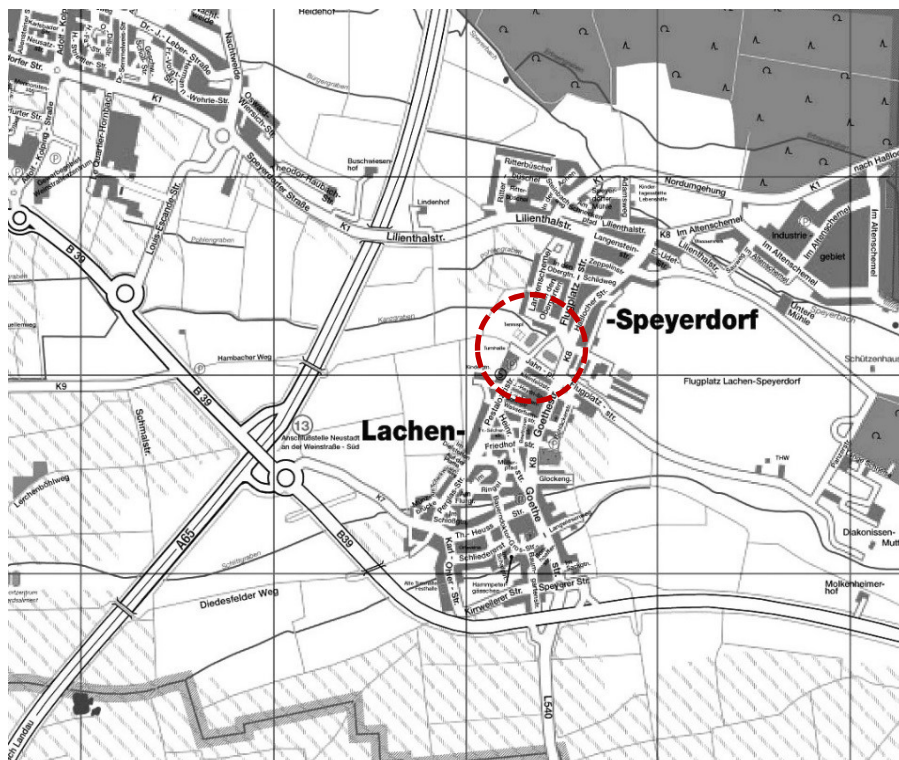




Bebauungsplan
„Am Jahnplatz, 1. Änderung“
Neustadt an der Weinstraße, Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf
- Entwurf -
Begründung

(Die geänderten Textstellen sind gelb hervorgehoben)

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

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
1. Planungsanlass und -intention	3
2. Lage des Plangebietes	4
3. Räumlicher Geltungsbereich	4
4. Bestand	5
4.1 Städtebauliche Situation	5
4.2 Topografie	7
4.3 Verkehrliche Infrastruktur	7
4.4 Technische Infrastruktur	7
4.4.1 Wasserversorgung	7
4.4.2 Schmutzwasser	7
4.4.3 Oberflächenwasser	7
4.5 Nahversorgung, soziale Infrastruktur	7
4.6 Emissionen/Immissionen	8
4.7 Bodenverhältnisse/Versickerung	8
4.8 Flora, Fauna	9
4.8.1 Vegetation	9
4.8.2 Fauna	9
4.9 Wasserschutzgebiete	9
4.10 Eigentumsverhältnisse	9
5. Planungsrechtliche Situation	10
5.1 Landes- und Regionalplanung	10
5.2 Flächennutzungsplan	10
5.3 Bestehende Bauleitpläne	11
5.4 Denkmalpflege	11
6. Erfordernis und Ziel der Planung	11
7. Städtebauliche Konzeption	11
8. Prüfung von Standortalternativen	13
9. Planinhalt und Festlegungen	14
9.1 Art der baulichen Nutzung	14
9.2 Maß der baulichen Nutzung	14
9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	15
9.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze	16
9.5 Flächen für den Gemeinbedarf	16
9.6 Zahl der Wohnungen	16

9.7	Verkehrsflächen, Zufahrten	17
9.8	Stellung baulicher Anlagen	17
9.9	Versorgungsanlagen und -leitungen	17
9.10	Grünflächen	17
9.11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
9.11.1	Retentionsflächen (M 1)	18
9.11.2	Renaturierung Kanzgraben (M 2)	18
9.11.3	Streuobstwiese	18
9.11.4	Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen	18
9.11.5	Maßnahmen zum Schutz von Brutvögeln	18
9.11.6	Maßnahmen zum Schutz vor Zauneidechsen	19
9.12	Flächen zur Einräumung von Leitungsrechten	19
9.13	Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.	19
9.14	Pflanzgebote, Pflanzbindungen	19
9.15	Örtliche Bauvorschriften	20
9.15.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	20
9.15.2	Einfriedungen	20
9.15.3	Gestaltung der unbebauten Flächen	21
10.	Kennzeichnungen	21
11.	Hinweise	21
12.	Flächenbilanz	21
13.	Sonstige fachliche Belange	21
13.1	Schallschutz	21
13.2	Schutz vor Gerüchen	24
13.3	Verkehrerschließung und verkehrstechnische Auswirkungen	24
13.4	Bodenmanagement	25
13.5	Kampfmittelverdacht	26
13.6	Artenschutz	26
13.7	Auswirkungen der Planung auf Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen	28
13.8	Technische Erschließung	28
14.	Umweltprüfung, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	29
15.	Planverfahren	30
16.	Umsetzung des Bebauungsplanes	31
17.	Rechtsgrundlagen	32
18.	Anlagen	33

1. Planungsanlass und -intention

Der Ortsteil Lachen-Speyerdorf befindet sich ca. fünf Kilometer östlich des Stadtzentrums von Neustadt an der Weinstraße. Im Zuge der Kommunalreform Ende der 1960er Jahre eingemeindet, ist Lachen-Speyerdorf - abgesehen von der Kernstadt - das größte sog. Weindorf mit ca. 5.500 Einwohnern.

Die ehemals räumlich getrennten Teilorte Lachen und Speyerdorf sind im Laufe der Zeit immer stärker zusammengewachsen. An der Nahtstelle zwischen den beiden Teilorten befindet sich seit 1912 der Flugplatz sowie die heute nicht mehr militärisch genutzte ehemalige Edon-Kaserne. Die einstmals über den Jahnplatz führende Gäubahn („Pfefferminzbähnle“) wurde in den 1950er Jahren stillgelegt und abgebaut. Darüber hinaus ist ein Sportzentrum mit zwei Großspielfeldern sowie mehreren Tennisplätzen entstanden. Zielsetzung der allgemeinen städtebaulichen Entwicklung ist ein verstärktes soziales, aber auch bauliches Zusammenwachsen der beiden Teilorte. Mit der Aufgabe der militärischen Nutzung kann das Edon-Areal sukzessive einer zivilen Nutzung zugeführt werden. Damit besteht die Chance, das Areal zu einer Neuen Ortsmitte von Lachen-Speyerdorf umzuwandeln. Nach Teilabriss der bestehenden Bausubstanz entsteht derzeit sukzessive ein Quartier mit Wohnen, Dienstleistungen und Einzelhandel. Darüber hinaus hat sich nördlich des Areals ein Discounter angesiedelt, die Ansiedlung der Feuerwehr ist geplant.

Die westlich gelegenen Sportplätze entsprechen teilweise nicht mehr heutigen Anforderungen und behindern weitergehend die gewünschte städtebauliche Entwicklung. Aus diesem Grund ist eine Verlegung der Anlagen in einen neuen „Sportpark Lilienthal“ auf dem ehemaligen Kasernenareal in Angrenzung zum Flugplatz vorgesehen. Das derzeit bestehende Sportplatzgelände soll nach Verlegung zurückgebaut und einer Wohnnutzung zugeführt werden. Entstehen soll dabei ein neues Wohnquartier mit einem breiten Spektrum an Wohn- und Gebäudeformen, welches einen zusätzlichen Beitrag zum Zusammenwachsen von Lachen und Speyerdorf darstellen kann.

Bereits 2007 wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst, 2012 ein Entwurf für die Entwicklung des Gebietes erarbeitet und eine Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden durchgeführt. Das Verfahren wurde jedoch nicht abgeschlossen. Unter veränderten Rahmenbedingungen (neuer Investor, veränderter Entwurf, aktualisierte Gebietsabgrenzung) wurde das Verfahren wiederaufgenommen.

Ergänzung zur 1. Änderung

Der Bebauungsplan „Am Jahnplatz“ wurde 2019 als Satzung beschlossen und bekanntgemacht. Seitdem erfolgt die Umsetzung des Wohnquartiers. Inzwischen ist die Erschließung des Quartiers weitgehend abgeschlossen, am Jahnplatz wurden bereits die ersten Mehrfamilienhäuser umgesetzt.

Bei der Umsetzung der Bauvorhaben stellt sich die im Bebauungsplan vorgenommene Festsetzung zu Wand- und Gebäudehöhen als problematisch dar. Diese wurde bezogen auf Normal-Null festgesetzt, dabei wurde von einem Straßenniveau von 122,0 m NN ausgegangen. Durch die Ausbildung von Längsgefällen weichen die umgesetzten Straßenhöhen jedoch teilweise bis zu 0,90 m von diesem angenommenen Niveau ab, wodurch die Bebauung in ursprünglicher städtebaulicher Zielsetzung insbesondere im westlichen Abschnitt WA 1 nicht umgesetzt werden kann.

Da sich diese Problematik auf zusammenhängende Teilbereiche des Bebauungsplans auswirkt, kann eine Befreiung von Einzelfällen nicht in Aussicht gestellt werden. Aus diesem Grund ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Im Zuge dieser 1. Änderung sollen die absoluten Wand- und Gebäudehöhen - bezogen auf Normall-Null - durch relative Wand- und Gebäudehöhen - bezogen auf Straßenniveau - ersetzt werden. Der städtebauliche Grundgedanke bleibt hiervon unberührt. Weitere Änderungen werden nicht vorgenommen.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf an der Nahtstelle zwischen den beiden Teilorten Lachen und Speyerdorf in westlicher Angrenzung zur Flugplatzstraße.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Jahnplatz“ umfasst die Flurstücke 2126/71 (teilweise), 2126/74, 2126/75, 2126/76 (teilweise), 2126/77 (teilweise) 4988/30, 4988/31 (teilweise), 6751/6, 6751/7, 6751/8, 6752/1, 6753/2, 6754/5, 6758/4, 6758/5, 7010/1, 7012/2, 7012/5, 7012/6, 7013/5, 7013/6, 7013/7, 7023/3, 7023/4, 7024/2, 7024/3, 7024/4, 7025/6, 7025/7, 7026, 7027, 7028, 7029, 7030, 7031, 7032, 7032/2, 7033, 7033/2, 7034, 7034/2, 7034/3, 7034/4, 7035, 7036, 7037, 7038, 7039, 7040, 7041, 7042, 7044, 7045, 9176/6, 9176/8, 9176/10, 9176/11, 9176/12, 9176/13, 9176/14, 9176/15, 12058/1 (teilweise), 12058/3, 12058/6, 12058/7.

und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Nordgrenze der Flurstücke 7012/2, 7013/6, 7023/4, 7024/4, 7024/2, 7025/6, 7029, 7030, 7031, 7033/2, 7038, 7039, 7040, 7041, 7042, 7044, 7045
- Im Westen durch die Ostgrenze der Flurstücke 7013/8, 7002/3, 7006, 7009/3 sowie teilweise die Nordgrenze des Flurstücks 7013/7
- Im Süden durch die Nordgrenze der Flurstücke 6760/6, 6760/8, 6758/5, 6754/6, 6752/2, 6747/2, 6747/5, 6747/6 und 6747/7.
- Im Osten durch die Ostgrenze der Flurstücke 2126/75, 2126/77, 4988/31, 9176/6, 9176/8, 9176/10, 9176/11, 9176/12, 9176/13, 9176/14 und 12058/4

Gegenüber dem Vorentwurf von 2012 wurden zwischenzeitlich Veränderungen am Geltungsbereich vorgenommen. So wurde der komplette Jahnplatz in den Geltungsbereich aufgenommen, um die vorgesehene Neuaufteilung der Verkehrsfläche zu sichern. Der inzwischen realisierte Kreisverkehr wurde dagegen herausgenommen, da hier keine Notwendigkeit einer Regelung mehr besteht. Im Norden wurde der Kanzgraben aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Auch dieser soll durch die Planung nicht verändert werden. Im Westen wurden die Flurstücke 7007/1, 7008/1, 7009/3 und 7013/8 aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da diese Flächen nicht vom Investor erworben wurden und daher auch nicht überplant werden. Dagegen wurden Flächen entlang des Hambacher Weges miteinbezogen, für welche im Zuge der Umsetzung des Baugebietes ebenfalls eine Neuregelung vorgesehen ist.

