

Bebauungsplan | Vorentwurf

„Landesgartenschau I.Änderung und Erweiterung“ in den Stadtbezirken 14 und 31

BEGRÜNDUNG

Stand: Mai 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich.....	1
2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	2
3	Ziel der Planung.....	2
4	Ausgangssituation (Bestandsbeschreibung).....	2
	4.1 Topographie.....	2
	4.2 Nutzungen und städtebauliche Situation.....	2
	4.3 Verkehrliche Erschließung	3
	4.4 Technische Infrastruktur.....	3
	4.5 Nahversorgung, soziale Infrastruktur.....	3
	4.6 Emissionen / Immissionen	4
	4.7 Gewässer	4
	4.8 Bodenverhältnisse / Grundwasserstände / Versickerung / umwelttechnische Beurteilung....	4
	4.8.1 Bodenverhältnisse.....	4
	4.8.2 Stilllegungsplanung Deponieabschnitt Maifischgraben	11
	4.8.3 Trinkwasserschutzgebiet Ordenswald.....	13
	4.8.4 Grundwasser / Grundwasserstände.....	13
	4.8.5 Versickerungsfähigkeit	14
	4.8.6 Umwelttechnische Beurteilung.....	14
	4.9 Kampfmittel	15
	4.10 Flora / Fauna	17
	4.11 Wasserschutzgebiete	17
	4.12 Hochwasserschutz	17
	4.13 Eigentumsverhältnisse.....	18
5	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	18
	5.1 Regionalplan	18
	5.2 Flächennutzungsplan	19
	5.3 Bestehendes Planungsrecht.....	20
	5.4 Denkmalpflege.....	20
	5.5 Sonstige Fachplanungen	20
	5.6 Angewandtes Verfahren	21
6	Städtebauliches Konzept	21
	6.1 Landesgartenschau Durchführungszeitraum	21
	6.2 Nachnutzung Sondergebiet, das der Erholung dient	25
	6.3 Grundzüge der Planung	26
7	Begründung der Festsetzungen.....	27
	7.1 Gewerbegebiet / eingeschränkte Gewerbegebiete	27
	7.1.1 Eingeschränkte Gewerbegebiete	27

7.1.2	Gewerbegebiet	27
7.1.3	Festsetzungen zum Einzelhandel	28
7.1.4	Ausschluss von Nutzungen.....	28
7.2	Sondergebiet, das der Erholung dient	29
7.3	Grünflächen	29
7.4	Maß der baulichen Nutzung	31
7.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	31
7.6	Verkehrsflächen / Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	32
7.7	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft.....	33
7.7.1	Wasserflächen.....	33
7.7.2	Flächen für die Wasserwirtschaft.....	33
7.8	Flächen für die Landwirtschaft	34
7.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	34
7.9.1	Artenschutzrechtlich begründete Vermeidungsmaßnahmen	34
7.9.2	Sonstige Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen	34
7.9.3	Entwicklungsmaßnahmen in Gewässern.....	35
7.9.4	Entwicklung der Ufervegetation	35
7.9.5	Neupflanzungen.....	35
7.9.6	Bekämpfung des Knöterichs.....	35
7.10	Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen	35
7.11	Geh – Fahr – und Leitungsrechte.....	35
7.12	Temporäre Festsetzungen für die Durchführung der Landesgartenschau	36
7.13	Monitoring	38
7.14	Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien.....	38
7.15	Nachrichtliche Übernahmen	38
7.16	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	38
7.17	Hinweise	38
8	Auswirkungen der Planung.....	39
8.1	Verkehr	39
8.1.1	Sportlandschaft.....	39
8.1.2	Sonderveranstaltung.....	40
8.1.3	Szenario 1 – MIV 80	41
8.1.4	Szenario 2 – MIV 25	41
8.1.5	Bewertung des Verkehrsaufkommens	41
8.1.6	Verkehrliche Auswirkungen des Sondergebietes, das der Erholung dient.....	42
8.2	Schallschutz	42
8.3	Klima	42
8.4	Ver- und Entsorgung.....	42

8.4.1	Schmutzwasser	42
8.4.2	Trinkwasser	43
8.4.3	Strom	44
8.4.4	Glasfaser	44
8.5	Umgang mit dem Niederschlagswasser	44
8.6	Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	46
8.7	Umsetzung des Bebauungsplans	47
8.8	Bodenordnung.....	48
9	Städtebauliche Kenndaten (Flächenbilanzierung).....	48
10	Gesetzesgrundlagen	49
11	Gutachten / Anlagen	51

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan mit Geltungsbereich (weiße Linie).....	1
Abbildung 2: Lageplan der Sondierungen	9
Abbildung 3: Lageplan der Sondierungen Quelle Ing.Büro Roth&Partner	11
Abbildung 4: Lage der Grundwassermessstellen und der Deponie	13
Abbildung 5: Verlauf des Grundwasserspiegels des Oberen Grundwasserleiters in Bereich der Sportanlagen.....	14
Abbildung 6: Ergebniskarte Kampfmittel, Quelle: Luftbilddatenbank Dr. Carls	16
Abbildung 7: Auszug aus dem Geoportal der Stadtverwaltung Darstellung der gesetzlichen Überschwemmungsgebiete	17
Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar mit Geltungsbereich (rote gestrichelte Linie)	18
Abbildung 9: Flächennutzungsplan 2005 Neuaufstellung „Landesgartenschau“ der Stadt Neustadt an der Weinstraße mit Geltungsbereich (rote Linie)	19
Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Neuaufstellung der Stadt Neustadt an der Weinstraße (inkl. FNP-Änderungen) mit Geltungsbereich (rote Linie)	20
Abbildung 11: Entwurfsplanung Büro GROW Stand 07.05.2025 (unmaßstäblich)	22
Abbildung 12: Entwurfsplanung Huttopia Campings Stand April 2025 (unmaßstäblich)	26

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: BisBoKat Reportausgabe	4
Tabelle 2: vorgeschlagenen Aufschlüssen und Analysen, Historischer Erkundung WPW Geoconsult Südwest 2018	6
Tabelle 3: Ergebnisse der Wirkungspfade und Notwendigkeit einer Detailuntersuchung.....	7
Tabelle 4: Ergebnisse PAK-Untersuchungen	9
Tabelle 5: Ergebnisse Untersuchungen auf LAGA Parameter und Herbizide.....	10
Tabelle 6: Flächenbilanz Niederschlagswasser relevante Flächen (Greenbox Landschaftsarchitekten, Stuttgart, März 2024.....	46
Tabelle 7: Kostenübersicht	47
Tabelle 8: Flächenbilanz.....	48

1 LAGE DES PLANGEBIETS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das etwa 36,9 Hektar große Plangebiet liegt im Osten der Kernstadt zwischen Landwehrstraße im Westen und Branchweilerhofstraße im Osten. Nördlich des Plangebietes befinden sich weitgehend Freizeitären und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sowie die B38 (Autobahnzubringer). Südlich des Plangebietes befinden sich weitere Gewerbebetriebe entlang der Rosslaufstraße und der neue Wohnpark „Am Speyerbach“ (ehemals IBAG), aber auch die Wohnnutzung östlich der „Adolf-Kolping-Straße“ und „Neubachwiesen“. Weitere Gewerbenutzungen befinden sich südlich des Speyerbachs.

Der Geltungsbereich umfasst vollständig die Flurstücke mit den Nummern 1672/22, 3981/1, 3982/1, 3984/2, 1675/19, 1662/6, 1000/91, 4094/1, 4094, 3996/4, 3999/1, 4015/15, 3946/9, 3946/12, 4015/14, 4019/2, 4020, 4021, 4022, 4022/2, 4022/3, 4023, 4024, 4025, 4026, 4027, 4027/2, 4028, 4029, 4030, 4031, 4033, 4034, 4034/2, 4035/3, 4036/2, 4036/3, 4037, 4039, 4040, 4042, 4042/2, 4042/3, 4042/4, 4041/2, 4041/3, 4082, 4082/2, 4083, 4083/2, 4051/3, 1662/7, 1662/8, 3270/16, 3290/3, 3281/4, 3283/16, 3283/15, 3283/17, 3284/11, 3287/9, 3284/7, 3253/3, 3287/10, 3270/12, 3270/13, 3191/46, 3191/47, 3191/48, 3270/4, 3251/1, 3250/2, 3202/10, 3202/11, 3270/11, 3270/21, 3270/22, 3270/23, 3222/24, 3222/29, 3222/30, 3222/31, 3222/32, 3222/33, 3222/34, 3222/35, 3222/22, 3222/20, 3222/36, 3222/37, 3222/38, 3222/39, 3222/23, 3222/40, 3270/10, 3270/24, 3222/17, 3203/6, 3203/8, 3204/9, 3204/11, 3311/8, und 3992/7.

Folgende Flurstücke liegen nur teilweise im Geltungsbereich:

1000/92, 4043/33, 4043/34, 4051/2, 4081/4, 4091/2, 4091, 4090/2, 4089/2, 4088/1, 4087/3, 4086/2, 4085/6, 4085/5, 4085/2, 4085, 4084, und 3946/15.

Abbildung 1: Lageplan mit Geltungsbereich (weiße Linie)



Quelle: Eigene Darstellung, Geoportail der Stadt Neustadt an der Weinstraße, Stand: April 2025.

2 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG

Der Bebauungsplan „Landesgartenschau“ (Urplan) trat am 13.02.2025 in Kraft. Ziel des Urplans ist die bauplanungsrechtliche Sicherung der künftigen Nutzungen und baulichen Anlagen, die im Rahmen der Landesgartenschau dauerhaft errichtet werden sollen. Erfahrungsgemäß brauchen baulichen Maßnahmen einen gewissen zeitlichen Vorlauf. Deshalb hat der Urplan ausschließlich das Baurecht für die dauerhaften baulichen Entwicklungen im Landesgartenschauareal geschaffen. Die temporären Vorhaben, die während des Zeitraums der Landesgartenschau vorgesehen sind, konnten im Urplan noch nicht berücksichtigt werden, da das Konzept für den Durchführungszeitraum noch nicht vorlag. Ebenso hat sich zwischenzeitlich eine Nachnutzung für das ehemalige Abfallwirtschaftszentrum ergeben. Auch diese künftige Nutzung soll nun bauplanungsrechtlich gesichert werden. Daher ist es notwendig den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend zu erweitern. Weitere Erweiterungen sind auf den Flächen des DLR nördlich des Harthäuserweges vorgesehen. Auf den Flächen des DLR wird das Themenfeld Wein und Obst präsentiert und entsprechende Einzäunungen müssen für den Durchführungszeitraum der LGS installiert werden.

3 ZIEL DER PLANUNG

Der Bebauungsplan „Landesgartenschau I. Änderung und Erweiterung“ in den Stadtbezirken 14 und 31 verfolgt das Ziel, die im wirksamen Bebauungsplan „Landesgartenschau“ nicht getroffenen temporären Anlagen und Vorhaben für den Zeitraum vom der Landesgartenschau vom 15.04.2027 bis 17.10.2027 bauplanungsrechtlich zu sichern. Weiterhin soll die Änderung die Nachfolgenutzung des ehemaligen Abfallwirtschaftszentrums bzw. die in der Stilllegungsplanung befindlichen Deponie „Maifischgraben“ sichern. Hier soll künftig ein Campingplatz entstehen. Dieser wird als Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet und Campingplatz“ gemäß § 10 Abs. 4 und 5 BauNVO festgesetzt.

Der Bebauungsplan „Landesgartenschau I. Änderung und Erweiterung“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den bisherigen Bebauungsplan „Landesgartenschau“ im Stadtbezirk 14 und 31.

4 AUSGANGSSITUATION (BESTANDSBESCHREIBUNG)

4.1 Topographie

Das Plangebiet besitzt eine gering ausgeprägte Topografie. Die Höhenlage bewegt sich zwischen 128,50 m+NHN in der Branchweilerhofstraße und 132,00 m+NHN in der Landwehrstraße. Lediglich der Bahnkörper mit 135,80 m+NHN und der Deponieberg „Haidmühle“ mit 160,00 m+NHN sind als wesentliche Höhenpunkte zu benennen.

4.2 Nutzungen und städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird im westlichen Teil durch die Bahntrasse zerschnitten. Westlich der Bahntrasse befinden sich zwischen Rehbach und Speyerbach derzeit Freizeitgärten. Südlich des Speyerbachs befindet sich ein großer Parkplatz, sowie Bushaltestellen beidseits der Landwehrstraße. Das Plangebiet ist in großen Teilen unbebaut. Lediglich entlang der Adolf-Kolping-Straße befinden sich das Tierheim und zwei gewerblich genutzte Grundstücke sowie zwei aufgegebene gewerbliche Nutzungen. Prägend ist der Hügel, der inzwischen in weiten Teilen sanierten ehemaligen Hausmülldeponie „Haidmühle“. Östlich des ehemaligen Deponieberges befand sich noch Gelände des VfL Neustadt mit Vereinsheim und weiteren

Nebengebäuden, die inzwischen abgerissen wurden. Nördlich des Deponieberges befindet sich eine weitere, allerdings noch unsanierte Deponie (Maifischgraben), auf der das inzwischen aufgegebene Abfallwirtschaftszentrum betrieben wurde. Auf diesem Gelände steht noch eine Halle ohne Außenwände.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Verkehrstechnisch ist das Gelände bestens erschlossen. Eine hervorragende ÖPNV Anbindung wird durch den Bahnhofpunkt – Böbig, der direkt westlich des Ausstellungsgeländes liegt, gewährleistet. Das Gelände der LGS ist aus den umliegenden Städten Mannheim, Ludwigshafen, Heidelberg, Kaiserslautern und Bad Dürkheim ohne Umstiege über die Schiene erreichbar. Hinsichtlich des Individualverkehrs kann das Gelände über die A65 sowohl über die Anschlussstellen Neustadt Nord und Neustadt Süd sehr gut innerhalb weniger Minuten angefahren werden. Radfahrer erreichen insbesondere über den Palatia-Radweg (R58) unmittelbar das Ausstellungsgelände aus Richtung Speyer und Lambrecht und auch über verschiedene regionale Radwege parallel zum Haardtrand.

Als äußere Erschließung verläuft im Osten außerhalb des Geltungsbereiches die Branchweilerhofstraße, die mit der anschließenden Nachtweide Neustadts östliche Nord-Süd-Achse darstellt. Diese Achse ist die Haupteerschließung der östlichen Neustadter Gewerbegebiete. Auf dem Straßenabschnitt zwischen den Knoten Branchweilerhofstraße / Nachtweide im Süden und Kreisverkehrsplatz B38 / zum Ordenswald im Norden liegt der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) bei ca. 13.100 Kfz. Im Westen verläuft die Landwehrstraße mit einem DTV von 2200 Kfz. Auf ihr befinden sich nur untergeordnete Verkehre sowie die Buslinie 511. Auf Höhe des Schulzentrums Böbig liegt der Schulbushaltepunkt. Im Süden befindet sich wieder die Branchweilerhofstraße, von der nach Norden die Roßlaufstraße und die Keltensstraße abzweigen. Die eigentliche Erschließungsstraße, die auch das Areal durchschneidet ist die Adolf-Kolping-Straße. Sie erschließt die anschließenden Wohn- und Gewerbenutzungen sowie das Tierheim.

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich der Harthäuserweg, ein asphaltierter Wirtschaftsweg, auf dem auch der regional bedeutsame Palatia – Radweg (R58) von Speyer nach Lambrecht verläuft.

Im Westen des Plangebietes verläuft die Bahntrasse mit der Hauptstrecke 3280 Homburg – Ludwigshafen, sowie die Nebenstrecke 3436 Neustadt – Bad Dürkheim.

4.4 Technische Infrastruktur

Die technische Versorgung des Plangebietes ist insbesondere durch die vorhandenen Infrastrukturen in Adolf-Kolping-Straße, Landwehrstraße und Branchweilerhofstraße sichergestellt. Anlagen zur Trinkwasserversorgung, der Stromversorgung und der Versorgung mit Gas sind in allen Straßen vorhanden. Ausbauerfordernisse sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt über die vorhandenen Trenn- und Mischsysteme in den vorgenannten Straßen.

4.5 Nahversorgung, soziale Infrastruktur

Südlich des Plangebietes befindet sich ein Nahversorgungsbetrieb im ehemaligen IBAG Gelände. Innerhalb des Planungsgebietes gibt es weder Nahversorgungsstrukturen noch sind soziale Einrichtungen vorhanden. Da das Planungsziel allerdings die Sicherung von Grünflächen anstrebt, ist die Nahversorgung des Gebietes als nachrangig einzustufen.

4.6 Emissionen / Immissionen

Die im Plangebiet verläuft die Adolf-Kolping-Straße, die im nördlichen Teil in einen Wirtschaftsweg übergeht. Dieser im Plangebiet liegende Teil der Adolf-Kolping-Straße erschließt lediglich das Tierheim, zwei Gewerbebetriebe und zwei aufgegebenen Gewerbebetriebe. Bei den zwei Gewerbebetrieben handelt es sich um einen Motoreninstandsetzungsbetrieb und ein KFZ – Zubehör – Handel. Die Lärmemissionen der beiden Betriebe überschreiten nicht die zulässigen Werte, um die benachbarten empfindlicheren Nutzungen zu beeinträchtigen. Die Grundstücke der aufgegebenen Gewerbebetriebe sind inzwischen im Eigentum der Stadt. Von dort gehen derzeit keinerlei Lärmemissionen aus.

4.7 Gewässer

Durch das Plangebiet fließen mit dem Speyerbach im Süden und dem Rehbach im Norden zwei Gewässer II. Ordnung. Der Rehbach ist weitgehend noch in seinem naturnahen Zustand, der Speyerbach ist jedoch in den 70er Jahren in einen Trog aus Betonsteinen eingefasst und umgeleitet worden. Westlich der Landwehrstraße grenzt der bereits renaturierte Speyerbach unmittelbar an das Plangebiet an. Auf der Grundstücksgrenze der städtischen Grundstücke 4083 und 4082/2 verläuft der offene Heulachgraben, ein Gewässer III. Ordnung. Diese Gewässer ist nur temporär wasserführend und mündet direkt anschließend in den südlich verlaufenden Rehbach.

4.8 Bodenverhältnisse / Grundwasserstände / Versickerung / umwelttechnische Beurteilung

Nachfolgend werden bereits vorliegende fachliche Untersuchungsergebnisse beschrieben. Den historischen Untersuchungen sind inzwischen orientierende Untersuchungen gefolgt. Es wurden insbesondere die bekannten und benannten Altlastenflächen gutachterlich untersucht. Aber auch Flächen, die im Zuge der Herstellung der Daueranlage außerhalb von festgestellten Altlastenflächen bzw. Altlastenverdachtsflächen genutzt werden, sind begutachtet worden.

4.8.1 Bodenverhältnisse

Erste Hinweise auf mögliche Altablagerungsstätten können dem Bodenschutzkataster RLP des Landesamtes für Umwelt (BisBoKat) entnommen werden. Der westliche Teil des Plangebietes, insbesondere das östlich der Bahnlinie liegende städtische Grundstück 3999/1 wurde bis in die 80iger Jahre durch die Fa. IMBEG als Lagerfläche genutzt. Bei der Fläche handelt es sich um eine großflächige Auffüllung mit einer Mächtigkeit zwischen 1.50 m – 2.00 m. Diese Fläche wird im Bodenschutzkataster RLP (BisBoKat) unter der Nummer 287 geführt. Ebenso sind die Altablagerungsstellen 285, 286 und 5028 beidseits der Adolf-Kolping-Straße in jenem Kataster verortet. Im östlichen Teil des Plangebietes liegt die Altablagerungsstelle Nr. 284, die ehemalige Hausmülldeponie „Haidmühle“.

Tabelle 1: BisBoKat Reportausgabe

Teilfläche	Flurstücksnr	Einstufung	Maßnahme	Nutzung
287	3999/1	altlastenverdächtig	BWS 1 Orientierende Untersuchung	Brachfläche, ehemals Lagerplatz Fa. IMBEG
5028	3287/9	Dekontaminierter Altstandort	-	Gewerbe, Fa. Staab und Jan-Cars

285	4015/15, 4015/14, 3946/9, 3946/12	altlastenverdächtig	BWS 2 Orientierende Untersuchung	Ehemaliger Betrieb Schüpferling
286	4036/3	Kein Altlastenverdacht	-	Brache
284	3270/20	altlastenverdächtig	BWS 2 Orientierende Untersuchung	Ehemalige Haus- mülldeponie „An der Haidmühle“, Ehemaliges AWZ
297	3311/8	ALG nav(1) Kein Altlastenverdacht	BWS 1	Ehemalige Schlicht- wohnungen

Für das Areal der Machbarkeitsstudie zur Landesgartenschau wurde im Jahr 2018 eine historische Erkundung hinsichtlich der Bodenverhältnisse durch das Büro WPW Geoconsult Südwest erstellt. Historische Erkundungen bilden die Vorstufe bei der Erkundung von Böden und ermitteln in einem ersten Schritt altlastenrelevante Informationen, insbesondere die Vornutzungen von Flächen. Diese lassen i.d.R. Rückschlüsse auf eventuelle Bodenverunreinigungen zu. Historische Erkundungen empfehlen bei hinreichenden Verdachtsmomenten die Durchführung orientierender oder gar detaillierter Untersuchungen. Die historische Untersuchung durch WPW teilte das Untersuchungsgebiet in Teilflächen nach zusammengehörigen Nutzungen auf, um anschließend in einem Konzept zur orientierenden Untersuchung die weitergehenden Maßnahmen zu empfehlen bzw. festzulegen.

