

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Generalzolldirektion an der Theodor-Haubach-Straße“ im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

Abwägung der Stellungnahmen aus der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

1. Beteiligung

A Die Beteiligung der **Öffentlichkeit** gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 26.01.2023 im Amtsblatt der Stadt Neustadt an der Weinstraße (Jahrgang 2023/ Nr. 5) öffentlich bekannt gemacht und fand im Zeitraum vom 06.02.2023 bis einschließlich 10.03.2023 statt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Beteiligung **keine Stellungnahmen** abgegeben.

B Folgende **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange** wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.02.2023 um Stellungnahme bis einschließlich 10.03.2023 gebeten. Nicht mehr beteiligt wurden diejenigen, welche während der frühzeitigen Beteiligung äußerten, dass sie keine weitere Beteiligung am Verfahren wünschen (durchgestrichene Darstellung in Tabelle).

Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung **23 Stellungnahmen** abgegeben, davon **5 mit bebauungsplanrelevanten Bedenken oder Anregungen**. Die Darstellung der Inhalte erfolgt in Abschnitt 2.B.

Nr.	Behörde / TöB	Stellungnahme	Eingang
B1	Amprion GmbH, Dortmund	Keine Einwände	08.02.2023
B2	Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, Außenstelle Schulaufsicht	Keine Einwände	06.02.2023
B3	Autobahn GmbH des Bundes (Niederlassung Suedwest)		
B4	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw)	Keine Einwände	03.02.2023
B5	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen		
B6	Creos Deutschland GmbH	Keine Einwände	21.02.2023
B7	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Frankfurt		
B8	Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Südwest, PTI 11	Hinweise	07.02.2023
B9	Deutsche Telekom (zentrale Planauskunft)		
B10	Deutsche Telekom Technik GmbH, Richtfunk-Trassenauskunft, Bayreuth		

B11	Ericsson Services GmbH	Keine Einwände	06.02.2023
B12	Deutscher Wetterdienst, Offenbach	Keine Einwände	05.03.2023
B13	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinpfalz, Abt. Landentwicklung, ländl. Bodenordnung		
B14	Eisenbahn-Bundesamt, Frankfurt am Main		
B15	ESN, Kaufmännische Abteilung		
B16	ESN Beitragsabteilung		
B17	ESN, Technik		
B18	ESN, Leitung Grundstücksentwässerung		
B19	Finanzamt, Einheitswertstelle, Neustadt an der Weinstraße		
B20	Finanzamt, Bewertungsstelle, Neustadt an der Weinstraße		
B21	Forstamt Haardt, Landau		
B22	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte, Koblenz		
B23	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz	Keine Einwände.	16.02.2023
B24	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Speyer	Hinweise	07.02.2023
B25	Gewässerzweckverband Rehbach-Speyerbach, Ludwigshafen		
B26	Handwerkskammer der Pfalz, Kaiserslautern		
B27	Industrie- und Handelskammer für die Pfalz, Abt. Raumordnung und Landesplanung, Ludwigshafen	Keine Einwände	09.03.2023
B28	Inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH	Keine Einwände	10.02.2023
B29	Katholischer Pfarrverband – Hl. Theresia von Avila, Neustadt an der Weinstraße		
B30	Katholischer Pfarrverband – Heilig Geist, Neustadt an der Weinstraße		
B31	Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Abt. Gesundheitsamt		
B32	Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz	Hinweise	08.03.2023
B33	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Landau		
B34	Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Speyer	Anregungen	08.03.2023

B35	Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Luftverkehr, Hahn		
B36	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Neustadt an der Weinstraße	Bedenken und Anregungen	10.03.2023
B37	Pfalzwerke Netz AG, Ludwigshafen	Hinweise	10.02.2023
B38	Pfalzkom GmbH	Hinweise	22.02.2023
B39	Polizeipräsidium Rheinpfalz, Neustadt an der Weinstraße		
B40	Protestantisches Verwaltungsamt, Neustadt an der Weinstraße		
B41	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Dezernat 1		
B42	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Bauordnung, Untere Bauaufsicht (230)		
B43	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Bauordnung, Brandschutzdienststelle (230)		
B44	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Bauordnung, Untere Denkmalschutzbehörde (230)		
B45	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Fachbereich 3		
B46	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Behinderte, Senioren und Betreuung (420)	Anregungen und Hinweise	08.03.2023
B47	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, FB. Familie, Jugend und Soziales (400)		
B48	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, FB. Gebäudemanagement (700)		
B49	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Grünflächen (250)		
B50	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Brand- und Katastrophenschutz (140)		
B51	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Naturschutzbehörde (330)	Anregungen und Hinweise	09.03.2023
B52	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Landwirtschaftsbehörde (330)		
B53	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Wasserbehörde (330)		
B54	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde (330)		
B55	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Liegenschaften und Bauverwaltung, SG Liegenschaften (211)		

B56	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Liegenschaften und Bauverwaltung, SG Bauverwaltung (212)		
B57	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Liegenschaften und Bauverwaltung, SG Vergabestelle (213)		
B58	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Schule und Sport (540)		
B59	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Tiefbau (240)		
B60	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Verkehrsplanung (260)		
B61	Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße GmbH		
B62	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Gewerbeaufsicht	Keine Einwände	03.02.2023
B63	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Naturschutz		
B64	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Raumordnung, Landesplanung		
B65	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	Anregungen und Hinweise	09.03.2023
B66	Südwestrundfunk (SWR), Stuttgart	Hinweise	03.02.2023
B67	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Düsseldorf		
B68	Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim		
B69	Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN) Mannheim		
B70	Vermessungs- und Katasteramt, Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Rheinpfalz		
B71	Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz		
B72	Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Unterföhring	Keine Einwände	09.03.2023
B73	Vodafone GmbH Region Süd-West, Stuttgart (Richtfunk)	Keine Einwände	16.02.2023
B74	WEG, Wirtschaftsförderung		
B75	Wohnungsbaugesellschaft mbH, Neustadt an der Weinstraße		
B76	Zweckverband Schienenpersonennahverkehr, Kaiserslautern		

C Folgende **Nachbargemeinden** wurden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.02.2023 um Stellungnahme bis einschließlich 10.03.2023 gebeten. Die Darstellung der Inhalte erfolgt in Abschnitt 2.C.

Seitens der **Nachbargemeinden** wurde im Rahmen der Beteiligung **2 Stellungnahmen** abgegeben, davon **keine mit bebauungsplanrelevanten Bedenken oder Anregungen**. Eine Darstellung deren Inhalte und dessen Behandlung wird im Anschluss in 2.C. dargelegt.

Nr.	Nachbargemeinde	Stellungnahme	Eingang
C1	Gemeinde Haßloch	Keine Einwände	06.02.2023
C2	Verbandsgemeinde Deidesheim	Keine Einwände	09.02.2023
C3	Verbandsgemeinde Edenkoben		
C4	Verbandsgemeinde Lambrecht		
C5	Verbandsgemeinde Maikammer		
C6	Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen		

2. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

A. Öffentlichkeit

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung gingen keine Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit ein.

B. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

B1 Amprion GmbH, Dortmund		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B1.1	[...] im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.
B1.2	Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.
B1.3	Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben. [...]	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Möglicherweise betroffene Träger öffentlicher Belange wurden standardmäßig beteiligt.

B2 Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, Außenstelle Schulaufsicht		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B2.1	[...] Belange der Schulaufsicht sind vom o. g. BP nicht berührt.	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.
B2.2	Aus Sicht der Schulbehörde bestehen keine Bedenken. [...]	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Es bestehen keine Bedenken gegenüber dem Planvorhaben.

B4 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw)		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B4.1	[...] Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. [...]	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Es bestehen keine Einwände gegenüber dem Planvorhaben.
B6 Creos Deutschland GmbH		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B6.1	[...] Zu Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass im angefragten Bereich keine Anlagen der Creos Deutschland GmbH und keine der von uns betreuten Anlagen vorhanden sind. [...]	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.
B8 Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Südwest, PTI 11		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B8.1	[...] Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 239-22/NWKL/JT vom 27.05.2022 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. [...]	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Es wird zur Kenntnis genommen, dass auf die Stellungnahme vom 27.05.2022 verwiesen wird und diese weiterhin ihre Gültigkeit behält. Die Berücksichtigung der Anregungen in den Hinweisen zum Bebauungsplan unter Ziffer 14.8.1 „Deutsche Telekom Technik GmbH“ ist bereits erfolgt.

B11 Ericsson Services GmbH		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B11.1	[...] bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Es bestehen keine Einwände gegenüber dem Planvorhaben.
B11.2	Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein. [...]	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Die Deutsche Telekom wurde standardmäßig beteiligt.

B12 Deutscher Wetterdienst, Offenbach		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B12.1	[...] Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind. [...]	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Es bestehen keine Einwände gegenüber dem Planvorhaben.

B23 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B23.1	[...] Aus Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege sind keine Belange betroffen.	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Es bestehen keine Einwände gegenüber dem Planvorhaben.
B23.2	Diese Stellungnahme betrifft nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie ist gesondert einzuholen. [...]	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie in Speyer wurde standardmäßig beteiligt.

B24 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Speyer		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B24.1	[...] mit der Festlegung unserer Belange, wie sie unter Punkt 13.2 und 14.3 in den Hinweisen der Textlichen Festsetzungen ihren Niederschlag gefunden hat, erklären wir uns einverstanden.	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.
B24.2	Die Auflagen und Festlegungen sind in den Bebauungsplan und die Bauausführungspläne zu übernehmen.	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Die in den Hinweisen zum Bebauungsplan unter Nr. 13.2 und Nr. 14.3 bereits zusammengetragenen Hinweise der GDKE werden zudem in zusammengefasster Form auch im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgehalten. Der Vorhabenträger wird folglich über die Bedingungen und Auflagen in jedem Fall informiert.
B24.3	Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/ Bauherr	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Der Hinweis ist bereits in den Hinweisen zum Bebauungsplan in Kapitel 14.3 Archäologische Denkmalpflege aufgeführt.
B24.4	Außerdem weisen wir darauf hin, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Der Hinweis ist bereits in den Hinweisen zum Bebauungsplan in Kapitel 14.3 Archäologische Denkmalpflege aufgeführt.
B24.5	Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmalern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich. [...]	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz sowie Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz wurden standardmäßig beteiligt.

B27 Industrie- und Handelskammer für die Pfalz, Abt. Raumordnung und Landesplanung, Ludwigshafen		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B27.1	<p>[...]</p> <p>Den uns vorliegenden Unterlagen entnehmen wir, dass Planungsrecht geschaffen werden soll für ein modernes, viergeschossiges Büro- und Verwaltungsgebäude mit circa 400 Arbeitsplätzen. Der Bau wird durch einen Investor vorgenommen, dem die drei Grundstücke des Plangebiets gehören.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p>
B27.2	<p>Die Industrie- und Handelskammer für die Pfalz hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bereits eine Stellungnahme abgegeben und sich positiv zu dem Planverfahren geäußert (siehe Schreiben vom 4. Juli, 2022). Unserer Einschätzung aus der frühzeitigen Beteiligung folgen wir weiterhin.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Die Befürwortung der Planung wird zur Kenntnis genommen.</p>
B27.3	<p>Eine für unsere Belange relevante Änderung hat sich durch die Hinzunahme der Straßenfläche um den Verkehrsknotenpunkt Theodor-Haubach-Straße / Speyerdorfer Straße (K 1) ergeben. Der Knotenpunktumbau soll die infrastrukturelle Leistungsfähigkeit und die Verkehrssicherheit erhöhen sowie die ÖPNV-Nutzung fördern. Wir unterstützen die angedachten Maßnahmen und haben diesbezüglich keine Einwände vorzubringen.</p> <p>[...]</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p>

B28 Inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B28.1	<p>[...]</p> <p>Im angefragten Bereich befinden sich derzeit keine Leitungen unseres Unternehmens.</p> <p>[...]</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p>

B32 Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B32.1	<p>[...]</p> <p>Bergbau/Altbergbau: Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Generalzolldirektion an der Theodor-Haubach-Straße" kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p>
B32.2	<p>Das in Rede stehende Gebiet befindet sich innerhalb des Aufsuchungserlaubnisfeldes für Erdwärme/Lithium "Kerner". Inhaberin der Berechtigung ist die Vulcan Energie Ressourcen GmbH, Amalienbadstraße 41 Bau 52 in 76227 Karlsruhe. Da wir über die genaueren Planungen und Vorhaben keine Kenntnisse besitzen, empfehlen wir Ihnen, sich mit der vorgenannten Inhaberin in Verbindung zu setzen.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Das Unternehmen Vulcan Energie Ressourcen GmbH wurde nachträglich am Verfahren beteiligt. Von Seiten des Unternehmens bestehen keine Einwände gegen die Planung.</p>
B32.3	<p>Boden und Baugrund -allgemein: Die Tatsache, dass bereits ein Baugrundgutachter für das Planungsvorhaben eingeschaltet wurde, wird aus fachlicher Sicht begrüßt. Wir empfehlen die weitere Beteiligung eines Baugrundgutachters sowohl im Zuge des weiteren Planungsfortschrittes als auch während der Ausführung der Erd- und Gründungsarbeiten.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Der Vorhabenträger wird entsprechend informiert.</p>
B32.4	<p>Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.</p>	<p>Kenntnisnahme mit Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Die Hinweise werden in angepasster, schriftlicher Form in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.</p>