Der Geltungsbereich hat sich von ursprünglich 6,63 auf 6,49 ha verkleinert.



Bild 1: Katastralausschnitt mit aktuellem Geltungsbereich (schwarz) und Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses (grau).

4. Bestand

4.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet besteht zu einem überwiegenden Teil aus Sportanlagen der Vereine TuS Lachen-Speyerdorf sowie TC Blau-Weiß Lachen-Speyerdorf. Es handelt sich um ein Rasenspielfeld, ein Spielfeld mit Tennenbelag, mehrere Tennisplätze mit Vereinsheimen und Nebenanlagen. Nördlich der Sportplätze schließen sich teilweise als Kleingärten genutzte Grünflächen an.

Die Umgebung des Plangebietes ist heterogen geprägt. Im Norden besteht der Ortsrand von Speyerdorf mit einer kleinteiligen Wohnbebauung. Im Osten befindet sich das Areal der ehemaligen Edon-Kaserne, welche derzeit als Wohn- und Dienstleistungszentrum zur Neuen Ortsmitte von Lachen-Speyerdorf umgestaltet wird. Daneben wurde ein Discounter mit vorgelagerter Stellplatzfläche realisiert. Im Süden befindet sich der Jahnplatz mit einer überwiegend zwei- bis dreigeschossigen Wohnbebauung und einigen integrierten Dienstleistungseinrichtungen. Südwestlich des Plangebietes befindet sich die Schule und eine kirchliche Einrichtung. Im Westen grenzt das Plangebiet an den freien Landschaftsraum mit Landwirtschaftsflächen sowie einigen Kleingärten.



Bild 2: Luftbild mit Geltungsbereich



Bild 3: Jahnplatz



Bild 4: Nord-Süd-Fußweg

4.2 Topografie

Das Plangebiet besitzt eine nur gering ausgeprägte Topografie. Die Höhenlage bewegt sich zwischen 121,40 m+NN und 122,50 m+NN.

4.3 Verkehrliche Infrastruktur

Aufgrund seiner integrierten Lage ist das Plangebiet verkehrlich gut angebunden. Mit der Goethestraße/Flugplatzstraße befindet sich das Areal an der zentralen Durchfahrtsstraße von Lachen-Speyerdorf. Im Nordosten des Plangebietes wurde ein Kreisverkehr realisiert, um die Neue Ortsmitte anzubinden sowie eine Anknüpfung an die projektierte Umgehungsstraße von Lachen-Speyerdorf zu erzielen. Diese Umgehungsstraße wurde durch ein Bürgervotum jedoch abgelehnt und wird nicht realisiert, so dass der für die Anknüpfung vorgesehene Kreiselaß vorerst ohne Funktion bleibt und zukünftig für die Gebieterschließung des neuen Wohngebietes zur Verfügung steht.

Weitere potenzielle Anschlusspunkte bestehen im Süden über die Pestalozzi-Straße sowie den Jahnplatz. Dieser fungiert derzeit auch als Parkplatz.

4.4 Technische Infrastruktur

4.4.1 Wasserversorgung

Innerhalb des Plangebietes bestehen Wasserversorgungsleitungen. Diese werden vor Entwicklung des Baugebietes gekappt und im Zuge der Erschließung neu aufgebaut.

Ein innerhalb des Plangebietes bestehender Beregnungsbrunnen wird im Zuge der Umsetzung der Maßnahme stillgelegt und fachgerecht verfüllt.

4.4.2 Schmutzwasser

Mischwasserkanäle befinden sich im Süden in der Pestalozzistraße sowie im Jahnplatz, im Osten in der Flugplatzstraße. Es ist davon auszugehen, dass eine Schmutzwasserabführung über diese Kanäle möglich ist, wenn die Entwässerung im Trennsystem erfolgt und kein Oberflächenwasser den Schmutzwasserkanälen zugeführt wird.

4.4.3 Oberflächenwasser

Derzeit besteht innerhalb des Plangebietes keine Regenwasserkanalisation. Ein Großteil des derzeit anfallenden Oberflächenwassers versickert innerhalb der Sportanlagen oder der angrenzenden Grünflächen. Die asphaltierte Fläche des Jahnplatzes wird in die dort befindliche Mischwasserkanalisation entwässert.

4.5 Nahversorgung, soziale Infrastruktur

Das Plangebiet befindet sich in direkter Angrenzungen zur Neuen Ortsmitte, die derzeit auf dem Areal der Edon-Kaserne entwickelt wird. Mit einem Discounter besteht bereits eine Nahversorgung. Weitere Dienstleistungseinrichtungen bestehen bzw. sind vorgesehen.

Südlich des Plangebietes in der Pestalozzistraße befindet sich die August-Becker-Schule. Hierbei handelt es sich um eine Grund- und ehemalige Hauptschule mit angeschlossener städtischer Kindertagesstätte. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach zusätzlichen Kinderbetreuungsplätzen und dem zu erwartenden Zuwachs durch das neue Baugebiet ist innerhalb des Plangebietes die Realisierung einer zusätzlichen Kindertagesstätte vorgesehen. Die erforderliche Größe bzw. Anzahl der Gruppen wird im weiteren Verfahren ermittelt.

4.6 Emissionen/Immissionen

Auf das Plangebiet wirken derzeit unterschiedliche Emissionsquellen ein, welche sich auch auf die zukünftige Nutzung als Wohngebiet auswirken

Die Flugplatzstraße verläuft an der östlichen Plangebietsgrenze und ist als Kreisstraße klassifiziert. Sie fungiert als Hauptdurchfahrtsstraße von Lachen-Speyerdorf und weist daher insbesondere zu Stoßzeiten eine erhebliche Verkehrsfrequenz auf. Bereits 2014 wurde für den Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“ (östlich an die Flugplatzstraße angrenzend) ein Schallgutachten erstellt. Als Ergebnis wurden in dem Gutachten passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

Bereits im Jahr 2000 wurde ein Lärmgutachten für den ca. 300 m nordöstlich vom Plangebiet befindlichen Flugplatz erstellt. Aufgrund der geringen Frequenz des Flugplatzes wurden dabei jedoch keine Überschreitungen der Lärmgrenzwerte festgestellt.

Weitere Lärmquellen ergeben sich aus dem Bestand: am Hambacher Weg befinden sich eine städtische Sporthalle sowie ein kirchliches Gemeindezentrum. Weiterhin besteht am Jahnplatz eine Gastronomie mit Außenbewirtschaftung. Hinzu kommt ein neu am Kreisel nordöstlich des Plangebietes errichteter Einkaufsmarkt mit großer Stellplatzfläche sowie ein ebenfalls am Kreisel geplantes Feuerwehrgerätehaus.

Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurden die vorhandenen Schallgutachten ausgewertet und ein aktualisiertes Gutachten neu erstellt.

4.7 Bodenverhältnisse/Versickerung

Für das Plangebiet liegen zwei Baugrundgutachten der Ingenieurbüros IBES, Neustadt/W. von 2006 sowie Alenco Environmental Consult, Kandel von 2013 vor. In den Gutachten wurden die Untergrundverhältnisse, Altlasten sowie die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes untersucht. Um zu auf den vorliegenden Bebauungsplan zugeschnittenen Aussagen zu gelangen, ist eine zusätzliche Untersuchung vorgesehen. Dabei soll insbesondere die Versickerung nochmals näher betrachtet werden.

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil der Grabenrandzone des Oberrheingrabens auf einer Grabenrandscholle. Der Untergrund des Plangebietes besteht oberflächennah überwiegend aus wechselnden Lagen von Kiesen, Sanden und Tonen. Die Sand- und Kieshorizonte sind von Ton- und Schluffschichten durchzogen.

In weiten Teilen des Untersuchungsgebietes sind die natürlich anstehenden Sedimente durch anthropogene Auffüllungen bis etwa 1 m, in Teilen auch bis zu 3 m unter Geländeoberkante abgedeckt oder ersetzt worden. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes sind diese Auffüllungen explizit als eine Altlastverdachtsfläche (ALG 316 00 000 – 0219) dokumentiert. Diese Auffüllungen bestehen aus

Bodenmaterialien (Sande, Schluffe, Kiese), Bauschutt mit unterschiedlichen Gemeingteilen an Schlacken oder Brandschutt sowie Siedlungsabfällen. Allerdings konnte das Gutachten die Abgrenzung der Altlast nicht bestätigen, da die genannten Auffüllungen auch außerhalb der Abgrenzung zu erwarten sind. Im Bereich der Sportplätze bestehen die Auffüllungen aus gebrochenem Bauschutt sowie mit Sanden und Schluffen verfüllten Bombentrichtern.

Der Grundwasserflurabstand beträgt gemäß Gutachten ca. 1,5 bis 2,0 m unter Oberkante Gelände, die Fließrichtung des Grundwassers ist Ost-Südost.

4.8 Flora, Fauna

4.8.1 Vegetation

Das Plangebiet wird derzeit zu großen Teilen für Sportanlagen genutzt. Diese bestehen aus einem Rasen-Großspielfeld, einem Großspielfeld mit Tennenbelag, acht Tennisplätzen mit Sandbelag sowie zwei Vereinsheimen. Relevante Gehölzstrukturen befinden sich insbesondere an den Rändern der Großspielfelder, entlang des von Nord nach Süd durchkreuzenden Fußweges sowie auf den als Kleingärten genutzten Grundstücken im nördlichen Bereich. Der Kanzgraben verläuft im Norden des Plangebietes offen, bevor er im Bereich des Kreisels verrohrt fortgeführt wird. In den offenen Bereichen wird er ebenfalls durch Gehölze gesäumt. Bei den Gehölzen handelt es sich um Hecken und überwiegend Laubbäume, teilweise mit erheblichem Stammumfang. In Teilbereichen bestehen auch einige Nadelbäume. An der Nordseite des Jahnplatzes verläuft eine markante Ahornreihe, welche den Platz einfasst und gleichzeitig als optische Abschirmung der Sportanlage dient.

4.8.2 Fauna

Aufgrund der derzeitigen Nutzung besitzt das Plangebiet nur in eingeschränktem Umfang Lebensräume für Tiere. Eine Bestandserfassung wurde durch das Büro Laukhuf, Heilbronn durchgeführt und im August 2014 vorgelegt. Die Bestandsaufnahme wurde 2017 aktualisiert. Demnach konnten im Plangebiet insbesondere häufig vorkommende Vogelarten sowie eine mäßige Fledermausaktivität nachgewiesen werden. Zauneidechsen wurden im Bereich der Kleingärten im Norden des Plangebietes angetroffen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für relevante Arten durchgeführt (Ziffer 11).