In der folgenden Tabelle wird der aus fachgutachterlicher Sicht erforderliche Untersuchungsumfang für die einzelnen Teilflächen bzw. Flurstücke im Plangebiet angegeben. Bei den verwendeten Abkürzungen für die Untersuchungen handelt es sich um Handschürfe (HSch), Rasterbeprobungen (RP) und Sondierbohrungen (BS) mit den jeweiligen Untersuchungstiefen.

Teilfläche	Flurstücknr.	Nutzungsgeschichte	Aufschlüsse	Analysen
I a	Gesamte Teilfläche	Wein- und Obst-anbau	10 x RB je 15 HSch bis 0,3 m	10 x Vorsorgewerte BBodSchV ¹
I b	Gesamte Teilfläche	Wein- und Obst-anbau	10 x RB je 15 HSch bis 0,3 m	10 x Vorsorgewerte BBodSchV
I c	Nordwestlicher Bereich ohne Flurstück 3999/1	Grünfläche Überflutungsbereich Grabenfüllung	10 x RB je 15 HSch bis 0,3 m 4 x BS je 2 m Tiefe	10 x Vorsorgewerte BBodSchV 1 x ALEX 01 ² Boden (Grundparameter + relevante Parameter)
II b	3222/21 3222/22	Hausmülldeponie Sportanlage	2 x BS je 4 m Tiefe 2 x RB je 15 HSch bis 0,3 m	1 x ALEX 01 Boden 2 x Bodenluft (LHKW, AKW) 2 x B-M ³ BBodSchV
III b	3283/17 3284/11	Transport und Baustoffhandel	2 x BS je 2 m Tiefe 2 x BS je 4 m Tiefe 2 KB	1 x ALEX 01 Boden 2 x Bodenluft (LHKW, AKW) 2 x PAK
	3287/3 3287/9 3284/7 3191/45 3253/3 3251/2 3251/1 3946/9 4015/14 4015/15	Kfz-Werkstätten Motoreninstandsetzung Transport Baumateriallager	12 x BS je 2 m Tiefe 6 x BS je 4 m Tiefe 18 x KB	7 x ALEX 01 Boden 4 x Bodenluft (LHKW, AKW) 8 x PAK
III b	4011/5 4013/18 3977/67	Altwarenhandel Kfz-Werkstätten Malerfachbetrieb	4 x BS je 2 m 2 x BS je 4 m 6 x KB	2 x ALEX 01 Boden 2 x Bodenluft (LHKW, AKW) 4 x PAK
IV b	3978/12 3978/13 3980/2 1000/90	ehemaliger Gleis- und Rangierbereich Wohnbebauung	5 x BS je 2 m Tiefe	1 x ALEX 01 Boden
V a – e		Asphaltierte Straßen und Wege mit Tragschicht	Insgesamt 22 x KB 22 x HSch bis 0,6 m	22 x PAK 5 x LAGA ³ TR Boden
V f	3270/20 3222/21	Parkplatz und LKW-Abstellplatz Asphaltierter Weg	6 x KB 6 x HSch bis 0,6 m	2 x LAGA TRBoden 6 x PAK

Tabelle 2: vorgeschlagenen Aufschlüssen und Analysen, Historischer Erkundung WPW Geoconsult Südwest 2018

Im Rahmen der weiteren Planungen zur LGS wurden die Vorgaben der historischen Untersuchungen durch das Ingenieurbüro Roth & Partner ausgeführt:

- Ablagerungsstelle Obere Neubachwiesen „ehemalige IMBEG Fläche“ (Altlastenverdachtsfläche Nr. 31600 000 - 287)
- Ablagerungsstelle Speyerbach (Altlastenverdachtsfläche Nr. 31600 000 – 285)
- Ablagerungsstelle Adolf- Kolping-Straße (Altlastenverdachtsfläche Nr. 31600 000 – 286)
- Ehemalige Gewerbefläche Adolf-Kolping-Straße 39 (bislang keine Altlastenverdachtsfläche)
- Sportplatz ehemaliges VfL Gelände inkl. Parkplatz (bislang keine Altlastenverdachtsfläche)
- Ehemaliger Hartplatz des VfL (bislang keine Altlastenverdachtsfläche)
- Gelände der ehemaligen Schlichtwohnungen (Altlastenverdachtsfläche Nr. 31600 000 – 297)
- Ablagerungsstelle „An der Haidmühle“ (Altlastenverdachtsfläche Nr. 31600 000 – 284)

Die Teilfläche mit der Nr. 31600 000 – 5028 wird nicht weiter untersucht, da hier laut Altlastenkataster eine Dekontamination bereits durchgeführt wurde. Diese wird auch nicht mehr in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Alle Flächen wurden für die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Grundwasser altlastentechnisch gemäß BBodSchV orientierend untersucht. Der Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze war nicht Gegenstand der Untersuchungen, da keine entsprechenden Nutzungen auf der künftigen Park- und Sportlandschaft vorgesehen sind.

Auf allen Flächen wurden Aufschlüsse in Form von Baggerschürfen und Rammkernsondierungen im 1-Quartal 2024 durchgeführt.

Ablagerungsstelle	Wirkungspfad Boden-Mensch	Wirkungspfad Boden - Grundwasser	Detailuntersuchung
Nr. 31600 000 – 285	Keine Gefährdung	Keine Gefährdung	Nicht erforderlich
Nr. 31600 000 – 286	Keine Gefährdung	Keine Gefährdung	Nicht erforderlich
Nr. 31600 000 – 287	Keine Gefährdung	Keine Gefährdung	Nicht erforderlich
Gewerbefläche Adolf-Kolping-Straße 39	Keine Gefährdung	Keine Gefährdung	Nicht erforderlich
Sportplatz ehemaliges VfL Gelände	Keine Gefährdung	Keine Gefährdung	Nicht erforderlich
Ehemaliger Hartplatz des VfL	Keine Gefährdung	Keine Gefährdung	Nicht erforderlich

Tabelle 3: Ergebnisse der Wirkungspfade und Notwendigkeit einer Detailuntersuchung

Im Bereich des ehemaligen VfL Geländes, das wohl auch in den frühen 1960ern als Deponie genutzt wurde, jedoch nicht unter das Deponierecht fällt, wurde im Rahmen der Bodenluftuntersuchungen festgestellt, dass eine Gefährdung des Wirkungspfades Bodenluft – Mensch nicht gegeben ist. Ebenso wurde auch eine Beurteilung der Gefahr durch Deponiegas durchgeführt. Die Auffüllung ist aufgrund der festgestellten Deponiegase in die Phase VIII (Kohlendioxidphase) einzustufen. Das vorliegende Gasgemisch wird als nicht explosiv eingestuft. Da allerdings künftig Gebäude (Sportpavilion) und gegebenenfalls Schachtbauwerke vorgesehen sind, ist das Schutzgut Luft (Raumluft) betroffen. Das Gutachten empfiehlt in Anlehnung an das Handbuch „Sicherung von bestehenden Bauten gegen Gefahren durch Deponiegas“ entsprechende Schutzmaßnahmen (Gassperren am Objekt, Gasentlüftung / Gasabsaugung vor bzw. im Objekt) vorzusehen. Als Schutzmaßnahmen am Objekt zur Sicherung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden z.B. die Verdämmung der Leitungen, Leitungsanschluss im Schacht über Siphone und Betriebsanweisungen bei gasdichten Schächten (vor Betreten lüften, Gaskontrollen) empfohlen.

Durch das Vorhandensein der Deponiegase und die künftige Nutzung als Sportlandschaft, wo es durch zusätzliche Versiegelungen gegenüber dem derzeitigen Stand zu einem Anstieg des Deponiegases und Änderung der Gaszusammensetzung kommen kann, ist auch das Schutzgut „freie Atmosphäre“ betroffen. Hierzu empfiehlt der Gutachter bei Herstellung größerer versiegelter Flächen verschiedene Entgasungsarten:

- Passive Entgasung durch Erhöhung der Gasdiffusionsmöglichkeit über die Oberfläche der Ablagerung (Gasfenster)

- Aktive Entgasung über vertikale Gaskollektoren mit einem angelegten Unterdruck (Kaminwirkung, Windrad, Gebläse) oder
- Aktive Entgasung über Drainagegräben mit einem angelegten Unterdruck (Kaminwirkung, Windrad, Gebläse)

Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser in speziellen Anlagen ist auf der planfestgestellten Deponie sowie im Bereich des VfL Geländes und des Parkplatzes (auch im Bereich des festgesetzten Parkplatzes) nicht möglich.

Gemäß den Untersuchungen zu dem Gelände der ehemaligen Schlichtwohnungen (Ingenieurbüro Roth&Partner Gelände ehemalige Schlichtwohnungen Abfalltechnische Deklaration vom 04.04.2024) bzw. der Altlastenverdachtsfläche Nr. 31600 000 – 297 befinden sich hier Auffüllungen bis ca. 1,2 m unter GOK. Es wurden insgesamt 20 Baggerschürfe auf dieser Fläche und weitere 7 Baggerschürfe auf westlich (Böschung) und südlich angrenzenden Flächen durchgeführt.

Folgende Einstufung gemäß EBV wurde getroffen:

Gelände ehem. Schlichtwohnungen

Oberflächennahen Auffüllungen

Die untersuchten Mischproben aus den oberflächennahen Auffüllungen (MP Sektor 1-3 (0-0,50 m), MP Sektor 4-6 (0-0,35 m) und MP Sektor 9-11 (0-0,40 m)) sind aufgrund der erhöhten Arsen-Gehalte im Eluat (17 bis 18 µg/l) gemäß EBV abfalltechnisch als BM-F1 Material einzustufen. Die Mischprobe aus der oberflächennahen Auffüllung MP Sektor 7-8 (0-0,30 m) ist aufgrund des erhöhten Kupfergehalts von 95 mg/kg und aufgrund des erhöhten Sulfatgehalts von 575 mg/l gemäß EBV abfalltechnisch als BM-F3 Material einzustufen.

Natürlich umgelagerte Böden

Das Auffüllungsmaterial in den Sektoren S4 und S11 hält die BM-0 Zuordnungswerte der EBV ein. Das Auffüllungsmaterial in den Sektoren S1, S2, S3, S6 und S10 ist, aufgrund der erhöhten Arsen-Gehalte im Feststoff (bis 30 mg/kg) und Eluat (bis 12 µg/l), gemäß EBV abfalltechnisch als BM-F0* Material einzustufen. Bei der beprobten Auffüllung der Sektoren S5, S7, und S9 handelt es sich, aufgrund der erhöhten Arsen-Gehalte im Eluat (bis 19 µg/l) gemäß EBV abfalltechnisch, um BM-F1 Material. Die beprobte Auffüllung aus dem Sektor S8 ist mit einem Arsengehalt im Eluat von 23 µg/l gemäß EBV als BM-F2 Material einzustufen. Der anstehende Untergrund der Sektoren S5, S7, S8 und S9 wurde nachträglich auf den einstufigsrelevanten Parameter Arsen im Feststoff und Eluat untersucht. Die Ergebnisse werden nachgereicht.

Das Auffüllungsmaterial mit den erhöhten geogenbedingten Arsengehalten kann laut Gutachter bei geplanten Baumaßnahmen auf dem Grundstück oder anderen städtischen Baumaßnahmen mit behördlicher Zustimmung wiederverwendet werden, da auf der Gemarkung der Stadt Neustadt an der Weinstraße erfahrungsgemäß ebenfalls geogen erhöhte Arsengehalte vorliegen.

Grenzbereich

Die Mischprobe MP BS G1-G3 ist, aufgrund des erhöhten Arsen-Gehalts im Feststoff (25 mg/kg), gemäß EBV abfalltechnisch als BM-F0* Material einzustufen. Die Mischprobe MP BS 4-G5 ist, aufgrund des erhöhten PAK-Gehalts im Feststoff (4,31 mg/kg), gemäß EBV abfalltechnisch als BM-0* Material einzustufen.

Böschung

Die Mischprobe MP1 ist, aufgrund der erhöhten Blei-, Kupfer- und Zinkwerte im Feststoff, gemäß EBV als BM-0* einzustufen. Die Mischprobe MP2 ist mit einem Sulfatgehalt von 283 mg/l gemäß EBV als BM-F1 Material einzustufen.

Einige Teilflächen wurden ebenfalls durch das Ingenieurbüro Roth&Partner im Jahr 2021 untersucht.

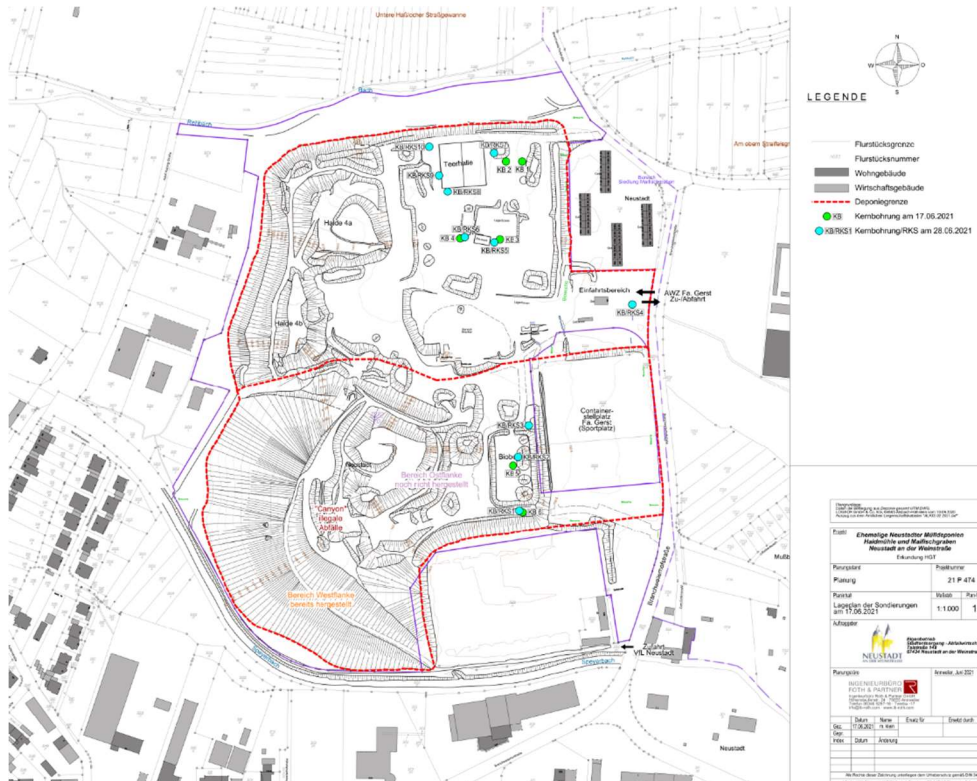


Abbildung 2: Lageplan der Sondierungen

Im Wesentlichen wurden hier die PAK-Belastungen untersucht.

Es wurden die vier Asphaltproben RKS3, RKS4, RKS9 und RKS10 auf die Parameter PAK und Phenolindex untersucht.

Aus jeder Bohrung RKS1 bis RKS10 wurden Materialien unterhalb der Asphaltdecke labortechnisch untersucht. Die Entnahmetiefen dieser Proben sind in der Probenbezeichnung enthalten. Sieben der zehn Materialproben wurden ebenfalls auf PAK und Phenole analysiert. Drei Proben (RKS4, RKS7 und RKS8) wurden aufgrund organoleptischer Auffälligkeiten auf die Parameterliste der LAGA TR Boden sowie auf die gängigen Herbizide gem. Merkblatt Entsorgung von Gleisschotter, Landesamt f. Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht, Mainz vom 10.05.2007 untersucht.

Tabelle 4: Ergebnisse PAK-Untersuchungen Quelle: Mail von IPR Herr Daniel Heger an Herrn Klein (ESN)

Analysenbericht	Probenbezeichnung / Kategorie	Teerhaltigkeit	PAK-Gehalt [mg/kg]	Phenolindex [µg/l]	Gefährlicher Abfall
21/03629	RKS3 / Asphalt	nein	3,34	< 10	nein
21/03630	RKS4 / Asphalt	nein	2,98	< 10	nein
21/03631	RKS9 / Asphalt	nein	10,6	< 10	nein

21/03632	RKS10 / Asphalt	nein	1,3	< 10	nein
21/03633	RKS1 (0,07 – 1,0 m) / ungebundener Oberbau	ja	144	< 10	ja
21/03634	RKS2 (0,11 – 0,8 m) / ungebundener Oberbau	nein	3,79	12	nein
21/03635	RKS3 (0,1 – 0,8 m) / ungebundener Oberbau	nein	4,85	< 10	nein
21/03636	RKS5 (0,17 – 0,8 m) / ungebundener Oberbau	nein	3,26	< 10	nein
21/03637	RKS6 (0,04 – 0,7 m) / ungebundener Oberbau	nein	28,7	< 10	nein
21/03638	RKS9 (0,24 – 0,7 m) / ungebundener Oberbau	ja	60,9	< 10	ja
21/03639	RKS10 (0,27 – 0,5 m) / ungebundener Oberbau	nein	24,2	< 10	nein

Aus Tabelle 1 geht hervor, dass an zwei Bohrpunkten (RKS1 und RKS9) Materialien unterhalb der Asphaltdecke eingebaut sind, die aufgrund von PAK-Belastungen als gefährlicher Abfall einzustufen sind.

Die beprobten Asphaltdeckschichten sind nicht teer-/pechhaltig. Dies korreliert mit den bisherigen Ergebnissen aus der Erkundung vom 17.06.21 (s. unsere Mail vom 25.06.21).

Tabelle 5: Ergebnisse Untersuchungen auf LAGA Parameter und Herbizide Quelle: Mail von IPR Herr Daniel Heger an Herrn Klein (ESN)

Analysenbericht	Probenbezeichnung / Kategorie	Einstufung nach LAGA TR Boden	relevante Parameter	Gefährlicher Abfall	Herbizide
21/03640	RKS4 (0,54 – 1 m) / ungebundener Oberbau	> Z2	PAK: 455 mg/kg	ja	unauffällig
21/03641	RKS7 (0,09 – 1 m) / ungebundener Oberbau	> Z2	PAK: 199 mg/kg	ja	unauffällig
21/03642	RKS8 (0,08 – 0,9 m) / ungebundener Oberbau	> Z2	PAK: 189 mg/kg	ja	unauffällig

Die organoleptisch auffälligen Materialien aus den Bohrungen RKS4, RKS7 und RKS8 enthalten erhöhte PAK-Gehalte. Die Z2-Grenzwerte der LAGA TR Boden sind überschritten. Es handelt deshalb sich um gefährliche Abfälle.

Die Untersuchung der schotterhaltigen Auffüllungen auf Herbizide ergab keine Anhaltspunkte auf derartige Belastungen. Sowohl die Einzelparameter als auch die Summen ergeben – bei Betrachtung ausschließlich der Herbizide - Einstufungen in Z1.1 (Verwertung in technischen Bauwerken möglich) gemäß o. g. Merkblatt.

4.8.2 Stilllegungsplanung Deponieabschnitt Maifischgraben

Am 08.05.2025 wurden in einem ersten Abstimmungstermin mit den zuständigen Behörden wichtige Wegweisungen hinsichtlich der Stilllegungsplanung der Deponie „Maifischgraben“ getroffen. Zur Zeit-schiene wurde vereinbart, dass die Einreichung der Stilllegungsplanung durch das Büro Roth&Partner und Folgenutzungsplanung durch die LGS gGmbH Mitte Juli 2025 erfolgen soll. Die Prüfzeit der Behörde wird 3 Monate in Anspruch nehmen. Ein Ergebnis wird bis Mitte Oktober 2025 erwartet. Die Vergabe Grundausbau für die Ausstellungsplanung erfolgt spätestens im November 2025. Der Baubeginn ist auf Ende des Jahres 2025 terminiert.

Die Flächen wurden gegliedert in drei Ebenen.

Ebene 1: Stellt topografisch die unterste Ebene dar und befindet sich im Osten der Gesamtfläche. Im Plan ist die Fläche gelb markiert. Die Fläche soll den nicht planfestgestellten Bereich darstellen.

Ebene 2: Ist die mittlere Ebene inklusive der Teerhalle und des Kompostplatzes. Im Plan ist die Fläche blau markiert. Die Fläche ist planfestgestellter Bereich.

Ebene 3: Stellt die oberste Fläche dar und befindet sich im Westen der Gesamtfläche. Die neue Böschung gehört zu dieser Ebene. Im Plan ist die Fläche rot markiert. Die Fläche ist planfestgestellter Bereich.

