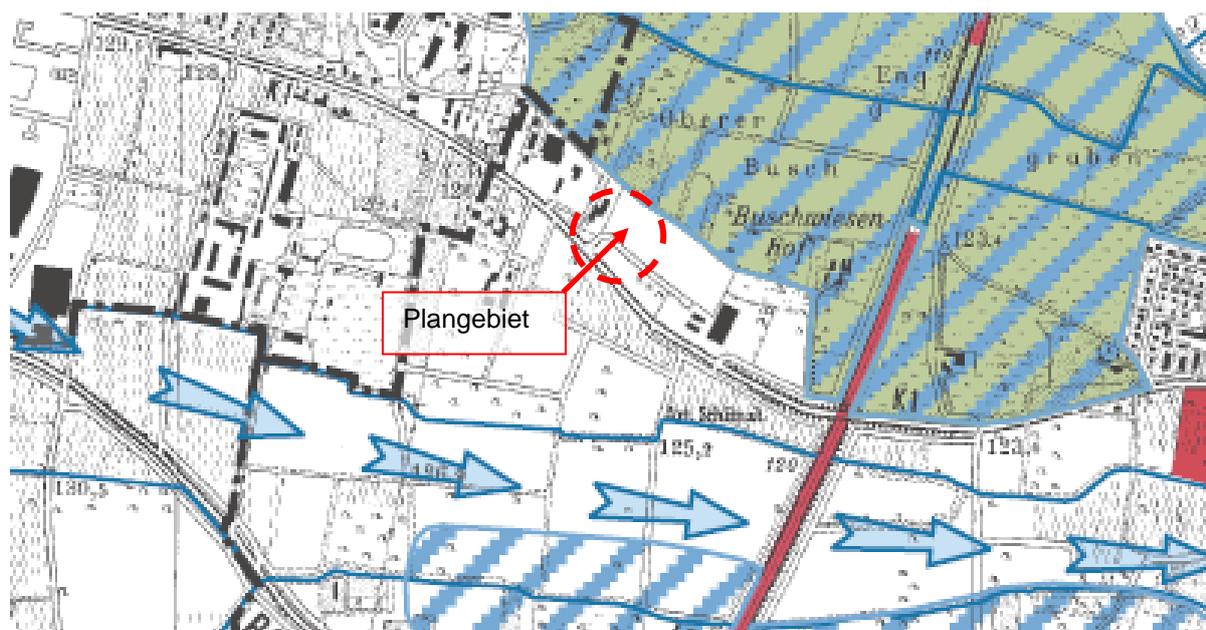


Abbildung 14: Ausschnitt Landschaftsplan „Landespflegerische Zielvorstellung- Klima/Luft“ des FNP 2005 – Neustadt a. d. Wstr.

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 sichtbaren Kultur- und Sachgüter.

In der Fundstellenkartierung sind im Geltungsbereich zwei archäologische Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich um Gräber der späten Bronzezeit (Fundstelle Lachen-Speyerdorf 6) sowie neolithische Siedlungs- und Einzelfunde (Fundstelle Lachen-Speyerdorf 8) Die Fundstellenbereiche wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und die wesentlichen Anforderungen der Direktion Landesarchäologie in die Hinweise zum Bebauungsplan eingetragen.

Bei Beachtung der Anforderungen sind voraussichtlich keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

9.4.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der Vorhabenbereich liegt innerhalb des überwiegend bereits bebauten Gewerbegebietes an der Theodor-Haubach-Straße und ist durch die bestehenden Gewerbebauten in der Nachbarschaft bereits vorgeprägt. Eine gewerbliche Bebauung des Vorhabenbereichs wäre auch ohne diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgrund des wirksamen Bebauungsplans „Am Speyerdorfer Weg, 2. Änderung“ möglich. Das Landschaftsbild wird demnach durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt im Vergleich zum bisher anzuwendenden Bebauungsplan einen größeren und höheren Baukörper zu, um das erforderliche Raumprogramm der Generalzolldirektion umsetzen zu können. Mit dem Vorhaben gehen folglich negative Auswirkungen auf das Ortsbild einher. Im Bereich der drei Vollgeschosse wird eine Gebäudehöhe von ca. 11,80 m erreicht, im Bereich des auf der mittleren Gebäudeachse angeordneten Staffelgeschosses beträgt die Gebäudehöhe ca. 15,80 m. Maximal lässt der Bebauungsplan eine Gebäudehöhe von 16,00 m mit Überschreitungsmöglichkeit um bis zu 3,00 m für untergeordnete technische Aufbauten oder Photovoltaik zu.