4.9 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Die Schutzzone III b des geplanten Wasserschutzgebietes „Benzenloch“ der Gemeindewerke Haßloch schließt erst weiter südlich gelegene Teile von Lachen sowie Teile des Gewerbegebietes Lilienthal ein.

4.10 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befand sich mit Ausnahme einiger Gartenflächen im Norden in kommunalem Besitz. Ein Großteil der Flächen wurde im Frühjahr 2017 an einen Investor zur Entwicklung des Baugebietes veräußert.

5. Planungsrechtliche Situation

5.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Neustadt/Weinstraße befindet sich gemäß Landesentwicklungsplan IV in einem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“. Die Stadt ist als Mittelzentrum eingestuft.



Bild 5: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Ausschnitt Lachen-Speyerdorf

In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Westlich des Plangebietes befindet sich ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft sowie ein regionaler Grünzug. Beide Flächen werden durch die Planung jedoch nicht tangiert.

5.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt/Weinstraße ist das Plangebiet als bestehende Sportanlage sowie als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Bereiche zwischen Sportanlage im Süden und Kanzgraben im Norden sind als Grünfläche ausgewiesen. Trotz geringer Abweichungen von den Darstellungen des FNP kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

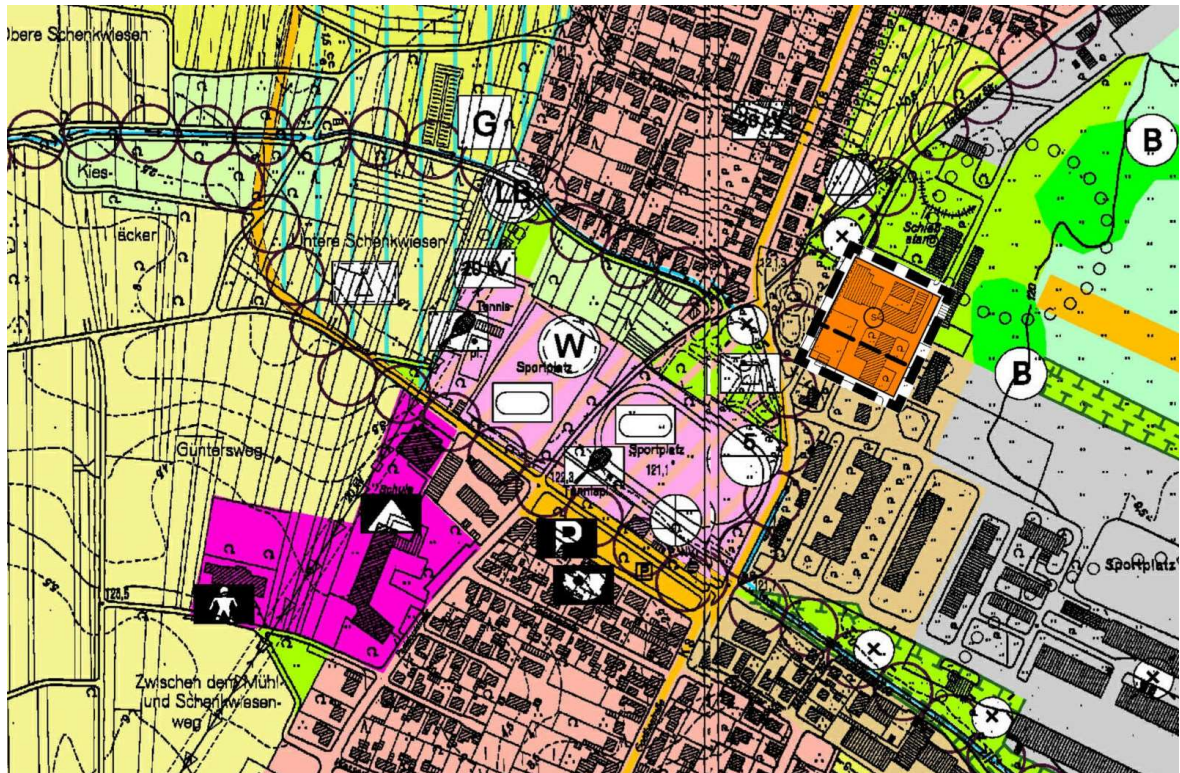


Bild 6: Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt/Weinstraße, Ausschnitt Lachen-Speyerdorf

5.3 Bestehende Bauleitpläne

Östlich angrenzend besteht der Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“ in Lachen-Speyerdorf. Festgesetzt ist ein Mischgebiet.

5.4 Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine Baudenkmäler. Östlich angrenzend befindet sich das als Denkmal geschützte Gebäude 003 der ehemaligen Edon-Kaserne.

6. Erfordernis und Ziel der Planung

Das Plangebiet wurde bisher zu großen Teilen als Sportzentrum genutzt. Diese Sportanlagen werden auf das Areal der Edon-Kaserne verlegt. Im Gegenzug soll das bestehende Sportplatzgelände in ein Wohngebiet umgewandelt werden. Derzeit besteht für das Plangebiet kein Bebauungsplan. Zur Umsetzung des Wohngebietes ist daher die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage in Form eines Bebauungsplans erforderlich.

7. Städtebauliche Konzeption

Dem Bebauungsplan liegt nachfolgende städtebauliche Konzeption zugrunde: Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den bestehenden freien Ast des Kreisverkehrs an der Flugplatzstraße. Über eine Ringstraße sowie eine kurze Stichstraße können alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes erschlossen werden. Drei Gebäude, die auf dem jetzigen Jahnplatz errichtet werden, können direkt über diesen angefahren werden. Der Jahnplatz wird insofern in seiner Ausdehnung verkleinert und zukünftig nur noch als Erschließungsstraße geführt. Dabei werden beidseitig Parkstreifen vorgesehen, um die entfallenden, dem Sportbetrieb zuzurechnenden Stellplätze teilweise auszugleichen.

Die im Gebiet realisierbaren Bauformen orientieren sich an der sich derzeit veränderten Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt: Während in der Vergangenheit in kleineren Gemeinden oder Ortsteilen überwiegen Gebiete für Einfamilienhäuser entwickelt wurden, besteht inzwischen auch hier eine größere Nachfrage nach Wohnformen in gemäßigt verdichteter Form sowie Geschosswohnungen. Dies hat seine Ursache in gestiegenen Grundstückspreisen, in veränderten Lebensstilen, aber auch in der demografischen Entwicklung, welche eine stärkere Berücksichtigung von Bedürfnissen mobilitätseingeschränkter Personen erfordert. Innerhalb des vorliegenden Baugebietes soll ein breites Spektrum an Gebäude- und Wohnformen realisiert werden, um diesen vielfältigen Wünschen und Bedürfnissen entsprechen zu können.

Durch den bestehenden, vom Jahnplatz nach Norden abzweigenden Mühlweg wird das Plangebiet in zwei Bereiche gegliedert. In dem westlichen Abschnitt soll eine aufgelockerte Bebauung mit Einfamilienhäusern und zugeordneten Gärten entstehen. Hierfür werden Grundstücke mit überwiegend 450 bis 500 m² vorgesehen. Im östlichen Teil ist zusätzlich eine verdichtete Bebauung vorgesehen. Hierfür sind insbesondere Kettenhäuser als Alternative zum „klassischen“ Reihenhauses sowie einige Mehrfamilienhäuser am Süd-, Ost- und Nordrand des Baugebietes geplant.

Auch bezüglich der Gebäudekubatur wird eine Abstufung vorgenommen. Während die Mehrfamilienhäuser bewusst mit drei Vollgeschossen vorgesehen werden (III bzw. III + Staffelgeschoss), sind für die Kettenhäuser zwei Vollgeschosse (II + Staffelgeschoss) und für die Einfamilienhäuser zwei Vollgeschosse mit Dachraum vorgesehen. Damit kann ein gewünschter Übergang vom aufgelockerten Ortsrand zur höheren Bebauung an der neuen Ortsmitte gewährleistet werden. Durch die Vorgabe von Flach- und Pultdächern soll dabei im verdichteten Teil bewusst eine moderne Architektur gefördert werden.

Zusätzlich zu den Wohngebäuden ist im Plangebiet eine Kinderbetreuungseinrichtung vorgesehen. Diese dient zur Deckung der anhaltend hohen Nachfrage nach solchen Plätzen, die durch das Wohngebiet zusätzlich verstärkt wird. Der Standort für die Einrichtung ist im Norden des Plangebietes an der Zufahrt in das Wohngebiet. Damit ist die Einrichtung für Bewohner des Wohngebietes wie auch für Externe gut und konfliktfrei zu erreichen.

Weiterhin ist die Anlage eines zentralen Spielplatzes geplant. Dieser soll am Jahnplatz vorgesehen werden, um nicht nur von Kindern aus dem Wohngebiet, sondern auch von angrenzenden bestehenden Siedlungsbereichen genutzt zu werden. Dies soll einen Beitrag zur Einbindung des neuen Wohngebietes in die bestehenden Siedlungsstrukturen leisten.



Bild 7: Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet soll trotz teilweiser Verdichtung einen hohen öffentlichen wie auch privaten Grünanteil aufweisen. Vorgesehen ist die Erhaltung bzw. Neuanlage des von Nord nach Süd verlaufenden Fußweges mit Grünstreifen und einer alleeähnlichen Baumbepflanzung. Weiterhin wird eine zentrale Grünfläche innerhalb des Wohngebietes vorgesehen, welche auch als Retentionsfläche für Oberflächenwasser fungieren soll. Angegliedert wird dabei ein Fußweg in West-Ost-Richtung, so dass innerhalb des Wohngebietes ein von Straßen größtenteils unabhängiges Fußwegenetz besteht. An der südlichen wie auch westlichen Baugebietsgrenze werden Strauchpflanzungen festgesetzt, um eine angemessene Eingrünung zum freien Landschaftsraum zu gewährleisten. Der Jahnplatz wird verkleinert und als Baumallee ausgebildet.

Der im Norden und Nordosten des Plangebietes verlaufende Kanzgraben ist derzeit in Teilen verrohrt. Es ist vorgesehen, diese Verrohrung zu beseitigen und den Graben in einem naturnahen Bett zu führen. Lediglich die Querungen unter dem Mühlweg und der Flugplatzstraße werden beibehalten.

8. Prüfung von Standortalternativen

Eine Prüfung von Standortalternativen wurde nicht durchgeführt. Bei der Entwicklung des Wohngebietes handelt es sich um eine Nachnutzung der bestehenden Sportanlagen, welche verlagert werden. Den Vorgaben zur Eindämmung des Flächenverbrauchs kann damit entsprochen werden.

9. Planinhalt und Festlegungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines neuen Wohngebietes im Bereich der Neuen Ortsmitte von Lachen-Speyerdorf. Vorgesehen ist gemäß der städtebaulichen Konzeption dabei ein Quartier mit verschiedenen, dem Wohnen dienenden Gebäudeformen wie Einfamilienhäuser, Kettenhäuser oder Geschosswohnungsbau.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei wird eine Unterteilung in WA 1 bis WA 5 vorgenommen, wobei sich in der Art der baulichen Nutzung nur eine Unterscheidung innerhalb des Teilbereiches WA 5 ergibt, der aus diesem Grund in WA 5a und WA 5b unterteilt wurde.

Nutzungen, denen ein erhöhtes Konfliktpotenzial bescheinigt wird und die damit zu einer Schwächung der Wohnnutzung führen könnten, werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO von der Zulässigkeit ausgenommen. Dies betrifft insbesondere Betriebe des Beherbergungsgewerbes, für die auch keine Nachfrage erkennbar ist, sowie der Verwaltung und Tankstellen, die zu erhöhtem Verkehr, Geruchs- oder Lärmimmissionen führen können. Das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe werden ausschließlich im Bereich entlang der Flugplatzstraße zugelassen (Teilbereich WA 5b). Hier ist in Angrenzung zur Neuen Ortsmitte die Ansiedlung einer Bankfiliale oder eines Dienstleisters vorstellbar.

