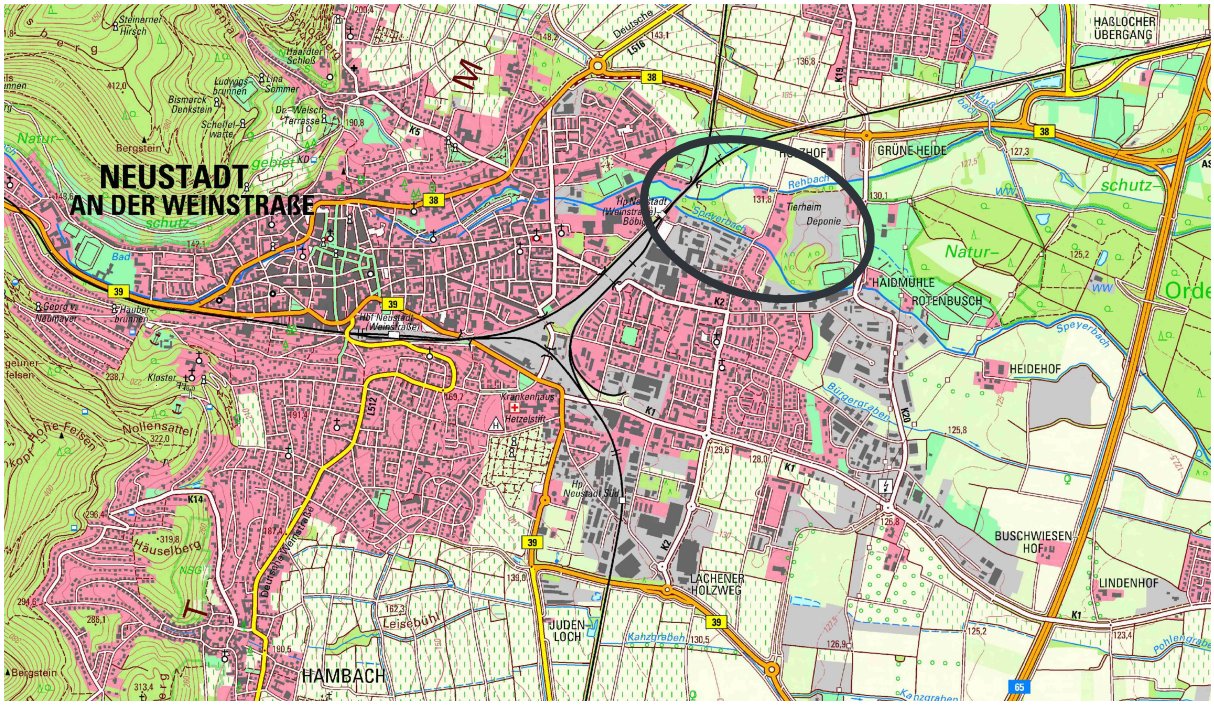
NEUSTADT
an der Weinstraße

SATZUNG



Bebauungsplan

„Landesgartenschau I. Änderung und Erweiterung“

In den Stadtbezirken 14 und 31

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
II KENNZEICHNUNGEN
III HINWEISE
IV ANLAGEN

Stand: **November 2026**

Fachbereich 2 - Stadtentwicklung und Bauwesen | Abt. 220 - Stadtplanung

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Eingeschränkte Gewerbegebiete (eGE)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet allgemein zulässig sind das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, insbesondere:

- öffentliche Betriebe,
- Schank – und Speisewirtschaften,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind allgemein zulässig:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Im eingeschränkten Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts – und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Elektro- und Stromtankstellen sowie Tankstellen unter Nutzung erneuerbarer Energien,
- Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb und die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang gegeben ist, wenn zudem eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist, sowie wenn die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum erkennbar sind.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, die gemäß der Sortimentsliste für die Stadt Neustadt an der Weinstraße innenstadtrelevant sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevant sind,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution sowie jedwede Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem oder erotischem Charakter ausgerichtet sind,
- selbstständige Lagerplätze, Autohöfe sowie Betriebe der Abfallwirtschaft und -verwertung (Lagerung und Recycling von Abfall- und Altmaterial).

1.2 Gewerbegebiete (GE)

Im Gewerbegebiet allgemein zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, insbesondere:

- Kfz Autowerkstätten, Motorenbau
- Einzelhandelsbetriebe für Kraftfahrzeug- und Kfz-Zubehör-Handel,
- öffentliche Betriebe,
- Schank – und Speisewirtschaften,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Im Gewerbegebiet 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,
- Wohnungen für Aufsichts – und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb und die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang gegeben ist, wenn zudem eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist, sowie wenn die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum erkennbar sind.

Im Gewerbegebiet unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, die gemäß der Sortimentsliste für die Stadt Neustadt an der Weinstraße innenstadtrelevant sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevant sind,
- Tankstellen,
- Wohnungen aller Art,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution sowie jedwede Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem oder erotischem Charakter ausgerichtet sind,
- selbstständige Lagerplätze, Autohöfe sowie Betriebe der Abfallwirtschaft und -verwertung (Lagerung und Recycling von Abfall- und Altmaterial).

1.3 Sondergebiet, das der Erholung dient (SO)

- Die Art der baulichen Nutzung wird als Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet und Campingplatz“ gem. § 10 Abs. 4 und 5 BauNVO festgesetzt. Ein baulicher Eingriff in die Oberflächenabdeckung (Rekultivierungsschicht/technische Funkti-

onsschicht) und vor allem in den Deponiekörper ist zu vermeiden. Sofern durch Baumaßnahmen ein Eingriff in den Deponiekörper dennoch erfolgen muss, ist das Vorhaben mit einem Fachgutachter und der Behörde abzustimmen. Eingriffe in den Deponiekörper sind ordnungsgemäß zu verfüllen und die Wiederherstellung der Oberflächenabdeckung (Rekultivierungsschicht/technische Funktionsschicht) hat gemäß den geltenden Vorgaben, insbesondere gemäß Anhang 3, Tab. 2, Spalte 9 der Deponieverordnung und gemäß Bundeseinheitlichem Qualitätsstandard BQS 7-1, zu erfolgen.
Eine Zaunanlage bis zu 2 m Höhe ist zulässig.
Das Sondergebiet ist in SO 1 bis SO 3 gegliedert.