B32.5	<p>Wir weisen darauf hin, dass nach den Vorgaben des Geologiedatengesetzes alle geologischen Untersuchungen und Bohrungen dem LGB als Staatlicher Geologischer Dienst rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen und die Ergebnisse nach ihrem Abschluss zu übermitteln sind. Hierfür hat das LGB eine eigenes Anzeige-Portal (https://geoldg.lgb-rlp.de/) eingerichtet, das zu nutzen ist.</p> <p>Daher bitten wir um Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in Ihren Bescheid.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Der Hinweis auf das Anzeige-Portal der LGB wird in redaktionell angepasster Form in die Hinweise zum Bebauungsplan in Kapitel 14.4 Bodenschutz übernommen. Der Vorhabenträger wird entsprechend informiert.</p>
B32.6	<p>-mineralische Rohstoffe:</p> <p>Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.</p> <p>[...]</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Es bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände gegenüber dem Planvorhaben.</p>

B34 Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Speyer		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B34.1	<p>[...] wir begrüßen Ihre Entscheidung, aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Rahmen des o.g. Bauvorhabens eine Linksabbiegespur einzurichten sowie über bauliche Maßnahmen an dem dortigen Rad-/Fußweg die Verkehrssicherheit der Radfahrer und Fußgänger zu erhöhen.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Die Befürwortung des geplanten Umbaus des Knotenpunktes Speyerdorfer Straße / Theodor-Haubach-Straße wird zur Kenntnis genommen.</p>
B34.2	<p>Allerdings ist uns aufgefallen, dass keine Fußwegeverbindung in der Theodor-Haubach-Straße vorgesehen ist. Hier empfehlen wir aus Sicherheitsgründen für die Fußgänger, die bspw. mit dem Bus kommen und von der Speyerdorfer Straße zu ihrer Arbeitsstätte laufen werden, einen Gehweg anzulegen</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Es ist vorgesehen, bis zur Eröffnung der Generalzolldirektion in der Theodor-Haubach-Straße beidseitig einen Gehweg herzustellen und damit die Verkehrssicherheit für die Fußgänger zu verbessern.</p>
B34.3	<p>Nach Einsichtnahme in die erneut offengelegten, ergänzten Planunterlagen bestehen unsererseits gegen das o.g. Vorhaben keine weiteren Bedenken, wir verweisen lediglich auf unser Schreiben vom 29.06.2022. [...]</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Es wird zur Kenntnis genommen, dass auf die Stellungnahme vom 29.06.2022 verwiesen wird.</p>

B36 Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Neustadt an der Weinstraße		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B36.1	<p>[...] bezüglich der o. g. Bauleitplan-Entwurfsplanung hatten wir bereits in unserer vorangegangenen Stellungnahme darauf hingewiesen, dass sich unmittelbar westlich des Plangebiets die Betriebsstätte eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs befindet (<i>Speyerdorfer Str. 161</i>). Diese ist - auch gemäß Abwägungsbescheid vom 03.02.02023 - dem rechtsgültigen Bebauungsplan „<i>Am Speyerdorfer Weg, 2. Änderung</i>“ zu Folge, bauplanungsrechtlich weiterhin nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu beurteilen (Lage im Außenbereich).</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Der in westliche Richtung benachbarte landwirtschaftliche Vollerwerbsbetrieb befindet sich innerhalb des wirksamen Bebauungsplans „<i>Am Speyerdorfer Weg, 2. Änderung</i>“. Gemäß dem Bebauungsplan ist das Grundstück des Landwirtschaftsbetriebs als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Innerhalb der Baugrenzen können bauliche Anlagen und Nutzungen errichtet werden, die dem landwirtschaftlichen Betrieb gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dienen. Außerhalb der Baugrenzen ist ausschließlich eine landwirtschaftliche Nutzung des Bodens erlaubt.</p>
B36.2	<p>Demnach wird bei der nunmehr vorliegenden schalltechnischen Untersuchung schon eingangs unzutreffend davon ausgegangen, dass der o.g. Betrieb „vergleichbar einer Mischgebietsnutzung sei“. Insoweit beschränkt das Gutachten dessen Emissionspotenzial in seinem Kap. 2.2.3. (S.6) auf die einschlägigen Richtwerte innerhalb eines - vorliegend gar nicht festgesetzten - Mischgebiets und verzichtet auf eine konkrete Ermittlung der vom o.g. Landwirtschaftsbetrieb ausgehenden Lärmemissionen.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Die benachbarte landwirtschaftliche Hofstelle ist gemäß bestehendem Bebauungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit Bezug auf §35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt und daher folglich als Dorfgebiet einzuordnen. Das Gutachten verweist darauf, dass die Emissions-Richtwerte (TA Lärm) für ein Mischgebiet denen eines Dorfgebietes entsprechen. Das Schallgutachten nimmt demnach korrekterweise an, dass die benachbarte landwirtschaftliche Hofstelle schalltechnisch wie ein Mischgebiet zu bewerten ist. Gemäß Anlage 6 des Schallgutachtens (Gewerbelärmimmissionen auf GZD) liegt der höchste Beurteilungspegel an der West-Fassade der GZD bei 59 dB(A) tags und ist somit deutlich unterhalb des erlaubten Grenzwertes (max. 65 dB(A)). Des Weiteren konnte nach Rücksprache durch den Schallschutzgutachter bestätigt werden, dass selbst bei einer Einordnung der Hofstelle als Gewerbegebiet keine höheren Beurteilungspegel als 65 dB(A) an der GZD-Fassade auftreten können. Somit würden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm selbst bei der</p>