Einzelhandel ist in Allgemeinen Wohngebieten auf die Eigenversorgung beschränkt. Dies entspricht der Zielsetzung, im Plangebiet keine Konkurrenz zur entstehenden Neuen Ortsmitte aufzubauen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

In WA 1 bis WA 5 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem maximal zulässigen Wert gemäß § 17 BauNVO und ermöglicht eine effiziente Ausnutzung der Baugrundstücke bei gleichzeitiger Gewährleistung eines ausreichenden Grünflächenanteils.

Zahl der Vollgeschosse

Bezüglich der Zahl der Vollgeschosse erfolgte eine Staffelung. In Bereichen, welche für Einfamilienhäuser oder Kettenhäuser (WA 1 bis 3) vorgesehen sind, dürfen maximal zwei Vollgeschosse realisiert werden. Dagegen dürfen die Mehrfamilienhäuser am Rand des Plangebietes (WA 4 bis 5) mit bis zu drei Vollgeschossen errichtet werden. Dies entspricht der Zielsetzung einer stufenweisen Verdichtung, und ermöglicht eine lärmabschirmende Ausrichtung der Mehrfamilienhäuser.

Höhenfestsetzungen

Als weiteres Maß zur Begrenzung der Gebäudekubatur wird eine Wand- oder Gebäudehöhe festgesetzt.

Im Bereich von WA 1 wird eine Wandhöhe von minimal 4,0 und maximal 6,0 m festgesetzt. Mit der Festsetzung eines Mindestmaßes soll dabei der Errichtung von eingeschossigen Bungalows entgegengewirkt werden, die insbesondere in Kombination mit höheren Wohngebäuden zu optisch und städtebaulich unbefriedigenden Lösungen und höherem Flächenverbrauch (bei gleicher Grundfläche) führen. Mit dem festgesetzten Spektrum können somit Gebäude mit einem „Normalgeschoss“

sowie einem ausgebauten Dachgeschoss mit Kniestock oder mit zwei „Normalgeschossen“ errichtet werden. Mit der Festsetzung einer Gebäudehöhe von 10,50 m kann gleichzeitig das mit den örtlichen Bauvorschriften geforderte geneigte Dach (s.u.) umgesetzt werden.

Für die Einfamilienhäuser östlich des Fußweges, die Kettenhäuser sowie die Mehrfamilienhäuser wird ausschließlich eine Gebäudehöhe festgesetzt. Diese beträgt in WA 2 und WA 3 9,50 m. Damit können Gebäude mit drei Geschossen errichtet werden, wobei das oberste Geschoss kein Vollgeschoss sein darf. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser am Jahnplatz (WA 4) wird ebenfalls eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m, hier jedoch mit der Zulässigkeit von drei Vollgeschossen, vorgegeben. Damit soll ein angemessener Übergang zur bestehenden Bebauung auf der Südseite des Platzes erzielt werden. Im Bereich der anderen Mehrfamilienhäuser (WA 5) wird eine maximale Gebäudehöhe von 13,0 m festgesetzt, womit bis zu vier Geschosse (3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss) realisiert werden können. Dies entspricht der zulässigen Höhe des angrenzenden Bebauungsplanes „Neue Ortsmitte“ und ist entlang der Flugplatzstraße bzw. an der nördlichen Einfahrt in das Baugebiet städtebaulich angemessen.

9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Festgesetzt ist allgemein eine offene Bauweise, um der städtebaulichen Zielsetzung eines aufgelockerten Wohngebietes zu entsprechen. Je nach Teilbereich des Wohngebietes gibt es weitergehende Vorgaben. So sind in WA 1 wie auch WA 2 ausschließlich Einzelhäuser mit maximal 15 m Gebäudelänge zugelassen. Damit kann der Zielsetzung eines ausreichenden Einfamilienhausanteils im Plangebiet entsprochen und gleichzeitig der gewünschte aufgelockerte Übergang zum Landschaftsraum gewährleistet werden. Durch die Regelungen zur Geschossigkeit bzw. Gebäudehöhe sind dennoch ausreichend große Wohnflächen in den Gebäuden realisierbar. Im WA 3 wird die offene Bauweise durch die ausschließliche Zulässigkeit von Doppelhäusern und Hausgruppen bewusst eingeschränkt. Zielsetzung ist hier eine sukzessive Verdichtung Richtung Flugplatzstraße und die Möglichkeit alternativer Bauformen wie z. B. das Kettenhaus.

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser entlang des Jahnplatzes (WA 4) wird eine Einschränkung der Gebäudelänge vorgenommen. Die Errichtung übermäßig langer Zeilen erscheint vor der eher kleinteiligen Bebauung auf der Südseite des Jahnplatzes städtebaulich problematisch. Dagegen wird entlang der Flugplatzstraße und im Einfahrtsbereich in das Wohngebiet (WA 5) auf weitergehende Einschränkungen verzichtet. Durch die Ausbildung der Baufenster ist die Grundfläche von Gebäuden ausreichend begrenzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen vorgegeben. Dabei handelt es sich teilweise um zusammenhängende Baufenster, die unter Beachtung von Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung bebaut werden können. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser sind - mit Ausnahme entlang des Jahnplatzes - Einzelbaufenster vorgesehen, um übermäßig lange Gebäude zu vermeiden.

Es ist städtebauliche Zielsetzung, entlang der inneren Wohnstraße ein ruhiges Straßenbild zu schaffen. Sehr starke Vor- und Rücksprünge der Bebauung sind vor diesem Hintergrund kontraproduktiv. Daher wird festgesetzt, dass von der straßenzugewandten Baugrenze um maximal zwei Meter zurückgewichen werden darf.

9.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze

Die Regelung zu Nebenanlagen soll Bauinteressenten ein hohes Maß an gestalterischer Freiheit einräumen. Sie werden aus diesem Grund auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Allerdings werden Nebenanlagen zur Wahrung des Ortsbildes in der Kubatur begrenzt. Zudem ist der Bereich zwischen Straße und vorderer Baugrenze von Nebenanlagen freizuhalten, um den Vorgartenbereich der Wohngrundstücke zu schützen.

Garagen sind dagegen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Bereichen der Hauptgebäude bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze zulässig. Carports und offene Stellplätze sind zusätzlich im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zugelassen.

Der Bereich der Garagenzufahrten ist als zusätzlicher offener Stellplatz auszubilden, um auf den Privatgrundstücken ausreichend Fläche für den ruhenden Verkehr anbieten zu können. Mit Carports ist aus Gründen des Straßenbildes ein Mindestabstand von 1 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Bei offenen Stellplätzen sind keine Mindestabstände zu beachten.

Insbesondere im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist die Anlage von Tiefgaragen unumgänglich. Diese sind, sofern nicht mit Gebäuden überbaut, jedoch vollständig im Gelände zu versenken und zu begrünen.

9.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Zur Umsetzung einer Kinderbetreuungseinrichtung innerhalb des Plangebietes wird eine Gemeinbedarfsfläche mit sozialer Zweckbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Die Festsetzungen beschränken sich dabei auf das notwendige Maß. Statt einer Grundflächenzahl wird eine maximal überbaubare Grundfläche festgesetzt, die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt. Es ist davon auszugehen, dass die Einrichtung in ortsbildverträglicher Kubatur errichtet wird.

Auf die Festsetzung eines Baufensters wird verzichtet, da Kinderbetreuungseinrichtungen häufig individuelle Grundrisse haben. Zudem soll eine flexible Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche ermöglicht werden.

9.6 Zahl der Wohnungen

Eine übermäßig hohe Zahl an kleinen Wohnungen kann zu einer unangemessenen Bewohnerdichte mit entsprechendem Konfliktpotenzial führen. Aus diesem Grund wird die Zahl der Wohnungen in WA 1 bis WA 3 auf zwei je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte begrenzt. Damit ist neben der Hauptwohnung auch noch z. B. eine Einliegerwohnung möglich.

In WA 4 und WA 5 erfolgt keine Begrenzung der Wohnungszahl. Bewusst sollen die Mehrfamilienhäuser auch für kleinere Wohneinheiten geöffnet werden, für die es insbesondere bei älteren Menschen einen entsprechenden Bedarf gibt.

9.7 Verkehrsflächen, Zufahrten

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sollen als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden. Da das Plangebiet keinen Durchgangsverkehr zulässt, ist die Ausbildung von separaten Gehwegen nicht erforderlich. Die detaillierte Gestaltung der Straßenflächen kann im Zuge der Erschließungsplanung erfolgen.

Gemäß der städtebaulichen Konzeption soll das Plangebiet mit einem Fußwegenetz durchzogen werden. Dies beinhaltet insbesondere den Erhalt bzw. die Neuanlage des Mühlweges, aber auch Querverbindungen innerhalb des Plangebietes sowie nach Süden zum Jahnplatz.

Mit der vorliegenden Planung wird der nördliche Teil des derzeitigen Jahnplatzes in Baufläche umgewandelt. Der südliche Teil wird zu einer Straße mit 5,50 m Breite sowie beidseitigen Längsparkstreifen und Gehwegen umgestaltet. Durch Baumpflanzungen kann eine gestalterische Aufwertung und gleichzeitig ein teilweiser Ersatz der durch die Umgestaltung entfallenden Stellplätze erzielt werden. Weitere Stellplätze können durch einen Längsparkstreifen am Hambacher Weg sowie einen Parkplatz an der Einfahrt in den Jahnplatz angeboten werden. Weiterhin sollen in den Erschließungsstraßen des Wohngebietes Stellplätze angelegt werden.

Die übermäßige Anordnung von Grundstückszufahrten führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Straßenbildes und gefährdet die Verkehrssicherheit. Aus diesem Grund sind in WA 1 bis WA 3 je Grundstück Zufahrten nur mit einer Gesamtbreite von maximal 6 m zulässig. Alternativ können offene Stellplätze angelegt werden.

In WA 4 und WA 5 erfolgt hierzu lediglich eine Einschränkung entlang der Flugplatzstraße sowie des Jahnplatzes. Die Anlage übermäßig vieler Einfahrten oder Stellplätze ist verkehrstechnisch problematisch und schränkt Parkfläche im öffentlichen Straßenraum ein. Aus diesem Grund dürfen zu diesen Straßen je Gebäude nur eine Zufahrt von maximal 6 m Breite angelegt werden.

9.8 Stellung baulicher Anlagen

Zur Wahrung einer städtebaulichen Ordnung sind im zeichnerischen Teil die Gebäudeausrichtungen vorgegeben. Damit können in großen Teilen des Plangebietes Gebäude trauf- oder giebelständig errichtet werden.

9.9 Versorgungsanlagen und -leitungen

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes besteht eine Pumpstation, welche vorerst weiterhin betrieben wird. Im Bebauungsplan ist dieser Bereich als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Weiterhin wird dieser Bereich als Fläche zur Aufstellung einer Trafostation sowie eines BHKWs vorgesehen.

9.10 Grünflächen

Am Jahnplatz wird eine öffentliche Grünfläche zur Anlage eines zentralen Spielplatzes festgesetzt. Bewusst wurde auf die Anlage mehrerer kleiner Spielplätze, verteilt im Baugebiet verzichtet, da eine zentrale Anlage eine höhere Attraktivität besitzt und zugleich verbindend zwischen Neubaugebiet und Bestandsgebieten wirken kann.

Weitere Grünflächen sind die zentrale Grünverbindung innerhalb des Plangebietes, welche teilweise auch Retentionsfunktion für Oberflächenwasser besitzt, sowie der Uferbereich des freigelegten Kanzgrabens.