Innerhalb des SO 1 gilt Folgendes:

- Es sind Ferienhäuser ausschließlich für einen wechselnden Personenkreis zulässig. Private Ferienhäuser sind nicht zugelassen.
- Dauercamping ist nicht zulässig.
- Weiterhin sind Zeltplätze, Standplätze für Wohnwagen und Wohnmobile zulässig.
- Es sind bauliche Anlagen für folgende Nutzungen zulässig: Büro- und Personalräume, Werkstätten und Lager, sanitäre Gemeinschaftsanlagen, Gastronomie und Sportanlagen. Weiterhin sind Spielplätze, Zufahrten, Erschließungswege und Parkplätze zulässig.
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist bei Nutzung der vorhandenen Überdachung (ehemalige Teerhalle) für die Durchführung von Veranstaltungen die Bühne entweder im westlichen Bereich mit einer Ausrichtung / Abstrahlung in Richtung Osten oder im östlichen Bereich mit einer Ausrichtung / Abstrahlung in Richtung Westen zu errichten. Im Regelbetrieb (mehr als 18 Veranstaltungen im Jahr) sind auf dieser Fläche maximal 3.000 Personen zulässig.

Im SO 2 sind keine Übernachtungsmöglichkeiten wie Zeltplätze, Standplätze für Wohnwagen und Wohnmobile und Ferienhäuser zulässig. Zulässig sind lediglich Funktionsgebäude ohne Wohnfunktion, sowie Parkplätze.

Im SO 3 sind grundsätzlich PKW-Stellplätze zulässig. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig. Wohnmobilstellplätze sind nur unter der Maßgabe zulässig, wenn eine Grabsperre (Geotextil) und eine zusätzliche Bodenüberdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial in einer Mächtigkeit von 35 cm hergestellt wird. Dauercamping ist nicht zulässig. Kulturelle Veranstaltungen sind innerhalb des SO 3 nur auf den Flurstücken mit den Nummern 3222/33 und 3222/35 zulässig. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist bei Nutzung dieser Flurstücke für die Durchführung von Veranstaltungen die Bühne zwingend im südöstlichen Bereich des Flurstücks 3222/35 mit einer Ausrichtung / Abstrahlung in Nord / Nordwest Richtung zu errichten. Es ist eine maximale Besucherzahl von 5.000 Personen als seltenes Ereignis (max. 18 Veranstaltungen im Jahr) zulässig. Im Regelbetrieb (mehr als 18 Veranstaltungen im Jahr) sind auf dieser Fläche maximal 2.200 Personen zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Im Sondergebiet, dass der Erholung dient gelten die Vorschriften der Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze (Camping- und Wochenendplatzverordnung) vom 18. September 1984 in der aktuellen Fassung vom 08.08.2017. Im Sondergebiet sind eine bauliche Anlage mit einer Grundfläche von 400 m² und 4 bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von bis

zu 250 m² (sanitäre Gemeinschaftsanlagen, Werkstätten und Lager, Empfangsgebäude, Gastronomie) zulässig. Das Bestandsgebäude (ehemals Teerhalle) oder ein Ersatzneubau an gleicher Stelle darf die Grundfläche von 1600 m² nicht überschreiten.

Außerhalb des Sondergebietes wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt durch:

- die maximale Grundfläche,
- die Höhe baulicher Anlagen, gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO, als maximale Gebäudehöhe (GH) gemessen in Meter über NormalNull. Als Gebäudehöhe (GH) gilt der höchste Punkt einer baulichen Anlage über der Bezugshöhe NHN, gemessen am höchsten Punkt der Oberkante der obersten Geschossdecke bzw. der Dachhaut.
- Auf maximal 10% der Dachfläche der jeweiligen baulichen Anlage ist eine Überschreitung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe durch notwendige untergeordnete Bauteile und Anlagen um jeweils maximal 2,50 m zulässig. Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung und Photovoltaikanlagen sind auf der gesamten Dachfläche zulässig und dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschreiten.

3 Bauweise

Die Festsetzungen für die Bauweise gelten nicht für das Sondergebiet. Hier gelten die Vorschriften der Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze (Camping- und Wochenendplatzverordnung) vom 18. September 1984 in der aktuellen Fassung vom 08.08.2017.

3.1 Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand aber mit einer Gebäudelänge über 50 m zulässig sind.

3.2 Für die überbaubaren Grundstücksflächen gilt: Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die landesrechtlichen Bestimmungen über Abstände und Abstandsflächen (§ 8 LBauO) bleiben unberührt.

3.3 Böschungen, Stützmauern:

Böschungen zum Geländeausgleich und Stützmauern müssen auf dem jeweiligen Grundstück liegen. Böschungen und Stützmauern sind auf dem gesamten Grundstück, auch in Grenzbebauung zulässig.

4 Grünflächen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Diese werden unterteilt in die Flächen G1 bis G11. Die Grünflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen, sofern keine weiteren überlagernden Festsetzungen oder grünordnerische Maßnahmen entgegenstehen. Vorgesehene Wege sind mit einer wassergebundenen Decke oder als Schotterrasen zulässig. Eine Vollversiegelung der Wege ist unzulässig, außer es ist explizit eine entsprechende Festsetzung nachfolgend getroffen.

4.1 Öffentliche Grünfläche G1 Zweckbestimmung „Spiel und Sportpark“

Auf der öffentlichen Grünfläche sind Fußwege, Aufenthalts- und Platzbereiche, Boulderkletterwände, Spiel-und Sportgeräte, ein Großspielfeld, Kleinspielfelder und Sitztreppen zulässig. Innerhalb der überbaubaren Fläche ist die Errichtung eines Gebäudes, das dem sportlichen

Nutzungszweck der Grünfläche dient bzw. diesen ergänzt, zulässig. Es ist eine maximale Versiegelung von 30 Prozent zulässig. Sport – und Freizeitaktivitäten sind nur im Zeitraum zwischen 09.00 – 22.00 Uhr zulässig.

