

Drucksache Nr.: 137/2023

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

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ortsbeirat Lachen-Speyerdorf	09.05.2023	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	10.05.2023	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	11.05.2023	Ö	zur Vorberatung
Stadtrat	16.05.2023	Ö	zur Beschlussfassung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Generalzolldirektion an der Theodor-Haubach-Straße" Im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

- a) Abschluss des Durchführungsvertrages
- b) Abwägung der während der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen
- c) Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Antrag:

Der Stadtrat:

1. beschließt den städtebaulichen Vertrag zwischen der Uhl Real Estate GmbH und der Stadt Neustadt an der Weinstraße,
2. beschließt die Behandlung der im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB laut Verwaltungsvorschlag,
3. beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Generalzolldirektion an der Theodor-Haubach-Straße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 88 LBauO i.V.m. § 24 GemO als Satzung.

Begründung:

Der Stadtrat beschloss in öffentlicher Sitzung am 18.05.2022 (Vorlage 092/2022) 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. Die Anregungen und Hinweise bezogen sich im Wesentlichen auf die Themen archäologische Fundstellen, örtliche Verkehrsinfrastruktur, Richtfunk sowie die Belange der benachbarten landwirtschaftlichen Hofstelle (Geruch, Schall, Staub, Grundwasserstand, Starkregen Wirkungsbereich).

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 17.01.2023 (Vorlage Nr. 389/2022) dem Entwurf zum o.g. Bebauungsplan zugestimmt sowie die Durchführung der **förmlichen Beteiligung** beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung über den Beschluss sowie den Zeitraum der förmlichen Beteiligung vom 06.02.2023 bis 10.03.2023 erfolgte am 26.01.2023 im Amtsblatt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.02.2023 über die Offenlage informiert und aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben.

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 23 Stellungnahmen ein, davon eine mit Bedenken, 9 mit Anregungen oder Hinweisen und 13 ohne Anregungen.

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

Wesentliche Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge

1. Das Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz (siehe Anlage 1, Nr. B32) teilte mit, dass sich das Vorhabengebiet innerhalb des Aufsuchungserlaubnisfeldes für Erdwärme/Lithium „Kerner“ befindet und empfahl, sich mit der Inhaberin dieser Berechtigung, der Vulcan Energie Ressourcen GmbH, in Verbindung zu setzen. Auf Nachfrage teilte das Unternehmen mit, dass gegen den Bebauungsplan keine Einwände bestehen.
2. Der Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Speyer, (siehe Anlage 1, Nr. B34) begrüßt die vorgesehenen Maßnahmen an der nahegelegenen Verkehrsinfrastruktur (Umbau des Knotenpunktes Speyerdorfer Straße (K1) / Theodor-Haubach-Straße zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit und der Verkehrssicherheit). Es wird auf die fehlenden Gehwege in der Theodor-Haubach-Straße hingewiesen. Die Stadt Neustadt an der Weinstraße sieht vor, spätestens bis zur Eröffnung der Generalzolldirektion in der Theodor-Haubach-Straße beidseitig einen Gehweg herzustellen und dadurch die Verkehrssicherheit für Fußgänger

zu verbessern.

3. Die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz (siehe Anlage 1, Nr. B36) teilte folgende Bedenken und Anregungen mit:

- a. In der Schalltechnischen Untersuchung sei das Emissionspotenzial des benachbarten landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs unzutreffender Weise nur „vergleichbar einer Mischgebietsnutzung“ berücksichtigt worden. Vielmehr hätten die vom Landwirtschaftsbetrieb ausgehenden Lärmemissionen konkret ermittelt werden müssen. Außerdem stelle der Bebauungsplanentwurf nicht nachvollziehbar dar, dass es sich beim Immissionsort (=Vorhabengebiet) weiterhin um ein Gewerbegebiet handelt. Ein belastbarer Unbedenklichkeitsnachweis sei mit dem vorliegenden Gutachten folglich nicht erbracht worden.

Nach Rücksprache mit der Abteilung Bauordnung sowie dem Fachgutachter können diese Bedenken ausgeräumt werden. Die Vorgehensweise ist sachlich und fachlich richtig. Eine konkrete Ermittlung der Lärmemissionen ist aus fachgutachterlicher Sicht nicht möglich, da der tatsächliche Zustand (Tierzahl, Nutzung der Gebäude und Anlagen) stark abweicht vom damals genehmigten.