Als private Grünflächen sind insbesondere die Kleingartenanlagen im Norden des Plangebietes festgesetzt. Diese bleiben auch nach Umsetzung der Planung weitestgehend erhalten.

9.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9.11.1 Retentionsflächen (M 1)

Das Plangebiet wird durchzogen von einer Grünfläche, die gleichzeitig auch als Retentions- und Versickerungsfläche für Oberflächenwasser fungieren soll. Die Fläche ist als Grünland anzulegen und extensiv zu bewirtschaften.

9.11.2 Renaturierung Kanzgraben (M 2)

Der Kanzgraben verläuft innerhalb des Plangebietes derzeit verrohrt. Im Zuge der Umsetzung der Planung soll diese Verrohrung beseitigt und der Kanzgraben offen in einem neuen Bachbett geführt werden. Die Höhendifferenz zwischen Graben und Baugebiet soll über mehrere Böschungsstufen überwunden werden. Diese sind naturnah zu gestalten und mit geeigneten uferbegleitenden Gehölzen zu bepflanzen.

Auf der Seite zur Flugplatzstraße wird diese naturnahe Gestaltung mit Böschungen aufgrund fehlender Flächen nicht möglich sein. Hier muss die Höhendifferenz mit Stützwänden z. B. aus Gabionen überwunden werden.

9.11.3 Streuobstwiese

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes besteht eine Streuobstwiese. Diese soll aus Gründen des Naturschutzes erhalten und fortentwickelt werden.

9.11.4 Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen

Gemäß artenschutzrechtlicher Untersuchung können sich durch Umsetzung der Planung Auswirkungen auf Fledermäuse ergeben. Zur Kompensation sind daher geeignete Nistkästen in räumlicher Umgebung vorzusehen.

9.11.5 Maßnahmen zum Schutz von Brutvögeln

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit von Oktober bis Februar zulässig.

Sofern Gehölze nach erfolgtem Bodenaustausch und Abschluss der Erschließungsarbeiten vorhanden sind, sind diese zum Schutz der Habitatstrukturen für Brutvögel zu erhalten.

9.11.6 Maßnahmen zum Schutz vor Zauneidechsen

Durch die Anlage des Rad- und Fußweges zur Anbindung des Baugebietes an die Langenschemelstraße sind potenzielle Habitatstrukturen der Zauneidechse betroffen. Zum Ausgleich sind entlang von öffentlichen Fußwegen, insbesondere des Mühlweges, Totholzhaufen und Steinhaufen anzulegen, welche als Ersatzhabitat fungieren können.

Der Rad- und Fußweg ist in den Monaten April und Mai oder Mitte August bis Mitte Oktober anzulegen. In diesem Zeitraum sind Zauneidechsen sehr mobil und können bei Gefahr flüchten.

9.12 Flächen zur Einräumung von Leitungsrechten

Im Westen des Plangebietes verläuft eine 20 kV-Freileitung, welche eine Bebauung in diesem Bereich derzeit noch nicht zulässt. Hiervon betroffen sind die Baugrundstücke am westlichen Plangebietsrand. Im Zuge einer vorgesehenen Verkabelung der Leitung innerhalb der neu entstehenden Erschließungsstraßen wird die Bebauung der genannten Grundstücke jedoch ermöglicht.

Im Bebauungsplan wird geregelt, dass eine bauliche Nutzung der betroffenen Baufelder erst nach Abbau der Freileitung möglich ist.

Ein weiteres Leitungsrecht besteht am östlichen Plangebietsrand zwischen den Baufenstern entlang der Flugplatzstraße. Dieses dient der Führung eines Schmutzwasserkanals zum Anschluss an den Bestandskanal in der Flugplatzstraße.

9.13 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Gemäß dem vorliegenden Schallgutachten ergeben sich Lärmeinwirkungen insbesondere entlang der Flugplatzstraße. Da aktive Schallschutzmaßnahmen z. B. in Form von Lärmschutzwänden städtebaulich hier nicht zu vertreten sind und ein schalltechnisch ausreichendes Abrücken von der Lärmquelle die Nutzbarkeit des Baugebietes unverhältnismäßig einschränken würde, werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Dabei handelt es sich um Außenbauteile von Gebäuden, insbesondere Fenster, welche ein bestimmtes Schalldämmmaß aufzuweisen haben. Die entsprechenden Maßgeblichen Außenlärmpegel (MALP) sind der Übersichtskarte zu entnehmen, die dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt sind. Das erforderliche Schalldämmmaß ist anhand dieser Werte zu bestimmen.

9.14 Pflanzgebote, Pflanzbindungen

Zur Eingrünung des Plangebietes werden an den Randbereichen wie auch in der zentralen Retentionsfläche flächenhafte Pflanzgebote festgesetzt. Diese beinhalten die Anpflanzung von standortgerechten, gebietsheimischen Sträuchern, an den Randbereichen mit Bäumen durchsetzt. Durch diese Maßnahme können eine ökologische Aufwertung erfolgen und neue Habitatstrukturen geschaffen werden. Zusätzlich wird das Plangebiet besser in den Landschaftsraum eingebunden.

Aufgrund der im Vorfeld durchgeführten Auffüllungen werden sich entlang der westlichen Gelungsbereichsgrenze Höhenunterschiede zu angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen von maximal einem Meter ergeben. Diese Höhenunterschiede können durch Böschungen, auf denen das vorgegebene Pflanzgebot realisiert werden muss, ausgeglichen werden. Alternativ können Stützmauern mit offen verfugten Naturstein angelegt werden, welche gleichzeitig Lebensräume für Zauneidechsen darstellen können.

Weiterhin sind im zeichnerischen Teil Einzelpflanzgebote zur Anpflanzung von zwölf Laubbäumen entlang öffentlichen Fußwegen festgesetzt, welche hierdurch zusammen mit Bestandsbäumen einen Allee-Charakter bekommen sollen.

Der neugestaltete Jahnplatz soll durch Baumpflanzungen ebenfalls optisch aufgewertet und zu einem prägnanten städtebaulichen Element in der Neuen Ortsmitte werden. Zudem soll damit ein Ausgleich für die im Zuge des Bodenaustauschs im Gelände entfallende Lindenallee erbracht werden. Um möglichst zeitnah eine entsprechende Wirkung zu erzielen, sind bei der Pflanzung bereits ausreichend große Bäume zu wählen.

Zusätzliche Einzelpflanzgebote bestehen für die privaten Baugrundstücke, um eine angemessene Durchgrünung des Gebietes zu erzielen.

Mit Pflanzbindungen sind markante, ökologisch wertvolle Einzelbäume belegt. Diese sind zu erhalten. Sofern ein Abgang unvermeidlich ist, sind sie gleichartig zu ersetzen.

9.15 Örtliche Bauvorschriften

9.15.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Mit den örtlichen Bauvorschriften werden insbesondere gestalterische Vorgaben zu baulichen Anlagen getroffen. Dies betrifft die Gestaltung von Fassaden und die Ausbildung von Dächern. In WA 1 sind dabei nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 bis 38 Grad zulässig. Zusammen mit der Begrenzung der Gebäudekubatur soll mit dieser Regelung das eher „traditionelle“ Erscheinungsbild des Ortrandes von Speyerdorf nach Süden verlängert werden.

Dagegen ist für die Bereiche östlich des Mühlweges (WA 2 bis WA 5) eine bewusst moderne architektonische Sprache gewünscht. Aus diesem Grund werden hier Flachdächer vorgegeben, die zudem zwingend zu begrünen sind und damit einen erheblichen positiven Einfluss auf den Abfluss von Niederschlagswasser haben.

Weitere gestalterische Vorgaben betreffen Dachaufbauten, die nur in WA 1 zugelassen werden.

9.15.2 Einfriedungen

Erheblichen Einfluss auf das Erscheinungsbild des Wohngebietes haben nicht nur Gebäude, sondern auch die Gestaltung der Freianlagen sowie Einfriedungen. Insbesondere durch massive Mauern wird der gewünschte offene Eindruck des Wohngebietes empfindlich beeinträchtigt. Sie sind daher von der Zulässigkeit ausgenommen. Darüber hinaus werden Einfriedungen in ihrer Höhe beschränkt.

9.15.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Nicht überbaute Freianlagen sind aus optischen wie auch ökologischen Gründen gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen aufgelockert zu bepflanzen. Die Anlage von Kies- oder Schottergärten wird dabei explizit untersagt, da diese keine ökologische Wertigkeit haben und zudem aufheizend wirken und sich damit nachteilig auf die klimatischen Bedingungen im Gebiet auswirken. Ebenfalls sollte auch großflächige Zierrasen verzichtet werden.

10. Kennzeichnungen

Im Bebauungsplan ist eine Altlastenverdachtsfläche nachrichtlich gekennzeichnet. Es ist davon auszugehen, dass die Abgrenzung nicht mit der tatsächlich vorhandenen Altlast übereinstimmt. Im Zuge des Bodenmanagements (vgl. Anlage zum Bebauungsplan) werden die bestehenden Altlasten innerhalb des Plangebietes entfernt und durch unbelastetes Bodenmaterial ersetzt.

11. Hinweise

Bei den Hinweisen handelt es sich um allgemeine Informationen oder um Angaben, die aufgrund anderer rechtlicher Vorgaben zu beachten sind. Hinweise sind keine textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan und damit nicht Bestandteil der Satzung.

12. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	6,49 ha	100,0 %
Bauflächen	3,54 ha	54,5 %
Gemeinbedarfsfläche	0,20 ha	3,1 %
Versorgungsfläche	0,09 ha	1,4 %
Öffentliche Grünfläche	0,55 ha	8,5 %
Private Grünfläche	1,14 ha	17,6 %
Verkehrsfläche	0,97 ha	14,9 %

13. Sonstige fachliche Belange

13.1 Schallschutz

Das Plangebiet wird im Süden, Osten und Norden durch bestehende Bebauung mit unterschiedlichen Funktionen eingefasst. Hierdurch wirken verschiedene Schallquellen auf das Plangebiet ein:

- Die Flugplatzstraße/Goethestraße direkt östlich an das Plangebiet angrenzend.
- Die Autobahn A 65 ca. 1 km westlich des Plangebietes.
- Der Flugplatz Lachen-Speyerdorf.
- Emittierende Nutzungen südlich bzw. östlich des Plangebietes (Sporthalle, Gemeindezentrum, Bankfilialen und Gaststätte am Jahnplatz)
- Der bestehende Einkaufsmarkt am Kreisverkehr nordöstlich des Plangebietes.
- Das geplante Feuerwehrgerätehaus ebenfalls am Kreisverkehr.

Da durch diese Schallquellen Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung nicht ausgeschlossen werden konnten, wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch das Büro WSW, Kaiserslautern erstellt und im April 2018 vorgelegt.

Bezüglich des Verkehrslärms stellt das Gutachten eine Überschreitung der Lärmrichtwerte der DIN 18005 insbesondere entlang der Flugplatzstraße fest. Hier werden die nächtlichen Werte um teilweise über zehn dB(A) überschritten. Auch tagsüber ergeben sich erhebliche Überschreitungen. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum und der Zielsetzung einer verstärkten Innenentwicklung werden aber auch diese Bereiche für eine Wohnbebauung vorgesehen. Da Veränderungen an der Lärmquelle dabei auf Ebene des Bebauungsplanes nicht möglich sind und aktive Schallschutzmaßnahmen wie auch ein Abrücken der Bebauung als städtebaulich unerwünscht einzustufen sind, empfiehlt das Gutachten die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen (insbesondere Schallschutzfenster) sowie im Bereich der Flugplatzstraße eine Vorgabe zur Ausrichtung von Freisitzen.