Das geplante Büro- und Verwaltungsgebäude überragt somit zwar die umgebende Bestandsbebauung, durch die Abstufung der Gebäudehöhen hin zur Nachbarbebauung werden jedoch

mögliche visuelle Beeinträchtigungen reduziert. Um das Vorhaben in die Umgebung zu integrieren, sind umfassende Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen vorgesehen. Baumpflanzungen entlang aller Gebäudeseiten sollen die Fassaden gliedern und den Übergang in den nördlich angrenzenden Landschaftsraum verbessern. Eine Fassadenbegrünung soll diese Wirkung unterstützen.

Insgesamt sind aufgrund der festgesetzten Maßnahmen sowie der Vorgaben durch den Vorhaben- und Erschließungsplan voraussichtlich keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden keine besonderen, über die üblichen Wechselwirkungen hinausgehenden Zusammenhänge zwischen Schutzgütern festgestellt.

9.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

9.5.1 Standortalternativen

Die Standortentscheidung für das neue Büro- und Verwaltungsgebäude der Generalzolldirektion an der Theodor-Haubach-Straße wurde von der für öffentliche Gebäude des Bundes zuständige Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) getroffen.

Die Stadt unterstützte die BImA bei der Standortsuche mit dem Ziel, die bestehenden Sitz der Generalzolldirektion im Stadtgebiet zu erhalten. Denn wäre die Standortsuche ohne Erfolg geblieben, hätte dies mit hoher Wahrscheinlichkeit zur Abwanderung der Generalzolldirektion aus Neustadt an der Weinstraße geführt, mit einhergehendem Verlust von zahlreichen Arbeits- und Ausbildungsplätzen.

Ein geeignetes Grundstück in städtischem Eigentum stand nicht zur Verfügung und konnte folglich nicht offeriert werden, sodass ausschließlich der private Grundstücksmarkt herangezogen werden konnte. Es wurden folglich mehrere Standortalternativen im Stadtgebiet geprüft und miteinander verglichen.

Der gewählte Standort, ein privates brachliegendes Gewerbegrundstück im Gewerbegebiet an der Theodor-Haubach-Straße, weist aufgrund seiner Größe und seiner Lage eine sehr gute Eignung auf, um den Planungszielen zu entsprechen.

Wäre kein geeignetes Gewerbegrundstück verfügbar gewesen, hätte gegebenenfalls über eine Neuausweisung auf der „grünen Wiese“ nachgedacht werden müssen, was jedoch dem Grundsatz einer nachhaltigen Stadtentwicklung „Innen- vor Außenentwicklung“ nicht entspräche.

9.5.2 Konzeptalternativen

Aufgrund des seitens der Generalzolldirektion geforderten Raumprogramms und dem damit einhergehenden Flächenbedarf bestand keine große konzeptionelle Variabilität. Im Rahmen

des Verfahrens wurden dennoch unterschiedliche Konzeptalternativen geprüft und zwischen Vorhabenträger / Generalzolldirektion / BImA, Architekten und Fachplanern sowie der Stadtverwaltung in mehreren Gesprächen abgestimmt.

Beispielsweise hätte die Grundfläche des Büro- und Verwaltungsgebäudes verkleinert werden können, folglich hätte der Baukörper jedoch (deutlich) höher sein müssen, was jedoch wiederum – mit Blick auf die bauliche Umgebung – als städtebaulich unverhältnismäßig bzw. unverträglich bewertet wurde.

Ein kompakterer Baukörper ohne begrünte Innenhöfe ist aufgrund der dann unzureichenden natürlichen Beleuchtung der Räumlichkeiten nicht möglich.

Auch spielten in Anbetracht der aktuellen (welt-)wirtschaftlichen Unsicherheiten die Baukosten für die Generalzolldirektion / BImA eine wichtige Rolle. Die zunächst noch im Vorentwurf geplante Tiefgarage sowie eine auch für die Öffentlichkeit vorgesehene Gastronomie wurden aus diesem Grund verworfen (nun stattdessen ein vergleichsweise kleineres Bistro für die Beschäftigten).