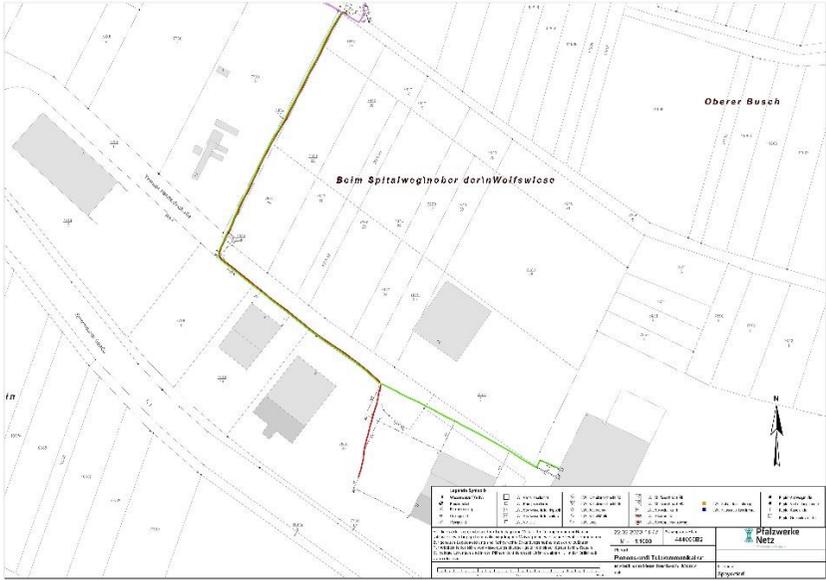
		<p>Annahme, dass die landwirtschaftliche Hofstelle als Gewerbe zu betrachten ist, nicht überschritten.</p> <p>Eine konkrete Ermittlung der Lärmemissionen ist aus fachgutachterlicher Sicht nicht möglich, da der tatsächliche Zustand (Anzahl der Tiere, Nutzung der Gebäude und Anlagen) stark abweicht vom damals genehmigten. Daher ist die vorgenommene Berechnung die fachlich richtige Vorgehensweise, weil sie das „worst-case“-Szenario darstellt.</p>
<p>B36.3</p>	<p>Dies halten wir für beurteilungsfehlerhaft, vor allem auch daher, da der Planungsträger weder in den textl. Festsetzungen noch in der Begründung nachvollziehbar dargelegt, ob es sich beim im Rede stehenden Immissionsort wie im rechtskräftigen Bebauungsplan (weiterhin) um ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO handelt. Die im Zusammenhang mit auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärm getroffenen Aussagen (Kap. 3.1, S.15) sind zwar auf ein Gewerbegebiet bezogen, auch daran wird hingegen nicht deutlich, ob/dass es sich aber um ein solches (überhaupt) handelt. Zusammenfassend sehen wir die Lärmemissionen des o.g. Landwirtschaftsbetriebs nicht konkret ermittelt und einen diesbezüglich belastbaren Unbedenklichkeitsnachweis gegenüber der geplanten Nutzung nicht erbracht.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>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.</p> <p>Sowohl der vorbereitende Bauleitplan (Flächennutzungsplan) sowie der aktuelle noch wirksame Bebauungsplan „Am Speyerdorfer Weg, 2. Änderung“ sehen für das Vorhabengebiet eine gewerbliche Nutzung nach BauNVO vor.</p> <p>Weiterhin sieht die in den textlichen Festsetzungen unter Kap. 2.1 beschriebene Nutzung „ein Büro- und Verwaltungsgebäude mit dazugehörigen erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen“ vor. Betriebswohnen ist nicht zulässig. Daher entspricht die festgesetzte Nutzung vollumfänglich den Kriterien eines Gewerbegebietes.</p> <p>In der schalltechnischen Untersuchung wird das Plangebiet daher bereits korrekterweise als Gewerbegebiet mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von max. 65 db(A) angesetzt.</p>
<p>B36.4</p>	<p>Die Gebietsart des Plangebiets ist dem Bestimmtheitsgebot wie auch dem Gebot der Konfliktbewältigung der öffentlich-rechtlichen Bauleitplanung zu Folge auch im Zusammenhang mit dem erstellten Geruchsgutachten unmissverständlich klarzustellen.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Auch im Geruchsgutachten ist das Plangebiet bereits als Gewerbe-/ Industriegebiet nach TA Luft 2021 angesetzt.</p> <p>Nach nochmaliger ausführlicher Auseinandersetzung mit den vorgebrachten möglichen Konflikt-Themen Schall und Geruch wird bestätigt, dass sowohl die Schalltechnische Untersuchung als auch die Geruchsuntersuchung sachlich und fachlich korrekt durchgeführt wurden</p>

		<p>und deren Ergebnisse weiterhin Bestand haben. Der Betrieb der benachbarten landwirtschaftlichen Hofstelle wird durch den gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachweislich nicht beeinträchtigt.</p> <p>Dem Bestimmtheitsgebot (vgl. B36.3) und dem Gebot der Konfliktbewältigung in der Bauleitplanung wird folglich Rechnung getragen.</p>
<p>B36.5</p>	<p>In Bezug auf das Konfliktpotenzial Staub hatten wir zuletzt angeregt, den im vorderen Teil der Hofstelle grenzständig vorhandenen Hecken- und Baumbestand so weit als möglich zu erhalten. Im Vergleich zum vorangegangenen Entwurf sind zwar deutlich mehr Einzelbäume vorgesehen, ob es hingegen bei dem w.o. angeregten Erhalt bleibt und entsprechende Vegetationsschutzvorkehrungen während der Bauphase getroffen werden (sollen) ist nicht klargestellt.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>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.</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde war vor Ort und hat 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 Neuanpflanzung integriert werden. Nach Absprache mit dem Grundstückseigentümer (Hofstelle) ist die Pflanzung auf der Grundstücksgrenze möglich.</p> <p>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.</p>
<p>B36.6</p>	<p>Darüber hinaus ist nochmals darauf hinzuweisen, dass nach Mitteilung des betroffenen Betriebs am Standort in der Vergangenheit bereits deutlich erhöhte Grundwasserstände zu bis zu 1 m unter Flur aufgetreten sind. Unabhängig von den den</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Es wird auf die Bodenuntersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hingewiesen. Dabei wurde auch der</p>

	<p>Messergebnissen der grundwasserhydrologischen Untersuchung mit derzeit vorliegenden GRW-Ständen von 4-5 m unter Flur, einem (offenbar) prognostizierten mittleren GRW-Stand von 3-4 m unter Flur und dem lt. Abwägungsmitteilung vom 03.02.2023 mittlerweile erfolgten Verzicht auf eine Tiefgarage (lediglich Keller für Technikräume im mittleren Gebäudeteil).</p>	<p>Grundwasserstand im Plangebiet geprüft. Nach der Untersuchung im März 2022 kann von einem Grundwasserstand von 120,6 mNHN (+/- 0,2 m) ausgegangen werden. Dies entspricht einem Stand von ca. 5 m unter Geländeoberkante (GOK). Wie bereits in der Abwägungsmitteilung vom 03.02.2023 dargelegt, wird nur der Bereich der mittleren Gebäudeachse aufgrund von Anlagen der Gebäudetechnik unterkellert werden. Im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze ist keine Unterkellerung geplant.</p> <p>Die Mitteilung der benachbarten Hofstelle über von den o.g. Ergebnissen des Bodengutachtens abweichende, höhere Grundwasserstände wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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. Sollten sich hierbei Auffälligkeiten zeigen, könnte ggf. reagiert werden (z.B. Grundwasserhaltungsmaßnahmen).</p> <p>Es ist weiterhin nicht zu erwarten, dass sich durch das geplante Vorhaben wesentliche Verdrängungseffekte in Richtung der Hofstelle ergeben.</p>
<p>B36.7</p>	<p>Gemäß Ziffer 14.5.3 der textlichen Festsetzungen ist das Plangebiet lt. Starkregenkarte des Landesamtes für Umwelt der Bereich westlich/nördlich des Plangebietes ggfs. durch potenzielle Überflutungen bei Starkregenereignissen betroffen. Es handelt sich dabei nach jüngster Erfahrung um 80-100-jährliche Regenereignisse. Die lt. dem erstellten Wasserbilanzgutachten vorgesehene Rückhaltung im nördlichen Plangebiet ist auf 50-jährliche Regenereignisse dimensioniert, eine (kontrollierte) Ableitung von Niederschlagswasser nicht vorgesehen. Aus den vorgenannten Gründen halten wir es für erforderlich, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • eine Erweiterbarkeit des Retentionsraumvolumens auf den Grünstreifen westlich des Plangebiets überprüft wird, • dass für den Fall, dass die neu geplante GRW-Messstelle ein Überschreiten des GRW-Flurabstandes ca. auf Höhe der Bodenplatte des für Gebäudetechnik vorgesehenen Kellergeschosses nachträglich 	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Nach den Informationen aus dem Hochwasserinfopakete grenzt nordwestlich bis westlich an das Plangebiet ein „Starkregen Wirkungsbereich“, ausgehend vom weiter nördlich gelegenen Speyerbach, der sich über die Gräben (Bürgergraben und entlang der BAB 65) im Falle eines Starkregens möglicherweise bis in direkte Nähe zum Plangebiet ausbreiten könnte.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird von dieser potentiellen Überflutungsfläche nur minimal im nordwestlichen sowie im südwestlichen Eck tangiert.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht mehrere Festsetzungen vor, um Niederschlagswasserabflüsse zu vermeiden oder zu vermindern. Die nach textlicher Festsetzung Nr. 8.3.8 teilweise (80%) verpflichtende Dachbegrünung wird eingesetzt, um Niederschlagswasser auf den</p>