Insgesamt ist im gesamten Plangebiet mit Verkehrslärmeinwirkungen zu rechnen. Jedoch kann eine Bebauung entlang der Flugplatzstraße erheblich lärmabschirmend wirken. Zudem werden die Belastungen Richtung Westen zunehmend gering.

Der nahegelegene Flugplatz verfügt nur über eine geringe Frequenz und wirkt sich dementsprechend nicht relevant auf die Lärmsituation aus. Im Gutachten ist der Fluglärm jedoch rechnerisch berücksichtigt.

Ebenso nur geringe Auswirkungen hat gemäß Gutachten der durch Umsetzung der Planung zusätzlich entstehende Verkehrslärm. Die Zunahme beträgt zwischen 0,3 und 1,6 dB und unterschreiten damit das 3 dB-Kriterium erheblich. Dieses stellt den allgemein anerkannten Grenzwert für die Wahrnehmung von Pegelveränderungen dar.

Die Stellplatzanlagen der Sporthalle, des kirchlichen Gemeindezentrums sowie der Bankfilialen und die Außenbewirtschaftung einer Gastronomie am Jahnplatz können gemäß Gutachten insbesondere in den Nachtstunden zu einer Überschreitung der Lärmrichtwerte der TA Lärm führen. Dabei sind die Lärmüberschreitungen auf den Stellplatzanlagen aufgrund der vergleichsweise geringen Überschreitung als zumutbar einzustufen. Der Lärmproblematik der Außengastronomie, die eine Konzession bis 23.00 Uhr besitzt und damit in die Nachtstunden fällt, konnte durch Anpassung des relevanten Baufensters am Jahnplatz begegnet werden. Somit sind gemäß Aussage des Gutachtens keine Schallschutzmaßnahmen gegen die genannten Lärmquellen erforderlich.

Für das geplante Feuerwehrgebäude am Kreisverkehr wurde im Vorfeld der Planung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Flugplatz Abschnitt West V. Änderung“ bereits ein separates Schallgutachten gestellt. Auf Grundlage dieses Gutachtens kann festgestellt werden, dass das Feuerwehrgerätehaus zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm führt. Lediglich durch Einsatz des Martinhorns lassen sich Überschreitungen nicht ausschließen, dies ist in Notfallsituationen jedoch als zumutbar einzustufen.

Insgesamt kommt das Schallgutachten zu dem Ergebnis, dass eine verträgliche Entwicklung des Baugebietes unter Berücksichtigung der im Gutachten genannten Schallschutzmaßnahmen möglich ist. Der jeweilige Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

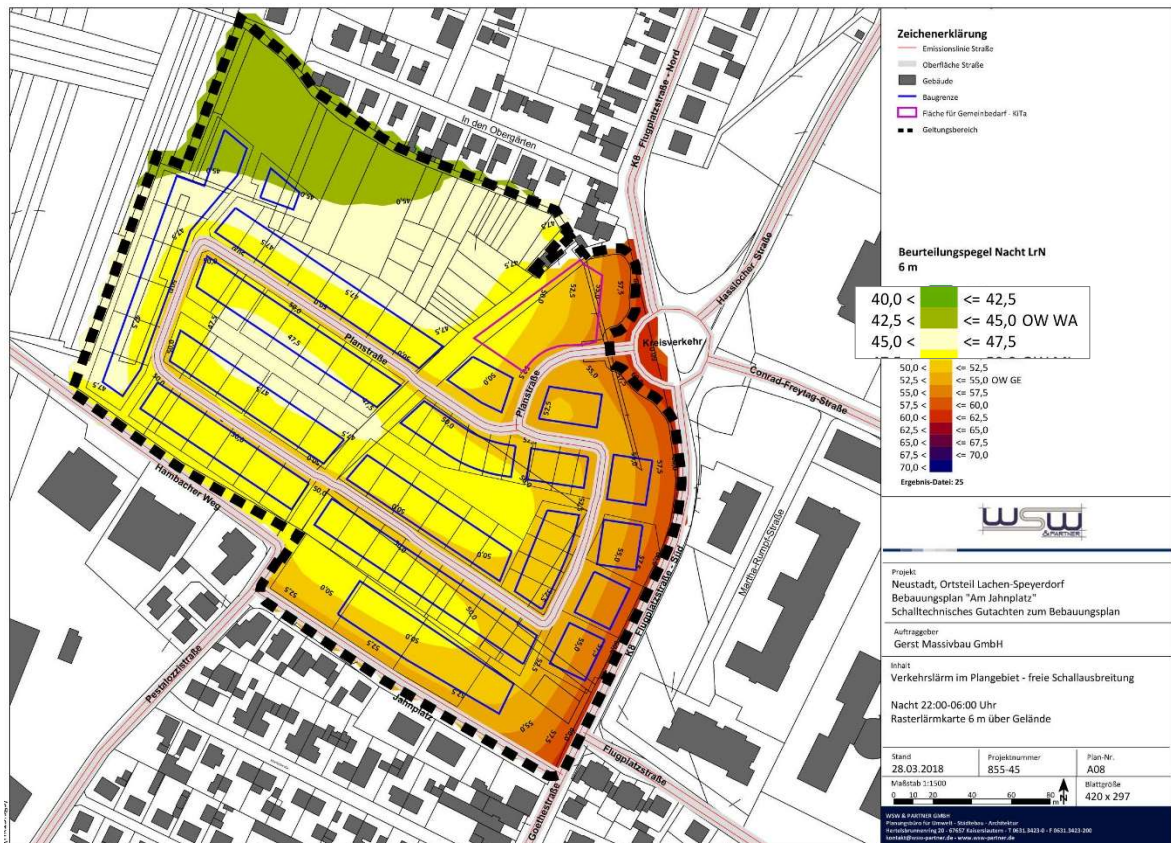


Bild 8: Verkehrslärm 22 bis 6 Uhr, 6 m über Gelände (Grenzwert WA 45 dB(A))

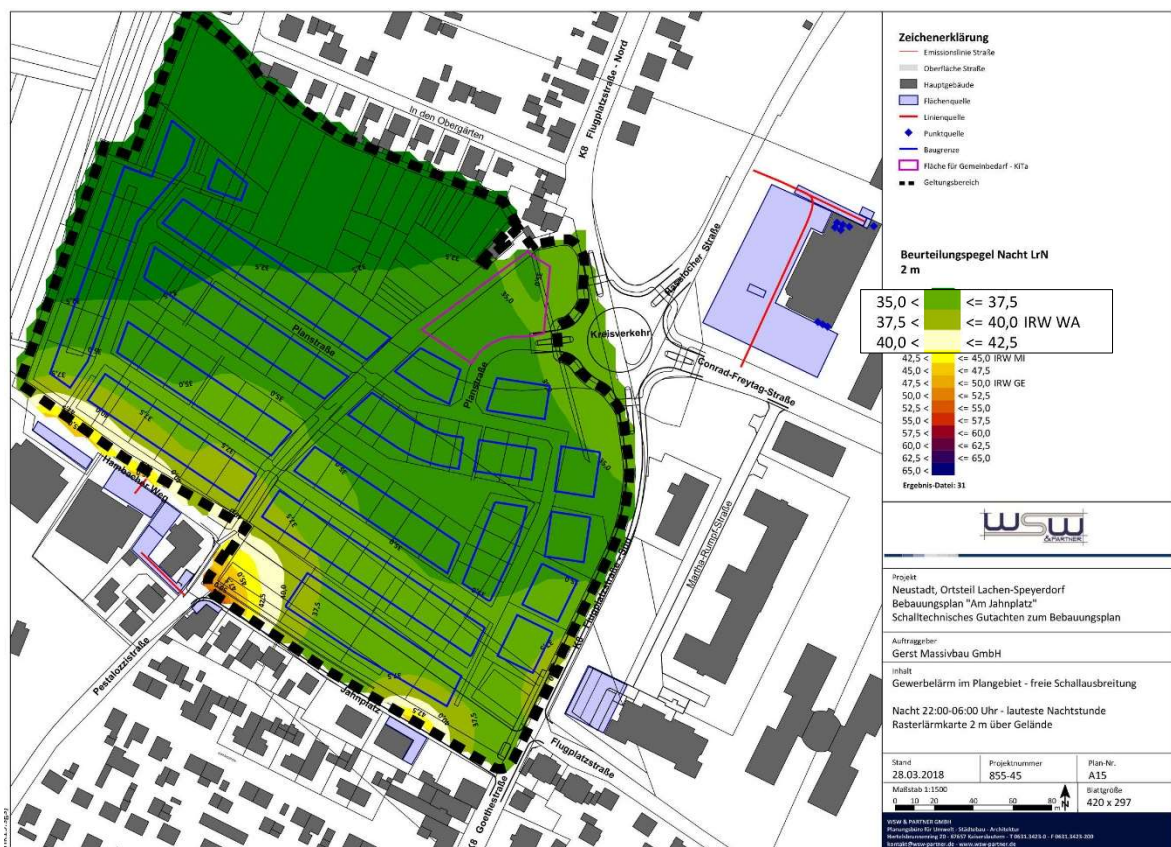


Bild 9: Gewerbelärm 22 bis 6 Uhr (Grenzwert WA 40 dB(A))

13.2 Schutz vor Gerüchen

Das Plangebiet grenzt im Westen an landwirtschaftliche Flächen an. Hierdurch kann es temporär zu Gerüchen kommen, die jedoch als seltene Ereignisse einzustufen sind. Erhebliche Geruchsimmissionen sind weder durch die Landwirtschaft noch durch gewerbliche Betriebe in der Nähe des Plangebietes zu erwarten.

13.3 Verkehrserschließung und verkehrstechnische Auswirkungen

Das entstehende Verkehrsaufkommen durch die Planung wurde mittels der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen überschlägig ermittelt. Angesetzt wurden ein Wohngebiet mit ca. 3,60 ha sowie eine Gemeinbedarfsfläche (Kita) mit ca. 0,20 ha. Das Wohngebiet wird über den Kreisverkehr an der Neuen Ortsmitte verkehrlich angebunden. Fuß- bzw. Radwegeverbindungen bestehen entlang des Mühlweges. Somit ergeben sich Ziel- und Quellverkehre, jedoch keine Durchgangsverkehre.

Grundlage für die Ermittlung des Verkehrsaufkommens ist die voraussichtliche Zahl an neu entstehenden Wohnungen. Die Untersuchung geht von 184 neuen Wohnungen aus. Hieraus ergeben sich anhand verschiedener Berechnungsarten 461 neue Einwohner. Hinzu kommen 16 Beschäftigte in der Kita, 16 Beschäftigte in Gewerbeeinheiten an der Flugplatzstraße sowie ca. 475 Kunden oder Besucher der genannten Einrichtungen.

Die Wegehäufigkeit wurde in der Untersuchung für die Bewohner des Baugebietes mit vier je Einwohner und Tag angesetzt. Hiervon werden ca. 30 % in nicht-motorisierter Form erledigt, 5 % erfolgen über den ÖPNV. Damit werden 65 % der Wege über den motorisierten Individualverkehr abgewickelt. Für die Umrechnung auf Pkw-Fahrten wird für Wohngebiete eine Besetzungsgrad von 1,2 Personen/Pkw angesetzt. Weiterhin ergibt sich ein Wirtschaftsverkehr von 0,1 Kfz/Einwohner (Lieferverkehre) sowie ein Zuschlag von 5 % der Wege für Besucher.

Für Beschäftigte ergeben sich 2,5 bis 3,0 Wege pro Tag. Dabei erfolgt eine Reduktion auf 85 % aufgrund der Nähe zu Wohngebiet, Versorgungseinrichtungen und Gastronomie. Der Pkw-Besetzungsgrad wurde mit 1,1 angenommen.