4.2 Öffentliche Grünfläche G2 Zweckbestimmung „Park“

Auf der öffentlichen Grünfläche G2 sind Spielplätze, kleine Flächen für Sportgeräte im Sinne von Trimmdich-Stationen, Fußwege, Aufenthalts- und Platzbereiche zulässig. Innerhalb der überbaubaren Fläche sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Veranstaltungsräume zulässig. Es ist eine maximale Versiegelung von 10 Prozent zulässig. Fußwege können ausnahmsweise als vollversiegelte Fläche hergestellt werden.

4.3 Öffentliche Grünfläche G3 Zweckbestimmung „Park“

Auf der öffentlichen Grünfläche G3 sind Fußwege, Aufenthalts- und Platzbereiche zulässig. Es ist eine maximale Versiegelung von 5 Prozent zulässig.

4.4 Öffentliche Grünfläche G4 Zweckbestimmung „Park“

Auf der öffentlichen Grünfläche G4 sind Spielplätze, kleine Flächen für Sportgeräte im Sinne von Trimmdich-Stationen, Fußwege, Aufenthalts- und Platzbereiche zulässig. Es ist eine maximale Versiegelung von 5 Prozent zulässig.

4.5 Öffentliche Grünfläche G5 Zweckbestimmung „Park“

Auf der öffentlichen Grünfläche G5 sind Spielplätze, kleine Flächen für Sportgeräte im Sinne von Trimmdich-Stationen, Fußwege, Aufenthalts- und Platzbereiche zulässig. Es ist eine maximale Versiegelung von 10 Prozent zulässig.

4.6 Private Grünfläche G6p Zweckbestimmung „Tierheim“

Auf der privaten Grünfläche G6p ist ein Tierheim mit entsprechenden baulichen Anlagen einschließlich Gebäuden laut Planzeichnung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen allgemein zulässig. Es ist darüber hinaus eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Tierheim zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, zulässig.

4.7 Private Grünfläche G7p Zweckbestimmung „Gewässerbegleitgrün“

Auf der privaten Grünfläche G7p sind bauliche Anlagen unzulässig. Die eingesäte Blühwiese ist zu erhalten.

4.8 Private Grünfläche G8p Zweckbestimmung „Park“

Auf der privaten Grünfläche G8p sind Fußwege und Aufenthaltsbereiche zulässig. Es ist eine maximale Versiegelung von 5 Prozent zulässig.

4.9 Öffentliche Grünfläche G9 Zweckbestimmung „Gewässerbegleitgrün“

Die öffentliche Grünfläche ist als Gewässerbegleitgrün naturnah herzustellen und dauerhaft zu unterhalten (vgl. Ziffer 7.4.2).

4.10 Öffentliche Grünfläche G10 Zweckbestimmung „Park“

Auf der öffentlichen Grünfläche G10 sind keine Versiegelungen zulässig.

4.11 Öffentliche Grünfläche G11 Zweckbestimmung „Park“

Auf der öffentlichen Grünfläche G11 sind Fußwege, Aufenthalts- und Platzbereiche zulässig. Es ist eine maximale Versiegelung von 5 Prozent zulässig.

5 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

Die Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (R1) auf dem Flurstück mit der Nummer 3311/8 ist als Retentionsbecken herzustellen. Eine Versickerung in den anstehenden natürlichen Untergrund ist zulässig.

Die Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (R2) zwischen Sportpark (Grünfläche G1) und Speyerbach sind als Rückhaltebecken für das ankommende Niederschlagswasser mit einer Abdichtung herzustellen. Das ankommende Niederschlagswasser darf nicht in den Untergrund versickern. Es ist ein gedrosselter Überlauf mit einer Auslaufmenge von 21 Litern pro Sekunde in den Speyerbach herzustellen.

Die Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (R3) auf dem Flurstück mit der Nummer 3270/21 ist als Retentionsbecken herzustellen. Eine Versickerung in den anstehenden natürlichen Untergrund ist zulässig. Ein Überlauf in den östlich befindlichen Maifischgraben ist zulässig.

Die Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (R4 und R5) sind als Rückhaltebecken für das ankommende Niederschlagswasser der Straßenentwässerung mit einer Abdichtung herzustellen. Eine Versickerung ist nicht zulässig. Ein Überlauf ist an den vorhandenen Regenwasserkanal anzuschließen.

6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Wasserflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Gewässerverläufe des Speyerbaches und des Rehbaches sowie die temporär trockenfallenden Gräben „Maifischgraben“ und „Heulachgraben“ festgesetzt. Die Gewässer sind naturnah herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

6.2 Flächen für die Wasserwirtschaft

Das Überlaufbecken auf dem Flurstück mit der Nummer 3283/17 nimmt im Hochwasserfall Wasser aus dem westlich angrenzenden Überschwemmungsgebiet auf. Ein Überlauf in den Maifischgraben ist zulässig.

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

7.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen / CEF - Maßnahmen:

Folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. CEF-Maßnahmen (*continuous ecological functionality-measures*, Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität[7]) werden durchgeführt, um Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Gemäß den rechtlichen Vorgaben sind Flächen- und Funktionsverluste für die im Eingriffsbereich vorkommenden Vogelart Haussperling und die Zaun- und Mauereidechsen in qualitativer und quantitativer Hinsicht so auszugleichen, dass sich die Existenzbedingungen für die Lokalpopulation nicht verschlechtern und die ökologische Funktion der Lebensstätten dauerhaft erhalten bleibt (vgl. Fachbeitrag Artenschutz, L.A.U.B. 2025).

Die Maßnahmen sind vor Beginn der Bautätigkeit / Rodungsmaßnahmen umzusetzen.

7.1.1 A1 Anbringung von Nistkästen

Da im Vorfeld potenzielle Höhlenbäume gerodet werden, sind im Umfeld der Maßnahme Nistkästen aufzuhängen. Es sind unterschiedliche Nistkästen anzubringen um eine größtmögliche Artenvielfalt zu erhalten.