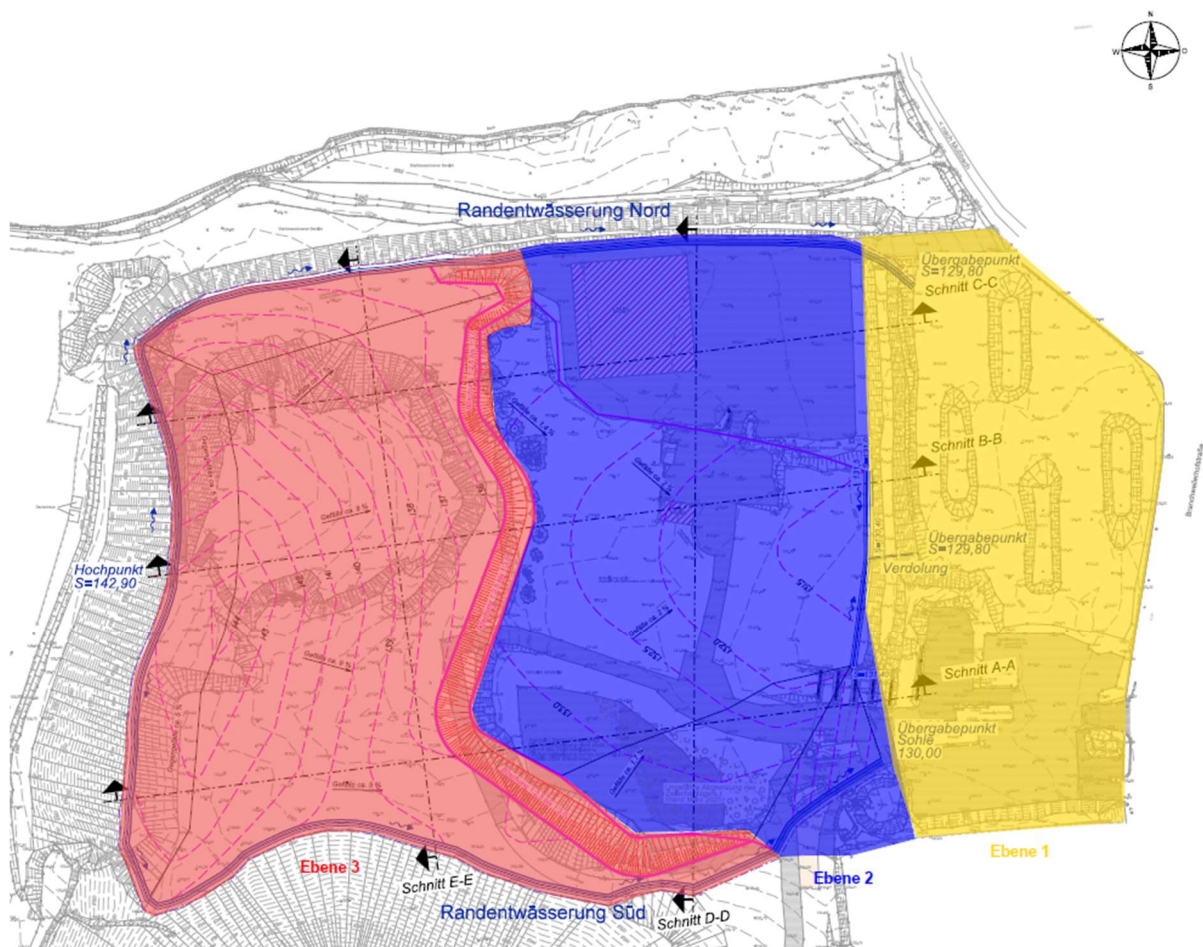


Abbildung 3: Lageplan der Sondierungen Quelle Ing. Büro Roth&Partner

Es soll Material aus dem Projektgebiet zur Oberflächenabdichtung nach DK0 verwendet werden.

Aufgrund von vorliegenden Gutachten wird von der SGD-Süd vermutet, dass der Untergrund der Ebene 2 (außerhalb des eigentlichen Deponiekörpers) zumindest kleinteilig und nicht großflächig Verschmutzungen vorweist. Eine Einzelbewertung der Flächen auf Grundlage dieser Vermutung ist zeitlich nicht machbar und für das Projekt nicht zielführend. Daher wird von der SGD-Süd vorgeschlagen die Ebene 2 als DKO zu deklarieren, sodass mit mind. 1,0 m Rekubodenauftrag eine ausreichende Sicherung besteht.

Es wird klargestellt, dass im „Lageplan Planum“ auf die angegebenen Höhen noch 1,0 m Rekuboden aufgetragen wird und die angegebene Höhe nicht die Endhöhe ist. Zur Baumpflanzung wird im Antrag zur Genehmigung der Hinweis erfolgen, dass in Bereichen auch mehr Boden aufgetragen wird.

Der Kompostplatz und die Teerhalle werden nicht übererdet, sondern dienen als technische Funktionsschicht.

Gemäß der aktuellen Planung sollen die Böschungen im Westen und Norden nicht mit 1,0 m Rekuboden übererdet werden. Laut SGD-Süd stellt dies ein Problem dar, da keine Beurteilung vorliegt, ob sich oberflächennah mineralische Abfälle darunter befinden und potentiell belastetes Material ausreichend abgedeckt ist. Der Vorschlag der Behörde die Böschungen abzufachen und mit Rekuboden abzudecken muss untersucht und bewertet werden. IB Roth & Partner und Büro L.A.U.B. werden dies unter den Gesichtspunkten des Naturschutzes und der Standsicherheit prüfen. Ein Standsicherheitsnachweis für die Böschungen kann nicht erbracht werden. Eine Abflachung, Rodung, Übererdung der Böschungen im Westen und Norden ist aufgrund der engen Zeitschiene voraussichtlich nicht möglich. Ebenso würden diese Maßnahmen vermutlich einen nicht unwesentlichen Eingriff in den Naturhaushalt darstellen, denn dort haben sich in dem langen Zeitraum einige Habitate und Biotope entwickelt.

Die im Vorentwurf der Stilllegungsplanung zur Entwässerung vorgesehene Drainagematte wird von der SGD-Süd aufgrund von wurzelnden Bäumen und aufgrund der Nachfolgenutzung (Glamping) als nicht kompatibel angesehen. Ein entsprechender Nachweis wegen des Gefälles ist für den Entfall der Drainagematte erforderlich und wird von IB Roth & Partner angefertigt. Der hydraulische Nachweis soll Ende Mai 2025 vorliegen.

Es sind im Rahmen der 2. Folgenutzung (Glamping) 300-400 Baumpflanzungen geplant, daher wird auf das Beispiel von Atelier Loidl zur Übererdung und Baumpflanzung aus dem Folgenutzungsantrag zum Deponieabschnitt Haidmühle verwiesen (Vorausschau für die Folgenutzung Glamping).

Es wurde vorgeschlagen ein Ersatzhabitat an der Südwest-Böschung der Haidmühle, wo bereits ein Ei-dechsenhabitat besteht, zu errichten. Spätestens im September müssen die Tiere abgefangen werden. Für die Habitaterstellung ist eine Anzeige bei der SGD-Süd erforderlich.

Der genehmigungsrechtliche Ausgangszustand ist die Rekultivierungsplanung aus dem Jahr 1984.

Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanz könnte zum Ergebnis führen, dass der abfallrechtlich benötigte Bodenauftrag von 1,0 m für den Naturschutz (Wiesenansaat, Bäume usw.) nicht ausreicht.

Maßnahmen, die aktuell bereits verordnet sind (Spatzhotel umsiedeln usw.) dürfen bei der Neuplanung und Bilanzierung nicht unberücksichtigt bleiben.

Als Profilierungsmaterial und Bodenqualität wird seitens der Behörde festgehalten, dass die Ebenen 2 und 3 mit Rekuboden nach DepV zu überdecken sind. Sollte die ehemalige „Halde 4a“ als Rekuboden aufbereitet und verwendet werden, dann muss die Qualität nachgewiesen werden. Aktuell ist das Material lediglich als Profilierungsmaterial eingeplant.

4.8.3 Trinkwasserschutzgebiet Ordenswald

Das Plangebiet befindet sich gänzlich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Ordenswald (Zone IIIB) zugunsten der Stadtwerke Neustadt GmbH (Schutzgebietsverordnung vom 4. März 2022 Az.: - 312-311 Neustadt/14 -, festgesetzt im Staatsanzeiger Nr. 9 vom 14.03.2022).

4.8.4 Grundwasser / Grundwasserstände

Im Bereich des Plangebietes gibt es wegen der Altdeponien eine Vielzahl von Grundwassermessstellen. Die Fließrichtung des Grundwassers verläuft grob Richtung Ost-südost. Der obere Grundwasserleiter korreliert mit den angrenzenden Gewässern. Unter Umständen kann sich in Abhängigkeit der Wasserspiegellagen des Baches die Strömungsrichtung kurzzeitig umkehren, indem es bei auflaufendem Hochwasser zur Aussickerung aus dem Bach und bei Niedrigwasser zur Zusickerung von Grundwasser zum Bach kommen kann. Im Regelfall ist dieses Phänomen aufgrund der Trägheit des Grundwassers jedoch nicht zu befürchten.

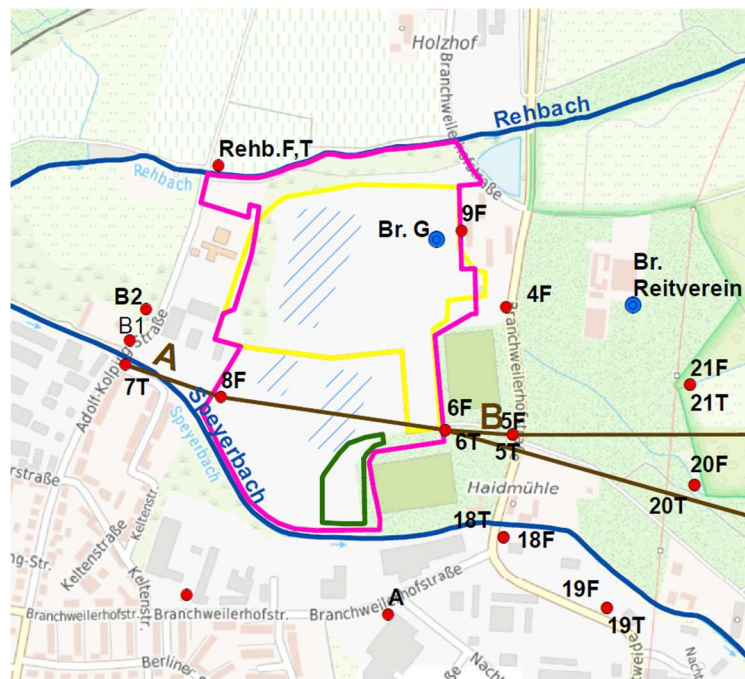


Abbildung 4: Lage der Grundwassermessstellen und der Deponie

Eine Übersicht der Grundwassermessstellen 4F bis 6F über den Zeitraum von 23 Jahren zeigt, dass die OK des Grundwasserleiters sich zwischen 125,5 mNN und 126,5 mNN bewegt. Der Flurabstand bewegt sich somit zwischen 3,3 m und 4,3 m.

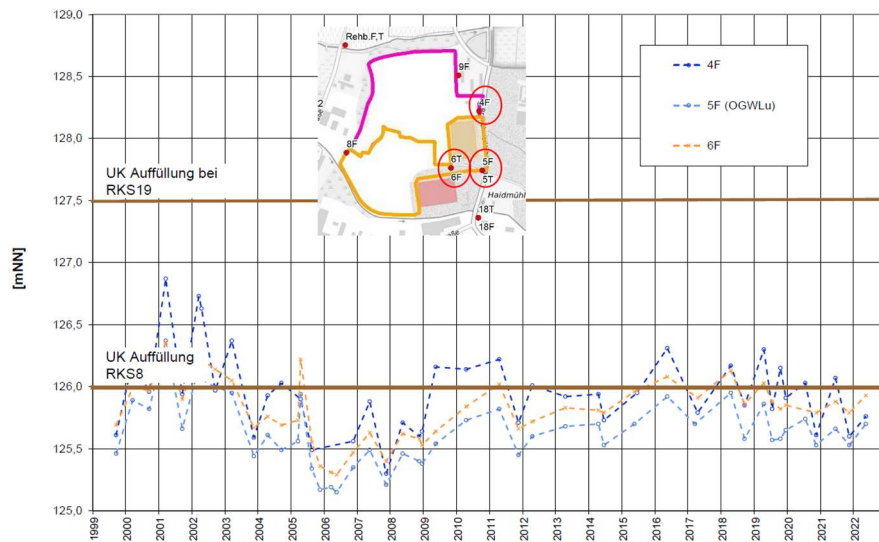


Abbildung 5: Verlauf des Grundwasserspiegels des Oberen Grundwasserleiters in Bereich der Sportanlagen

4.8.5 Versickerungsfähigkeit

Für die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind die Durchlässigkeiten der im Untergrund anstehenden Böden sowie die Mächtigkeiten der Schichten über der Grundwasseroberfläche von wesentlicher Bedeutung. Nach DWA-A 138 ([6]) kommen für Versickerungsanlagen Böden in Frage, deren Durchlässigkeitsbeiwerte (k_f) im Bereich von $1 \cdot 10^{-6} \text{ m/s} < k_f < 1 \cdot 10^{-3} \text{ m/s}$ liegen.

Die bindigen Deckschichten, hier die anstehenden Schluffe/Tone (UL-/TL-Boden) und stark schluffigen Sande (SU*-Boden), weisen erfahrungsgemäß k_f -Werte $< 1 \cdot 10^{-7} \text{ m/s}$ auf und sind als nicht versickerungsfähig einzustufen.

Die unterhalb der bindigen Decklage anstehenden Kiese und Sande sind als versickerungsfähig einzustufen.

4.8.6 Umwelttechnische Beurteilung

Grundsätzlich soll, soweit möglich, das Aushubmaterial im Gebiet belassen bzw. verwendet werden. In den Fällen, wo dies nicht möglich ist, muss eine fachgerechte Entsorgung stattfinden.

Die „Abfalltechnische Deklaration potentieller Aushubmassen / Umwelttechnischer Ergebnisbericht“ vom Büro Roth & Partner Stand 01.07.2024 stellt fest, dass nur im Teilbereich „ehemaliger VfL Sportplatz und dem vorgelagerten Parkplatz“ gemäß Ersatzbaustoffverordnung gefährlicher Abfall vorhanden ist. Hier sind keine Aushubarbeiten vorgesehen. Es empfiehlt für den restlichen Geltungsbereich des Landesgartenschaugeländes die Auffüllungen nach erfolgtem Aushub zu separieren und mittels Siebanlage den Bauschuttanteil abzutrennen. Dieses abgetrennte Material sollte anschließend mittels einer Brecheranlage auf eine Korngröße von 0/32 bzw. 0/45 aufbereitet werden, um es vor Ort lageweise wieder einzubauen. Der separierte Bauschutt wäre zur Dokumentation erneut abfallrechtlich im Zuge der Bauausführung zu beproben.

Die Umlagerung und der Wiedereinbau von potentiell geeigneten Aushubmassen ist vorab mit der zuständigen unteren und oberen Bodenschutz – und Abfallbehörde abzustimmen.

Mit der Verwertung dieses Aushubmaterials vor Ort wäre auch dem Cradle to Cradle Gedanken, der eine wesentliche Rolle bei der Bewerbung zur Landesgartenschau spielte, Rechnung getragen.

Alle Gutachten sind der Anlage der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf beigelegt. Auf diese wird an dieser Stelle verwiesen.

4.9 Kampfmittel

Die Ursachen für mögliche Belastungen des Untergrundes mit Kampfmitteln lassen sich in erster Linie auf Angriffe der alliierten strategischen und taktischen Bomberverbände zurückführen. Aufgrund des hohen Gefahrenpotentials, das auch heute noch besonders von Sprengbombenblindgängern ausgeht, ist in den von diesem Bombentyp betroffenen Bereichen von einer hohen potentiellen Kampfmittelbelastung auszugehen. Im Gegensatz dazu ist die Gefährdung, die durch Blindgänger von Brandbomben verursacht wird, als wesentlich geringer einzuschätzen.

Aus der Fachliteratur geht hervor, dass ca. 10-15 % aller im Zweiten Weltkrieg abgeworfenen Sprengbomben nicht zur Detonation gelangten. In einem nachweislich bombardierten Gebiet muss deshalb immer mit Blindgängern gerechnet werden, auch wenn sie luftsichtig nicht (mehr) zu erkennen sind. Die bei der Luftbildauswertung ermittelten Sprengbombeneinwirkungen (Blindgängerverdachtspunkte, Bombenrichter, zerstörte Bausubstanz, bombardierte Flächen) werden in der Regel um 50 m gepuffert, um eine erhöhte Sicherheit der Befunde gewähren zu können. In dieser „Kampfmittelverdachtsfläche Bombardierung“ muss mit Blindgängern gerechnet werden, die in das Erdreich eingedrungen sein können. Der Puffer kann in begründeten Fällen, z.B. aufgrund einer großen Streuung der Bombardierung, erweitert werden. Bei Brandbomben, insbesondere in dichtbesiedelten Gebieten, ist zu berücksichtigen, dass diese auflösungsbedingt oder infolge eingeschränkter Bodensicht anhand der Luftbilder nicht immer nachgewiesen werden können.

Neben den Auswirkungen der Luftangriffe müssen im Rahmen einer räumlich differenzierten Beurteilung der möglichen Kampfmittelbelastung auch kampfmittelrelevante Flächennutzungen berücksichtigt werden. Dabei handelt es sich insbesondere um Teilflächen, auf denen mit Munition bzw. konventionellen Sprengstoffen jedweder Art umgegangen wurde oder umgegangen worden sein könnte. Aus diesem Grund werden bei der Erfassung der potentiellen Kampfmittelbelastung auch militärisch genutzte Areale (Flakstellungen, Kasernen, Übungsgelände, etc.) und potentielle Entsorgungsbereiche (z.B. Hohlformen, geschobene Flächen, Bombenrichter) sowie Bodenkämpfe berücksichtigt. Generell ist zu beachten, dass Brücken im Vorfeld der Einnahme häufig zur Sprengung vorbereitet und an den Widerlagern Sprengmittel angebracht, jedoch nicht gezündet wurden. Bei gesprengten Brücken besteht in einem Radius von 50 m die Möglichkeit auf versprengte und nicht detonierte Explosivstoffe zu stoßen.

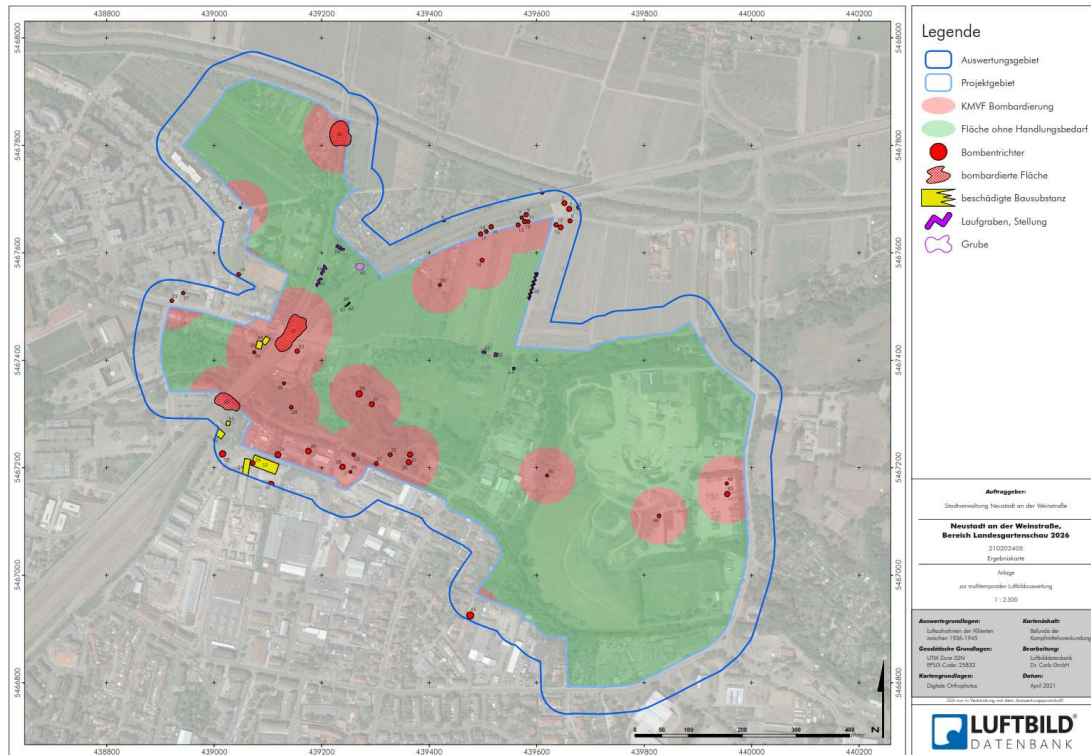


Abbildung 6: Ergebniskarte Kampfmittel, Quelle: Luftbilddatenbank Dr. Carls

Gemäß den baufachlichen Richtlinien Kampfmittelräumung wurde zur Erstabschätzung des Vorhandenseins von Kampfmitteln im Plangebiet - unweit eines ehemaligen Rangierbahnhofes - eine sogenannte Kampfmittelvorerkundung in Form einer Auswertung von Luftbildern durch einen Fachgutachter (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH) durchgeführt. Die Ausdehnung des Untersuchungsgebietes geht auf die Fläche der Machbarkeitsstudie zurück. Das Gutachten attestiert für das Gebiet eine potentielle Kampfmittelbelastung. Auf etwa einem Viertel der Untersuchungsfläche besteht das Risiko auf Bombenblindgänger zu stoßen. Bei den Stellungen und Laufgräben und der Grube besteht ein Risiko verschüttete und entsorgte Kampfmittel vorzufinden. Gemäß den baufachlichen Richtlinien Kampfmittelräumung besteht für die ausgewiesenen Bereiche weiterer Erkundungsbedarf. Zur Klärung der weiteren Vorgehensweise empfiehlt der Gutachter die Konsultation des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Rheinland-Pfalz, eines Fachplaners für Kampfmittelräumung oder einer Fachfirma für Kampfmittelbeseitigung.

Es wurden Testmessungen mittels oberflächengeophysikalischer Messverfahren in ausgesuchten Bereichen durch das Unternehmen „analytec Dr. Steinhau, Ingenieurgesellschaft für Baugrund, Geophysik und Umweltengineering mbH, Mittelbach“ durchgeführt. Diese Testmessungen ergaben, dass wegen der Auffüllungen die Anzahl der Anomalien so gravierend war, dass die Auflösung von Einzelobjekten entsprechend des Verursachungszenarios nicht vollflächig gewährleistet werden konnte.

Im Ergebnis muss in den Flächen, in denen keine Kampfmittelfreiheit herrscht, baubegleitend eine entsprechende Fachfirma agieren.