Für die Kita werden sechs Wege je Bring- und Abholung angenommen (Kind mit Begleitperson, morgens und nachmittags). Allerdings wurden nur 50 % der Wege mit dem MIV angesetzt. Weiterhin besteht ein hoher Anteil kombinierter Fahrten z. B. zum Einkauf. Der Pkw-Besetzungsgrad wurde mit 1,5 angenommen. Zusammen mit dem Kundenverkehr in Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen ergibt ein zusätzlicher Kundenverkehr von 657 Fahrzeugen je Tag.

Auf Grundlage der ermittelten Werte ergibt sich bei ungünstigster Annahme ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 1.887 Pkw pro Tag. Diese werden zu 95 % über den Kreisverkehr abgewickelt und verteilen sich von dort auf die Flugplatzplatzstraße sowie die Haßlocher Straße und Conrad-Freytag-Straße. In der Spitzenstunde (0,12 des Tagesverkehrsaufkommens) ergibt sich somit eine Zunahme von unter vier Fahrzeugen je Minute. Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass die Leistungsfähigkeit der bestehenden Straßen wie auch des Kreisverkehrs damit nicht in Frage gestellt ist.

Die Untersuchung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Ringstraße, welche vom bestehenden Kreisverkehr an der Flugplatzstraße abzweigt. Die Ringstraße wird dabei mit 6,50 m Breite vorgesehen und soll als Mischverkehrsfläche mit öffentlichen Pkw-Längsstellplätzen gegliedert werden.

Weitestgehend unabhängig vom Straßennetz ist ein Fußgängernetz vorgesehen. Dabei wird der heute bereits bestehende Mühlweg erhalten bzw. neu angelegt und um weitere Fußwege innerhalb des Plangebietes ergänzt. Im westlichen Teil des Plangebietes erfolgt eine Verbindung vom Hambacher Weg im Süden zur Langenschemelstraße im Norden. Diese Verbindung kann damit als Alternative zum Mühlweg für Radfahrer und Fußgänger dienen.

Der derzeitige Jahnplatz wird durch die Planung zu einer Straße verkleinert. Diese wird beidseitig mit Längsparkstreifen versehen, womit ein teilweiser Ausgleich der entfallenden Stellplätze auf dem jetzigen Jahnplatz erfolgt. Weitere öffentliche Stellplätze sind entlang des Hambacher Weges vorgesehen.

13.4 Bodenmanagement

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich die registrierte Altlastverdachtsfläche ALG 316-00-000-0219, deren Begrenzung teilweise nicht bekannt ist. Es handelt sich um eine bis 1955 betriebene Siedlungsabfalldeponie sowie eine Bauschutt- und Erdaushubdeponie mit einer Mächtigkeit von maximal zwei Metern. Weiterhin ist gemäß der vorliegenden Baugrundgutachten davon auszugehen, dass große Teile des Plangebietes mit einer Mächtigkeit von teilweise über drei Meter anthropogen aufgefüllt sind.

Aufgrund der als problematisch einzustufenden Baugrundverhältnisse besteht eine Vereinbarung zwischen Stadt und Investor, diese Auffüllungen komplett zu entfernen, zu untersuchen und ggf. zu entsorgen. Danach soll das Plangebiet mit geeignetem Material neu aufgefüllt werden. Dabei soll nicht nur das bestehende Niveau wiederhergestellt, sondern weitergehende Auffüllungen zum niveaugleichen Anschluss an angrenzende Verkehrsflächen vorgenommen werden. Von der Maßnahme ausgenommen sind die Kleingartenflächen im Norden des Plangebietes.

Für den Bodenaustausch wurde durch das Ingenieurbüro Peschla+Rochmes, Kaiserslautern ein Bodenmanagementkonzept (siehe Anlage) entwickelt, welches als Leitfaden für die Abwicklung dienen soll.

Das Bodenmanagementkonzept sieht in Grundzügen folgende Schritte vor:

1. Abschieben und Verwahren des Oberbodens
2. Abgraben des historischen Auffüllmaterials und Zwischenlagerung für die Beprobung. Die Menge wird gemäß Konzept auf ca. 65.000 m³ geschätzt. Da die Lagerung in Haufen von ca. 1.000 m³ erfolgen soll, erfolgt die Lagerung innerhalb des Plangebietes sowie auf einer westlich anschließenden, im Eigentum der Stadt Neustadt befindlichen Landwirtschaftsfläche.
3. Gutachterliche Untersuchung der freigelegten Aushubsohle in einem im Vorfeld definierten Beprobungsraster auf Schadstoffe (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe, Kohlenwasserstoffe), bis zum Erreichen der einzuhaltenden Prüfwerte.

4. Auffüllung der Fläche mit Material, welches den vorgegebenen geo- und umwelttechnischen Anforderungen entspricht, unter Begleitung eines Fachgutachters. Sofern die notwendige Eignung aufweisend, kann vor Ort befindliches Aushubmaterial nach entsprechender Aufbereitung wiederverwendet werden. Sollte zusätzliches Material erforderlich werden, ist geeignetes Fremdmaterial zu verwenden.

Das für den Einbau zu verwendende Material ist im Bodenmanagementkonzept definiert.

Der Ablauf der Beprobung sowie die Dokumentation sind im Bodenmanagementkonzept festgehalten. Dieses wurde mit den maßgebenden Behörden abgestimmt und liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

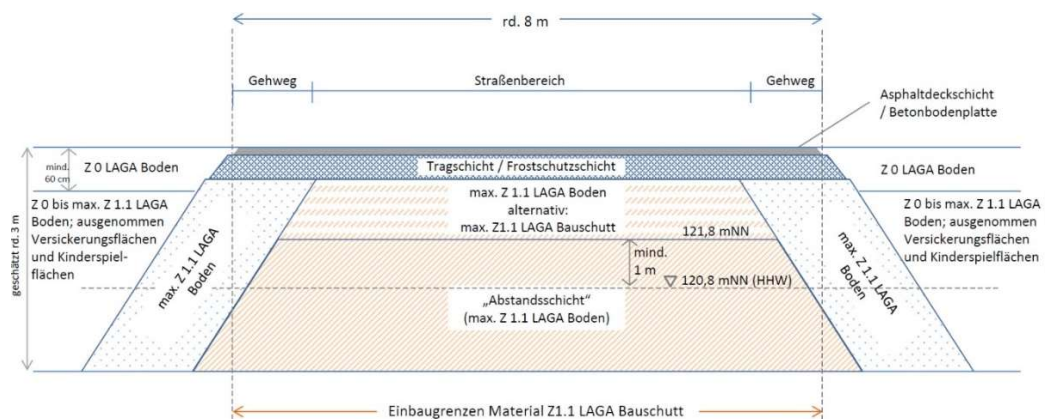


Bild 10: Prinzipskizze Anforderungen an die umwelttechnischen Eigenschaften der Einbaumaterialien und deren Einbauhöhe (Quelle Peschla+Rochmes)

13.5 Kampfmittelverdacht

Lachen-Speyerdorf war im zweiten Weltkrieg Ziel von Bombardierungen. Hiervon war gemäß vorliegender Luftbilder auch das Plangebiet betroffen. Vorkommen von Blindgängern oder Munition können nicht ausgeschlossen werden. Vor Abtrag des Geländes und Neuauffüllung ist eine Überprüfung auf Kampfmittelfreiheit vorzunehmen.

13.6 Artenschutz

Das Plangebiet besteht zu einem erheblichen Teilen aus Sportanlagen mit Vereinsgebäuden. Der nördliche Teil des Plangebietes wird jedoch durch Kleingartenanlagen eingenommen. Zudem sind die Sportanlagen mit Gehölzen eingefasst. Da Vorkommen von streng oder besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten nicht ausgeschlossen werden können, wurde bereits 2014 eine artenschutzrechtliche Bestandsaufnahme in Auftrag gegeben. Diese wurde durch das Büro Laukhuf, Heilbronn durchgeführt. 2017 erfolgt aufgrund der mehrjährigen Planungsunterbrechung eine Nachkartierung sowie eine artenschutzrechtliche Beurteilung. Das Gutachten geht dabei von einer Erweiterung des Baugebietes nach Norden und Westen aus. Diese Erweiterungen werden inzwischen jedoch nicht mehr weiterverfolgt.

Untersucht wurden Säugetiere, insbesondere Fledermäuse, sowie Reptilien, Amphibien, Libellen, Falter und Brutvögel.

Vorkommen von Fledermäusen konnten durch Rufaufzeichnungen nachgewiesen werden. Insgesamt wurden 142 Rufe aufgezeichnet, was gemäß Gutachten für eine mäßige Attraktivität des Gebietes spricht. Mit hoher Wahrscheinlichkeit ist von Vorkommen der Zwergfledermaus, des Großen Abendseglers, der Breitflügelfledermaus sowie der Rauhhautfledermaus auszugehen. Allerdings stellt das Plangebiet für Fledermäuse lediglich ein Nahrungs- und Jagdhabitat dar oder fungiert als Transferkorridor zu Jagdgebieten.

Lediglich in einer alten abgebrochenen, inzwischen aus Sicherheitsgründen gefällten Weide am Mühlweg konnte eine Wochenstube der Zwergfledermaus nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen empfiehlt das Gutachten daher den Erhalt der Hütten im Bereich der Kleingärten. Weiterhin sollten Fledermausnistkästen als Ersatz für die entfallenden Gehölze entlang des Mühlweges vorgesehen werden. Da durch die Planung jedoch keine Wochenstuben direkt beseitigt werden, handelt es sich um empfohlene Maßnahmen zur allgemeinen Verbesserung der Brutsituation, welche nach Abstimmung mit den beteiligten Fachbehörden nicht als vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) einzustufen sind.

Für weitere Säugetiere wie Feldhamster oder Haselmaus konnten keine Nachweise erbracht werden. Vorkommen sind daher auszuschließen.

Im Bereich der Kleingärten konnten bereits 2014 Zauneidechsen nachgewiesen werden, diese Vorkommen wurden 2017 bestätigt. Es ist von einer mittelgroßen Population entlang des Kanzgrabens auszugehen. Das Gutachten empfiehlt das Abfangen der vorkommenden Individuen im nordwestlichen Teil des Plangebietes und das Versetzen in angrenzende Bereiche. Allerdings sind die Kleingärten inzwischen nicht mehr für eine Baugebietsentwicklung vorgesehen, so dass sich keine Veränderungen an den Habitatstrukturen für die Zauneidechse ergeben. Vom Erhalt der Population ist damit auszugehen, sofern eine Beeinträchtigung dieser Flächen während der Bauphase vermieden wird. Andere Reptilien wie Mauereidechse oder Schlingnatter konnten nicht nachgewiesen werden.

Vorkommen von Amphibien waren im Plangebiet aufgrund der Habitatstrukturen nicht zu erwarten und konnten auch nicht nachgewiesen werden. Einzig die Wechselkröte könnte im Plangebiet vereinzelt zu finden sein, dies aber nur im Bereich entlang des Kanzgrabens.

Im Plangebiet wurden mehrere Brutvögel angetroffen. Das Gutachten nennt Bluthänfling, Feldsperling, Gartengrasmücke, Girlitz, Grünfink und Zilpzalp als Arten mit erheblichen Bestandsrückgängen. Weiterhin werden Amsel, Buchfink, Dorngrasmücke, Mönchsgrasmücke, Heckenbraunelle, Nachtigall, Meisen, Hausrotschwanz und Zaunkönig als Gehölz-, Gebüsch- oder Höhlenbrüter aufgeführt. Nicht nachgewiesen wurden die Feldlerche sowie die Haubenlerche. Ein erheblicher Teil der Vogelbestände wurde im nördlichen Teil des Plangebietes im Bereich der Kleingärten angetroffen.