	<p>Grundwasserhaltungsmaßnahmen angeordnet werden (können),</p> <ul style="list-style-type: none">• eine geordnete Ableitung über das Retentionsraumvolumens hinaus anfallenden Niederschlagswassers erfolgt (bspw. über das nördlich verlaufende, entsprechend ordnungsgemäß zu unterhaltende Grabensystem) erfolgt. <p>[...]</p>	<p>Dächern zurückzuhalten und den Anteil der Verdunstung vor Ort zu erhöhen. Gleichzeitig reduziert es den Direktabfluss dadurch enorm. Nach Nr. 8.1.1 sind bei nicht überdachten Stellplätzen und Durchfahrten wasserdurchlässige Beläge vorgesehen. Wasserdurchlässige Beläge können Niederschlagswasser auch in größerem Umfang direkt versickern lassen. Weiterhin ist ein Ziel dieser Bauweise ist eine Reduzierung des Direktabflusses.</p> <p>Der restliche Direktabfluss von den versiegelten Flächen wird den Versickerungsmulden, die am nördlichen Rand des Plangebietes verlaufen, zugeführt.</p> <p>Die geplante Entwässerung sieht eine Rückhaltung des Niederschlagswassers im nördlichen Bereich des Vorhabengrundstücks vor. Die Konzeption ist auf ein 50-jährliches Regenereignis ausgelegt und übersteigt die Empfehlung der SGD Süd, Obere Wasserbehörde (20-jährliches Regenereignis). Für das gegenständliche Vorhaben ist die SGD Süd als Genehmigungsbehörde für die Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis zuständig, weshalb das Entwässerungskonzept in enger Abstimmung entwickelt wurde.</p> <p>Die Wasserhaushaltsbilanzierung nach DWA-M 102-4 kommt zum Ergebnis, dass durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen der Ausgleich der Wasserführung erfolgt und somit die festgesetzte Retentionsfläche im nördlichen Teilbereich des Vorhabengrundstücks ausreichend ist.</p>
--	--	--

B37	Pfalzwerke Netz AG, Ludwigshafen	
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B37.1	[...] Wie Ihnen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.05.2022 (Zeichen BG156-2022-854-19559-00) bereits mitgeteilt, befinden sich keine Versorgungseinrichtungen im Plangebiet.	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.
B37.2	Da auch aktuell keine Belange des Aufgaben- und Zuständigkeitsbereiches unseres Unternehmens zu berücksichtigen sind, haben wir weiterhin keine Anregungen und Bedenken zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes.	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.
B37.3	An dieser Stelle weisen wir allerdings ausdrücklich auf folgenden Sachverhalt hin: Da unser Versorgungsnetz ständig baulichen Veränderungen unterliegt, ist es erforderlich, dass etwaige Vorhabenträger rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft bei unserem Unternehmen einholen, die auf der Webseite der Pfalzwerke Netz AG (https://www.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft) zur Verfügung steht.	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Der Vorhabenträger wird entsprechend informiert.

B38	Pfalzkom GmbH	
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B38.1	[...] unsere Leitungen wären in diesem Fall betroffen.	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Die Aufnahme in die Hinweise zum Bebauungsplan ist bereits erfolgt.
B38.2	Im Anhang finden Sie dazu eine oder mehrere PDF-Dateien, welche die Lage und die dazu angrenzenden Leitungen aufzeigt. 	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Dem beigefügten Lageplan ist zu entnehmen, dass außerhalb des Geltungsbereiches, jedoch in dessen unmittelbarer Nähe, entlang der östlichen Plangebietsgrenze Leitungen der Pfalzkom GmbH verlaufen.

B46 Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Behinderte, Senioren und Betreuung (420)		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B46.1	<p>Anhand der veröffentlichten Planwerke ist keine detaillierte Beurteilung der Barrierefreiheit möglich.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Am 11.04.2023 fand ein Termin zwischen dem Vorhabenträger und Vertretern der Generalzolldirektion sowie der Kommunalen Beauftragten für die Belange von Menschen mit Behinderungen der Stadt Neustadt statt, bei welchem die Planung gemeinsam erörtert wurde.</p> <p>Offene Punkte konnten geklärt werden. Die Planung bleibt größtenteils unverändert, lediglich die Position einzelner behindertengerechter Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück wird seitens des Vorhabenträgers überdacht und ggf. geändert, um kürzere Wege zu den Eingängen zu generieren.</p>
B46.2	<p>Bei der Ausgestaltung der Zuwegung weise ich jedoch darauf hin, dass folgende Aspekte berücksichtigt werden sollten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fehlende Gehwege und Straßenbeleuchtung in der Theodor-Haubach-Straße - Die nächstgelegene Bushaltestelle „Neustadt — Umspannwerk“ ist sehr weit entfernt (ca. 650m). Eine zusätzliche Bushaltestelle mit Straßenquerung könnte Abhilfe schaffen - Es ist keine separate Linksabbiegerspur für den Straßenverkehr vorhanden - Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Speyerdorfer-Straße beträgt 70 km/h 	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Die Stadt Neustadt an der Weinstraße sieht vor, bis zur Eröffnung der Generalzolldirektion in der Theodor-Haubach-Straße beidseitig einen Gehweg sowie eine Straßenbeleuchtung herzustellen.</p> <p>Im Zuge des beabsichtigten Knotenpunktumbaus Speyerdorfer Straße (K1) / Theodor-Haubach-Straße ist außerdem die Errichtung von zwei neuen Bushaltestellen mit Querungshilfe in der Speyerdorfer Straße in Nähe der Einmündung in die Theodor-Haubach-Straße beabsichtigt, wodurch sich die Erreichbarkeit der Gewerbelage mit dem ÖPNV wesentlich verbessern wird.</p> <p>Zudem ist ein Linksabbiegestreifen geplant, der es ermöglicht, von der Speyerdorfer Straße in die Theodor-Haubach-Straße abzubiegen. Diese wurde bereits im Verkehrsgutachten (inklusive des Mobilitätskonzepts) zum Bebauungsplan berücksichtigt, um die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes sowie die Verkehrssicherheit zu erhöhen.</p> <p>Ob es möglich ist, die Geschwindigkeit im Bereich der Einmündung in die Theodor-Haubach-Straße von 70 km/h auf 50 km/h zu reduzieren und damit die Verkehrssicherheit zusätzlich zu erhöhen, wird im Rahmen der nachfolgenden detaillierten Knotenpunktplanung gemeinsam mit dem Landesbetrieb Mobilität besprochen. Die Festlegung von</p>