Es sind folgende Nistkästen zu verwenden:

Lochdurchmesser	Artbeispiel
32 mm	Meisen
28 mm	Blaumeise
45 mm (Typ 3SV)	Star
Halbhöhle	Grauschnäpper, Hausrotschwanz
Bauläuferhöhle (2B)	Baumläufer
oval 30 x 45 mm (Typ 2GR)	Gartenrotschwanz
oval (80 x 90 mm)	Eulen, Käutze, Hohltaube

Im Gegensatz zu der Maßnahme A2 ist die Anzahl der Nistkästen noch nicht absehbar. Hierzu ist die jeweils die Begehung der Rodungsbereiche durch die ökologische Baubegleitung (ÖBB) abzuwarten. Die Positionen der Nistkästen sind vor Ort mit der ökologischen Baubegleitung und der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Pflege: Die Nistkästen sind jährlich zu reinigen. Dabei reicht es aus, die alten Nester zu entfernen und groben Schmutz auszubürsten. Es sind keine Chemikalien zu verwenden. Das Reinigen der Kästen hat entweder im Herbst (nach Ende der Brutzeit) oder im Frühjahr (Februar) zu erfolgen. In der Brutzeit sowie während der kalten Wintermonate ist ein Reinigen der Kästen zu unterlassen. Die dauerhafte jährliche Pflege der Kästen ist für die Dauer des Eingriffes bzw. mindestens 30 Jahre zu sichern.

7.1.2 A2 Anbringung von Fledermauskästen

Als Ersatz für die entfallenden, potenziellen Quartiere sind sechs Ganzjahres-Fledermauskästen (z. B. Hersteller Schwegler; 1x Typ 1FW, 4x 1FS; Großraum- und Überwinterungshöhle) an Bestandsbäumen im Umkreis von 30 m anzubringen. Exposition des Quartiers Richtung Nord oder Nordost. Der Standort ist vor Ort mit der Ökologischen Baubegleitung und der unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Die Quartiere sind spätestens direkt vor Beginn der Rodungsarbeiten anzubringen, damit, falls bei den Fällarbeiten überwinternde Tiere festgestellt werden, diese sofort in einen der Kästen umgesiedelt werden können.

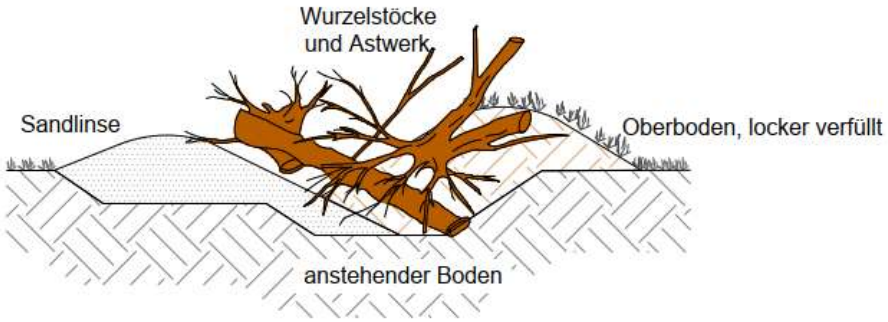
Pflege: Die Fledermauskästen sind jährlich zu reinigen. Dabei reicht es aus, groben Schmutz auszubürsten. Es sind keine Chemikalien zu verwenden. Das Reinigen der Kästen hat im Zeitraum August bis September zu erfolgen. Im Sommer sowie während der kalten Wintermonate ist ein Reinigen der Kästen zu unterlassen.

Die Fledermaushöhlen sind über die Dauer des Eingriffs bzw. mindestens 30 Jahre jährlich zu reinigen, um deren Funktion zu erhalten.

7.1.3 A3 Anlage von Eidechsenhabitaten

Als Ersatz für die durch den Bau des Radwegs wegfallenden Lebensräume sind am südlichen Deponiehang vier Eidechsenhabitate zur Ergänzung der schon vorhandenen anzulegen. Hierbei sind im Abstand von etwa 15 m jeweils 10-20 m² große Habitate anzulegen. In diesen Bereichen wird der Boden etwa 30-50 cm eingetieft und aufgelockert. Darauf wird eine Sandschicht von 10-20 cm aufgebracht, gefolgt von Steinen mit einem Durchmesser von 20-30 cm. Darüber befindet sich eine Totholzschicht und weitere Steine (siehe Skizze).

Pflege: Die Eidechsenhabitate sind regelmäßig (zwei- bis dreimal jährlich) von Bewuchs zu befreien.



7.1.4 A4 Anbringung von drei Nistkästen für den Haussperling

Es verbleiben aktuell drei Haussperlings-Nistkästen, die als Ersatzmaßnahme für Brutstätten im Rahmen des Rückbaus der ehem. Schlichtwohnungen im Jahr 2024 an der Ostseite der Teerhalle angebracht wurden. Da Störungen während des LGS-Jahres nicht ausgeschlossen werden und um einen potenziellen Abbruch der Brut zu vermeiden, empfiehlt sich, die Nistkästen zu verschließen und 3 neue Nistkästen an geeigneter Stelle anzubringen.

7.2 Begrünung von Retentionsbecken

Für den Rückhalt und die Versickerung erforderliche Retentionsbecken sind als Erdbecken naturnah anzulegen. Bei Becken mit einer Basisabdichtung ist diese mit Oberboden zu überdecken

und durch Gras-/ Krauteinsaat zu begrünen (Regiosaatgut UG 9). Im Bereich der Böschungen sind Maßnahmen zur Sicherung gegen Abrutschen zu treffen (Geotextilien o.Ä.).

Soweit dies zur Funktionssicherung, insbesondere auch an Ein-, Aus- und Überläufen notwendig ist, sind naturnahe Sicherungsmaßnahmen wie Steinschüttung zulässig. Notwendige Absetz- oder Tosbecken können aus gleichen Gründen auch mit Betonsteinen hergestellt werden. Dammscharten zur Hochwasserentlastung können aus Betonsteinpflaster hergestellt werden.

Mindestens 50% der Böschungen der Erdbecken sind mit typischen, für den Wechsel von Trocken- und Feuchtperioden geeigneten Stauden und Sträuchern entsprechend der Gehölzliste Rehbach (G3 östlicher Bereich) / Speyerbach (G9) zu begrünen. Zur ökologischen Aufwertung der Becken sind an der Sohle Bereiche (10-15% der Grundfläche) mit Dauerstau einzurichten (Amphibienlebensraum).