4.10 Flora / Fauna

Da der Bebauungsplan im Regelverfahren nach Baugesetzbuch durchgeführt wird, ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Dort werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt bzw. beschrieben und bewertet. Hierfür sind Biotopkartierungen erforderlich. Neben einer Bestandserfassung der Biotoptypen wurde eine Arterfassung von geschützten Tierarten bereits im Jahr 2019 im Zuge der Bewerbung zur Austragung der Landesgartenschau 2027 im Rahmen der Machbarkeitsstudie durch das Büro L.A.U.B. durchgeführt. Nach dem Zuschlag der LGS wurde eine Aktualisierung der Arterfassung durchgeführt (L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbh Kaiserslautern, Landesgartenschau (LGS) Neustadt an der Weinstraße 2027, Aktualisierung der Arterfassung vom 11.08.2022). Die erhobenen Daten dienen als Grundlage für die artenschutzrechtliche Bewertung im Rahmen des Umweltberichts in diesem Bauleitplanverfahren.

Bei Umsetzung der Planung ist eine Beeinträchtigung der geschützten Tierarten zu erwarten. Durch entsprechende Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden die Eingriffe kompensiert. Im Umweltbericht und im Fachbeitrag Artenschutz sind entsprechende Maßnahmen formuliert und soweit erforderlich in die Textfestsetzungen übernommen worden.

Die genannten Gutachten sind als Anlage der Begründung zum Bebauungsplanentwurf beigelegt. Weitere Gutachten werden für die Erweiterungsflächen im Zuge des Verfahrens erstellt.

4.11 Wasserschutzgebiete

Der gesamte Geltungsbereich östlich der Bahnlinie liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Ordenswald Wasserschutzzone III B.

4.12 Hochwasserschutz

Innerhalb des Plangebietes liegt ein per Rechtsverordnung (§ 83 Abs. 1 und 2 LWG) festgesetztes Überschwemmungsgebiet mit der Nummer 312-281 vom 26.01.2004. Das Gebiet erstreckt sich entlang des Rehbaches westlich und östlich des Bahndamms bis zur Adolf-Kolping-Straße. Weitere Hochwasserschutzvorkehrungen liegen im Geltungsbereich nicht vor.



Abbildung 7: Auszug aus dem Geoportal der Stadtverwaltung Darstellung der gesetzlichen Überschwemmungsgebiete

4.13 Eigentumsverhältnisse

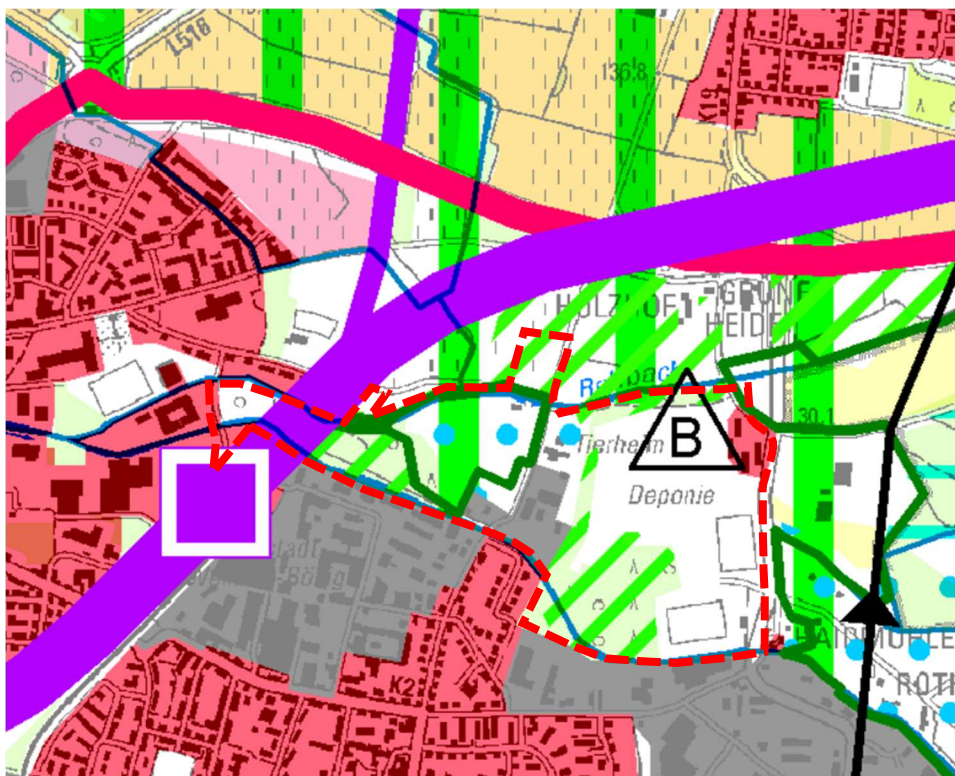
Weitgehend befinden sich die Grundstücke in städtischem Eigentum. Lediglich im Bereich der Gewanne „Obere Neubachwiesen“ sind Grundstücke im Privatbesitz, jedoch sind diese Grundstücke durch langfristige Pachtverträge mit der Stadt hinsichtlich Nutzung gesichert. Entlang des Nordufers des Rehbachs liegen Teilgrundstücke der vorhandenen Kleingärten im Plangebiet, die sich im privaten Besitz befinden. Die bestehenden Gewerbebetriebe sowie Teile des Tierheims entlang der Ostseite der Adolf-Kolping-Straße sind ebenfalls in privatem Eigentum.

5 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 Regionalplan

Der einheitliche Regionalplan Teil West 2014 stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als Regionalen Grünzug (Ziel) dar. Die Altdeponie „An der Haidmühle“, der Bereich ehemaliges IMBEG Lager (Aufschüttung) sowie die Flächen des DLR sind als Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz (Ziel) dargestellt. Das förmlich festgelegte Überschwemmungsgebiet ist ebenfalls dargestellt und mit einem Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (Z) überlagert. Die ehemaligen Schlichtwohnungen sind als Siedlungsfläche – Wohnen - (Nachrichtliche Übernahme N) und das ehemalige Abfallwirtschaftszentrum als Abfallbehandlungsanlage (Nachrichtliche Übernahme N) dargestellt. Bei allen anderen Flächen werden keine regionalplanerischen Aussagen getroffen (sogenannte Weißflächen). Der Bebauungsplan ist somit weitgehend aus dem Regionalplan entwickelt. Ob dennoch ein Zielabweichungsverfahren notwendig sein sollte, wird derzeit von Regionalverband und der oberen Landesplanungsbehörde abgestimmt.

Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar mit Geltungsbereich (rote gestrichelte Linie)



5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2005 ist bereits im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Landesgartenschau“ geändert worden. Seit dem 13.02.2025 ist diese Änderung wirksam.

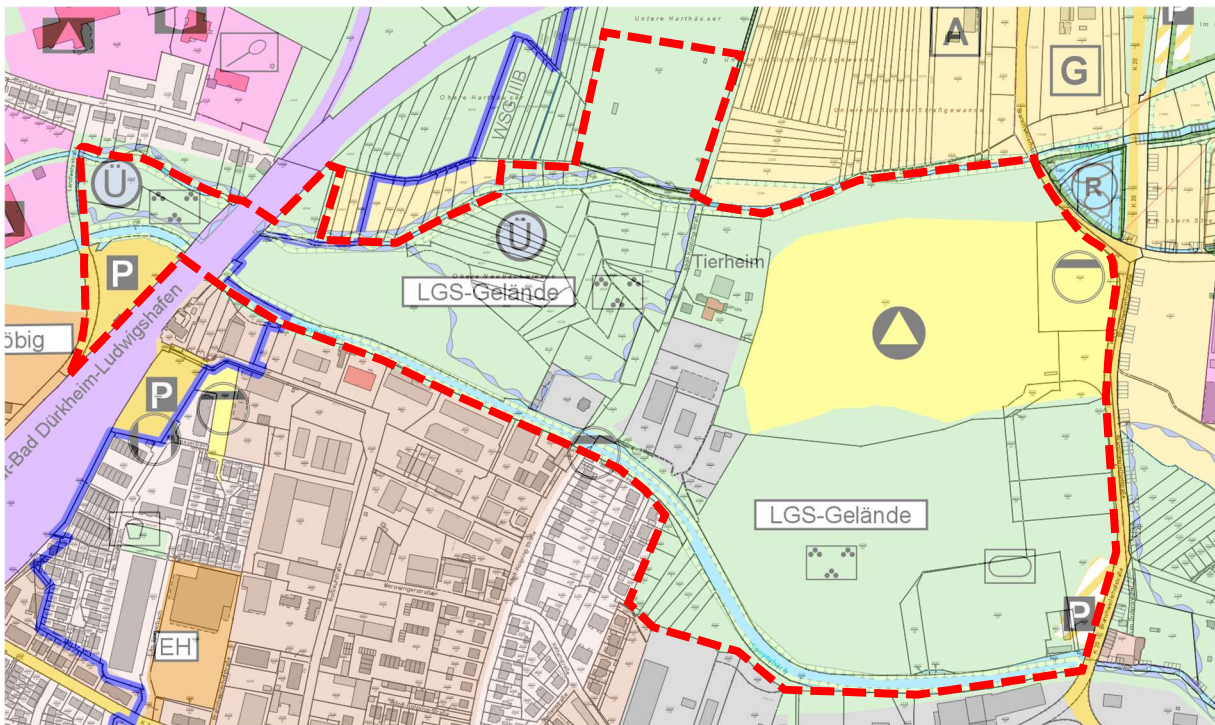
Abbildung 9: Flächennutzungsplan 2005 Neuaufstellung „Landesgartenschau“ der Stadt Neustadt an der Weinstraße mit Geltungsbereich (rote Linie)



Aktuell betreibt die Stadt Neustadt an der Weinstraße das Neuaufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040 ist inzwischen in der Entwurfsphase und wird voraussichtlich im Juni / Juli in die Offenlage gehen. Der Entwurf der Neuaufstellung berücksichtigt jedoch nur die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Landesgartenschau“ (Urplan). Die Flächen des ehemaligen Abfallwirtschaftszentrums werden sowohl im FNP 2005 als auch in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040 noch als Flächen für die Abfallentsorgung dargestellt. Im FNP 2005, der nun zu ändern ist, wird noch eine Wohnbaufläche dargestellt. Dort befanden sich die Schlichtwohnungen, die inzwischen abgerissen wurden. Die Fläche des ehemaligen Hartplatzes, die sowohl in der Neuaufstellung des FNP 2040 und im wirksamen, an dieser Stelle bereits geänderten FNP 2005 ist als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan sieht auf diesen Flächen ein Sondergebiet, das der Erholung

dient, vor. Insofern ist der Bebauungsplan in Teilen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Entwicklungsgebot § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Demnach ist der Flächennutzungsplan in den entsprechenden Teilbereichen zu ändern. Die Änderungsverfahren des FNP wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Neuaufstellung der Stadt Neustadt an der Weinstraße (inkl. FNP-Änderungen) mit Geltungsbereich (rote Linie)



Quelle: Eigene Darstellung, Geoportal der Stadt Neustadt an der Weinstraße, Stand: April 2024.

5.3 Bestehendes Planungsrecht

Bislang überlagert der neue Geltungsbereich den Geltungsbereich des nicht rechtswirksamen Bebauungsplanes „Obere Harthäuser“ (lediglich Aufstellungsbeschluss vom 19.05.2016) mit dem Planungsziel der Neuordnung illegale Baugebungen auf Freizeitgeländen.

Grundsätzlich sind diese Überlagerungen unproblematisch, da dieser Plan nicht rechtswirksam ist.

Der Bebauungsplan „Landesgartenschau“ (Urplan) ist seit dem 13.02.2025 rechtswirksam. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist in weiten Teilen mit dem Urplan identisch (siehe Ziffer 3) und ersetzt mit Wirksamkeit den Urplan.

5.4 Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen keine Baudenkmäler.

5.5 Sonstige Fachplanungen

Wesentliche übergeordnete Fachplanungen bzw. Fachplanungen von überörtlicher Bedeutung i.S.d. § 38 BauGB existieren derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans bis auf die Rekultivierungsplanung der Deponie Haidmühle aus dem Jahr 2014 nicht.

Die Deponien Haidmühle und Maifischgraben werden seitens der oberen Deponiebehörde als **eine** Deponie mit **einem** Geltungsbereich betrachtet. Auf beiden Deponien finden keine Tätigkeiten im Sinne des Deponierechtes mehr statt. Somit sind beide Deponien in der Stilllegungsphase. Die Stilllegungsplanung der Deponie Haidmühle ist zwischenzeitlich bis auf die Abnahme erfolgt. Formell befindet sich die Deponie Haidmühle somit noch in der Stilllegungsphase. Eine Stilllegungsplanung für die Teildeponie Maifischgraben wird derzeit vorbereitet und soll möglichst vor Wirksamkeit dieses Bebauungsplan abgeschlossen sein (vgl. Ziffer 4.8.2).

Sobald die Abnahme der Stilllegungsmaßnahmen erfolgt ist, tritt die Nachsorgephase ein. Bauliche Vorhaben innerhalb der stillgelegten Deponie stellen fachlich eine Folgenutzung dar. Die Folgenutzung der Landesgartenschau im Durchführungszeitraum wird mit der Stilllegungsplanung der Deponie „Maifischgraben“ beantragt. Die Folgenutzung „Campingplatz und Ferienhausgebiet“ wird in einem weiteren Nachfolgeantrag behandelt. Grundsätzlich sind Folgenutzungen möglich, sofern diese die Stilllegung und die Nachsorge nicht beeinträchtigen.

5.6 Angewandtes Verfahren

Der Bebauungsplan erfolgt im Regelverfahren unter Durchführung einer Umweltprüfung. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße teilweise geändert (Flächennutzungsplan-Teiländerung „Campingplatz“).

6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

6.1 Landesgartenschau Durchführungszeitraum

Nach dem Zuschlag zur Durchführung der Landesgartenschau 2027 wurde ein Realisierungswettbewerb durchgeführt, den das Büro LOIDL, Berlin gewonnen hat. Grundlage für den Bebauungsplanentwurf sind die abgestimmten Pläne des Büros LOIDL für die Daueranlage nach dem Durchführungszeitraum der Landesgartenschau. Diese Planung hat der Urplan bereits bauplanungsrechtlich gesichert. Die Landesgartenschau wird im Zeitraum von 15.04.2027 bis 17.10.2027 an sieben Tagen die Woche durchgeführt.

Ausgehend von vergleichbaren Gartenschauen in Rheinland-Pfalz wird von insgesamt 800.000 Besuchern im Durchführungszeitraum ausgegangen. Für den Regelbetrieb wird eine durchschnittliche tägliche Besucherzahl von 4.300 Personen angenommen. Dies kann an einzelnen Spitzentagen bis zu 10.000 Personen bedeuten. Die tatsächlichen Zahlen der Tagesbesucher sind stark witterungsabhängig und schwanken entsprechend stark.

Die täglichen Öffnungszeiten stehen noch nicht fest. I.d.R. eröffnet eine Gartenschau täglich zwischen 9:00 und 10:00 Uhr. Ein uneingeschränkter Zugang zum Gelände in den Abendstunden ist nicht möglich. Aus wirtschaftlichen Gründen wird es Einlasszeiten geben, die, je nach Jahreszeit, zwischen 18:00 und 20:00 Uhr enden. Abendveranstaltungen werden hiervon gesondert betrachtet. Ob die auch nach den Schließzeiten sich im Gelände befindenden Besucher dieses zu einem definierten Zeitpunkt oder nach Aufforderung verlassen müssen, richtet sich wesentlich nach dem Sicherheitskonzept.

Die angenommenen Besucher setzen sich dabei aus Einzeleintritten und Mehrfacheintritt (Dauerkarten) zusammen. Das Ticketangebot und die Preisgestaltung wird möglichst spät in 2025 beschlossen und soll dann im Kontext zum anstehenden Kartenverkauf kommuniziert werden. Eine hiervon losgelöste Diskussion sollte vermieden werden, da es nicht möglich ist, alle Wünsche zufrieden zu stellen. Auch bietet

ein später Zeitpunkt die Möglichkeit möglichst aktuelle Marktpreise abzubilden. Der Kartenverkauf startet i.d.R. ein Jahr vor der Eröffnung, ggf. vor Ostern. Die Vorverkaufskarten werden i.d.R. als Anreiz vergünstigt angeboten. Die Dauerkarten richten sich im Schwerpunkt an Nutzer aus der Stadt Neustadt und der näheren Region. Raumbezogene Sondereintrittskarten (Anwohner, für Neustadter o.ä.) sind nicht möglich. In diesem Sinne können aber die Dauerkarten verstanden werden. Vergünstigte Abendkarten stehen in Konkurrenz zu Dauerkarten, da sich diese an die gleiche Zielgruppe richten.



Abbildung 11: Entwurfsplanung Büro GROW Stand 07.05.2025 (unmaßstäblich)

- 1 - Deponie Maifischgraben (Teerhalle mit Umfeld) für Veranstaltungen
- 2 - Deponie Maifischgraben für Ausstellungsfläche
- 3 - Deponie Maifischgraben für Eingangsbereich Ost
- 4 - Hartplatz für Parkfläche MIV
- 5 - Storck – Halle mit Umfeld für Ausstellungsfläche und Veranstaltungen
- 6 - Schüpferling – Haus mit Umfeld für Ausstellungsfläche
- 7 - Rosslaufstraße (VTG – Halle) für Ausstellungsräume und LGS-Geschäftsstelle
- 8 - Harthäuserweg für Ausstellungsfläche
- 9 - DLR – Fläche für Ausstellungsfläche

Das Gelände der geplanten Landesgartenschau umfasst die Flächen des Landschaftsparks zwischen Landwehrstraße und Branchweilerhofstraße, sowie Rehbach und Speyerbach. Da viele Teile des Landschaftsparks als Ausstellungsflächen ungeeignet sind (Topografie, Wasser, Vegetationsbestände) ist geplant weitere an den Landschaftspark angrenzende Flächen temporär als Ausstellungsflächen zu nutzen.

Das Gartenschaugelände ist eingezäunt und eintrittspflichtig.

Räumliche Organisation

Es wird zwei Haupteingänge geben. Haupteingang Ost auf dem Gelände der Deponie Maifischgraben und Haupteingang West an der Landwehrstraße gegenüber des Kurfürst Ruprecht Gymnasiums. Zur sicheren und attraktiven Abwicklung der Besucherströme zwischen Eingang West und Bahnhofpunkt Böbig wird die abschnittsweise Sperrung der Landwehrstraße für den Zeitraum der Landesgartenschau nötig werden (Teil der Gesamtbetrachtung Mobilität und Sicherheit zur Durchführung der Landesgartenschau).

Innerhalb des Landesgartenschau Geländes wird es einen Rundweg geben, sodass die Besucher das Gelände in einer logischen Reihenfolge erleben können. Hierfür sind stellenweise temporäre zusätzliche Verbindungen im dauerhaften Landschaftspark erforderlich.

Die Ausstellungsflächen werden auf den Flächen 1 bis 9 konzentriert. Schwerpunkte bilden dabei das ehemalige Storck – Gelände mit der „Blumenhalle“ und das Schüpferling – Haus mit dem „Haus der Natur“. In den übrigen Flächen des Landschaftsparks lassen sich Ausstellungsbeiträge eher punktuell verorten.

Inhaltliche Ausgestaltung

Die Veranstaltung Landesgartenschau setzt sich aus drei wesentlichen Bausteinen zusammen:

- Veranstaltungen
- Gärtnerische Ausstellungsbeiträge
- Ausstellungsbeiträge Dritter

Veranstaltungen umfassen Bühnenprogramm, mobile oder stationäre Aktionen im Gelände und das Grüne Klassenzimmer. Wesentliche Bereiche des Veranstaltungsprogramms werden über ehrenamtliche Vereine und Gruppen gestaltet. Darüber hinaus erfolgt das Engagement professioneller Künstler durch die LGS gGmbH. Die voraussichtliche Anzahl der Veranstaltungen wird um 2.000 Stück liegen. Der tatsächliche Umfang richtet sich ganz entscheidend nach dem Engagement der Bevölkerung von Stadt und Region.

Ziel des Veranstaltungsprogramms ist eine über den Tag verteilte Bespielung und damit Attraktivierung des Geländes. Abendveranstaltungen bilden in der Summe des Angebotes die Ausnahme. Häufig werden Abendveranstaltungen zur besseren Bewerbung an einem festen Termin als eine Art Serie organisiert. Größere Konzerte o.ä. lassen sich voraussichtlich rechtlich als „seltene Ereignisse“ abbilden, d.h. maximal 18 Termine. Zu diesen Veranstaltungen kann mit einem Besucheraufkommen von bis zu mehreren tausend Personen gerechnet werden. Veranstaltungen mit voraussichtlich hohem Besucheraufkommen werden gesondert organisiert (siehe Veranstaltungssicherheit).

Stationäre Bühnen werden im Gelände verteilt untergebracht. Dabei handelt es sich um eine Großbühne innerhalb der ehemaligen Teerhalle sowie eine temporäre Freiluftbühne auf dem Gelände Maifischgraben und eine Kleinbühne an der Blumenhalle. Die exakten Bühnenstandorte und deren Ausrichtung befinden sich noch in Prüfung.

Das Grüne Klassenzimmer ist ein Angebot an Schulen und wird über die LGS gGmbH organisiert. In Ausstellungsbeiträgen oder im Landschaftspark werden von Dritten (z.B. Umweltverbände, Imker etc.) Unterrichtseinheiten durchgeführt. Die Schulen buchen diese zentral über die LGS gGmbH.

Die gärtnerischen Ausstellungen umfassen Freilandschaugärten, floristische Hallenschauen und besondere Pflanzungen und bilden den Kern der Ausstellung Landesgartenschau.