		Verkehrsgeschwindigkeiten ist allerdings nicht Gegenstand von Bebauungsplanverfahren.
B46.3	Es wird davon ausgegangen, dass die geltenden gesetzlichen Normen und Richtlinien in Bezug auf die Barrierefreiheit in der Planung Beachtung finden. [...]	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Beim künftigen Nutzer des geplanten Gebäudes handelt es um eine Bundesbehörde und damit (indirekt) um eine Baumaßnahme des Bundes. Den Anspruch auf Teilhabe von Menschen mit Behinderung ist folglich als ein zentrales Menschenrecht baulich umzusetzen.

B51	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Naturschutzbehörde (330)	
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B51.1	<p>[...] im Folgenden möchte ich Ihnen Rückmeldung zum Bauvorhaben Generalzolldirektion geben. [...] <i>(Anm.: Kapitelnummern beziehen sich auf die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs)</i> 7.2 Private Grünflächen sind ausschließlich einer Garten- und Freiflächennutzung zuzuführen. Sie sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten und dürfen weder bebaut noch unterbaut werden. Auf den privaten Grünflächen sind auch keine Nebenanlagen wie bspw. Stellplätze, zulässig. Eine Nutzung als Lager- und Abstellplätze ist ebenfalls unzulässig. Die Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen ist naturnah auszurichten, d.h. es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden (Empfehlungsliste siehe Hinweis Ziffer 14.1.1). Die Grünflächen bzw. Rasenflächen sind mit einer kräuterreichen Wiesenmischung (Regiosaatgut Kräuteranteil mindestens 30%) anzusäen und maximal 3x jährlich zu mähen. Schottergärten sind unzulässig. 8.2.1 Zu verwenden sind insektendicht eingehauste Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von maximal 3.000 K (warmweiß). Die Beleuchtung ist nachts abzuschalten oder mit Bewegungsmeldern zu steuern oder um mindestens 50% herunter zu dimmen. Die Gebäudefassaden dürfen nicht flächig angestrahlt werden (Reduzierung der Lichtverschmutzung). 8.3.7 Strauchpflanzungen müssen folgende Mindestqualität erfüllen: dreimal verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 70 – 100 cm.</p>	<p>Kenntnisnahme mit Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Die seitens der Unteren Naturschutzbehörde mitgeteilten textlichen Ergänzungswünsche konkretisieren die im Bebauungsplanentwurf bereits vorhandenen Festsetzungen. Sie werden redaktionell in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes an der jeweils zutreffenden Textpassage übernommen. Der Vorhabenträger ist mit den vorgeschlagenen fachlichen Konkretisierungen der textlichen Festsetzungen einverstanden. Eine weitere Betroffenheit entsteht dadurch nicht.</p>

<p>Alle Gehölzanzpflanzungen sind 3 Jahre lang ausreichend zu wässern, um ein abnahmefähigen Zustand zu erreichen (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege). Abgängige Bäume sind zu ersetzen.</p> <p>8.3.8 Dachflächen sind zu mindestens 80 % zu begrünen, soweit sie nicht für den Aufbau von Anlagen der Gebäudetechnik oder für Photovoltaik genutzt werden. Die Begrünungsflächen sind mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzusäen und mit Staudengruppen zu ergänzen oder zu bepflanzen. Die Substratdicke muss mindestens 20 cm betragen.</p> <p>8.3.10 Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen (Ansaat mit Regiosaatgut mindestens 30% Kräuteranteil). Schottergärten sind unzulässig.</p> <p>8.4.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Maßnahmenfläche sind mindestens 12 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Versickerungsflächen nördlich des Gebäudes sind in Gebäudenähe zu positionieren, so dass die nördliche Eingrünung (Pflanzung Laubbäume) im bereits vorhandenen Gehölzstreifen stattfinden kann.</p> <p>8.4.3 Strauchpflanzungen müssen folgende Mindestqualität erfüllen: dreimal verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 150 – 175 cm.</p> <p>8.4.4 Die Strauchpflanzungen dürfen nur alle 5-10 Jahre durch einen Erhaltungsschnitt gepflegt werden (kein auf den Stock setzen). [...]</p>	
--	--

B62 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Gewerbeaufsicht		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B62.1	<p>[...] gegen den Bebauungsplan "Generalzolldirektion an der Theodor-Haubach-Straße" - bestehen grundsätzlich keine Bedenken. [...]</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Es bestehen keine Bedenken gegenüber dem Planvorhaben.</p>

B65 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B65.1	<p>[...] <u>A. allgemeine Wasserwirtschaft</u> Im Hinblick auf die Niederschlagswasserbewirtschaftung des o.g. Vorhabens wurde in der bei der Stadt Neustadt stattgefundenen Besprechung vom 27.02.2023 vereinbart, dass die Versickerung im rückwärtigen Bereich auf einer bestmöglichst großen Fläche erfolgen soll, auch um die Unterhaltung besser ermöglichen zu können sowie um auch Starkregenereignisse besser auffangen zu können. Daher ist ein 20-jährliches Regenereignis als Minimum anzusetzen, aber besser wie schon im BP-Entwurf angegeben ein 50-jährliches. Vorne ist ggfs. ebenfalls eine Versickerung denkbar (Muldenrigole/Baumrigole), allerdings ist hier die Nähe zur südlich gelegenen bodenschutzrelevanten Fläche zu beachten! Es wurde angeraten, bei den hierfür in Frage kommenden Standorten im südlichen Bereich des Vorhabens ein entsprechendes Bodengutachten erstellen zu lassen. Details der noch zu erteilenden wasserrechtlichen Erlaubnis für die angedachte Versickerung sind mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt noch abzustimmen.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. In Absprache mit der Oberen Wasserbehörde, SGD Süd, wird das Entwässerungskonzept leicht angepasst. Wie im gemeinsamen Abstimmungstermin am 27.02.2023 besprochen, werden die sich innerhalb der privaten Grünflächen im nördlichen rückwärtigen Grundstücksbereich befindenden Retentionsmulden zusammengefasst zu einer großen Versickerungsfläche. Eine Wasserhaushaltsbilanzierung nach DWA-M 102-4 wurde mit dem Ergebnis erstellt, dass der Ausgleich der Wasserführung unter anderem in Form dieses Entwässerungskonzeptes erfolgen kann. Die Wasserhaushaltsbilanzierung ist der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.</p>

B65.2

Sonstiges:

Im Abwägungsdokument der frühzeitigen Beteiligung wird unter B65.9 erwähnt, daß nach § 28 Landeswassergesetz (LWG) Rheinland-Pfalz grundsätzlich die Pflicht zum Ausgleich der Wasserführung besteht, wenn zusätzliche Flächen versiegelt werden, bzw. die Wasserführung beeinträchtigt wird. Dies ist nur zur Hälfte korrekt. Der § 28 LWG ist nicht ohne Grund im Abschnitt 2 – Bewirtschaftung oberirdischer Gewässer → Unterabschnitt 3 – Wasserführung, Wasserkraft angesiedelt. Es geht hier also um Oberflächengewässer sowie hierbei um die Vermeidung/Verminderung von durch den Menschen verursachten Hochwasserspitzen/Niedrigwasserphasen. Der Ausgleich der Wasserführung wäre demnach also z.B. zu erbringen, wenn das anfallende Niederschlagswasser auf dem Gelände der zukünftigen Generalzolldirektion aufgrund z.B. schlechter Versickerungswerte nicht zur Versickerung/Verdunstung gebracht werden könnte, sondern in ein Gewässer eingeleitet werden müsste. Ein Ausgleich der Wasserführung würde hier z.B. durch eine Drosselung des Abflusses erreicht werden. Zutreffend ist hier der § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes:

§ 55 Grundsätze der Abwasserbeseitigung

(1)

(2) Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Kenntnisnahme mit Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.

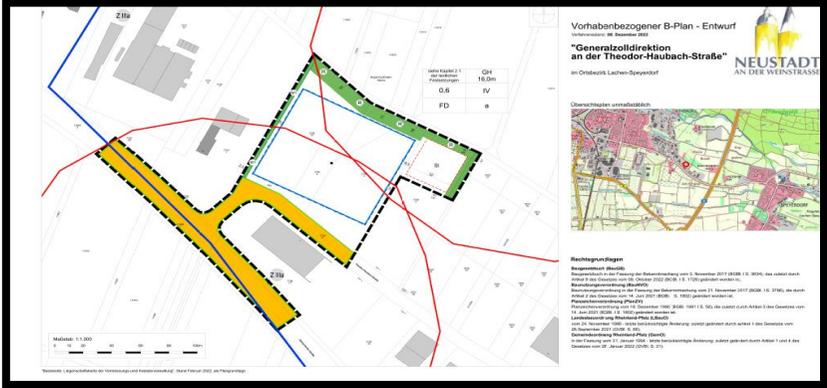
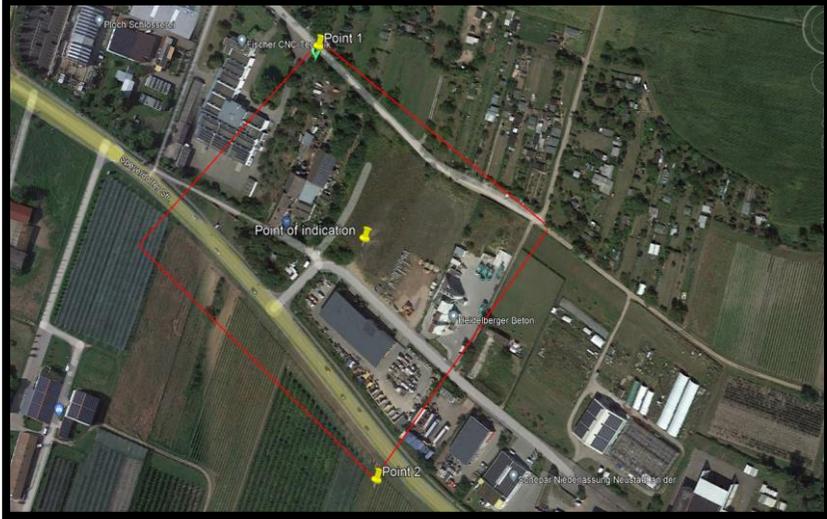
Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist grundsätzlich eine ortsnahe und möglichst naturnahe Verarbeitung des Niederschlagswassers vorgesehen. Damit soll dem Grundsatz einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung Rechnung getragen werden. Der Bebauungsplan sieht daher mehrere Festsetzungen vor, um Niederschlagswasserabflüsse zu vermeiden oder zu vermindern und entspricht daher diesem Grundsatz.

Die Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Passus des § 55 Abs. 2 entsprechend redaktionell angepasst und korrigiert.

B65.3	<p><u>Wasserhaushaltsbilanz:</u> Die Wasserhaushaltsbilanz gemäß den Arbeitsblättern DWA-A 102-1 / BWK-A 3-1 und DWA-A102-2 / BWK-A 3-2 geht da nun weiter und hat die emissionsbezogene Vorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ zum Ziel. Der natürliche Wasserhaushalt ist Grundlage und Zielgröße des Umgangs mit der Ressource Wasser. Es geht darum, erstens städtebauliche Eingriffe in den Wasserhaushalt zu reduzieren und zweitens die Folgen für Mensch und Natur so gering wie möglich zu halten und damit ein trockeneres und wärmeres Stadtklima zu verhindern. Durch Dach-/Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen sowie der Versickerung über großflächige Mulden kann dem für die Zukunft Rechnung getragen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Eine Wasserhaushaltsbilanzierung nach DWA-M 102-4 wurde erstellt, mit dem Ergebnis, dass der Ausgleich der Wasserführung erfolgt. Folgende Festsetzungen wurde in der Berechnung berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Dachbegrünung des Bürogebäudes• Die Baum- und Heckenbepflanzung• Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen• Großflächige Versickerung im rückwärtigen Bereich des Gebäudes <p>Die Wasserhaushaltsbilanzierung ist weiterhin der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.</p>
B65.4	<p>Im Übrigen wird auf das Schreiben vom 08.07.2022 verwiesen. [...]</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Es wird zur Kenntnis genommen, dass auf die Stellungnahme vom 08.07.2022 verwiesen wird.</p>