Das nun verfolgte Planungskonzept ist das Ergebnis der gemeinsamen Projektabstimmung und ist geeignet, um einerseits den Planungszielen zu entsprechen, andererseits aber auch eine nachhaltige und städtebauliche verträgliche bauliche Entwicklung im Vorhabengebiet zu gewährleisten.

10 Begründung der Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

10.1 Bedingte Festsetzung

Die 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 Bistrobereich mit dazugehörigen Nebenräume (Küche, sanitäre Anlagen, o.ä.), eine im Gebäudekomplex integrierte Stellplatzanlage, eine weitere Möglichkeit zur Errichtung von Stellplätzen im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches, sowie alle hierzu erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen, zulässig sind.

Mit dieser Festsetzung werden sämtliche geplante Nutzungen und bauliche Anlagen konkret erfasst und damit auch die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes hinreichend gesteuert. Weitergehende Festsetzungen zur Zulässigkeit entsprechender Nutzungen bedarf es nicht. Die festgesetzte Art der Nutzung (Büro- und Verwaltungsgebäude) entspricht der allgemeinen Charakteristik eines Gewerbegebietes bzw. fügt sich in die umgebenden Nutzungen ein.

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.

Im Plangebiet wird eine GRZ von 0,6 als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt und damit die Umsetzung des Vorhabens ermöglicht. Die festgesetzte GRZ ist eng am seitens der Generalzolldirektion vorgegebenen Raumprogramm und dem daraus resultierenden Flächenbedarf orientiert. Die Erhöhung der im bestehenden Bebauungsplan „Am Speyerdorfer Weg, 2. Änderung“ zulässigen GRZ von 0,5 um 0,1 ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar; Der Orientierungswert für Obergrenzen für Gewerbegebiete nach § 17 BauNVO wird weiterhin eingehalten bzw. unterschritten.

Um insbesondere die nachzuweisenden Stellplätze auf dem Grundstück errichten zu können, wird 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. Der bestehende Bebauungsplan „Am Speyerdorfer Weg, 2. Änderung“ ermöglicht ebenfalls eine solche Überschreitung.

Mindestens 20% der Grundstücksflächen dürfen nicht überbaut werden und bleiben als Freiflächen erhalten.

GRZ des östlich angrenzenden Grundstückes (Betonwerk)

Der Bebauungsplan ermöglicht optional die Anlage von ebenerdigen Stellplätzen im rückwärtigen Bereich des Betonwerk-Geländes, falls die nachzuweisenden oder aber betriebsbedingt

erforderlichen Kfz-Stellplätze im Erdgeschoss des Gebäudekomplexes nicht ausreichen sollten.

Eine bauliche Inanspruchnahme des rückwärtigen Bereichs des Betonwerk-Grundstücks für Stellplätze setzt voraus, dass über eine ins Grundbuch einzutragende Baulast die dort gemäß Bebauungsplan „Am Speyerdorfer Weg, 2. Änderung“ zulässige GRZ weiterhin eingehalten wird. Nach rechnerischer Überprüfung ist die Einhaltung der GRZ sowohl für das Vorhabengrundstück als auch für das Betonwerk-Grundstück möglich.

10.3.2 Gebäudehöhe

Die Festsetzung der Höhen der baulichen Anlagen ist erforderlich, um die städtebauliche Kubatur zu definieren bzw. zu begrenzen und eine städtebauliche Verträglichkeit zu gewährleisten.

Um das erforderliche Raumprogramm innerhalb der vorgesehenen Grundstücksfläche unterzubringen, gleichzeitig aber auch die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren, 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 Betonung der Gebäudemitte durch das erhöhte Staffelgeschoss mit einer Höhe von ca. 15,80 m stellt eine stadtgestalterisch überzeugende Lösung dar und wird dem zukünftigen Büro- und Verwaltungsgebäude der Generalzolldirektion gerecht. Der moderne Neubau darf sich aufgrund seiner Nutzung von der Bestandsbebauung in vertretbarem Maß abheben und soll an dieser Stelle einen städtebaulichen Akzent setzen.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 16,00 Metern sowie die bis zu 3,00 Meter zulässige Überschreitungsmöglichkeit für notwendige untergeordnete Bauteile und technische Anlagen (auch Photovoltaik) ergeben sich folglich aus der Vorhabenplanung.