Eine Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Fläche ist mit Ausnahme von Wartungs- und Pflegearbeiten nicht zulässig.

7.3 Minimierung der Bodenversiegelung

Zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Versickerung des Niederschlagswassers sind sämtliche Stell- und Parkplätze sowie Zufahrten und Fußwege mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit min. 30 % Fugenanteil, wasserdurchlässige haufwerksporige Betonsteine, Versickerungspflaster, Drainasphalt, etc.). Davon ausgenommen sind befestigte Aufstellflächen für die Feuerwehr sowie barrierefreie Bewegungsflächen.

7.4 Pflanzbestimmungen für das Sondergebiet, das der Erholung dient

Es sind mindestens 10% der Fläche mit Bäumen 2. Ordnung gemäß Anhang Gehölzliste Panoramapark / Sportlandschaft (G1-G3) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Neben den Baumpflanzungen sind 10% der Flächen mit Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

7.5 Begrünung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“

Auf Stellplatzanlagen ist je fünf Stellplätze in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen mindestens ein Baum 2. Ordnung (Parkplatzbäume, Anhang Umweltbericht Gehölzliste Panoramapark / Sportlandschaft (G1-G3) so zu pflanzen, dass eine Überstellung der Stellplatzanlage mit Bäumen erreicht wird. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit nachzupflanzen (Mindestqualität 3 x verpflanzt mit Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, Mindestdurchmesser der Krone 8 m (ausgewachsen)). Pro Baum ist eine unbefestigte Baumscheibe mit einer Größe von mind. 10 m² mit regen- und luftdurchlässiger Oberfläche vorzusehen und dauerhaft zu erhalten.

Eine Verkleinerung und Befestigung der Fläche für Baumscheiben ist zulässig, soweit der Rauminhalt der Pflanzgrube für das Substrat bzw. die Vegetationstragschicht mindestens 12 m³ und die Tiefe der Pflanzgrube mindestens 1,5 m beträgt.

Die Pflanzungen sind mit einem Anfahrschutz zu versehen.

7.6 Baumerhaltung

Bäume im Bereich der Nord- und Westböschung des Deponieabschnittes Maifischgraben, sind innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer vor Beschädigungen zu schützen und zu erhalten, solange keine Gefahr von ihnen ausgeht. Sollten die Bäume abgestorben sein bzw. zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit entfernt werden müssen, muss an gleicher Stelle oder im unmittelbar angrenzenden Umfeld erneut ein Baum gepflanzt werden.

Bestehende Bäume sind bei der Realisierung von Bauvorhaben zu beachten und nach Möglichkeit zu erhalten. Im Rahmen der Bauausführung soll die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ Anwendung finden. Können Bäume nicht erhalten werden, ist eine Ausgleichpflanzung gemäß den Pflanzlisten im Verhältnis 1:1 durchzuführen.

7.7 Ökologische Baubegleitung

Es ist eine ökologischen Baubegleitung (ÖBB) bei Vorbereitung und Durchführung von Baufeldfreimachungen/Rodungen, Erdbauarbeiten und Erschließung zu bestellen. Die ÖBB muss entsprechend qualifiziert sein. Sie ist im Einvernehmen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

7.8 Sonstige Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

7.8.1 V1 Ausweisung von bauzeitlichen Tabuzonen – Erhalt / Schutz von Gehölzen

Um Schädigungen der zu erhaltenden Gehölzflächen zu vermeiden, sind diese mit einem Bauzaun zum Baufeld abzugrenzen. Es ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen" und RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.

Dies gilt im Zuge der Herrichtung von Baufeld und Baustelleneinrichtungsflächen; während der gesamten Bauzeit. Die Fachgerechte Durchführung des Baumschutzes ist durch eine Ökologische Baubegleitung zu sichern.

7.8.2 V2 Baubeginn vor der Brutsaison

Die Baustelleneinrichtung ist bis spätestens Mitte März vorzunehmen. Das Baufeld muss im Laufe des Aprils geräumt werden, so dass keine Vögel während der Brut gestört werden und diese aufgeben. Durch die Baustelleneinrichtung Anfang März werden im Plangebiet brütende Arten vergrämt und weichen für diese Saison auf andere Nistmöglichkeiten aus.

7.8.3 V3 Anpassung des Rodungszeitpunktes

Bei Rodungsarbeiten sind die gesetzlichen Rodungsfristen nach § 39 BNatSchG Abs. 5 Satz 2 bzw. §28 LNatSchG einzuhalten. Eine Rodung ist nur vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig. Zum Schutz der Fledermäuse soll die Rodung der Gehölze im Zeitraum ab Ende Oktober bis Anfang Dezember erfolgen. In dieser Zeit ist nicht von Frosttemperaturen auszugehen und potenziell vorhandene Fledermäuse können gefährdungsfrei in Ersatz Fledermaushöhlen (siehe Maßnahme A2) umgesiedelt werden.

7.8.4 V4 Vergrämung von Eidechsen

Um die Tötung von Eidechsen zu vermeiden, müssen diese aus dem Baufeld vergrämt werden. Hierfür muss das Baufeld kurz gemäht, das Schnittgut vollständig abgeräumt und im Laufe der Bauzeit durchgehend kurzgehalten werden. Die Vergrämung muss innerhalb der Aktivitätszeiten der Mauereidechse (ca. März - Oktober) erfolgen. Die Flächen werden durch das Entfernen der Vegetation „hinsichtlich der Deckung und Nahrungsverfügbarkeit so unattraktiv“ gestaltet werden, „dass diese möglichst kurzfristig verlassen werden“.

Vor Beginn der Bodenarbeiten ist das Baufeld durch die ÖBB auf die Präsenz von Eidechsen zu prüfen (bei Fund absammeln und in Ersatzhabitate am Deponiehang umsiedeln) und das Baufeld danach frei zugeben.