Folgende Flächen sind bereits festgelegt:

- ca. 1.000 m² Räume und Flächen für gärtnerische Sonderschauen (davon ca. 450 m² Hallenschau)
- ca. 2.000 m² Wechselflor
- ca. 800 m² Staudengarten
- ca. 1.500 m² Themengärten Garten- und Landschaftsbau
- ca. 2.000 m² Schaugrabanlage
- mind. 120 m² Ausstellungsgebäude für den Beitrag des Landes RLP (kostenfrei).

Alternativ zu kurzzeitigen Veranstaltungen haben Vereine, Verbände, staatliche Institutionen ect. die Möglichkeit sich mit einem gebauten Ausstellungsbeitrag im Gelände zu präsentieren. Dies macht wesentlich die Vielfalt und Attraktivität einer Gartenschau aus. Dabei handelt es sich nicht um eine Verkaufsmesse, sondern um Beiträge entsprechend den gemeinnützigen Zielen der LGS gGmbH z.B. Wissensvermittlung. Diese Partner erhalten im Gelände Flächen zugewiesen, auf denen sie mit eigenen Mitteln Ausstellungsbeiträge realisieren. Die Flächenüberlassung an nicht kommerzielle Partner erfolgt kostenfrei und beträgt jeweils ca. 150 m².

Darüber hinaus werden gastronomische Einrichtungen und Verkaufsstände im Gelände an unterschiedlichen Stellen gemäß dem Gastronomiekonzept festgelegt. Diese wurden an strategisch sinnvollen Standorten verortet, sodass die Besucher sowohl an den Ein- und Ausgängen als auch innerhalb des Geländes ausreichend gepflegt werden.

Folgende Standort-Schwerpunkte für sind in Planung:

- Eingang West (Kiosk)
- Umfeld Teerhalle (Restaurant/Kiosk)
- Panoramaberg (Kiosk/Café)
- Blumenhalle (Bistro/Restaurant)
- VTG Halle (Bistro/Café)
- Sportpavillon (Kiosk)

Veranstaltungssicherheit

Das Gelände ist voraussichtlich als Veranstaltungsfläche einzustufen. Entsprechend wird ein Sicherheitskonzept erforderlich aus dem sich weitere organisatorische und bauliche Maßnahmen ergeben. Hierzu, wie auch während der gesamten Durchführung der Landesgartenschau, werden die Sicherheitskräfte und Rettungsdienste eng eingebunden und beteiligt. Ob ein permanenter Sanitätsdienst im Gelände erforderlich ist, richtet sich nach dem zu erarbeitenden Sicherheitskonzept (auf der LGS 2015 in Landau war dies nur an Wochenenden, Feiertagen und Sonderveranstaltungen der Fall).

Mobilität

Verkehrsplanerisches Ziel ist es, dass möglichst viele Besucher der Landesgartenschau mit öffentlichen Verkehrsmitteln nach Neustadt gelangen und diese Anbindungen so attraktiv wie möglich zu gestalten. Die verkehrsgünstige Lage von Neustadt als regionaler Bahnknotenpunkt und die Lage des Landesgartenschau Geländes am S-Bahn Haltepunkt „Böbig“ wird diese Zielsetzung unterstützen. Ein Kombiticket wird angestrebt.

Den Überlegungen zur Anbindung und Verkehrsführung zur Landesgartenschau, zur Lage und insbesondere zur Dimensionierung der PKW-Stellplätze, soll eine konservative Verteilung der Besucher auf die Verkehrsarten zugrunde gelegt werden, wie sie in der Vergangenheit bei Landesgartenschauen als Annahme üblich waren:

Es wird daher angenommen, dass zur Landesgartenschau rund 60% der Besucher mit dem Pkw kommen, 10% mit dem Reisebus, 25% über den ÖPNV und 5% mit Fahrrad oder als Fußgänger.

Durch eine frühzeitige und lückenlose Verkehrslenkung sind die Besucher zu den Parkplätzen zu führen, um wilden Park-Such-Verkehr möglichst zu vermeiden. Um Störungen und Konflikte in der Umgebung der Landesgartenschau auszuschließen, sind Parkraumregelungen in Böbig und Branchweiler, aber auch in der Kleingartenanlage und am Reiterhof im Zeitraum der Durchführung der Landesgartenschau erforderlich. Für die Anwohner sind möglichst einfach umsetzbare Sonderregelungen zu finden und Einschränkungen zu vermeiden.

Für den Regelbetrieb an einem Wochenende werden 1.200 Pkw Stellplätze benötigt. Etwa 400 Stück können auf dem ehemaligen Hartplatz abgebildet werden, davon sind 20 Stellplätze barrierefrei. Für die verbleibenden Stellplätze sind möglichst fußläufig weitere Flächen auszuweisen. Falls dies fußläufig nicht möglich ist, ist eine Shuttlebusverbindung erforderlich. Darüber hinaus wird ein Überlaufparkplatz benötigt, der bei Bedarf aktiviert werden kann. Je nach Lage zum Gartenschau Gelände ist eine Busverbindung eventuell in modifizierter Form erforderlich. Im Idealfall kann hierfür die Shuttlebusverbindung des Regelbetriebs genutzt werden. Verstärker sind einzuplanen

Die erforderlichen Busparkplätze von ca. 20 Stück werden auf der Fläche Maifischgraben ausgewiesen. Auch hier sollte es eine Reservefläche geben, die aber unabhängig vom LGS Gelände liegen kann und keiner Andienung durch einen Shuttlebetrieb bedarf. In diesem Fall verlassen die Reisenden den Bus an einer hierfür vorzusehenden Haltestelle am Parkplatz Maifischgraben und werden an gleicher Stelle wieder abgeholt. Für planbare Sonderveranstaltungen mit bekanntem hohem Busaufkommen können eigenständige Konzepte geplant werden.

Bahnreisende erreichen das Gelände zu Fuß direkt vom S-Bahnhaltepunkt Böbig. Die Besucherlenkung startet bereits am Hauptbahnhof. Die Möglichkeiten richten sich nach den Bestimmungen der Deutschen Bahn und sind mit dieser auszuhandeln.

Fahrradstellplätze und ggf. weitere Fahrradinfrastruktur finden sich an beiden Eingängen. Verkehrslenkende Maßnahmen über das Radwegeleitsystem wären wünschenswert. Als Anlaufstelle für den überörtlichen Radverkehr soll der Eingang West fungieren.

Zur Anbindung der Dr. Welsch-Terrasse und der Innenstadt ist eine eigenständige Mobilitätslösung erforderlich. Diese muss die Qualität haben, dass die Besucher ihr Auto „stehen lassen“.

Auf die barrierefreie Erreichbarkeit der Landesgartenschau bei allen Verkehrsarten ist besonderes Augenmerk zu richten.

Die typischen Nutzungen einer Landesgartenschau werden in diesem Bebauungsplan als temporäre Nutzungen gemäß § 9 Abs. 2 Nummer 1 BauGB festgesetzt.

6.2 Nachnutzung Sondergebiet, das der Erholung dient

Ebenso soll die Nachfolgenutzung auf den Flächen der aufgegebenen Deponie „Maifischgraben“ bzw. des ehemaligen Abfallwirtschaftszentrums bauplanungsrechtlich gesichert werden. Es soll hier nach der Landesgartenschau ein naturnaher Campingplatz mit kleinen Ferienhäusern entstehen.

Abbildung 12: Entwurfsplanung Huttopia Campings Stand April 2025 (unmaßstäblich)



Vorgesehen ist eine verkehrliche Erschließung über die Branchweilerhofstraße. Das Konzept sieht im Wesentlichen einen naturnahen Campingplatz vor, der aufbauend auf dem Konzept der Landesgartenschau Ferienhäuser, feste hausähnliche Zelte, Standplätze für Wohnwagen und Zelte sowie Stellplätze für Wohnmobile vorsieht. Üblicherweise werden in dem Konzept bauliche Anlagen für eine Rezeption (Empfang mit kleinem Kiosk), sanitäre Anlagen, ein Lager mit Werkstatt sowie Erschließungsstraße und Wege vorgesehen. Ergänzende Nutzungen wie Spielflächen und ein kleines Schwimmbad runden das Angebot ab.

6.3 Grundzüge der Planung

Bei den „Grundzügen der Planung“ (vgl. § 31 Abs. 2 BauGB) handelt es sich um die planerische Grundkonzeption, auf der die Festsetzungen eines Bebauungsplans basieren und die in diesen zum Ausdruck kommt. Hierzu gehören die Planungsüberlegungen, die für die Verwirklichung der Hauptziele der Planung sowie den mit den Festsetzungen insoweit verfolgten Interessenausgleich und damit für das Abwägungsergebnis maßgeblich sind.

Leitend für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes sind im vorliegenden Bebauungsplan

- die Festsetzung eines Sondergebietes, das der Erholung dient für die Campingplatznutzung,

- sowie Gewerbegebieten, eingeschränkten Gewerbegebieten und Grünflächen mit den festgesetzten Ausnahmen und ausgeschlossenen Nutzungsarten bzw. Nutzungen als Art der baulichen Nutzungen,
- die Festsetzungen der überbaubaren Flächen in den Gewerbegebieten und in der Grünfläche „Tierheim“ mit maximaler Grundfläche,
- der maximalen Trauf- und Firsthöhen sowie der Bauweise, die – unter Rücksicht einer moderaten Gewerbeentwicklung – eine der städtebaulichen Situation angemessene Bebauung ermöglichen,
- die Zulässigkeit von temporären Nutzungen während des Durchführungszeitraumes der Landesgartenschau.

7 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 Gewerbegebiet / eingeschränkte Gewerbegebiete

Grundsätzlich ist dieser Gewerbebestandort als Solitär in der sonstigen Baustruktur planerisch zu hinterfragen. Andererseits handelt es sich um eine seit längerem ausgeübte gewerbliche Nutzung in einer historisch noch stärker gewerblich geprägten Umgebung. Überlegungen hinsichtlich einer Umsiedlung konnten leider mangels alternativer Flächen und wegen des hohen finanziellen Aufwandes nicht umgesetzt werden. Die Planung sieht daher vor, die gewerbliche Nutzung in eingeschränkte Gewerbegebiete und ein Gewerbegebiet zu unterteilen. Diese Unterteilung wird insbesondere aus immissionsschutztechnischen Gründen vorgenommen, um höhere Belastungen auf die umliegenden Wohnnutzungen und die neu entstehenden Naherholungsbereiche zu vermeiden.

Gegenüber den Regelungen in § 8 BauNVO wird der Katalog allgemein zulässiger Nutzungen modifiziert und ausnahmsweise zulässige und unzulässige Nutzungen definiert. Damit wird das Planungsziel, die Grundstücksflächen möglichst dem bestehenden Gewerbe vorzuhalten und angemessene Entwicklungsoptionen zu gewähren, unterstützt.

7.1.1 Eingeschränkte Gewerbegebiete

Die inzwischen aufgegebenen Nutzungen auf den Grundstücken 3284/11 (ehemals Baustoffhandel Storck) und 4015/15 (ehemals GaLaBau Schüpferling) werden als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt in denen Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Eine Ansiedlung von störenden Gewerbebetrieben auf diesen Grundstücken ist nicht erwünscht. Grundsätzlich ist eine Wohnnutzung nicht vorgesehen, weshalb hier kein Mischgebiet festgesetzt wird. Da beide Grundstücke inzwischen im städtischen Eigentum sind, kann die Stadt auf die künftige Nutzung besonderen Einfluss nehmen. Mit diesen Nutzungsfestsetzungen ist sichergestellt, dass die Nachfolgenutzung der ehemaligen Lagerhalle des ehemaligen Baustoffhandels und des ehemaligen Galabaubetriebes (Schüpferling) angemessenen und nutzungsverträglich ist. Mit der allgemeinen Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke möchte sich die Stadt als Eigentümerin die künftige Nutzung möglichst offenhalten und langfristig neue Entwicklungsperspektiven aufzeigen.

7.1.2 Gewerbegebiet

Die beiden bestehenden Gewerbebetriebe sind Nachfolger eines ehemaligen Autohauses. Beide Betriebe werden deshalb als Gewerbegebiet festgesetzt. Geringfügige und moderate Erweiterungen baulicher Art werden zugelassen. Damit besteht an diesem Standort ein bauliches Entwicklungspotential.

Allgemein zulässige Nutzungen sind entsprechend dem Bestand nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, insbesondere Kfz-Autowerkstätten, sowie Einzelhandelsbetriebe nur für Kraftfahrzeug- und Kfz-Zubehör-Handel, öffentliche Betriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Geschäfts-, Büro – und Verwaltungsgebäude. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, Elektro – und Stromtankstellen sowie Tankstellen unter Nutzung erneuerbarer Energien. Ebenso ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb und die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang gegeben ist. Die Verkaufsstelle muss dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig untergeordnet sein. Sie darf die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschreiten und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Neustadt an der Weinstraße haben. Damit ist sichergestellt, dass die beiden der Kfz – Branche zu zuordnenden Betriebe in ihrem Bestand gesichert sind und verträgliche Erweiterungsmöglichkeiten haben.

7.1.3 Festsetzungen zum Einzelhandel

Eine Sonderstellung nimmt die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ein. Das Gewerbegebiet ist kein Versorgungsstandort und dient nicht dem Einzelhandel. Einzelhandel ist beschränkt auf Betriebe mit kleinflächigen Angeboten, die in direktem Bezug zur Nutzung (Produktion, Weiterverarbeitung) stehen. Zulässig sind auch gewerbeähnliche Handelsnutzungen, die nicht im Widerspruch zum Einzelhandelskonzept der Stadt stehen (z.B. Autohäuser, Baustoffe, Agrarhandel u.dgl.). Die Sortimentsliste für die Stadt Neustadt an der Weinstraße aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Neustadt an der Weinstraße (Stadt+Handel, 2020, Dortmund/Karlsruhe) ist Grundlage für die in den textlichen Festsetzungen bestimmten Differenzierungen. Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben ist die Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts nachrichtlich in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

7.1.4 Ausschluss von Nutzungen

Die in den textlichen Festsetzungen genannten nicht zulässigen Nutzungen werden als ungeeignet für die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans angesehen. Neben den negativen Einflüssen auf örtliche Einrichtungen soll verhindert werden, dass der Standort durch negative Wirkungen auf das Umfeld abgewertet wird. Unzulässigen Nutzungen innerhalb der Gewerbebetriebe sind Wohnen, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution sowie jedwede Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem oder erotischen Charakter ausgerichtet sind. Mit dem Nutzungsausschluss werden städtebaulich negative Effekte und Entwicklungen im Geltungsbereich und seiner Nachbarschaft vermieden. Diese Nutzungen sind gebietsuntypisch und in diesem städtebaulichen Kontext unerwünscht. Mit dem Nutzungsausschluss werden negative Effekte und Entwicklungen im Geltungsbereich und seiner Nachbarschaft vermieden. Selbstständige Lagerplätze, Autohöfe sowie Betriebe der Abfallwirtschaft und -verwertung (Lagerung und Recycling von Abfall- und Altmaterial) werden ebenfalls im Bebauungsplan ausgeschlossen. Das Plangebiet liegt in Randlage zur freien Landschaft, wo insbesondere potentielle städtebauliche Negativeffekte dieser Nutzungen weitestgehend vermieden werden sollen, zumal das Gelände künftig vorwiegend Erholungssuchenden dienen wird.

7.2 Sondergebiet, dass der Erholung dient

Camping, Urlaub bzw. Kurzurlaub im Zelt, im Wohnmobil aber auch naturnahes Übernachten in festen kleinen Wohnhäusern oder in Kombination mit Zeltaufbauten mit entsprechendem Komfort (Stichwort Glamping „glamorous camping“) hat in einen enormen Zulauf in den letzten Jahren erhalten. Diesem Boom möchte Neustadt gerecht werden. In Neustadt selbst gibt es bis auf den offiziellen Wohnmobilstellplatz in der Martin-Luther-Straße kein entsprechendes Angebot. Dieser ist leider auch in die Jahre gekommen und eigentlich ist dieser Standort für diese Nutzung zu wertvoll. Das nächste Angebot in der Region ist der Campingplatz im Wachenheimer Tal. Das Gelände des ehemaligen Abfallwirtschaftszentrums auf dem als Zwischennutzung Teile der Landesgartenschau ausgetragen wird hat sich daher angeboten. Verkehrstechnisch hervorragend angeschlossen, die Nähe zu den Daueranlagen der LGS, hat den künftigen Betreiber Huttopia überzeugt nach Neustadt zu kommen. Das Konzept sieht neben den klassischen Stellplätzen für Zelte, Wohnwagen und Wohnmobile auch Angebote von „Ready-to-Camp“ Unterkünften vor. Das sind teilweise feste Ferienhäuschen mit Kochecke, Badezimmer und Terrasse. Deshalb wird hier ein Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Campingplatz und Ferienhäuser“ gemäß § 10 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO festgesetzt. Auf Baufenster wird bewusst verzichtet, da die Gestaltung zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht endgültig feststeht. Auch für die festen baulichen Anlagen werden keine überbaubaren Flächen festgesetzt. Die Zulässigkeit dieser Anlagen, wie Empfangsgebäude, Sanitäranlagen, Lager und Werkstatt, wird jedoch in den textlichen Festsetzungen sichergestellt. Es erfolgt lediglich eine Unterteilung in einzelne Teilflächen SO-1 bis SO-4, insbesondere, weil die Teilflächen SO-1 und SO-4 während des Durchführungszeitraums der LGS als Parkplatz genutzt werden sollen. Im Übrigen regelt die Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze (Camping- und Wochenendplatzverordnung) vom 18.09.1984 zuletzt geändert am 08.08.2017 die Zulässigkeit dieser Anlagen inklusive Zufahrten, Wegeverbindungen, Größen der Standplätze sowie der Ferienhäuschen und Abstandsflächen. Auf diese Landesverordnung wird explizit Bezug genommen.

7.3 Grünflächen

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird mit Ausnahme der Verkehrsflächen als Grünflächen (zum Teil als öffentliche und private Grünflächen) festgesetzt. Dabei erfolgt eine neue Untergliederung in Teilflächen G1- G9, die sich aus dem Veranstaltungskonzept und der Campingplatzplanung (Huttopia) ergeben. Die Anzahl der Grünflächenkategorien hat sich deshalb reduziert, weil die im Urplan noch als Grünfläche G2 „Festwiese“ festgesetzte Fläche nun vom Campingplatz in Anspruch genommen wird. Entsprechend wurden in der I.Änderung und Erweiterung die Kategorien der Grünflächen angepasst und die Flächen neu nummeriert.

Weitgehend sind die übrigen Grünflächen in städtischen Eigentum. In den öffentlichen Grünflächen G2, G4 und G5 sollen Parklandschaften mit unterschiedlichen Entwicklungszielen entstehen, in denen Fußwege, Anlagen für sportliche Zwecke (im Sinne von Trimm-dich Stationen), Aufenthalts- und Platzbereiche zulässig sind. Der Versiegelungsgrad wird auf maximal 5 % der Fläche beschränkt. Damit wird sichergestellt, dass eine möglichst geringe Versiegelung im Sinne des Bodenschutzgesetzes erfolgt.

Der VfL Neustadt hat inzwischen den im südöstlichen Teil des Plangebietes befindlichen Standort aufgeben. Die Gebäude sind inzwischen abgerissen. Als künftige Nutzung sieht die Planung hier einen Spiel- und Sportpark, eine Grünfläche mit einem vielfältigen nicht vereinsgebundenen Sportangebot vor. Vorgesehen sind Kleinspielfelder, ein Großspielfeld, eine Boulderanlage mit Fallschutz, eine Fläche für Callisthenicsgeräte und generationsübergreifende Sportgeräte, Kinderspielgeräte und ein Sportpavillon. In

diesem sind sanitäre Anlagen und Umkleiden vorgesehen. Diese Flächen werden deshalb in ihrer Gesamtheit als öffentliche Grünfläche G1 mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Sportpark“ festgesetzt. Der Versiegelungsgrad wird hier aufgrund der vorgesehenen baulichen Anlagen auf maximal 20 % der Fläche festgesetzt.

Die Grünfläche G2 befindet sich im Bereich der planfestgestellten Deponie „Haidmühle“. Auf dieser Fläche ist auf dem Bergplateau eine bauliche Anlage in Form einer kleinen Panoramabar projektiert, in der jedoch keine dauerhafte gastronomische Einrichtung vorgesehen ist. Es sollen dort eine sogenannte Popup-Gastronomie entstehen, wo beispielweise regionale Winzerbetriebe sich für einen bestimmten Zeitraum präsentieren können und eine entsprechende Bewirtung anbieten. Alternativ ist eine Verpachtung an den künftigen Betreiber des Campingplatzes möglich, der seinerseits die öffentliche Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der Fläche sicherstellt. Für diese bauliche Anlage ist ein entsprechendes Baufenster vorgesehen, dessen Dimension auch die Anlage der Stützwende für die Liegewiese, die sich teilweise auch über das Dach erstreckt, berücksichtigt. Deshalb ist dort eine Versiegelungsgrad von 5 % maximal zulässig.

Die Grünfläche G3 mit der Zweckbestimmung Park befindet sich überwiegend innerhalb eines per Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Dort sind deshalb keinerlei Versiegelungen zulässig. Die Wege auf dieser Fläche werden laut Planentwurf von LOIDL nur mit einem wasser gebundenen Belag versehen. Somit ist das Versickern im Falle eines Hochwasserereignisses sichergestellt. Entlang des Rehbaches, dessen Uferbereiche weitgehend natürlich vorhanden sind, werden nur geringfügige Maßnahmen vorgenommen. Priorität hat am Rehbach die Bekämpfung des Staudenknöterichs.