Die Überschreitungsmöglichkeit wird eröffnet, um die für den hohen Energiestandard erforderliche Gebäudetechnik auch auf dem Dach installieren zu können, wobei der Großteil der Technik, in vier Bereiche aufgeteilt, auf dem zweiten Obergeschoss platziert ist (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan), um deren Wahrnehmbarkeit in Fassade und Kubatur zu verringern.

Zudem müssen solche Aufbauten mindestens 3 m von der Nord- sowie Südfassade des Bürogebäudes abgerückt werden, um sie vom Landschaftsraum sowie von der Theodor-Haubach-Straße aus betrachtet weniger in Erscheinung treten zu lassen. Photovoltaikmodule sind von dieser Vorgabe ausgenommen, da sie zum Einen voraussichtlich, selbst mit Aufständigung, (deutlich) unter den zusätzlich möglichen 3 Metern Höhe bleiben, zum Anderen diese räumliche Einschränkung zu Lasten der erzielbaren Energiegewinnung ginge, da wesentlich weniger Module installiert werden könnten.

Auf dem dritten Obergeschoss (Mittelachse) sind kleinere, insbesondere für die Belüftung des Gebäudes notwendige technische Elemente vorgesehen.

Die getroffene Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ermöglicht eine über die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Am Speyerdorfer Weg, 2. Änderung“ (zwei Vollgeschosse, Traufhöhe maximal 6,5 m, Schornsteine und Lüftungskamine bis max. 140 m NN) und damit zugleich eine über die benachbarten Gebäude höhenmäßig hinausgehende Bebauung. Das östlich angrenzende Betonwerks verfügt ebenfalls über eine nicht unerhebliche Höhe von bis zu ca. 14,50 m (Silos; vordere Gebäude bis ca. 11,50 m). Die westlich angrenzende landwirtschaftliche Hofstelle weist Gebäudehöhen von 7,80 m bis 10,30 m, das gegenüber liegende Gebäude südlich der Theodor-Haubach-Straße von ca. 7,00 m auf. Das geplante Büro- und Verwaltungsgebäude überragt demnach zwar die umgebende Bestandsbebauung, jedoch in einem städtebaulich vertretbarem Maß. Durch die Abstufung der Gebäudehöhen hin zur Nachbarbebauung werden mögliche visuelle Beeinträchtigungen reduziert.

Die moderate Anpassung der baulichen Höhen stellt somit eine verträgliche stadträumliche Nachbarschaft her.

10.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Das Bebauungskonzept sieht die Errichtung eines rechteckigen Gebäudekomplexes mit einer Länge von ca. 89 m entlang der Theodor-Haubach-Straße und einer Tiefe von ca. 75 m vor. Daher setzt der Bebauungsplan eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO fest, die Gebäudelängen von über 50 Meter zulässt. Bereits nach den Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Speyerdorfer Weg, 2. Änderung“ ist für diesen Teilbereich eine solche Bauweise zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (eigentliches Vorhabengrundstück, bestehend aus den Flurstücken Nrn. 7736/4, 7736/9 und 7736/10) werden durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Die Baugrenzen sind im Wesentlichen am Bestand orientiert – wobei bewusst ein kleiner Spielraum belassen wird, um geringfügige Verschiebungen des Gebäudekörpers zu ermöglichen. Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen grundsätzlich die Einhaltung der nach LBauO vorgegebenen Grenzabstände.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, jedoch nicht in festgesetzten privaten Grünflächen. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Die für das Büro- und Verwaltungsgebäude erforderliche Errichtung von Nebenanlagen ist somit mit einer gewissen räumlichen Flexibilität möglich. Beispielsweise ist vorgesehen, Fahrradstellplätze in Nähe des Zugangsbereiches an der Theodor-Haubach-Straße, außerhalb des Baufensters, anzuordnen.

Versickerungsanlagen dürfen ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche realisiert werden, auch in festgesetzten privaten Grünflächen. Die für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück notwendigen Versickerungsanlagen sind insbesondere im rückwärtigen Bereich des Vorhabens, innerhalb des privaten Grünstreifens entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, vorgesehen.