Der Beginn der Bodenarbeiten ist ebenfalls so zu wählen, dass die Mauereidechsen aktiv sind. Sofern eine Kältephase die Aktivität der Tiere einschränkt, sind die Arbeiten entsprechend anzupassen. Gegebenenfalls kann eine Sichtkontrolle den geeigneten Zeitraum bestimmen. Im Umfeld der Maßnahme stehen ausreichend Ausweichflächen zur Verfügung, so dass durch die Vergrämung aus dem Baufeld von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen ist. Nach Beendigung der Arbeiten stehen die Flächen für eine Wiederbesiedlung wieder zur Verfügung.

7.8.5 V5 Aufstellen eines Kleintierschutzzaunes

Um ein erneutes Wiedereindringen von vergrämten Eidechsen in das Baufeld zu verhindern, sind Kleintierschutzzäune aufzustellen. Diese sind am Speyerbach linksufrig entlang des Mischwaldes und im Bereich des Sportplatzes sowie am Rehbach linksufrig zwischen Bahndamm und erster Brücke, rechtsufrig bis zum Beginn der Weidenflächen zu stellen.

7.8.6 V6 Schutz vor Stoffeinträgen

Wartung, Betankung und Pflege von Fahrzeugen und Maschinen sowie Lagerung von Betriebsmitteln darf nur auf festem Untergrund auf den angrenzenden Flächen erfolgen. Der Abstand zum Oberflächengewässer muss mindestens 15 m betragen.

7.8.7 V7 Reduzierung der Flächeninanspruchnahme

Bei der Umsetzung der Maßnahmen soll sich der Baubetrieb nach Möglichkeit auf ein Mindestareal an Flächen 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 überwiegend das vorhandene Wegenetz zu nutzen. Zusätzlich erforderliche Flächen werden durch die ÖBB festgelegt.

7.8.8 V8 Minderung von Lichtemissionen durch insektenfreundliche Beleuchtung

Es sind ausschließlich insektendicht eingehauste LED-Beleuchtungen im Außenbereich zulässig. Außenfassaden dürfen nicht direkt angestrahlt werden. Es ist ausschließlich warmweißes Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin erlaubt. Entlang des Speyerbach-Radwegs sind aus Gründen des Fledermausschutzes (Gewässer als Flugkorridor und Leitbahn) Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 2.300 K zu verwenden. Die verwendeten Lampen sind so auszurichten, dass ihr Licht nur auf den ökologisch nicht sensiblen Flächen nach unten fällt (Vermeidung von Streulicht). Die angrenzenden Grünflächen sind als lichtarme Dunkelräume zu erhalten. Die Beleuchtungskörper müssen

rundum geschlossen sein. Die Leuchten sind waagerecht und so niedrig wie möglich zu installieren. Alle LED-Module sollen eine einstellbare Lichtstromreduzierung in den Nachtstunden realisieren können und wie folgt vorprogrammiert werden:

- Einschaltlichtstrom: 100%
- Dimmung Stufe 1 (22:00 - 00:00 Uhr): 70%
- Dimmung Stufe 2 (00:00 - 05:00 Uhr): 40%
- Dimmung Stufe 3 (05:00 - Abschaltung): 70%

7.9 Ausgleichsmaßnahmen aus der wasserrechtlichen Genehmigungsplanung

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind der wasserrechtlichen Genehmigungsplanung zur Renaturierung des Speyerbachs zwischen Landwehrstraße und Branchweilerhofstraße entnommen.

7.9.1 M1 Gewässerentwicklungsmaßnahmen

Durch die Verlegung des Gewässers mit einem gewundenen Verlauf in die angrenzende Fläche und das Einbringen von Strukturelementen ist der Speyerbach in Teilbereichen naturnah zu gestalten. Die Ufer werden nicht erneut befestigt und die ökologische Durchgängigkeit des Gewässers bleibt erhalten bzw. wird im Rahmen der Maßnahme hergestellt.

In Bereichen in denen eine Gewässerverlegung nicht möglich ist, ist durch Maßnahmen des Instream-River-Trainings (Einbau von Buhnen, Störsteinen und Totholzelementen) eine Strömungsdynamik zu initiieren. Dadurch wird die Strukturvielfalt im Gewässer erhöht und fließgewässerdynamische Prozesse initiiert. Die bestehende Uferbefestigung bleibt in diesen Bereichen bestehen, die Längsdurchgängigkeit ist sicherzustellen.

Im Hinblick auf hydraulische und technische Fragestellungen wird auf den wasserbaulichen Teil der Planungsunterlagen verwiesen.

Am Rehbach sind keine Ufer- oder Sohlbefestigungen vorhanden. Hier wird die Uferböschung in Teilbereichen aufgeweitet und durch den Einbau von überströmten Lenkbuhnen mehr Strömungsdiversität geschaffen, was sich positiv auf die Substratdiversität und Strukturvielfalt im Gewässer auswirkt. Zusätzlich werden Störsteine und Totholzelemente wie Wurzelstubben ins Gewässer eingebracht.

7.9.2 M2 Entwicklung von Ufervegetation (Ansaat)

Die Gewässerböschungen und Randbereiche in den Grünflächen G9, G4 und G6 werden mit einer regionalen Feuchtwiesenmischung (Kräuteranteil min. 30 %, Produktionsraum 9) angesät. Zur kurzfristigen Ufersicherung ist ggf. eine Schnellbegrünungskomponente (einjährige Roggentrespe) hinzuzufügen.

Die Flächen innerhalb des Gewässerentwicklungskorridors sind mit einer regionalen Ufermischung (Kräuteranteil min. 50 %, Produktionsraum 9) anzusäen.

Zusätzlich zu den Ansaaten werden gezielt heimische Wildstauden wie bspw. Angelika, Sumpf-Schwertlilie sowie Röhrichte gepflanzt.

7.9.3 M3 Gehölzpflanzungen

Im Gewässerentwicklungskorridor (G9) sowie entlang der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ sind abschnittsweise Gehölzgruppen, Ufergehölze, Sträucher und Einzelbäume anzupflanzen. Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze mit Herkunftsnachweis zu verwenden.

7.9.4 M4 Initialpflanzungen

Im Gewässerrandbereich in der Grünfläche G9 sind zur Erhöhung der Strukturvielfalt, späterer Ufersicherung sowie zur Beschattung des Gewässers Erlenjunggehölze auszubringen. Ggf. können zusätzlich auch vereinzelt Weidenstecklinge ausgebracht werden.