Innerhalb der Grünfläche G4 mit der Zweckbestimmung Park befand sich früher das Lager der ehemaligen Firma IMBEG. Diese Fläche wurde offensichtlich in den 1960er Jahren aufgefüllt. Nach der Aufgabe dieser Nutzung wurde das Gelände der natürlichen Sukzession überlassen. Dort hat sich eine dichte Gehölzstruktur entwickelt, deren Erhalt gesichert wird. Lediglich geringfügige Versiegelungen für Wege und Aufenthalts – und Platzbereiche sind dort bis zu 5 % zulässig. Damit wird sichergestellt, dass eine möglichst geringe Versiegelung im Sinne des Bodenschutzgesetzes erfolgt.

Die Grünfläche G5 mit der Zweckbestimmung Park liegt zwischen Landwehrstraße und Bahndamm. Sie ist ursprünglich als Freizeitgärten genutzt worden. Diese Nutzung ist dort nicht mehr vorgesehen, jedoch sollen die vorhandenen Obst- und Zierpflanzungen erhalten bzw. in die Gestaltung der Parkanlage integriert werden. Künftig sollen hier der Entreebereich zu den östlich angrenzenden Grünflächen mit gärtnerischen Relikten, Aufenthaltsbereichen mit Sitzgelegenheiten sowie ein teils wilder teils romantischer Ruderal-Garten entstehen.

Das Tierheim ist grundsätzlich in einer Grünfläche zulässig. Da es sich um eine private Institution handelt wird diese Grünfläche jedoch als private Grünfläche G6p mit der Zweckbestimmung „Tierheim“ ausgewiesen. Die vorhandenen baulichen Anlagen sind bauordnungsrechtlich genehmigt und werden deshalb auch als überbaubare Flächen innerhalb der privaten Grünfläche festgesetzt. Eine Wohnung ist nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für den Betriebsinhaber oder Betriebsleiter zulässig.

Im Geltungsbereich befindlich sich Teile von privaten Freizeitgärten südlich des Harthäuserweges, die als private Grünflächen G7p „Gewässerbegleitgrün“ ausgewiesen werden. Da diese Flächen innerhalb eines per Rechtsverordnung ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes liegen und Abflusshindernisse in diesem Gewässerrandstreifen des Rehbaches vermieden werden sollen, sind auf diesen Flächen keine baulichen Anlagen zulässig. Die Stadt hat auf diesen privaten Grundstücken mit der Einwilligung der Eigentümer dort eine Blühwiesenmischung ausgesät, deren Erhalt zu sichern ist.

Die Grundstücke mit den Flurnummer 4024, 4025, 4026, 4027, 4027/2, 4028, 4029 und 4030 sind im privaten Eigentum. Über langfristige Pachtverträge sind die Nutzungen jedoch an die Stadt gebunden. Diese Grundstücke werden als private Grünfläche G8p mit der Zweckbestimmung „Park“ festgesetzt. Hier sind wie in den öffentlichen Grünflächen Fußwege, Spielplätze, Aufenthalts- und Platzbereiche zulässig. Der Versiegelungsgrad wird auf maximal 5 % der Fläche beschränkt. Damit wird sichergestellt, dass eine möglichst geringe Versiegelung im Sinne des Bodenschutzgesetzes erfolgt.

Alle Grünflächen im Gewässerbereich des Speyerbachs werden als öffentliche Grünfläche G9 mit der Zweckbestimmung „Gewässerbegleitgrün“ festgesetzt. Die Fläche ist naturnah herzustellen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Ziffer 4.6.4). Hier wird der Speyerbach, dessen Bachbett im Zuge einer Bachbegradigung in den 1970er Jahren verdolt (seitliche Uferböschungen und teilweise Sohlen aus Betonsteinen) wurde, künftig renaturiert. Die Verbauungen werden überwiegend entfernt, die Böschungen abgeflacht. In den Böschungen und Uferbereichen sind Gehölze und gebietsheimische Ufer-saum - Ansaaten vorzunehmen. Die Gehölzanzpflanzungen werden unter Berücksichtigung einer ausreichenden Beschattung des Gewässers vorgenommen. Im südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches verläuft der Speyerbach unmittelbar an der Grenze zur ehemaligen Deponie und einer Altlastenfläche. Hier sind Gewässerrenaturierungsmaßnahmen nur eingeschränkt möglich (siehe Ziffer 3.6.3).

7.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung einer maximalen Grundfläche (GF) und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe.

In dem Gebiet ist überwiegend eine Bebauung mit Hallen vorhanden. Die Geschossigkeit der Gebäude ist in diesem Bereich für das städtebauliche Erscheinungsbild nachrangig. Bestimmend sind die tatsächlichen Gebäudehöhen. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe. Die Gebäudehöhen werden als maximale Gebäudehöhen in Meter über Normalnull (mNN) festgesetzt. Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen auf maximal 10% der Dachfläche für notwendige untergeordnete bauliche Anlagen von bis zu 2.50 m sind zulässig. Damit können beispielsweise Abzugseinrichtungen oder sonstige technisch notwendige Anlagen auf dem Dach realisiert werden. Im Sinne der Energiewende sind von dieser Beschränkung Solaranlagen bzw. Photovoltaikanlagen ausgenommen. Diese sind allgemein zulässig.

Auf die Festsetzung der Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl wird verzichtet, da zum einen sehr große Grundstücke (beim Bergkiosk) und sehr kleinteilige Grundstückssituationen im gewerblichen Bereich vorhanden sind.

Für die im Sondergebiet vorgesehenen Gebäude (Empfang, sanitäre Gemeinschaftsanlagen, Lager mit Werkstatt) wird je Gebäude eine maximale Grundfläche von 250 m² jedoch keine Gebäudehöhe festgesetzt. Damit wird eine ausreichende Fläche für die avisierten Nutzungen planungsrechtlich gesichert. Für wie die vorhandene Überdachung unter der ein kleines Schwimmbad und ein Spielplatz vorgesehen sind, wird eine maximale Grundfläche von 1.600 m² festgesetzt. Damit wird dieser Bestand gesichert. Im Übrigen regelt die Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze (Camping- und Wochenendplatzverordnung) vom 18. September 1984 zuletzt geändert durch Verordnung vom 08.08.2017 ausreichend das Maß der baulichen Nutzung.

7.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für gewerbliche Nutzungen werden häufig längere Gebäude benötigt als in der offenen Bauweise regelmäßig zulässig sind. In den Planfestsetzungen wird deshalb ausdrücklich bestimmt, dass Gebäude

über 50 m zulässig sind, wobei im Grundsatz die offene Bauweise gilt, Gebäude also mit seitlichen Grenzabständen errichtet werden müssen.

Die bestehenden baulichen Anlagen innerhalb des Gewerbegebietes werden in Baufenstern, definiert durch Baugrenzen, planungsrechtlich gesichert. Die geplante Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen stellt sicher, dass die künftige Bebauung die erforderlichen Abstände zu den Nachbarn einhält.

Grundsätzlich sind bauliche Anlagen in den Gewerbegebieten sowie im Bereich der Grünflächen auf genau festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.

Im Sondergebiet werden die exakten Standorte der Sanitärgebäude, des Empfangsgebäudes, des Lagerhauses und der einzelnen Ferienhäuser nicht in überbaubaren Flächen gesichert. Da das Vorhaben zu jetzigen Zeitpunkt vom potentiellen Betreiber als Vorentwurf deklariert ist, wird auf die überbaubaren Flächen verzichtet, um möglichst flexibel in den nachfolgenden Planungen zu bleiben. Es werden lediglich die maximalen Grundflächen für die größeren Gebäude festgesetzt. Hinsichtlich der Ferienhäuser und der Stellplätze trifft die Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze ausreichende Vorschriften zur Wahrung der Abstände und zum Brandschutz.

7.6 Verkehrsflächen / Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt im Osten über die Branchweilerhofstraße, die außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Die Erschließung der Gewerbegebiete erfolgt über die Adolf-Kolping-Straße. Die bisherige Verkehrsfläche war ungeordnet, teilweise deutlich überdimensioniert und teilweise unbefestigt. Dieser Abschnitt der Adolf-Kolping-Straße ist nun auf eine angemessene Breite von 7,20 m reduziert worden. Die Einfahrtsbereiche sind geprüft worden, damit die entsprechenden Kfz die vorhandenen Betriebe erreichen können. In der Verlängerung nach Norden verengt sich die öffentliche Verkehrsfläche auf eine Breite von 5,50 m. Ab der Nordgrenze des Flurstücks 3283/17 wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ in einer Breite von 4,50 m festgesetzt. Dieser erschließt das Tierheim und im weiteren Verlauf die nördlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich.

Im Bestand wird der Parkplatz östlich der Landwehrstraße festgesetzt. Dem bestehenden Parkplatz wurde für die Gewässerentwicklungsmaßnahme jedoch eine Parkplatzreihe der Grünfläche G8 zuge schlagen.

Zur Deckung der zusätzlichen Stellplatzbedarfe aus dem Spiel – und Sportpark wird eine besondere Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz an der Branchweilerhofstraße festgesetzt. Dieser ist für ca. 60 Parkplätze und 4 Behindertenstellplätze konzipiert, die für die angrenzenden Sportflächen und Besucher der Panoramabar gemäß Stellplatzverordnung ausreichend sind.

Als einzige größere verkehrliche Anlage wird der neue Rad- und Fußweg in einer Breite von 4 m nördlich des Speyerbaches ausgewiesen. Er ist die logische Fortsetzung der bisher in den Jahren 2010 bis 2019 hergestellten Wegeverbindung (R&F) aus der Innenstadt entlang der Gewässer nach Osten. Der künftige Rad- und Fußweg beginnt ab der Landwehrstraße und unterquert das Brückenbauwerk (Strecke 3280 Station 78.9105) der Deutschen Bahn. Dieses Vorhaben ist eng mit der Deutschen Bahn abgestimmt und durch eine Kreuzungsvereinbarung langfristig gesichert. Die Unterquerung wird in der Planzeichnung ohne Festsetzungscharakter nur gestrichelt dargestellt. Dies dient lediglich zur Information.

Östlich des Plangebietes soll der Rad- und Fußweg die Branchweilerhofstraße queren und weiter über den Rothenbusch an den vorhandenen regional bedeutsamen Radweg R58 anschließen.

Das weitere kleinräumige Wegesystem innerhalb der Grünflächen wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt, aber in der Planzeichnung zur Information dargestellt. Diese Wege sind allesamt nur mit einer wassergebundenen Decke versehen. Diese Eingriffe werden jedoch in der naturschutzfachlichen Eingriffs- Ausgleichsbilanz berücksichtigt.

7.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

7.7.1 Wasserflächen

Die beiden Gewässer II. Ordnung (Speyerbach und Rehbach) werden als Wasserflächen dargestellt. Die Ausdehnung der Wasserfläche wurde über den Pegel MQ (Mittelwasser) gemäß dem Entwurf von LOIDL Stand August 2024 ermittelt. Ebenso wird der Heulachgraben aus der topographischen Aufnahme als Wasserfläche festgesetzt.

7.7.2 Flächen für die Wasserwirtschaft

Für die Folgenutzungen auf den ehemaligen Deponien hat das Büro IPR Consult Ingenieurgesellschaft Pappon&Riedel mbH einen „Folgenutzungsantrag Deponie Haidmühle und Wasserrechtsantrag“ zur Oberflächenentwässerung der Daueranlagen erstellt. Grundlage dafür waren die vorangegangenen Gutachten von Björnsen Beratende Ingenieure und Ingenieurbüro Roth&Partner bei denen die Grundwassersituation sowie der Aufschluss über den Baugrund und der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden.

Die Entwässerung der Deponie Haidmühle und Bereiche außerhalb überplanter Gebiete sieht für die westlichen und südwestlichen Hangbereiche welche nicht über hangabwärts liegende Entwässerungseinrichtungen gefasst werden, können wie im Bestand auch zukünftig diffus in Richtung Maifischgraben entwässern. Für diese Bereiche war dies so auch bereits in der Genehmigung zur Abschlussrekultivierung vorgesehen. Der anfallende Niederschlag, welcher nicht durch den Reku-Boden zwischengespeichert werden kann, kann breitflächig in Richtung Maifischgraben in Westen bzw. Speyerbach im Süden abfließen.

Der Radweg am südlichen Hangfuß der Deponie wird mit einem Quergefälle Richtung Speyerbach ausgebildet, sodass das Wasser schadlos über den Weg in Richtung Speyerbach abfließen kann. Weitere Maßnahmen zur gezielten Entwässerung werden in diesen Bereichen nicht erforderlich.

Für die Bauvorhaben ist gemäß § 28 LWG der Ausgleich der Wasserführung nachzuweisen, da dort eine Erhöhung des Versiegelungsgrads im Vergleich zum ursprünglichen Gelände erfolgt. Die Nachweisführung erfolgt für die Bereiche, welche in den Speyerbach ableiten. Dies betrifft das Teileinzugsgebiet „Deponie Haidmühle, Bergwege Süd“, Sportpark und Parkplatz und das Teileinzugsgebiet „Deponie Haidmühle, Bergwege West“. Der Bereich des Radweges zwischen Adolf-Kolping-Straße und Sportpark, welcher direkt über das Quergefälle in den Speyerbach entwässert aber keinen der vorgenannten Teileinzugsgebiete zugeordnet ist, wurde mitbilanziert. Die Berechnungen ergeben für diesen Bereich ein Rückhaltevolumen von 415 m³, das in zwei Rückhalte mulden zwischen künftigem Radweg und Speyerbach südlich des Sportparks nachgewiesen wird. Diese Flächen werden als Flächen für die Wasserwirtschaft „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenbelastungen nicht möglich (siehe Kapitel 4.8.1), weshalb ein gedrosselter Überlauf in den Speyerbach von 21 l/s für beide Mulden vorgesehen ist.

Für die Entwässerung des Einzugsgebietes 4 (ehemaliges AWZ bzw. Deponie Maifischgraben) wird eine weitere Fläche für die Wasserwirtschaft für ein Retentionsbecken mit einem Volumen von 1.545 m³

festgesetzt. In diesem Becken ist eine Versickerung aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse möglich. Weiteres ist dem Gutachten Stand Januar 2025 zu entnehmen.

7.8 Flächen für die Landwirtschaft

Die Flächen im Norden sind im Eigentum des Dienstleistungszentrums Ländlicher Raum (DLR). Hier gibt es eine Kooperation mit der Landesgartenschau-Gesellschaft. Es sind hier Ausstellungsbeiträge zu den Themen Obst und Wein vorgesehen. Die Fläche wird eigentlich nur wegen der notwendigen Zaunanlage in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

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

7.9.1 Artenschutzrechtlich begründete Vermeidungsmaßnahmen

Im Geltungsbereich liegen artenschutzfachliche Gutachten aus den Jahren 2020 und 2022 von der Ingenieurgesellschaft mbH L.A.U.B vor. Ausschlaggebend für die Maßnahmen sind die notwendigen Rodungsmaßnahmen, bei denen auch Habitatbäume gefällt werden müssen. Grundsätzlich ist eine ökologische Baubegleitung zu bestellen. Aufgrund der Gutachten müssen für die festgestellten bedrohten Arten der Avifauna und der Reptilien Nistkästen (drei für den Verlust eines Habitatbaumes und deren Position wird durch die ökologische Baubegleitung bestimmt), Fledermauskästen (sechs Ganzjahres-Fledermauskästen an Bestandbäumen im Radius von 30 m von gerodeten Habitatbäumen) und Eidechsen Habitate (50 cm tiefe Gruben mit Wurzelstöcken, Sandsteinbruch und Sand) aufgehängt bzw. errichtet werden. Näheres ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

7.9.2 Sonstige Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Das Zeitfenster für Rodungsmaßnahmen wird an dieser Stelle nochmal hervorgehoben. Rodungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 sind bei Baumaßnahmen vorzunehmen. Ebenso dürfen Wartungsarbeiten, Betankung und Pflege von Fahrzeugen, sowie die Lagerung von Betriebsstoffen nur auf festem Untergrund auf angemessenen Flächen erfolgen. Es ist ein Mindestabstand von 15 m zu Oberflächengewässern einzuhalten.

Als weitere Minimierungsmaßnahme soll sich der Baubetrieb auf ein Mindestareal beschränken. An die Baufläche angrenzende Gehölze bzw. Biotope sind zu erhalten und eine Verdichtung angrenzender Böden ist zu vermeiden. Beanspruchte Flächen sind nach den Bauarbeiten schnellstmöglich wiederherzustellen. Für den Zu- und Abtransport von Materialien ist möglichst das vorhandene Wegenetz in Anspruch zu nehmen. Zusätzlich erforderliche Flächen werden durch die Umweltbaubegleitung bestimmt.

Zur Minderung von Lichtemissionen wird eine insektenfreundliche Beleuchtung ohne kurzweilige blaue Lichtanteile gefordert. Damit wird an den Lichtquellen das massenhafte Anziehen von Insekten verhindert und dadurch das Jagdverhalten von Fledermäusen weniger beeinflusst.

7.9.3 Entwicklungsmaßnahmen in Gewässern

Der bislang in einem künstlich angelegten Trog aus Betonsteinen verlaufende Speyerbach wird in weiten Teilen aufgrund der Flächenverfügbarkeit in einen gewundenen Verlauf gebracht und durch das Einbringen von Strukturelementen naturnah gestaltet. Die Ufer werden nicht erneut befestigt und die Durchgängigkeit des Gewässers wird durch die Entnahme von Abstürzen und Einbau von Rampen hergestellt. Damit wird eine Vorgabe der EU-Wasserrahmenrichtlinie umgesetzt. Im Bereich der Deponie und südlich des künftigen „Sportparks“ kann aufgrund der vorhandenen Bodenverunreinigungen keine Mäandrierung des Speyerbachs umgesetzt werden. Die bestehenden Ufersicherungen bleiben daher weitgehend erhalten. Hier wird durch Maßnahmen nach dem Prinzip des „Instream-River-Trainings“ (Einbau von Buhnen, Störsteinen und Totholzelementen) eine Strömungsdynamik initiiert und damit die Strukturvielfalt im Gewässer erhöht, was der Aquafauna zugutekommt.

Am Rehbach sind keine Ufer- bzw. Sohlbefestigungen vorhanden. Hier werden lediglich Abflachungsmaßnahmen an den Uferböschungen vorgenommen und ebenso wie im Speyerbach Buhnen, Störsteine und Totholzelemente eingebaut, die eine Zunahme der Strömungsdiversität sicherstellen.

7.9.4 Entwicklung der Ufervegetation

Mit der Maßnahme an den neu herzustellenden Uferböschungen und Randbereiche sollen Feuchtwiesen entstehen, weshalb Saatgut mit einem Kräuteranteil von 30 % aus dem Produktionsraum 9 vorzusehen ist. Mit der Vorgabe des Produktionsraumes 9 wird sichergestellt, dass autochthone Arten aus der Region zur Verwendung kommen.

7.9.5 Neupflanzungen

Explizit werden keine neu anzupflanzenden Bäume an konkreten Standorten festgesetzt. Jedoch werden in den Maßnahmen M3 und M4 in den Gewässerbereichen Gehölzgruppen, Ufergehölze, Sträucher und gepflanzt werden und mindestens 87 Einzelbäume im Uferbereich entstehen. Die zulässigen Arten sind der Pflanzliste im Anhang 2 des Umweltberichtes zu entnehmen.

7.9.6 Bekämpfung des Knöterichs

Der japanische Staudenknöterich, ein sehr dynamischer Neophyt, ist leider an beiden Gewässern vorzufinden. Dessen Eindämmung bzw. Vernichtung ist auch ein Ziel der Gewässerentwicklung. Als Bekämpfungsmaßnahme ist ein häufiges Mähen vorzusehen. Aushubmaterial mit Wurzelanteilen des Knöterichs ist separat zu lagern und zu entsorgen oder zu behandeln (z.B. Lagerung in abgedichteten Mieten über einen längeren Zeitraum). Konkurrenzpflanzungen sollten eingebracht werden.

7.10 Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen

In der Landwehrstraße liegt eine Gashochdruckleitung der Creos Deutschland GmbH, deren Schutzstreifen den Geltungsbereich tangiert. Zur Klarstellung wurde diese unterirdische Leitung in die Planzeichnung übernommen.

7.11 Geh – Fahr – und Leitungsrechte

Auf der privaten Grünfläche G8p wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Gewässerzweckverbands Rehbach-Speyerbach sowie deren beauftragten Baufirmen festgesetzt. Durch wird sichergestellt, dass der gewässerbegleitende Weg dauerhaft durch die

Allgemeinheit als Gehweg und den mit dem Gewässerunterhalt durch den Gewässerzweckverband Rehbach- Speyerbach beauftragten Firmen zur Verfügung steht.

7.12 Temporäre Festsetzungen für die Durchführung der Landesgartenschau

Für den Zeitraum von April bis Oktober 2027 findet die Landesgartenschau statt. Für den Zeitraum werden für diese Veranstaltung im gesamten Geltungsbereich weitergehende Festsetzungen getroffen, um die bei Landesgartenschauen üblichen Veranstaltungen mit Bühnen, Gastronomie, speziellen Schaubereichen und insbesondere die notwendige Zaunanlage bauplanungsrechtlich zu sichern.

Da diese Anlagen bereits im Vorfeld des Durchführungszeitraums hergestellt bzw. errichtet werden müssen, wird die Zulässigkeit bereits auf den 01.01.2026 datiert. Entsprechendes gilt für den Rückbau. Die Anlagen müssen bis zum 31.03.2028 zurückgebaut werden.