Da auch Vorkommen innerhalb der derzeitigen Sportplätze nicht ausgeschlossen wurden, empfiehlt das Gutachten eine zeitliche Beschränkung für Rodungsarbeiten. Allerdings weisen die hier bestehenden Bäume keine Höhlen auf. Mögliche Ersatzmaßnahmen sieht das Gutachten in Form der Anpflanzung von Hecken oder Bäumen. Auch hierbei handelt es sich jedoch um empfohlene Maßnahmen zur allgemeinen Verbesserung der Lebensbedingungen, nicht jedoch um CEF-Maßnahmen.

Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst werden. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

13.7 Auswirkungen der Planung auf Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen

Durch die Umsetzung der Planung werden neue Wohnbauplätze für zusätzliche Einwohner in Lachen-Speyerdorf geschaffen. Da eine wichtige Zielgruppe Familien mit Kinder sind, können Auswirkungen auf die bestehende soziale Infrastruktur nicht ausgeschlossen werden. Zur Überprüfung dieser Auswirkungen wurde eine Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch das Büro biregio, Bonn erstellt und im Februar 2018 vorgelegt.

Die Untersuchung geht von verschiedenen Szenarien zur zukünftigen Bewohnerzahlentwicklung in Lachen-Speyerdorf aus. Bei allen Szenarien wird jedoch langfristig von einem Rückgang der Einwohnerzahl aufgrund der demografischen Entwicklung ausgegangen. Weiterhin werden die bestehenden Schulen und Kindertagesstätten berücksichtigt.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass in der nahegelegenen August-Becker-Grundschule durch Umsetzung des Baugebietes mittelfristig für einen begrenzten Zeitraum eine zusätzliche Klassenstufe geschaffen werden muss. Da das Schulgebäude hierfür ausreichend Kapazitäten aufweist, sind keine baulichen Maßnahmen erforderlich.

Bezüglich der Kinderbetreuungseinrichtung wird bereits kurzfristig ein Bedarf an zusätzlichen Gruppen gesehen. In der Planung wird darauf bereits reagiert, in dem eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte festgesetzt ist. Die Errichtung einer 5-gruppigen Kindertagesstätte ist möglich.

Die Untersuchung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

13.8 Technische Erschließung

Für die Regenwasser- und Schmutzwasserableitung liegt eine mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt/W. sowie dem städtischen Eigenbetrieb Stadtentsorgung abgestimmte Konzeption vor. Diese wurde durch das Ingenieurbüro IPR Consult, Neustadt/W. erstellt.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Ortsnetz. Die im Plangebiet befindlichen Wasserleitungen werden zurückgebaut und im Zuge der Erschließung des Wohngebietes neu strukturiert.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser von den Grundstücken wird über ein neu anzulegendes Kanalnetz nach Westen geleitet und im Bereich der Mehrfamilienhäuser entlang der Flugplatzstraße über ein Leitungsrecht an den bestehenden Mischwasserkanal in der Flugplatzstraße angeschlossen. Durch das gewählte Trennsystem wird von einer zusätzlichen Einleitmenge von 1 l/s ausgegangen, was als unproblematisch einzustufen ist. Eine Überlastung des Mischwasserkanals ist durch das neue Baugebiet nicht zu erwarten.

Die anfangs bevorzugte dezentrale Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken konnte im Verlauf des Verfahrens nicht weiterverfolgt werden, da der Untergrund trotz Entfernung der vorhandenen Auffüllungen kaum Möglichkeiten einer Versickerung bietet. Aus diesem Grund fiel die Entscheidung auf eine zentrale Bewirtschaftung von Niederschlagswasser. Dabei soll Oberflächenwasser von den Grundstücken über an den Straßenrändern angeordnete Kastenrinnen gesammelt und in zentrale Grünflächen im östlichen Teil des Baugebietes geleitet werden. Dort wird Oberflächenwasser gepuffert, bevor der gedrosselte Einlauf in den am östlichen Plangebietsrand verlaufenden Kanzgraben erfolgt.

Im Zuge der Erstellung der Entwässerungskonzeption wurde das Plangebiet in fünf Einzugsgebiete eingeteilt. Die Einzugsgebiete 1 und 2 entwässern dabei gemäß dem o.g. System in die Retentionsmulden im Plangebiet. Die Fläche der Kindertagesstätte (Einzugsgebiet 3) entwässert in eine Mulde am freigelegten Kanzgraben. Einzugsgebiet 4 umfasst die Bebauung am Jahnplatz. Dieses kann nicht an die Mulden angeschlossen werden. Oberflächenwasser wird daher in einem Regenwasserkanal geführt, welcher in den Mischwasserkanal in der Flugplatzstraße entwässert.

Der neu gestaltete Jahnplatz sowie die neu entstehenden Parkplätze am Hambacher Weg bilden Einzugsbereich 5. Sie bleiben weiterhin an die dort bestehende Mischwasserkanalisation angeschlossen. Da die Platzfläche insgesamt verkleinert wurde, ist von einer Entlastung des Kanals auszugehen.

Die zentralen Retentionsmulden weisen ein Volumen von ca. 660 m³ auf. Damit wird das in der Entwässerungskonzeption berechnete erforderliche Volumen von 409 m³ vollständig nachgewiesen.

Die Erschließungskonzeption ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

14. Umweltprüfung, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Für den Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden und im Umweltbericht beschrieben werden.

Gemäß der vorliegenden Bestandsaufnahme handelt es sich bei dem Plangebiet überwiegend um verschiedene Sportanlagen, welche größtenteils noch genutzt werden. Nördlich davon schließen sich Kleingärten sowie der teilweise wasserführende Kanzgraben an.

Die Umsetzung der Planung hat vor allem für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden Auswirkungen. Während für Tiere der Entfall von Lebensräumen durch Neuschaffung von Habitaten nahezu vollständig ausgeglichen werden kann, ergibt sich für das Schutzgut Boden eine erhebliche Aufwertung durch Beseitigung der teilweise belasteten Auffüllungen.

Gemäß der durchgeführten Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ergibt sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ein Defizit von ca. 12.000 Wertpunkten, was einer Minderung gegenüber dem Bestand von ca. 6 % entspricht. Der Versiegelungsgrad wird geringfügig erhöht. Im Gegenzug erfolgt durch Beseitigung der Altlast und Auffüllung mit geeignetem Material eine erhebliche Aufwertung, so dass der Eingriff in den Naturhaushalt als ausgeglichen angesehen werden kann und planexterne Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich werden.

15. Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde bereits 2007 gefasst. Ein erster Vorentwurf wurde 2012 im Stadtrat behandelt, nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der Öffentlichkeit jedoch nicht weiterverfolgt. Eine erneute Aufnahme des Verfahrens erfolgte 2017. Dabei wurde beschlossen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gingen verschiedene Stellungnahmen mit umweltrelevantem Hintergrund ein. Zur Überprüfung der in den Stellungnahmen dargelegten Anregungen erfolgte nach der frühzeitigen Beteiligung ein Wechsel vom beschleunigten Verfahren in das Regelverfahren. Damit wurde die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Anwendung einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht dargelegt, welcher einen separaten Teil der Begründung bildet.

Dem Bebauungsplanverfahren liegen folgende Verfahrensschritte zugrunde:

- Aufstellungsbeschluss des Stadtrates 02.10.2007
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB 31.10.2007
- Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.09.2012 bis 14.09.2012
- Erneute frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 29.09.2017 bis 30.10.2017
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Mit Schreiben vom 21.09.2017
- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen am 19.06.2018
- Beschluss über die öffentliche Auslegung am 19.06.2018
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 02.08.2018
- Bekanntmachung der verlängerten Auslegungsfrist am 06.09.2018
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.08.2018 bis 24.09.2018
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
mit Schreiben vom 08.08.2018
- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen am 16.04.2019
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 16.04.2019

Ergänzung zur 1. Änderung

Die Urfassung des Bebauungsplanes „Am Jahnplatz“ wurde im sog. Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Mit der vorliegenden 1. Änderung erfolgt ausschließlich eine Veränderung der Vorgaben zur Wand- und Gebäudehöhe. Dabei werden die Grundzüge der Planung nicht verändert, es werden jedoch die Voraussetzungen geschaffen, dass die im städtebaulichen Konzept angedachte Bebauung auch tatsächlich umgesetzt werden kann.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind dabei erfüllt:

- Es werden keine Vorhaben begründet, welche der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Weiterhin werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB ausgelöst. Die vorliegende Änderung gestattet zwar die Realisierung von höheren Gebäuden, mit maximal 0,9 m wird sich dieser Höhenzuwachs wahrnehmbar jedoch nicht auf das Landschaftsbild auswirken.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist mit keinem erhöhten Kompensationsbedarf verbunden. Der Grad der zulässigen Bodenversiegelung bleibt unverändert.

Der Flugbetrieb auf dem Flugplatz Lachen-Speyerdorf ist von der Änderung nicht tangiert.

Mit der Anwendung des vereinfachten Verfahrens besteht gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB kein Erfordernis für die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung sowie einer Umweltprüfung.

Dem Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes liegen folgende Verfahrensschritte zugrunde:

- | | |
|--|-------------------------|
| ▪ Aufstellungsbeschluss des Stadtrates | am |
| ▪ Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB | am |
| ▪ Beschluss über die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs | am |
| ▪ Bekanntmachung der Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs | am |
| ▪ Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB | vom bis |
| ▪ Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB | mit Schreiben vom |
| ▪ Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen | am |
| ▪ Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB | am |

16. Umsetzung des Bebauungsplanes

Die Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt durch einen Investor. Im April 2017 erfolgte die Unterzeichnung eines entsprechenden Gesamtvertragswerkes mit Kaufvertrag und städtebaulichem Vertrag, der als wesentliche Regelungsinhalte die Realisierung des Baugebietes und die hierfür erforderlichen Voraussetzungen beinhaltet. Die Erschließung erfolgt durch den Investor, mit der Planung verbundene Folgemaßnahmen, insbesondere die Verlagerung der Sportanlagen, werden ebenfalls durch den Investor getragen. Die Realisierung des Wohngebietes kann erst erfolgen, wenn die Verlagerung der Sportanlagen erfolgt ist.

Mit dem Investor wird noch ein Erschließungsvertrag geschlossen. Darin wird u.a. die Übertragung der Erschließungsstraßen sowie der Grünflächen und Entwässerungsanlagen nach Fertigstellung an die Stadt geregelt.

Ein Umlegungsverfahren zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

17. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127), § 42 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl. 2005, 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

18. Anlagen

- Umweltbericht, erstellt durch Büro Pröll-Miltner GmbH im April 2018
- Kanal- und straßenbautechnisches Baugrundgutachten, erstellt durch IBES Baugrundinstitut GmbH, Neustadt/W. im Dezember 2006.
- Untergrunduntersuchung Wohngebiet „Am Jahnplatz, erstellt durch Alenco Environmental Consult, Kandel im April 2013.
- Bodenmanagementkonzept, erstellt durch Büro Peschla+Rochmes, Kaiserslautern im April 2018
- Schalltechnisches Gutachten, erstellt durch WSW & Partner, Kaiserslautern im April 2018.
- Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung, erstellt durch Büro Laukhuf, Heilbronn im April 2018.
- Auswirkungen auf Schulen und Kindertagesstätten, erstellt durch Büro biregio, Bonn im Februar 2018
- Verkehrsprognose, erstellt durch die Stadtverwaltung Neustadt/W.
- Erschließungskonzeption, erstellt durch IPR Consult, Neustadt/W im April 2018

Neustadt an der Weinstraße, den

STADTVERWALTUNG

gez. Marc Weigel

Marc Weigel
Oberbürgermeister