Die benachbarte landwirtschaftliche Hofstelle ist planungsrechtlich als Dorfgebiet und folglich, gemäß TA Lärm, schalltechnisch wie ein Mischgebiet zu bewerten. Selbst bei der Annahme, die landwirtschaftliche Hofstelle sei als Gewerbe, also mit größerem Emissionspotenzial, in die Berechnungen einzustellen, würde der maximale Beurteilungspegel von 65 db(A) an der westlichen GZD-Fassade nicht überschritten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB unterliegt nicht zwangsläufig dem Nutzungskatalog der BauNVO. Die baulichen Nutzungen nach §§ 2-11 BauNVO müssen demnach keine Anwendung finden. Dennoch ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes klar erkennbar, dass die vorgegebene Nutzung derer eines Gewerbegebietes entspricht. Zulässig ist „ein Büro- und Verwaltungsgebäude mit dazugehörigen erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen“. Betriebswohnen ist nicht zulässig. Daher entspricht die festgesetzte Nutzung vollumfänglich den Kriterien eines Gewerbegebietes. Auch im Geruchsgutachten wurde das Plangebiet als Gewerbegebiet angesetzt.

Der Betrieb der benachbarten landwirtschaftlichen Hofstelle wird durch den gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachweislich nicht beeinträchtigt.

- b) Das Konfliktpotenzial Staub wird nochmals aufgezeigt und auf den bestehenden grenzständigen Hecken- und Baumbestand hingewiesen. Es sei nicht klargestellt, inwieweit dieser erhalten bleibt und ob entsprechende Vegetationsschutzvorkehrungen während der Bauphase getroffen werden.

Bereits nach dem bislang wirksamen Bebauungsplan „Am Speyerdorfer Weg, 2. Änderung“, dessen Regelungsinhalt im Vergleich zum gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan allgemeiner gehalten ist, wäre eine Bebauung des Gewerbegrundstücks möglich. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, so auch im Grenzbereich zum landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb hin, könnten Nebenanlagen zugelassen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt dort hingegen konkrete grünordnerische Maßnahmen (Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Ausbildung einer geschlossenen Vegetationsstruktur) fest, trägt also dem Konfliktpotenzial Staub explizit Rechnung.

Die Untere Naturschutzbehörde hat sich die Örtlichkeit angesehen und sich insbesondere auch mit dem angesprochenen vegetationsbestandenen Grenzbereich zur Hofstelle hin befasst. Einige vorhandene Vegetationsstrukturen (z.B. heimische Bäume auf der Grundstücksgrenze) können und sollen erhalten bzw. in die bereits festgesetzte Neuanpflanzung (Maßnahmenfläche) integriert werden. Nach Absprache mit dem Grundstückseigentümer der Hofstelle ist die Pflanzung auf der Grundstücksgrenze möglich.

Während der Umsetzung des Bauvorhabens wird eine ökologische Baubegleitung unter Aufsicht der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen und damit sichergestellt, dass die Vorschriften des Natur- und Artenschutzes eingehalten werden.

- c) Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass nach Mitteilung des betroffenen Betriebs am Standort in der Vergangenheit bereits deutlich erhöhte Grundwasserstände zu bis zu 1 m unter Flur aufgetreten sind.

Die mitgeteilten, im Vergleich zu den Ergebnissen des Bodengutachtens höheren Grundwasserstände werden zur Kenntnis genommen. Während der Umsetzung des Vorhabens wird innerhalb des Plangebietes eine Grundwassermessstelle zur Kontrolle der Grundwasserstände während der Bauphase durch den Vorhabenträger eingerichtet und damit auch der Empfehlung aus dem Bodengutachten entsprochen.

Es ist weiterhin nicht zu erwarten, dass sich durch das geplante Vorhaben wesentliche Verdrängungseffekte in Richtung der Hofstelle ergeben. Das Entwässerungskonzept für das Vorhaben wurde mit der Oberen Wasserbehörde abgestimmt.

- d) Wie bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußert, sei gemäß der Starkregenkarte des Landesamtes für Umwelt der Bereich westlich/nördlich des Plangebietes ggfs. durch potenzielle Überflutungen bei Starkregenereignissen betroffen. Es handele sich dabei nach jüngster Erfahrung um 80-100-jährliche Regenereignisse. Die laut dem erstellten Wasserbilanzgutachten vorgesehene Rückhaltung im nördlichen Bereich des Plangebietes ist auf 50-jährliche Regenereignisse dimensioniert, eine (kontrollierte) Ableitung von Niederschlagswasser nicht vorgesehen.