Die Planung einer solchen Veranstaltung ist zum jetzigen Zeitpunkt noch im Prozess. Deshalb werden einige Zulässigkeiten sehr allgemein formuliert. Dies gilt insbesondere für weitergehende Wegeverbindungen und Plätze zur inneren Erschließung sowie Spielanlagen, die ebenfalls einen höheren Versiegelungsgrad auslösen. Deshalb wird die Höhe des Versiegelungsgrades pauschal auf maximal 20 % angehoben. Auch die in speziellen Themengärten vorgesehenen Pflanzungen, teilweise mit nicht autochthoner Herkunft, sind grundsätzlich zulässig.

Bei der Zulässigkeit von Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke handelt es sich um Nutzungen, die im Rahmen der Gartenschau auf dem gesamten Gelände als anschauliche Modellvorhaben oder auch integrierte Nutzungen installiert werden können. Denkbar wären Nutzungen, wie beispielsweise ein Outdoor-Fitnessstudio, Freiluftgottesdienste oder insbesondere Veranstaltungsflächen mit Bühnen zur Durchführung eines sozialen und kulturellen Rahmenprogramms.

Mit der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und nichtzentrenrelevante Sortimente, die einen inhaltlichen Bezug zur Landesgartenschau aufweisen müssen ist durch die Beschränkung der Verkaufsflächen auf maximal 600 m² in Agglomeration und durch die Befristung sichergestellt, dass diese Betriebe oder dieser Betrieb keine Auswirkungen auf den vorhandenen Einzelhandel der Stadt Neustadt an der Weinstraße haben wird. Grundsätzlich ist eher davon auszugehen, dass die Gartenschau einen insgesamt eher positiven Effekt auf den Einzelhandel der Stadt Neustadt an der Weinstraße haben wird.

Ein wesentlicher Bestandteil des Gartenschaukonzeptes bildet die Gastronomie. Die Schaffung eines entsprechenden Verpflegungsangebotes ist ein Kernelement jeder Gartenschau. Deshalb sind Schank – und Speisewirtschaften mit Außengastronomie allgemein im gesamten Geltungsbereich zulässig. Die explizite Zulassung von Außengastronomie bei Restaurants und Kiosken tragen dazu bei, die Gartenschau erlebbarer zu machen.

Da der Besuch der Landesgartenschau eintrittspflichtig ist, ist es notwendig das Gelände mit einer Zaunanlage zu versehen. Der Zaun darf nicht höher als 2 m sein, da ansonsten Mindestabstandflächen einzuhalten sind.

Das Veranstaltungskonzept sieht auf den Flächen SO-1 und SO-4 für die Besucher Parkplätze vor. Diese werden daher entsprechend im oben genannten Zeitraum zugelassen.

Grundsätzlich sind für die Ver- und Entsorgung der zulässigen Betriebe die notwendigen Leitungen allgemein zulässig.

Die bereits erwähnten Bühnenstandorte wurden hinsichtlich ihrer Immissionen durch ein Fachbüro untersucht. Bereits im Urplan „Landesgartenschau“ wurde ein entsprechendes Gutachten erstellt. Diese Untersuchung wurde inzwischen vertieft und alle in Frage kommenden Bühnenstandorte wurden aus schallschutztechnischer Sicht auf Auswirkungen auf die nächstgelegenen empfindlichen Nutzungen geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass sowohl die Ausrichtung der Bühnen und deren Beschallungsanlagen als auch die Anzahl der Zuschauer maßgeblich sind. So wurden für alle Bühnen entsprechende Festsetzung mit einer maximalen Anzahl von Personen und Ausrichtungen der Bühnen getroffen. Bislang liegen nur entsprechende Isophonenkarten vor. Diese temporären Festsetzungen hinsichtlich des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier der Lärm) unterscheiden gemäß der Freizeitlärmrichtlinie den Regelbetrieb (regelmäßiges oder öfter vorkommendes Ereignis) vom seltenen Ereignis (maximal 18 Veranstaltungen im Jahr). Das Konzept zur Durchführung der Landesgartenschau sieht Open-Air – Veranstaltungen mit Besucherzahlen von bis zu 5.000 Zuschauern vor. Diese sind allerdings die Ausnahme und werden daher als seltenes Ereignis eingestuft. Bei seltenen Ereignissen sind laut Freizeitlärmrichtlinie die anzusetzenden Beurteilungspegel um 10 dB/A höher angesetzt. So ergibt sich ein Beurteilungspegel bei einem allgemeinen Wohngebiet beim Regelbetrieb von 60 dB/A im Zeitraum von 06.00 bis 22.00 Uhr (tagsüber) und entsprechend bei einem seltenen Ereignis ein Beurteilungspegel von 70 dB/A (tagsüber). Eine Prüfung für den Nachtzeitraum wird nicht vorgenommen, da die Landesgartenschau um 22.00 Uhr ihre Pforten schließt. Eine Betrachtung dieser temporären Festsetzungen betreffen im Wesentlichen die vorgesehene Bühne unter der vorhandenen Überdachung (ehemalige Teerhalle) im SO-2, wo aufgrund der Räumlichkeit maximal 3.000 Personen untergebracht werden können. Hier wird der Beurteilungspegel im Regelbetrieb an keinem untersuchten Immissionsort überschritten. Insofern wird auf das seltene Ereignis nicht weiter eingegangen. Anders ist es bei einer möglichen Veranstaltung auf dem SO-4 Gebiet (ehemaliger Hartplatz des VfL Neustadt). Hier können bis zu 5.000 Personen aber nur bei einem seltenen Ereignis zugelassen werden und die Lage und Ausrichtung der Bühne ist konkret vorgegeben. Sollte dennoch mehr als 18 Veranstaltungen an dieser Stelle vorgesehen sein, sind lediglich 2.200 Personen bei gleicher Lage und Ausrichtung der Bühne zulässig. Entsprechendes gilt für eine Bühne im SO-3. Hier bietet sich der Nordhang der Deponie „Haidmühle“ als Zuschauerfläche an. Vorgesehen sind hier nur wenige Großveranstaltungen mit maximal 5.000 Besuchern. Deshalb ist diese Obergrenze bei einem seltenen Ereignis geprüft worden. Durch die Lage und Ausrichtung der Bühne werden auch hier die Grenzwerte der betroffenen Immissionsorte eingehalten. Eine weitere deutlich kleinere Veranstaltungsfläche mit maximal 300 Personen ist laut Veranstaltungskonzept im eingeschränkten Gewerbegebiet im Umfeld der „Blumenhalle“ auf den Grundstücken 3284/11 und 3283/17 vorgesehen. Geprüft wurden in diesem Bereich zwei alternative Standorte, die beide nur mit Einschränkungen zulässig sind. Da dieser Standort für eine Vielzahl von Veranstaltungen vorgesehen ist, müssen die Beurteilungspegel für den Regelbetrieb angenommen werden. Um die Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten einzuhalten, darf die Musikanlage beim alternativen Standort westlich der „Blumenhalle“ nicht lauter als 102 dB/A sein. Sollte die Bühne in diesem Bereich nordöstlich der Blumenhalle vorgesehen werden, darf die Musikanlage einen Schallleistungspegel von maximal 106 dB/A erbringen. Aktuell ist die genaue Lage dieser Fläche noch nicht bekannt. Im weiteren Verfahren wird dies jedoch konkret werden.

Der eigentliche Bericht zu Thema Lärm durch Veranstaltungen wird derzeit vom beauftragten Büro erstellt und wird zu Offenlage vollständig vorliegen. Die vorläufigen Isophonenkarten werden dennoch zur frühzeitigen Beteiligung zur Verfügung gestellt.

Alle temporär zugelassenen Anlagen sind natürlich bis zum 31.02.2028 zurückzubauen, um insbesondere die avisierte Nachnutzung als „Sondergebiet, das der Erholung dient“ zu gewährleisten.

Die Vorgaben für Versiegelungsgrade und sonstige temporäre Einrichtungen werden, abhängig von der konkreten Ausstellungsplanung, im weiteren Verfahren bis zur Offenlage weiter konkretisiert.

7.13 Monitoring

Durch ein aktives Monitoring, sprich die Prüfung und Überwachung der Ausgleichsmaßnahmen bzgl. deren Funktionstätigkeit in bestimmten Abständen, soll dauerhaft sichergestellt werden, dass die umzusetzenden Maßnahmen greifen. Details sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

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

Im Sinne der Energiewende sind Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dächern grundsätzlich zulässig. Die zulässige Gebäudehöhe kann durch diese Anlagen bis zu 1,50 m überschritten werden. Damit können solche Anlagen auch schräg auf Flachdächern zur besseren Auslastung montiert werden.

7.15 Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtlich übernommen wird das förmlich per Rechtsverordnung festgesetzte Überschwemmungsgebiet entlang des Rehbaches.

Weiterhin werden alle bekannten Altablagerungsstellen nachrichtlich in die Planung übernommen.

Im Plan wird auch die Grenze der planfestgestellten Deponien Haidmühle und Maischgraben als gestrichelte braune Linie zur Klarstellung nachrichtlich übernommen.

7.16 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf der Ermächtigungsgrundlage der Landesbauordnung werden Gestaltungsvorgaben in den Bebauungsplan (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) aufgenommen. Sie ergänzen die auf der Grundlage des Baugesetzbuchs getroffenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und dienen dazu, Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf den Straßenverkehr zu minimieren.

Mit den Regelungen zu den Werbeanlagen wird einem „Reklame-Wildwuchs“ in den Gewerbegebieten vorgebeugt und städtebaulich störende Gestaltungen (insbesondere grell leuchtende Leuchtwerbung) ausgeschlossen. Damit und mit dem Ausschluss sog. „Skybeamer“ wird ein Beitrag zur Vermeidung von Lichtverschmutzung geleistet.

Einfriedungen sollen so gestaltet werden, dass sie nicht massiv wirken und die Entstehung von Angsträumen vermeiden. Sofern zum Schutz der Anlagen (z.B. Vandalismus, Diebstahl) besondere Vorkehrungen notwendig sein sollten, wären diese vorzugsweise wie Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu realisieren.

7.17 Hinweise

Hinweise beinhalten die im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplans zu beachtenden Aspekte, welche keinen Festsetzungscharakter haben bzw. aufgrund anderer Vorschriften, Normen etc. beachtlich sind.

Hinsichtlich des Themas Altlasten und Altablagerungen wurden entsprechende Hinweise aufgenommen, die auf die Anzeige von unbekanntem Verunreinigungen während der Bauausführung zutage kommen könnten.

Es wurden auf Wunsch der Generaldirektion Kulturelles Erbe auf die Meldepflicht von während der Bauausführung zutage kommende, archäologische Funde hingewiesen.

Weiterhin wurden Hinweise zu den Themen Bergbau / Altbergbau, Bodenschutz, Kampfmittel, Radonprognose aufgenommen.

Da innerhalb des Plangebietes eine gewidmete Bahnfläche verläuft, wurden zur Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs weitere Hinweise aufgenommen.

Ebenso wurden Hinweise zu den Themen Leitungsverläufen der Deutschen Telekom und zu den Themen Richtfunkstrecken aufgenommen.

8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 Verkehr

Das Plangebiet befindet sich im Nord-Osten der Kernstadt, südlich der B 38 zwischen dem Speyerbach und dem Rehbach. Die maßgeblichen Nutzungen der Daueranlage, d.h. die Sportanlagen und die Veranstaltungsfläche (Festwiese) werden über die Branchweilerhofstraße erschlossen.

Als Grundlagen für die verkehrliche Beurteilung wird die Verkehrszählung vom Mai 2022 herangezogen. Für die Branchweilerhofstraße ergibt sich im Querschnitt danach die

- Spitzenstunde nachmittags mit 1.154 Kfz/h und
- die 24-Stundenbelastung mit 14.100 Kfz/d.

Die Buslinie 514 Neustadt Hbf – Nachtweide – Mußbach Weincampus (und zurück), welche über die Branchweilerhofstraße fährt, hat zwei Haltestops in der Nähe des Plangebietes auf der Branchweilerhofstraße, "Neustadt Gewerbegebiet" (südlich) und "Neustadt Haidmühle" (östlich). Weiterhin befindet sich westlich des Plangebietes die S-Bahn-Haltestelle "Neustadt-Böbig" (fußläufig in ca. 1,5 km), an der die Züge RB35, RB45, RB46, RB51, RE1, S1 - S4 und die S44 halten.

Mit dem Fahrrad ist das Plangebiet über den nördlich gelegenen bereits hochfrequentierten Radweg, sowie über die Adolf-Kolping-Straße und die Branchweilerhofstraße erreichbar. Zukünftig ist mit der Landesgartenschau eine deutliche Stärkung der Radachse entlang des Speyerbachs vorgesehen, die die Verbindung in westlicher Richtung sehr attraktiv gestalten wird.

Mit der Planung wird ein Parkplatz an der Branchweilerhofstraße mit 62 Plätzen vorgesehen, der für die Erschließung mit Pkw zur Verfügung stehen soll.

8.1.1 Sportlandschaft

Annahmen zum Verkehrsaufkommen

Es wird angenommen, dass die Sportlandschaft hauptsächlich durch einzelne Schulklassen am Vormittag, Vereine bis zur D-Jugend am Nachmittag / Abend sowie Jugendliche in der Freizeit am Abend oder am Wochenende genutzt werden. Der Fokus der Nutzung wird in einer längeren Anwesenheit liegen, sodass die zu erwartende Nutzerfrequenz auf einem niedrigen Niveau liegen wird.

Bewertung des Verkehrsaufkommens

Die Schulklasse erreicht die Sportlandschaft zu Fuß und benötigt keine zusätzliche Infrastruktur. Bei der Vereins- und Freizeitnutzung wird angenommen, dass die meisten Wege mit dem Fahrrad zurückgelegt

werden und nur wenige "Eltern-Taxis" unterwegs sind. Die Nutzung der Sportlandschaft hat durch ihr geringes Verkehrsaufkommen keine besondere Auswirkung auf das Verkehrsnetz und ist mit den ca. 60 zur Verfügung stehenden Parkplätzen auch in den überlappenden Bring- und Abholzeiten ausreichend erschlossen.

Verkehrskonzeptionell werden durch die Nutzungen der Sportlandschaft keine Auswirkungen erwartet, die hinsichtlich der Leistungsfähigkeit, der Sicherheit oder Nutzung der Verkehrsflächen auffällig sein werden.

8.1.2 Sonderveranstaltung

Annahmen zum Verkehrsaufkommen

Als Sonderveranstaltungen gelten z.B. Open-Air-Konzerte, die üblicherweise bei Gartenschauen nur maximal 10 Mal stattfinden. Insofern sind diese als seltenes Ereignis einzustufen, für das einzelne und zuweilen Sonderlösungen akzeptabel sein werden. Für diese Sonderveranstaltungen werden maximal 5.000 Besucher angenommen und eine Veranstaltungszeit von 19:00 bis 22:00 Uhr, sodass die damit verbundenen Verkehre auch außerhalb der maßgeblichen Spitzenstunden stattfinden, insbesondere, wenn diese Sonderveranstaltungen an einem Samstag liegen. Für die verkehrliche Bewertung dieser als groß zu bezeichnenden Veranstaltung wird der eigentliche Veranstaltungsabend mit den folgenden Verkehrsnutzergruppen beurteilt:

- Besucher,
- Veranstalter (Sicherheit, Technik, Einweiser etc.),
- Künstler,
- Catering und Reinigung.

Weiterer Verkehr dieser Veranstaltung wird für Auf- und Abbau an den Tagen vor und nach der Veranstaltung auftreten, allerdings in einem so geringen Umfang, dass diese bei der Bewertung hier noch nicht anzusetzen ist.

Die wesentliche Aufgabenstellung zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen ist die Führung des Besucherverkehrs und die Lage der Parkplätze. Aufgrund der Seltenheit des Ereignisses kann nicht davon ausgegangen werden, dass Parkplatzanlagen für diese Nutzung hergestellt werden, es wird vielmehr davon ausgegangen, dass vorhandene Parkplatzkapazitäten genutzt werden. Der Parkplatz direkt an der Festwiese wird in diesen Überlegungen nicht unterstellt, da er zu klein für eine größere Besuchermenge ist und vermutlich zu reservieren sein wird für das Team der Veranstaltung selbst.

Zum Parken für Besucher stehen folgende Parkplätze in der näheren Umgebung zur Verfügung, sodass das Veranstaltungsgelände vorwiegend zu Fuß erreicht wird:

- a) Pendlerparkplatz nördlich der S-Bahnhaltestelle (ca. 80 Stellplätze).
- b) Straßenparken entlang der Landwehrstraße (ca. 140 Stellplätze).
- c) Pendlerparkplatz südlich der S-Bahnhaltestelle (ca. 110 Stellplätze).
- d) Parkplatz Festwiese an der Wiesenstraße (ca. 450 Stellplätze).

Bei der Überlegung wird dargelegt, dass die Verkehrsführung zu den genannten Parkplätzen von den Hauptverkehrsstraßen einfach und mit leichter Orientierung erfolgen muss. Dies gelingt für die folgenden Parkplätze sehr gut, sodass das Erschließungskonzept der Veranstaltungen auf diesen Überlegungen aufbauen kann:

- a) Über die B 38 → K 23 → Robert-Stolz-Straße → Harthäuserweg → Landwehrstraße.

- b) Über die B 38 → K 23 → Robert-Stolz-Straße → Harthäuserweg → Landwehrstraße.
- c) Über die B 38 → K 23 → K 2 → Rosslaufstraße.
- d) Über die B 38 zum Parkplatz Festwiese.

Es zeigt sich demnach, dass die Zielfahrt zur Veranstaltung über die B 38 geleitet wird und von dort aus mehrere Parkplätze zur Verfügung stehen. Der Fußweg von der Festwiese zur Veranstaltung führt entlang wenig belasteter Straßen und quert die Martin-Luther-Straße über eine gut ausgebaute Querungshilfe. Der Fußweg aller Besucher, auch der ÖPNV-Nutzer, zur Veranstaltung wird letztlich gebündelt ab der S-Bahn-Haltestelle Böbig und führt zukünftig am Speyerbach entlang ohne Querung von stark befahrenen Straßen und ohne Störungen an Wohngebieten zu verursachen.

Das Verkehrsaufkommen bei der Sonderveranstaltung hängt sehr stark von der Zielgruppe der Veranstaltung ab, weshalb hier keine abschließende Prognose der Verkehrsauswirkungen erfolgen kann. Es wird in zwei Szenarien eine Bandbreite möglicher Veranstaltungen von "Worst-Case" (Szenario 1) bis "Good-Case" (Szenario 2) aufgestellt.

8.1.3 Szenario 1 – MIV 80

In Szenario 1 wird angenommen, dass 80% der Besucher-Wege mit dem PKW oder als Mitfahrer zurückgelegt werden und nur wenige zu Fuß, mit dem Rad oder dem ÖPNV zur Veranstaltung kommen. In diesem Szenario wird mit einem Besetzungsgrad von 3,5 Personen pro Pkw gerechnet, sodass rund 1.000 Pkw-Bewegungen verursacht werden, wobei 500 Pkw vor Veranstaltungsbeginn anfahren und 500 Pkw danach abfahren. Der Stellplatzbedarf liegt demnach bei 500 Stellplätzen.

8.1.4 Szenario 2 – MIV 25

Das Szenario 2 unterscheidet sich darin, dass nur 25% der Besucher-Wege mit dem PKW oder als Mitfahrer zurückgelegt werden und die Erreichbarkeit im Wesentlichen über den Bahnhofsteilpunkt Böbig (50%) und das Rad-/Fußverkehrsnetz (25%) erreicht wird. In diesem Szenario wird mit einem Besetzungsgrad von 2,5 Personen pro Pkw gerechnet, sodass rund 450 Pkw-Bewegungen verursacht werden, wobei 225 Pkw vor Veranstaltungsbeginn anfahren und 225 Pkw danach abfahren. Der Stellplatzbedarf liegt demnach bei 225 Stellplätzen.

8.1.5 Bewertung des Verkehrsaufkommens

Die Sonderveranstaltung auf der Festwiese hat aufgrund der wenigen Veranstaltungen pro Jahr keine Auswirkungen auf den durchschnittlichen werktäglichen Verkehr. Am Veranstaltungstag wird die Zufahrt vor der Veranstaltung mit 225 bis 500 zusätzlichen Pkw prognostiziert, die aufgrund der Lage der Parkplätze zeitlich und räumlich entzerrt erfolgen wird. Maßgebliche Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit werden nicht zu erwarten sein, insbesondere dann, wenn die Veranstaltung am Samstag liegen wird.

Hervorzuheben ist, dass vermutlich mit dem Szenario 2 zu rechnen ist, da der Bahnhofsteilpunkt Böbig mit ca. 1,2 km Fußweg in rund 15 Minuten sehr gut erreichbar ist und das Radwegenetz nach der Landesgartenschau deutlich verbessert sein wird.

Verkehrskonzeptionell werden durch die Sonderveranstaltung keine maßgeblichen Auswirkungen erwartet, die hinsichtlich der Leistungsfähigkeit, der Sicherheit oder Nutzung der Verkehrsflächen auffällig sein werden.

8.1.6 Verkehrliche Auswirkungen des Sondergebietes, das der Erholung dient

Die verkehrlichen Auswirkungen des Sondergebietes, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Campingplatz und Ferienhäuser“ liegen zurzeit noch nicht vor und werden im Laufe des Verfahrens nachgereicht.

8.2 Schallschutz

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitgehend öffentliche Grünflächen festgesetzt sind, ist nicht davon auszugehen, dass große Lärmimmissionen auf benachbarte Nutzungen zu erwarten sind. Auch durch das „Sondergebiet, das der Erholung dient“ werden voraussichtlich keine Überschreitungen der zulässigen Beurteilungspegel auf die nächstgelegenen Immissionsorte erwartet. Jedoch ist zu prüfen, ob durch die Immissionsquelle Branchweilerhofstraße das Sondergebiet selbst betroffen sein wird. Eine entsprechende Untersuchung ist bereits veranlasst worden. Diese wird zur Offenlage vorliegen.