10.5 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Aufgrund des vorhabenbedingten zusätzlichen Verkehrsaufkommens sind Maßnahmen am Verkehrsknotenpunkt Theodor-Haubach-Straße / Speyerdorfer Straße (K 1) erforderlich, um die infrastrukturelle Leistungsfähigkeit und die Verkehrssicherheit zu erhöhen und um die ÖPNV-Nutzung zu fördern. Vorgesehen sind insbesondere die Einrichtung eines Linksabbiegestreifens von der Speyerdorfer Straße in die Theodor-Haubach-Straße mit entsprechender Gegensperrfläche, die Verschmälerung der Einmündungsbereichs in die Theodor-Haubach-Straße, die Einrichtung zweier Bushaltestellen an der Speyerdorfer Straße in Nähe des Einmündungsbereichs sowie die Schaffung einer Querungshilfe über die Speyerdorfer Straße.

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, wird der Maßnahmenbereich im Vergleich zum Vorentwurf bzw. zur frühzeitigen Beteiligung mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Eine Unterteilung in Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radweg) – wie im bestehenden Bebauungsplan „Am Speyerdorfer Weg, 2. Änderung“ festgesetzt – wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht vorgenommen, weil für den Knotenpunktumbau bislang nur eine Vorplanung entwickelt wurde, um den Maßnahmenbereich grob abgrenzen und in den Geltungsbereich mitaufnehmen zu können. Eine detailliertere Knotenpunktplanung wird im Nachgang dieses Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

10.6 Stellplätze

Die nachzuweisenden bzw. seitens der Generalzolldirektion erforderlichen Kfz-Stellplätze sind weitestgehend genau unter dem Gebäudekörper, im Erdgeschoss, vorgesehen, ragen unter diesem jedoch hervor und überschreiten damit die festgesetzten Baugrenzen. Stellplätze sind folglich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sollte der Erdgeschossbereich für die Unterbringung der Kfz-Stellplätze nicht ausreichen, eröffnet der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Möglichkeit, weitere Stellplätze innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Fläche auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 7736/5 (Betonwerk) errichtet werden, das sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers befindet.

Um einen geordneten Verkehrsablauf und, damit einhergehend, Verkehrssicherheit zu gewährleisten, dürfen Kfz-Stellplätze nicht direkt von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Theodor-Haubach-Straße) anfahrbar sein.

Stellplätze dürfen außerdem nicht innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen errichtet werden, um einerseits die Vegetation zu schützen und andererseits die Eingrünung des Vorhabenbereichs nicht zu unterbrechen.

10.7 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß den Vorschriften 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.

Um das Niederschlagswasser von den (neuen) Dachflächen und den (neuen) sonstigen versiegelten Flächen aufzunehmen, sind in der privaten Grünfläche im rückwärtigen Bereich des Vorhabens Retentionsmulden vorgesehen. Hierfür setzt der Bebauungsplan fest, dass Versickerungsanlagen auf den Grundstücken auch außerhalb der Baugrenzen hergestellt werden dürfen.

10.8 Private Grünflächen

Mit der Festsetzung der privaten Grünflächen und den Festsetzungen zu deren Nutzung wird insbesondere das Ziel verfolgt, eine Mindestbegrünung des Vorhabenbereichs zu sichern und dieses damit ökologisch und städtebaulich aufzuwerten.

Die bereits im Bebauungsplan „Am Speyerdorfer Weg, 2. Änderung“ festgesetzte private Grünfläche entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs wird größtenteils weiterhin als private Grünfläche festgesetzt und damit vor Überbauung geschützt. Dieser Grünbereich ist nicht nur aus ökologischer Sicht wichtig, sondern dient auch der Eingrünung des Geltungsbereichs sowie als Übergang zum nördlich angrenzenden Landschaftsraum.

Durch die optional mögliche Stellplatzanlage im nordöstlichen Teil des Plangebietes muss der im Bebauungsplan „Am Speyerdorfer Weg, 2. Änderung“ mit einer (durchgängigen) Breite von 10 Metern festgesetzten privaten Grünstreifens in diesem Teilbereich auf 5,5 m reduziert werden. Eine effektive Ortsrandeingrünung sowie die Anlage von Retentionsmulden sind in diesem Bereich dennoch möglich.

Zwecks Realisierung der vorgesehenen Retentionsmulden setzt der Bebauungsplan zudem fest, dass Versickerungsanlagen auf den Grundstücken auch innerhalb privater Grünflächen hergestellt werden dürfen.