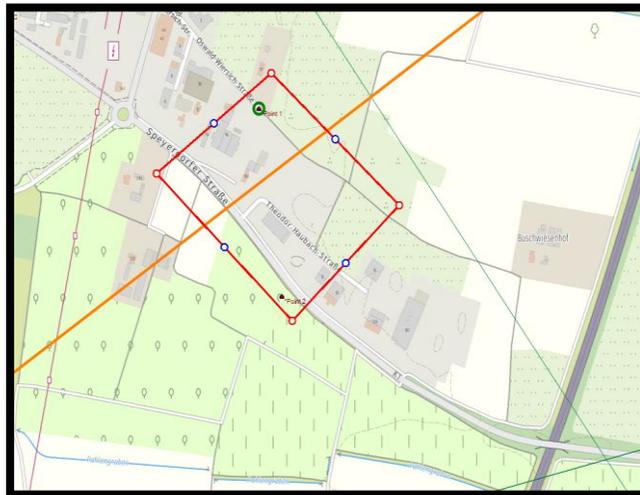
B66 Südwestrundfunk (SWR), Stuttgart		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B66.1	<p>[...]</p> <p>Unsere gesetzliche Aufgabe der Rundfunkversorgung wird durch das Vorhaben nicht direkt berührt. Es sind derzeit keine bestehenden oder geplanten Richtfunkstrecken des SWR betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p>
B66.2	<p>Wir weisen bereits in unserem Schreiben vom 31.05.2022 darauf hin, dass der Empfang von Hörfunk- und Fernsehprogrammen durch bauliche Veränderungen gestört werden kann. Insbesondere großflächige reflektierende Strukturen wie z. B. metallische Fassadenverkleidungen sind potentiell geeignet, Störungen des Rundfunkempfangs zu verursachen. Um derartige Störungen zu vermeiden, sind Ihrerseits bereits bei der Planaufstellung entsprechende Vorkehrungen zu treffen.</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Die Planungen haben sich im Vergleich zur vorherigen frühzeitigen Offenlage diesbezüglich nicht geändert. Weiterhin sind großflächig reflektierende Strukturen nicht vorgesehen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Umsetzung des Vorhabens zu Störungen des Rundfunkempfangs führt.</p> <p>Die Hinweise sind bereits in den Hinweisen zum Bebauungsplan in Kapitel 14.7.2 „Südwestrundfunk“ aufgeführt.</p>
B66.3	<p>Für den Fall von Abschattungen durch Hochbauten können die Bauherren beispielsweise zu Maßnahmen verpflichtet werden, die den betroffenen Rundfunkteilnehmern wieder einen ungestörten Empfang ermöglichen. Grundsätzlich sollte sichergestellt werden, dass den Bewohnern die Montage von Empfangsantennen möglich ist.</p> <p>[...]</p>	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Bei dem Vorhaben handelt es sich um den Bau eines Verwaltungs-/Bürogebäudes. Betriebswohnen ist nicht zulässig. Ob Empfangsantennen installiert werden, obliegt dem Vorhabenträger. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Regelung bzw. schließt deren Montage nicht aus.</p> <p>Die Hinweise sind bereits in den Hinweisen zum Bebauungsplan in Kapitel 14.7.2 „Südwestrundfunk“ aufgeführt.</p>

B72 Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Unterföhring		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B72.1	[...] Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht.	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.
B72.2	Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. [...]	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.
B72.3	[...] Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. [...]	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Der Vorhabenträger wurde darüber bereits informiert.

B73 Vodafone GmbH Region Süd-West, Stuttgart (Richtfunk)		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
B73.1	<p>[...] Bild aus der Mail.</p> 	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p>
B73.2	<p>Gebietsstandort von Google Earth:</p> 	<p>Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.</p>



B73.3 Es gibt 1 -MW-Verbindungen, die durch diesen angegebenen Bereich gehen, wie im folgenden Screenshot gezeigt.



Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.

In den dargestellten Abbildungen ist zu erkennen, dass die Richtfunkstrecke (orange Linie) durch das betreffende Gebiet verläuft.

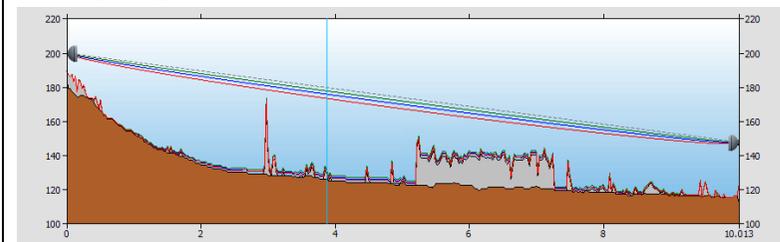


B73.4 Es gibt 1 -MW-Verbindungen, die durch diesen angegebenen Bereich gehen, wie im folgenden Screenshot gezeigt.

Bebauungsplan "Generalzolldirektion an der Theodor-Haubach-Straße"								
lfd. Nr.	Standort A			Standort B			Störung erwartet	Kommentar
	Koordinaten WGS 84	Grundhöhe NHN	Antennenhöhe	Koordinaten WGS 84	Grundhöhe NHN	Antennenhöhe		
1	49-19-16.5 N / 8-08-56.6 E	183.00 m	16.55 m	49-22-18.2 N / 8-14-56.5 E	113.00 m	34.25 m	Ja	Link ID: 807984

Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.

Die Tabelle gibt zwei Standortpunkte an. Zwischen diesen Punkten verläuft eine geradlinige Richtfunkstrecke. Da aus der Abbildung jedoch nicht hervorgeht, auf welcher Höhe die Richtfunkstrecke verläuft, werden die Angaben der Vodafone AG aus der frühzeitigen Beteiligung (Stellungnahme vom 02.08.2022) herangezogen:



Die Abbildung zeigt den Höhenverlauf der Richtfunkstrecken. Der Korridor der Richtfunkstrecken über dem Geltungsbereich (dargestellt durch die hellblaue senkrechte Linie) erstreckt sich von ca. 173 m NHN bis 180 m NHN.

Das Geländeniveau des Geltungsbereichs befindet sich auf einer Höhe von ca. 125 m NHN. Der Entwurf des Bebauungsplans setzt eine

		<p>maximale Gebäudehöhe von 16 Metern fest; eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch notwendige untergeordnete Bauteile und technische Anlagen um jeweils maximal 3,00 m ist zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Photovoltaikanlagen. Diese führen jedoch – in Abhängigkeit von der Modulgröße und dem technischen Aufbau (Winkel der Aufständigung) – nicht zu einer weiteren Überschreitung. Mit Photovoltaikanlage auf dem Gebäude ergibt sich somit eine maximale Gesamthöhe von circa 19 Metern bzw. 144 m NHN (ausgehend von einem Geländeniveau von 125 m NHN).</p> <p>Bis zum Korridor der Richtfunkstrecken ab 173 m NHN besteht demnach ein ausreichender Abstand von ca. 29 Metern. Der Forderung aus der frühzeitigen Beteiligung, einen Freiraum von mindestens 25 Meter in jeder Richtung einzuhalten, wird somit weiterhin entsprochen. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass der Richtfunk durch das Vorhaben gestört wird.</p>
--	--	--

C. Nachbargemeinden

C1 Gemeinde Haßloch		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
C1.1	[...] seitens der Gemeinde Haßloch bestehen hinsichtlich der o.g. Planung keine Bedenken. [...]	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken gegenüber dem Planvorhaben.

C2 Verbandsgemeinde Deidesheim		
	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße
C2.1	[...] Nach Einsichtnahme in den mit Schreiben vom 03.02.2022 vorgelegten Entwurf teilen wir Ihnen mit, dass dadurch keine Belange der Verbandsgemeinde Deidesheim und der ihr angehörenden Gemeinden berührt werden. Demzufolge werden weiterhin keine Anregungen und Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes geltend gemacht. [...]	Kenntnisnahme ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken gegenüber dem Planvorhaben.