7.9.5 M5 Knöterichbekämpfung

Aushubmaterial mit Wurzeln des Knöterichs ist separat zu lagern und zu entsorgen / entsprechend zu behandeln. Zur Bekämpfung ist eine starke landschaftsgärtnerische Pflege (häufiges Mähen) vorzusehen, welche den noch verbleibenden Knöterich schwächt. Konkurrenzpflanzungen wie Weidenspreitlagen sind ebenfalls geeignet den Knöterich zurückzudrängen. Durch Sensibilisierung des unterhaltenden Personals können angeschwemmte Rhizome erkannt und entfernt werden, um einer erneuten Ansiedlung vorzubeugen. Langfristig sollte sich die geplante Uferbepflanzung ausreichend entwickelt haben, um mit dem Japanischen Knöterich konkurrieren zu können.

7.10 Ausgleichsmaßnahmen im sonstigen Bebauungsplanbereich

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind im gesamten Geltungsbereich mit Ausnahme der Grünflächen G9 festgesetzt.

7.10.1 M6 Ansaat Fettwiese

Auf den öffentlichen Grünflächen G1, G2 und auf den Freiflächen von SO1 ist jeweils auf einzelnen Flächen eine regionale Fettwiesenmischung (Kräuteranteil mind. 30 %, Produktionsraum 9) anzusäen. In den Grünflächen G4 und G11 im Bereich Bahndamm (ehemalige Biotoptypen HS9 und HS2) ist ebenfalls eine Fettwiesenmischung anzusäen. Die Wiesenbereiche sind extensiv (2-schürig, 1. Schnitt ab Anfang Juli, 2 Schnitt 8 Wochen später ab Ende August) zu mähen, und das Mahdgut abzuräumen.

7.10.2 M7 Entwicklung Mähweide

Im Bereich G8p und G3 (Biotoptyp EB2 Mähweide) Neubachwiesen westlich der Adolf-Kolping-Straße sind folgende Maßnahmen zu Entwicklung einer artenreichen Fläche mit Beweidung und Mahd (gemäß Förderprogramm Aktion grün) vorzunehmen:

- Zurückdrängen der Brombeeren durch Ziegenbeweidung
- Öffnen der Grasnarbe vor Ansaat
- Zwischensaat in Bestand mit Regio-Saatgutmischung (Schlitzverfahren oder ähnlich), reine Kräuter (Feuchtwiese, Fettwiese, Magerwiese; Arten siehe Anlage A-2 Modul 4.4)
- Schröpfschnitt, in Bereichen wo Rohboden angesät wurde
- Fertigstellungspflege

- Entwicklungspflege durch Beweidung Schaf-/Ziegen-/-Robustrinder (keine Standweide) mit max. 1x Mahd zusätzlich oder ausschließlicher Mahd.

Es ist geplant die Freiflächen mosaikartig extensiv mit Schafen und Ziegen zu beweiden bzw. Teilbereiche am Wald extensiv zu mähen. Das Schnittgut wird von der Fläche entnommen, um diese auszuhagern.

7.11 Ausgleichsmaßnahmen aus der Rekultivierungsplanung DA Maifischgraben

7.11.3 M8 Entwicklung von Extensivgrünland durch Ansaat (Zielbiotoptyp: EA1 – Grünland mäßig artenreich)

Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Sondergebietes SO 1 sind zu begrünen.

Als Ansaat ist nur das RSM-Regiosaatgut (UG 09 – Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) aus 70% Gräser und 30% Kräuter zulässig.

7.11.4 M9 Neupflanzung von Landschaftsgehölzen, Sträucher und Bäume (Zielbiotoptyp: BD3)

Im Sondergebiet SO 1 (planfestgestellter Deponieabschnitt Maifischgraben) sind aufgrund einer fehlenden Wasserhaushaltsschicht bei Bepflanzungen nur Flachwurzler zulässig. Es sind nur gebietseigene Pflanzen (UG 09), Bäume und Sträucher (Vorkommensgebiet 4) zulässig (§ 40 Abs.1 Punkt 4 BNatSchG).

Für Neupflanzungen in SO 1 werden folgende Pflanzen, bei denen anzunehmen ist, dass sie nicht tiefer als 2 m wurzeln, beispielhaft vorgeschlagen:

Sträucher

Haselnuss	*Corylus avellana*
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Liguster	*Ligustrum vulgare*
Gemeine Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*

Bäume

Felsenbirne	*Amelanchier ovalis*
Feldahorn	*Acer campestre*
Felsen-Ahorn	*Acer monspessulanum (wenn verfügbar aus VK4)*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Vogelkirsche	*Prunus avium*
Gemeine Traubenkirsche	*Prunus padus*
Sal-Weide	*Salix caprea*
Apfelbäume	

Alle Pflanzungen sind auf Dauer zu sichern, zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind nach-zupflanzen.

7.12 Bepflanzung der gewerblichen Baugrundstücke

7.12.1 Mindestens 20 % der gewerblichen Baugrundstücksfläche sind von Versiegelung freizuhalten sowie zu begrünen und zu unterhalten.

7.12.2 Je angefangene 300 m² der gewerblichen Baugrundstücksflächen ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen oder 10 m² Strauchpflanzungen gemäß Artenliste herzustellen.

7.12.3 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad sind zu mindestens 80 % zu begrünen, soweit sie nicht für den Aufbau von Anlagen der Gebäudetechnik oder zur Nutzung der Solarenergie genutzt werden. Die Begrünungsflächen sind mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzusäen oder zu bepflanzen. Die Substratdicke muss mindestens 10 cm betragen.

7.12.4 Für Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb der gewerblichen Baugrundstücksflächen gilt:

- Die vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind in gleicher Anzahl, Art und Qualität zu ersetzen.
- Baumpflanzungen müssen folgende Mindestqualität erfüllen: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm (H 3xv mDB, 20-25), Wurzelraum mind. 12 m³. Baumpflanzgruben in versiegelter Umgebung sind mit einem Baumpflanzsubstrat zu erstellen.
- Strauchpflanzungen müssen folgende Mindestqualität erfüllen: dreimal verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 150-200 cm.