Die im Plangebiet verlaufende Adolf-Kolping-Straße ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und wird auch durch die künftige Nutzung keinerlei Zusatzverkehre erfahren. Demnach ist auch hier keine Überschreitung der Lärmwerte zu angrenzenden Nutzungen zu erwarten.

Im vorliegenden schallschutztechnischen Gutachten (Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Landesgartenschau, Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG vom Juli 2024) sind mögliche Auswirkungen der eingeschränkten Gewerbegebiete und der Gewerbegebiete, sowie der künftigen Nutzung der Panoramabar auf die umliegenden Nutzungen untersucht worden. An den ausgesuchten Immissionsorten sind durch die bestehenden und geplanten Nutzungen keine Überschreitungen zu erwarten.

Die Auswirkungen der temporär zulässigen Veranstaltungen während des Durchführungszeitraums der Landesgartenschau sind unter Kapitel 7.11 bereits angesprochen worden. Vorläufige temporäre textliche Festsetzungen hinsichtlich dieses Themas wurden im Bebauungsplan formuliert. Ein entsprechendes Gutachten wird zur Offenlage vorliegen.

8.3 Klima

Laut Stadtklimaanalyse (GeoNet September 2023, Planhinweiskarte) hat ein überwiegender Teil des Planungsgebietes einen sehr hohen klimatischen Schutzbedarf. Die Flächen dienen der nächtlichen Kaltluftentstehung und Kaltluftströmung und insbesondere als Rückzugsorte an heißen Tagen. Laut der Studie ist der Erhalt und die Verbesserung der stadtklimatischen Funktion in diesem Bereich notwendig und prioritär. Die Planung verbessert, insbesondere entlang des Speyerbachs die stadtklimatische Situation. Im Übrigen wird auf das Kapitel 2.1.4 im Umweltbericht verwiesen.

8.4 Ver- und Entsorgung

8.4.1 Schmutzwasser

Das im Bereich Panoramabar und Sportpavillon anfallende Schmutzwasser wird in das öffentliche Kanalnetz Branchweilerhofstraße abgeleitet. Hierzu wird entlang des Anlieferungsweges zur Panoramabar sowie entlang des Radweges der Neubau eines Schmutzwasserkanals notwendig. Der Anschluss an den Bestand erfolgt im Bereich Branchweilerhofstraße.

Die aktuelle Planung sieht vor, trotz des starken Gefälles die Panoramabar im Freispiegel zu entwässern. Das Gefälle des Kanals orientiert sich an dem Geländegefälle, um tiefere Eingriffe in den Deponiekörper

zu verhindern. Zur Reduzierung der Fließgeschwindigkeit in den Steilstrecken werden mehrere Energieumwandlungsschächte vorgesehen. Im Bereich dieser Schächte liegt der Höhenversatz zwischen Zu- und Ablauf bei ca. 50 cm. Um eine Mindestüberdeckung des Kanals im Zulaufbereich einhalten zu können, ergibt sich bedingt durch den Schachtaufbau eine Einbautiefe von bis zu 1,7 m. Im Bereich dieser Energieumwandlungsschächte kann ein Eingriff in den Deponiekörper nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bei einer zu erwartenden Mächtigkeit der Rekuschicht von 1,5 m beträgt der Eingriff in die mineralische Abdeckung des Deponiekörpers max. 20 cm. Ein Eingriff ins Deponat ist nicht zu erwarten. Sollte sich im Zuge des Kanalbaus der Eingriff in den Deponiekörper (mineralische Abdeckung) bestätigen, wird der angetroffenen Erdaushub unterhalb der Rekuschicht fachgerecht entsorgt. Der Reku Boden kann sowohl als Kanalbettung als auch zur Wiederverfüllung des Kanalgrabens wiederverwendet werden. Um Wasserläufigkeiten längs der Kanalhaltungen zu vermeiden, werden in regelmäßigen Abständen Querriegel (z.B. Betonschüttung) vorgesehen.

Die Kanaltrasse entlang des Andienungsweges wird als DN 250 PP ausgeführt. Abwinkelungen bis zu 15° können ohne Schacht hergestellt werden. Bei stärkeren Abwinkelungen werden Revisionsschächte vorgesehen. Der Hauptkanal entlang des Radweges wird gemäß den Ausbaustandards des ESN hergestellt. Durch eine möglichst flache Verlegung wird der Eingriff in belastete Bodenbereiche reduziert. Für den Sportpavillon wird ein Hausanschlussschacht vorgesehen.

Um Geruchsbelästigungen zu vermeiden, werden die Hausanschlusschächte der Panoramabar und des Sportpavillons geruchsdicht ausgeführt.

8.4.2 Trinkwasser

Sportpavillon und Panoramabar werden an der Versorgungsleitung DN 150 GGG in der Branchweilerhofstraße angeschlossen. Von der Anschlussstelle im öffentlichen Bereich wird die Leitung bis zur Grundstücksgrenze verlegt und mündet in einem zu errichtenden Wasserzählerschacht innerhalb des Privatgrundstückes. Der dort verbaute Wasserzähler dient zur Abrechnung der bezogenen Wassermengen mit den Stadtwerke Neustadt. Die weiterführende Leitung ist als Privatleitung anzusehen. Dieser verläuft innerhalb des Grundstückes zu einen Druckerhöhungsschacht, in dem Wasser mit dem Druck des Ortsnetzes zur Versorgung des Sportpavillons dient.

Da die Panoramabar etwa 30 m über dem Anschlusspunkt in der Branchweilerhofstraße errichtet werden soll, muss das Trinkwasser gepumpt werden. Die Druckerhöhungspumpe wird innerhalb eines Schachtbauwerkes installiert, in dem sich auch der Abzweig zum Sportpavillon befindet. Im Schacht ist eine Möglichkeit zur Entleerung der Druckleitung vorzusehen. Die Druckleitung zur Panoramabar der Dimension DN 32 verläuft größtenteils innerhalb des Deponiekörpers in dem geschlossenem Schutzrohr DN 100 seitlich des befestigten Weges. Das Schutzrohr wird ca. 5 m über den Deponiebereich hinaus verlegt. Die vorgesehene Verlegetiefe beträgt ca. 1,1 m unter der Geländeoberkante.

Laut Aussage des ESN ist der Deponiekörper mit einer im Mittel 1,5 m mächtigen Rekultivierungsschicht überdeckt.

Die Grabentiefe orientiert sich an der tatsächlich vorherrschenden Überdeckungshöhe der Rekultivierungsschicht. Es ist darauf zu achten, dass die Grabenaushubtiefe deren Überdeckungshöhe nicht überschreitet und dadurch bis in den eigentlichen Deponiekörper reicht. Aus technischer Sicht kann Überdeckungshöhe punktuell auf 0,6 m unter GOK reduziert werden, um die Gefahr des Einfrierens oder einer übermäßigen Erwärmung vorzubeugen.

8.4.3 Strom

Leitungsneuerlegungen für die Daueranlagen werden erforderlich für die Beleuchtung der Bahnunterführung, die Stromversorgung der geplanten Gastronomie in der Blumenhalle, den Anschluss der Verbraucher der Panoramabar und des Sportpavillons, der Flutlichtanlage des Sportfeldes, die Bühne auf der Festwiese, sowie für technische Ausrüstungen wie die Trinkwasser-Druckerhöhungsanlage oder die Pumpe für die Schmutzwasser-Druckleitung.

Der Anschluss der geplante Photovoltaik-Anlage auf dem überdachten Parkplatz an der Sportanlage, sowie die Versorgung der geplanten Elektro-Ladesäulen sind ebenfalls zu realisieren.

Nach Reduzierung des geschätzten Leistungsbedarfs der geplanten Gastronomie in der Blumenhalle von 130 kW auf nunmehr 110 kW, ist die Versorgung aus dem bestehenden öffentlichen Netz laut Aussage der Stadtwerke Neustadt nach Austausch des vorhandenen Verteilerkastens gegen einen leistungsfähigeren gesichert. Ausgangspunkt der Versorgungsstrasse ist der Verteilerkasten im unmittelbaren Umfeld der Brücke in der Adolf-Kolping-Straße. Die Querung des Speyerbachs erfolgt mittels Spülbohrung – hierzu ist die Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde erforderlich.

Der Strombedarf der Daueranlagen und temporären Anlagen der Landesgartenschau im Umfeld der Branchweilerhofstraße (Sportpark und Panoramabar, PV-Anlage und Ladesäulen, Bühne Festwiese und Teerhalle, LGS Eingang Maifischgraben und Gastronomie) kann durch das vorhandene öffentliche Stromnetz nicht bereitgestellt werden. Die Planung sieht vor, nördlich der Festwiese eine Trafostation zu errichten. Der Anschluss an das Mittelspannung-Netz soll in Höhe TÜV erfolgen oder in der Trafostation „Häussling“. Der weitere Verlauf der Trasse erfolgt im Bestandsgehweg der Branchweilerhofstraße.

Die neue 20kV-Trasse quert den Speyerbach – auch hier ist für die geplante Spülbohrung eine Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde erforderlich.

Die geplanten Niederspannungsleitungen innerhalb des LGS-Geländes werden überwiegend in Gemeinschaftsgräben mit Leitungen anderer Medien (Glasfaser, Trinkwasser) verlegt. Die Tiefenlage der Stromleitungen liegt zwischen 0,8 – 1,0 m unter GOK.

Ansonsten sind die Bestandsgebäude in den Gewerbegebieten und Tierheim ausreichend an die Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

8.4.4 Glasfaser

Das stadt eigene Glasfasernetz soll um eine West-Ost-Trasse mit Startpunkt Kurfürst-Ruprecht-Gymnasium und Endpunkt Branchweilerhofstraße ergänzt werden. Einerseits kann durch die geplante Glasfaserleitung temporäre Anlagen und Daueranlagen der LGS bedient werden, andererseits ermöglicht die Neuerlegung einen zukünftigen Anschluss stadteigener Liegenschaften, wie den städtischen Bauhof. Die Glasfaserverlegung in Leerrohren erfolgt überwiegend in Gemeinschaftsgräben zusammen mit Stromleitungen und abschnittsweise zusätzlich mit der geplanten Trinkwasserleitung. Die Tiefenlage der Glasfaserleitungen liegt zwischen 0,8 – 1,0 m unter GOK.

8.5 Umgang mit dem Niederschlagswasser

Die Bestandsgebäude in der Adolf-Kolping-Straße sind teilweise an das Entwässerungssystem (Regenwasser- und Schmutzwasserkanal) angeschlossen. Das Anwesen Adolf-Kolping-Straße 39 entwässert zum Teil in den Regenwasserkanal und in ein eigenes Rückhaltebecken, das wiederum über einen Überlauf in den Maifischgraben verfügt. Dieser Sachverhalt wird aufrechterhalten.

Der Fuß-/Radweg soll versiegelt werden. Die übrigen Wege im Projektgebiet sollen wassergebundene Oberflächen erhalten. Das auf den versiegelten Wegen anfallende Niederschlagswasser soll breitflächig seitlich ("über die Schulter") ins Gelände abgeleitet und dort versickern. Für die Wege innerhalb der planfestgestellten Deponie ist dies nochmals unter deponierechtlichen Aspekten konkret zu prüfen.

Die geplanten Neubauten (u.a. Panoramabar, Kinderspielplatz, Sportlandschaft und Sportpavillon) liegen im Bereich der Deponie bzw. von festgestellten Altlasten. Aus den Anforderungen der Rekultivierung der Deponie Haidmühle bzw. aus den Untersuchungen zu den Altlasten ergibt sich, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht zulässig ist (Vermeidung zusätzlicher Infiltration).

Weitere Details sind den Gutachten Büro IPR Consult Ingenieurgesellschaft Pappon&Riedel mbH einen „Folgenutzungsantrag Deponie Haidmühle und Wasserrechtsantrag zur Oberflächenentwässerung der Daueranlagen Stand Januar 2025 (vgl. Kapitel 7.7.2) zu entnehmen. Wichtig ist dabei, dass das Gutachten annimmt, dass die künftige Nutzung (Campingplatz) in der Gesamtbetrachtung gegenüber dem Bestand keine erhöhte Versiegelung mit sich bringt.

In der nachfolgenden Tabelle wird die Gegenüberstellung der niederschlagswasserrelevanten Flächen und baulichen Anlagen dargestellt. Bei Umsetzung der Planung ergibt sich somit insgesamt eine positive Bilanz.

Bilanzierung der baulichen Anlagen			
Projekt / Bauteil:		LGS Neustadt an der Weinstraße	
Flächentyp	Art der Anlage	Fläche Bestand [m ²]	Fläche Neuplanung [m ²]
Gebäudedachflächen	Dachflächen	2286	1280
	Bauwerken (Unterführung)	469	469
Vollversiegelte Flächen	Betonflächen/Schwarzdecken (Asphalt)/befestigte Flächen mit Fugendichtung/ Rampen	13955	14133
Teildurchlässig Sportflächen mit Dränung	Kunststoffrasen/ Tennenflächen/ Sportrasenflächen	10638	4659
Teil-durchlässige und schwach ableitende Flächen	Betonsteinpflaster, wassergebundene Flächen,lockerer Kiesbelag, Schotterrasen, Verbundsteine mit Sickerfugen, Rasengittersteine	15908	12010
Gesamt Flächen		43256	32551
Differenz Gebäude Fläche [m ²]			-1006 m ²
Differenz Versiegelte Fläche [m ²]			178 m ²
Differenz Teildurchlässige und schwach ableitende Flächen			-9877 m ²

Tabelle 6: Flächenbilanz Niederschlagswasser relevante Flächen (Greenbox Landschaftsarchitekten, Stuttgart, März 2024)

8.6 Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

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

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den Klimaschutz. Die städtebauliche Gestalt des Orts- und Landschaftsbildes ist baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als bereits vor der Planung erfolgt. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind jedoch negative umweltbezogene Auswirkungen insgesamt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu vermeiden (Vermeidungsgebot). Daher sind die wichtigsten Umweltauswirkungen, die sich aufgrund der Planung ergeben könnten, zu prüfen und im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB beschreibt und bewertet im Regelverfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen das Ergebnis der Umweltprüfung bezüglich der Umweltbelange. Die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt in der Umweltprüfung.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die es durch Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu mindern bzw. auszugleichen gilt. Erhebliche negative Auswirkungen ergeben sich vor allem durch die großflächige Gehölzentnahme sowie die Neuversiegelung für den Radweg. Positive Auswirkungen ergeben sich durch die Renaturierung des Speyerbachs sowie die Wiederherstellung der Weiden westlich der Adolf-Kolping-Straße. Durch die Durchführung der Landesgartenschau erlebt das Gelände auch eine Verbesserung der Nutzungsqualität für die Bevölkerung.

Nach der Kompensationsverordnung kommt die Umnutzung des Geländes auf einen Biotopwertpunktüberschuss von bislang 65.811 Punkten. Voraussichtlich werden daher keine externen Ausgleichflächen benötigt.

Der vorläufige Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist in den Anlagen zum Bebauungsplan enthalten. In diesem Umweltbericht sind die Auswirkungen des Durchführungszeitraums der LGS und des Sondergebietes noch nicht enthalten. Der vollständige Umweltbericht wird zur Offenlage vorliegen.

Für die künftige Nutzung als Campingplatz mit mehr als 200 Stellplätzen ist laut Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) Anlage 1 Nr. 18.2.1 eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht, der im Rahmen dieses Verfahrens erstellt wird, kann die geforderte Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG ersetzen—aber nur, wenn alle relevanten Umweltauswirkungen im Bebauungsplanverfahren vollständig und abschließend geprüft werden. Dies trifft hier zu. Insofern wird der Umweltbericht dieses Verfahrens gemäß § 50 UVPG die Umweltverträglichkeitsprüfung für den Campingplatz ersetzen.

8.7 Umsetzung des Bebauungsplans

Grundsätzlich umfasst die Umsetzung des Bebauungsplans alle im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden Kosten. Zu nennen sind hierbei insbesondere bauliche und grünordnerische Maßnahmen, sowie jeweils die damit einhergehenden Aufwendungen für Planungsleistungen, aber auch die Gegenfinanzierungen über unterschiedliche Fördertöpfe (Fahrradwegeförderung, ExWoST, Sportstättenförderung, I-Stock, Aktion Blau +, Aktion Grün). Die Kosten für das Sondergebiet liegen zurzeit noch nicht vor.

Gesamtkosten	Fördertöpfe	Eigenanteil Stadt
24,8 Mio €	18,3 Mio €	6,5 Mio €

Tabelle 7: vorläufige Kostenübersicht

Vermeidbare Kosten zu Lasten der Allgemeinheit sind nicht absehbar.

Die Adolf-Kolping-Straße ist in dem Teilabschnitt ab der Brücke Speyerbach in nördlicher Richtung noch nicht erstmalig hergestellt. Dies wird im Rahmen der Bauausführung erfolgen.

8.8 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Eine klarstellende Grundstücksaufteilung im Bereich der Deponie ist bereits erfolgt.

9 STÄDTEBAULICHE KENNDATEN (FLÄCHENBILANZIERUNG)

Objektbezeichnung	Fläche (m ²)	Fläche (ha)
Gewerbegebiete	11933	1,19
Sondergebiet, das der Erholung dient „Campingplatz und Ferienhäuser“	85169	8,80
Bahnanlagen	3381	0,34
Straßenverkehrsflächen	1548	0,16
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	6603	0,66
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz)	7936	0,79
Öffentliche Grünfläche	193564	19,35
Private Grünfläche	22822	2,28
Wasserflächen	12953	1,29
Flächen für die Wasserwirtschaft	3151	0,32
Flächen für die Landwirtschaft	17237	1,72
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	369020	39,90

Tabelle 8: Flächenbilanz

10 GESETZESGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

"Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. 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)

"Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr.6) geändert worden ist"

Planzeichenverordnung (PlanZV)

"Planzeichenverordnung 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"

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

vom 24. November 1998

letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)

in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl, 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)

in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. I Nr. 88) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.

Landeswassergesetz (LWG) Vom 14. Juli 2015

letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2021 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist.

Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG)

vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, 159), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

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.

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)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

Landesplanungsgesetz (LPIG)

Vom 10. April 2003 letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (PlanSiG)

Planungssicherstellungsgesetz vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

11 GUTACHTEN / ANLAGEN

- Aktualisierung der Artenerfassung Ergebnisdokumentation 2022, L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH, Kaiserlautern vom 11.08.2022
- Aktualisierungskartierung Fauna 2022, Vögel, L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH, Kaiserlautern vom 01.08.2022
- Aktualisierungskartierung Fauna 2022, Fledermäuse, Reptilien und sonstige Arten, L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH, Kaiserlautern vom 01.08.2022
- Historische Erkundung, WPW Consult Südwest GmbH, Ludwigshafen vom 21.12.2018
- Konzept zur Orientierenden Untersuchung Untergrund, WPW Consult Südwest GmbH, Ludwigshafen vom 20.12.2018
- Kampfmittelvorerkundung, Kampfmittelrisikoprüfung durch kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung, Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld vom 04.05.2021
- Orientierende Untersuchung, Altablagerungsstelle Obere Neubachwiesen (Flächen-Nr. 31600 000 – 287), Ingenieurbüro Roth&Partner, Annweiler vom 29.05.2024
- Orientierende Untersuchung, Altablagerungsstelle Speyerbach (Flächen-Nr. 31600 000 – 285), Ingenieurbüro Roth&Partner, Annweiler vom 04.06.2024
- Orientierende Untersuchung, Altablagerungsstelle Adolf-Kolping-Straße (Flächen-Nr. 31600 000 – 286), Ingenieurbüro Roth&Partner, Annweiler vom 04.06.2024
- Orientierende Untersuchung, Ehemalige Gewerbefläche Adolf-Kolping-Straße 39 Flurstück 3284/11, 3283/17, Ingenieurbüro Roth&Partner, Annweiler vom 12.06.2024
- Orientierende Untersuchung, Sportplatz Flurstücke 3222/37, 3222/39, 3222/20, 3222/22, 3222/23, 3270/10, 3270/23, Ingenieurbüro Roth&Partner, Annweiler vom 11.06.2024
- Abfalltechnische Deklaration potentieller Aushubmassen, Umwelttechnischer Ergebnisbericht, Ingenieurbüro Roth&Partner, Annweiler vom 01.07.2024
- Baugrunderkundung und Gründungsberatung, Ingenieurbüro Roth&Partner, Annweiler vom 22.07.2024
- Orientierende Untersuchung, Hartplatz an der Altdeponie Haidmühle, BCE Björnsen Beratende Ingenieure, Bonn vom November 2022
- Stellungnahme Einschätzung Grundwassersituation am Hartplatz / Abstrom Altdeponie Haidmühle, BCE Björnsen Beratende Ingenieure, Bonn vom 01.07.2024
- Kampfmittel Messprotokoll Bodenradar auf Testfeldern, analytec Dr. Steinhau Ingenieurgesellschaft für Baugrund und Geophysik und Umweltengineering mbH, Mittelbach 29.01.2024
- Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Landesgartenschau, Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG vom Juli 2024
- Umweltbericht, BCE Björnsen Beratende Ingenieure, Speyer August 2024
- Fachbeitrag Artenschutz, BCE Björnsen Beratende Ingenieure, Speyer August 2024
- Grundwasserrelevanz und Handlungsempfehlungen, BCE Speyer, 04.10.2024
- Tabelle Grundwasserstände, BCE Speyer, 08.10.2024
- Gutachten zu den Auswirkungen der geplanten Speyerbachrenaturierung auf Wasserstände und Grundwasserstände, Ingenieurgesellschaft Prof. Kobus und Partner GmbH, Leinfeldenechterdingen, 08.11.2024