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

10.9.1 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.

10.9.2 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 werden insektenschonende Lampen vorgeschrieben.

10.9.3 Anpflanzung

Die Regelungen zur Eingrünung des privaten Grundstücks und der Stellplätze dienen dazu, ein einheitliches Erscheinungsbild sicherzustellen, die Umweltauswirkungen des Vorhabens zu verringern und das Mikroklima zu verbessern. Die umfangreichen Begrünungsmaßnahmen tragen erheblich zur Kompensation des Eingriffs sowie zur Förderung der Artenvielfalt innerhalb des Plangebietes bei.

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

10.9.4 Dachbegrünung

Für flache und flach geneigte Dächer wird eine extensive Begrünung festgesetzt, um positive Effekte für das Kleinklima (geringere Aufheizung, Abkühlung durch Verdunstung), die Wasserbewirtschaftung (Rückhaltung von Abflussspitzen) und die Fauna (Lebensraum für Insekten) zu erzeugen. Die Dachbegrünung trägt zur Kompensation der durch die hohe Nutzungsintensität hervorgerufenen Negativeffekte bei, was sich nicht zuletzt positiv auf die Arbeitsbedingungen 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.

10.9.5 Fassadenbegrünung

Eine Fassadenbegrünung als natürliches Gestaltungselement kann das geplante Gebäude optisch aufwerten. Sie verbessert zudem das Mikroklima, etwa durch Beschattung, Wasserrückhalt und Verdunstung. Die Aufheizung des Gebäudes kann dadurch reduziert werden.

10.9.6 Maßnahmenfläche (M1)

Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze hin zur landwirtschaftlichen Hofstelle befindet sich zurzeit eine wild bewachsene, ökologisch nicht besondere Heckenstruktur. Diese trägt jedoch zur Minderung von Staubimmissionen bei, die bei der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Betriebstätigkeit entstehen können. Eine dichte Grünstruktur zwischen Hofstelle und Planvorhaben ist demnach wichtig.

Vorhabenbedingt können die bestehenden Hecken wohl nur teilweise erhalten werden. Die Minderung von Staubimmissionen soll jedoch weiterhin mit Hilfe einer entsprechenden Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenze unterstützt werden, weshalb dort die Festsetzung einer 2,5 m breiten Maßnahmenfläche. Mittels dichter Anpflanzung von standortgerechten Sträuchern soll dort eine geschlossene Vegetationsstruktur entstehen. Außerdem sind dort zwecks Eingrünung des Vorhabens zwölf Laubbäume zu pflanzen.

Die festgesetzte Maßnahmenfläche trägt zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes bei.

10.10 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Innerhalb des Grundstücks Nr. 7736/5 (Betonwerk) verläuft ein bestehender Abwasserkanal des Eigenbetriebes Stadtentsorgung Neustadt an der Weinstraße (ESN). Dieser wird durch Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts – wie bereits schon im „Am Speyerdorfer Weg, 2. Änderung“ – planungsrechtlich gesichert.

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

Die Ausstattung der Dachflächen mit Photovoltaik dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz. Der Anschluss und die Benutzung der erneuerbaren Energien wird im städtebaulichen Vertrag zu diesem Bebauungsplan geregelt.

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

Als Kompensation einer möglichen Flächeninanspruchnahme für die optional möglichen Stellplätze im rückwärtigen Bereich des Betonwerk-Grundstücks schreibt der Bebauungsplan in Anlehnung an die ab dem Jahr 2023 geltenden Regelungen im Landessolargesetz Rheinland-Pfalz vor, dass die dort tatsächlich errichteten Stellplätze mit Photovoltaik zu überdachen sind. Es sind zwingend die Flächen der Stellplätze zu überdachen. Eine Überdachung der Fahrbahn liegt im Ermessen des Vorhabenträgers.

10.12 Maßnahmen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der vorhandenen Lärmimmissionen auf dem Vorhabengrundstück sind Schallschutzmaßnahmen am Vorhabengebäude (Grundrissgestaltung, Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile, nicht offenbare Fenster) vorzusehen. Die gutachterlich empfohlenen Schallschutzmaßnahmen werden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

10.13 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 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.