Für das gegenständliche Vorhaben ist die SGD Süd, Obere Wasserbehörde als Genehmigungsbehörde für die Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis zuständig, weshalb das Entwässerungskonzept in enger Abstimmung entwickelt wurde. Dieses sieht eine Rückhaltung des Niederschlagswassers im nördlichen Bereich des Vorhabengrundstücks vor. Die mehreren im Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans dargestellten Retentionsmulden werden, auch in Abstimmung mit der Oberen Wasserbehörde, nun zu einer großen Versickerungsfläche zusammengefasst. Die Konzeption ist auf ein 50-jährliches Regenereignis ausgelegt und übersteigt damit die Empfehlung der Oberen Wasserbehörde, die selbst den Ansatz eines 20-jährliches Regenereignisses als ausreichend erachtet.

Die Wasserhaushaltsbilanzierung kommt zum Ergebnis, dass durch die im Bebauungsplanentwurf getroffenen Festsetzungen (z.B. Dachbegrünung) der Ausgleich der Wasserführung erfolgt und somit die festgesetzte Retentionsfläche im nördlichen Teilbereich des Vorhabengrundstücks ausreichend ist.

4. Die Untere Naturschutzbehörde (siehe Anlage 1, Nr. B51) teilte Konkretisierungswünsche für einige im Bebauungsplanentwurf bereits vorhandene textliche Festsetzungen mit grünordnerischem Bezug mit. Diesen Textvorschlägen wird gefolgt, sie werden redaktionell in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes an der jeweils zutreffenden Textpassage übernommen. Der Vorhabenträger ist damit einverstanden. Eine weitere Betroffenheit entsteht dadurch nicht.

Es wird daher empfohlen, über die während der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen gemäß Verwaltungsvorschlag zu entscheiden und den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Im Übrigen wird auf die Unterlagen zum Bebauungsplan verwiesen.

Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan

Der bauplanungsrechtliche Durchführungsvertrag ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB Voraussetzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der Vorhabenträger erklärt sich darin bereit und in der Lage zur Durchführung eines Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten (ganz oder teilweise).

Der gemeinsam mit den betroffenen Fachabteilungen ausgearbeitete und mit dem Vorhabenträger abgestimmte Entwurf des städtebaulichen Vertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Generalzolldirektion an der Theodor-Haubach-Straße“ liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei; da es sich um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag handelt, ist dieser ausschließlich für die Stadträtinnen und Stadträte einsehbar. Der Vorhabenträger (Uhl Real Estate GmbH) hat den Durchführungsvertrag, wie nach Baugesetzbuch vorgeschrieben, bereits vorab unterzeichnet. Die Anlagen zum Vertrag sowie das einseitig unterzeichnete Original kann bei der Abteilung Stadtplanung eingesehen oder als digitale Kopie angefordert werden.

Die Uhl Real Estate GmbH verpflichtet sich, das geplante Vorhaben gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die dafür erforderlichen verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen auf seine Kosten und in eigener Verantwortung innerhalb von vier Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans durchzuführen.

Wesentliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden im Vertrag aufgegriffen und teilweise in ihrer Ausgestaltung konkretisiert, wie z.B. die Beschaffenheit der Fahrradabstellanlage. Weitere vertragliche Regelungen betreffen u.a. den Artenschutz (u.a. Ersatzhabitate für Eidechsen, ökologische Baubegleitung) oder die Einrichtung einer Grundwassermessstelle.

Da der Umbau des Verkehrsknotenpunktes Speyerdorfer Straße (K1) / Theodor-Haubach-Straße sich noch in der Vorplanung befindet und zunächst mit dem Landesbetrieb Mobilität abzustimmen ist, folglich auch noch keine konkrete Kostenkalkulation vorliegt, werden im Durchführungsvertrag zunächst die vorgesehenen verkehrlichen Maßnahmen benannt und dem jeweiligen Kostenträger zugeordnet. Konkretere Vereinbarungen hierzu werden im Nachgang des Bebauungsplanverfahrens in einem separat zu schließenden Erschließungsvertrag geregelt.

Die Stadt trägt die Kosten für die Einrichtung von zwei neuen Bushaltestellen sowie für eine Querungshilfe an der Speyerdorfer Straße. Darüber hinaus wird sie in der Theodor-Haubach-Straße einen beidseitigen Gehweg bis spätestens zur Eröffnung der Generalzolldirektion einrichten und damit ihrer Restaufgabe aus der ursprünglichen Erschließung des Gewerbegebietes nachkommen.

Neustadt an der Weinstraße, 12.04.2023

Oberbürgermeister