10.13.1 Gestaltung baulicher Anlagen

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

Die Festlegung der Dachform und der Dachneigung lässt einen kleinen Spielraum für die Ausgestaltung zu. Mit dieser örtlichen Bauvorschrift ist sichergestellt, dass die einheitliche bauliche Konzeption des Vorhabenträgers umgesetzt wird.

10.13.2 Gestaltung unbebauter Flächen

Die Regelungen zur gärtnerischen Begrünung von Freiflächen dienen (zusammen mit den Anpflanzungsfestsetzungen) dazu, ein einheitliches Erscheinungsbild sicherzustellen und das Vorhaben ökologisch aufzuwerten bzw. dessen Umweltauswirkungen zu verringern.

10.13.3 Einfriedungen

Für Einfriedungen sind die Bestimmungen der LBauO sowie des Landesnachbarschaftsrechtsgesetzes RLP zu beachten. Da es sich um ein Gebäude einer Bundesbehörde handelt, für welches grundsätzlich ein besonderer Sicherheitsanspruch besteht, wird auf eine weitergehende Höhenbeschränkung verzichtet. Das Plankonzept sieht aktuell jedoch keine Einfriedung direkt an der Grundstücksgrenze zur Theodor-Haubach-Straße vor, da sich dort die Zufahrten und Zugänge befinden. Zugangskontrollen erfolgen erst am Gebäudeeingang und an den Schrankenanlagen zu den Kfz-Stellplätzen. Die Möglichkeit, eine dem grundsätzlichen Sicherheitsanspruch genügende Einfriedung zu errichten, ist dennoch gegeben.

Jedoch wirken massive Einfriedungen im Straßenbild abschirmend und sind daher, wie auch im restlichen Gewerbegebiet (siehe örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplans „Am Speyerdorfer Weg, 2. Änderung“), auch für das Vorhaben unerwünscht. Geschlossene Einfriedungen wie Mauern, Holzwände, Stabgitterzäune mit durchgezogenen Plastikbändern u.ä. sind daher unzulässig.

10.14 Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

10.14.1 Wasserschutzgebiet Zone III A

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollumfänglich im Wasserschutzgebiet „WSG ORDENSWALD SW Neustadt“, Zone III A (Entwurfsstand, siehe auch Kapitel 9.2.3).

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. Weiterhin wird auf die neue Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes Ordenswald, März 2022, hingewiesen.

10.14.2 Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie

In der Fundstellenkartierung sind im Geltungsbereich zwei archäologische Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich um Gräber der späten Bronzezeit (Fundstelle Lachen-Speyerdorf 6) sowie neolithische Siedlungs- und Einzelfunde (Fundstelle Lachen-Speyerdorf 8).

Die Fundstellenbereiche sowie die damit einhergehenden wesentlichen Anforderungen der Direktion Landesarchäologie werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

10.15 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 insbesondere um heimische Arten, die sich im Geltungsbereich gut eignen.

10.15.1 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:

- Private Grünflächen ca. 0,15 ha
(davon ca. 0,09 ha Flächen für Regenrückhaltung)
- Art der baulichen Nutzung (Büro-/Verwaltungsgebäude) ca. 1,04 ha
(davon ca. 0,70 ha Fläche überbaubare Fläche)
- öffentliche Straßenverkehrsfläche ca. 0,45 ha

Räumlicher Geltungsbereich gesamt: ca. 1,64 ha

12 Rechtsgrundlagen und Vorschriften

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) 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 10. August 2022 (BGBl. I S. 1436) 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 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist.
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 12 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) 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 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).
- 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.) Wasserbilanzierung,
BIT Stadt+Umwelt, Karlsruhe, 08.12.2022
- 2.) Artenschutzrechtliches Gutachten,
Ökologische Leistungen Fußer, Karlsruhe, 24.11.2022
- 3.) Verkehrsuntersuchung (inkl. Mobilitätskonzept),
BIT Stadt+Umwelt, Öhringen, 07.11.2022
- 4.) Schalltechnische Untersuchung,
dieBauingenieure – Bauphysik GmbH, Karlsruhe, 30.09.2022
- 5.) Geruchsimmissionsprognose,
Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Karlsruhe, 18.10.2022
- 6.) Baugrund- und Gründungsgutachten,
IBES Baugrundinstitut GmbH, Neustadt an der Weinstraße, 24.06.2022

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

Marc Weigel
Oberbürgermeister