7.12.5 Die im Plangebiet zu pflanzenden Arten sind in Abhängigkeit vom konkreten Standort auszuwählen. Es sind Arten aus der dem Anhang Ziffer 12 Pflanzlisten des Umweltberichtes zu verwenden.

7.12.6 Bäume im Straßenraum

Für die Auswahl der Bäume im Straßenraum wird auf die aktuelle Liste der geeigneten Arten und Sorten der GALK e.V. verwiesen. Bei der Auswahl ist besonderes Augenmerk auf die Klimaresistenz der Art bzw. der Sorte zu legen. Die Herstellung der Baumgruben gem. FLL 2010 sollte bereits mit der tiefbautechnischen Realisierung des Verkehrsraumes erfolgen.

7.12.7 Fassadenbegrünung

Geschlossene Außenwände mit mehr als 50 m² zusammenhängender Fassadenfläche sind mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Genehmigte Werbeanlagen sowie Fensterflächen und Türen zählen nicht als zusammenhängende Fassadenfläche. Dies gilt nicht für die Stützwände der Panoramabar.

Die Auswahl der geeigneten Pflanzen zur Fassadenbegrünung hängt in entscheidendem Maße von der Art und Größe des Bauwerks sowie der ausgewählten Konstruktion von baukonstruktivem Wandaufbau und dem geeigneten Klettergerüst ab. Es wird auf die Liste der spezifischen vegetationstechnischen Artenauswahl und Wuchsdynamik in der zutreffenden Richtlinie der FLL 2018 verwiesen.

8 Temporäre Festsetzungen für den Durchführungszeitraum der Landesgartenschau (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Die entsprechenden Festsetzungen gemäß Ziffer 4 mit Ausnahme der privaten Grünflächen G6p und G7p sind in dem nachfolgend genannten Zeitraum nicht gültig.

Im gesamten Geltungsbereich des BP mit Ausnahme der privaten Grünflächen G6p und G7p und den Gewerbeflächen (GE) gilt für den Zeitraum vom 01.01.2026 bis 31.03.2029 Folgendes:

- Die Angabe der folgenden Versiegelungsgrade in Prozent gilt für die jeweilige Grünfläche.
- Die zur Ausrichtung der Landesgartenschau üblichen temporären Pflanzungen und Ausstellungsbeiträge sind allgemein zulässig.
- Die Errichtung von Spielgeräten sowie das Anlegen von Wegen und Platzbereichen sind mit Ausnahme in der Grünfläche G3 und G8p allgemein zulässig.
- In den Grünflächen G3 und G8p sind Platzbereiche bis zu einer Fläche von 30 m² zulässig. Zusätzliche Wege, die über das Zulässige gem. Ziffer 4.3 hinausgehen, sind nicht zulässig.
- Allgemein zulässig sind bauliche Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausstellungspavillons und Kassenhäuschen sind allgemein zulässig. In den Grünflächen G3 und G8p sind baulichen Anlagen unzulässig.
- Verkaufsstände sind in Agglomeration bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 600 m² für zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente, die einen inhaltlichen Bezug zur Landesgartenschau aufweisen, mit Ausnahme der Grünflächen G3 und G8p allgemein zulässig.
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Kioske mit Betrieb von Außengastronomie sind allgemein mit Ausnahme in den Grünflächen G3 und G8p zulässig.
- Für die gesamten Grünflächen mit Ausnahme der Grünflächen G1, G3, G8p und G10 ist ein Versiegelungsgrad von maximal 10 Prozent zulässig.
- In der Grünfläche G10 (Ausstellungsfläche Kirche) ist ein Versiegelungsgrad von 20 Prozent sowie 2 Pavillions mit einer Grundfläche von je 10 m² und ein Zelt mit einer Grundfläche von 150 m² zulässig.
- Innerhalb der Grünfläche G4 sind auf dem Flurstück 4036/3 Parkplätze und Fahrradabstellanlagen zulässig.
- Die Errichtung einer Zaunanlage bis zu einer Höhe von 2m ist für die eintrittspflichtige Landesgartenschau zulässig.
- Darüber hinaus sind innerhalb des Sondergebietes SO 1- SO3, das der Erholung dient, Parkplätze und Ausstellungsflächen zulässig.
- Ver- und Entsorgungsleitungen sind allgemein zulässig. Die Verlegungen von Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb der Wegetrassen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist auf den Flurstücken mit den Nummern 3284/11 und 3283/17 für die Durchführung von Veranstaltungen die Bühne nordöstlich der vorhandenen Halle (Adolf-Kolping-Straße 39) mit einer maximalen Besucherzahl von 300 Personen als Regelbetrieb zulässig. Die Bühne ist in südwestliche Richtung auszurichten und der Schallleistungspegel der Musikanlage darf 106 db(A) nicht überschreiten.

- Alle temporär zulässigen Anlagen und Versiegelungen sind ordnungsgemäß bis zum 31.03.2029 zurückzubauen und entsprechend der dauerhaft geplanten Parkanlage gemäß Zielbiotoptyp/Umweltbericht herzustellen. Bei Wiesenflächen ist die Bodenfunktion durch Tiefenlockerung wiederherzustellen und der Oberboden mit regionalem Saatgut zu begrünen.

9 Nachrichtliche Übernahmen

9.1 Überschwemmungsgebiet Rehbach – Speyerbach

Das Plangebiet befindet sich teilweise im per Rechtsverordnung vom 07.06.2006 durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd festgesetzten Überschwemmungsgebiet Rehbach – Speyerbach. Zusätzlich zeigen die aktuellen Hochwassergefahrenkarten, dass das Plangebiet im HQ-100-Fall, also im Fall eines 100-jährlichen Hochwassers, teilweise geflutet ist (siehe Abb.1). Im Überschwemmungsgebiet (Flächen des per Rechtsverordnung (RVO) festgesetzten Überschwemmungsgebietes wie auch die in den Hochwassergefahrenkarten dargestellten Überflutungsflächen HQ100) sind keine baulichen Anlagen oder Arbeiten, Erhöhungen der Erdoberfläche, Aufschüttungen, Maßnahmen etc. erlaubt, welche zu einer Reduzierung des Retentionsraumes führen.

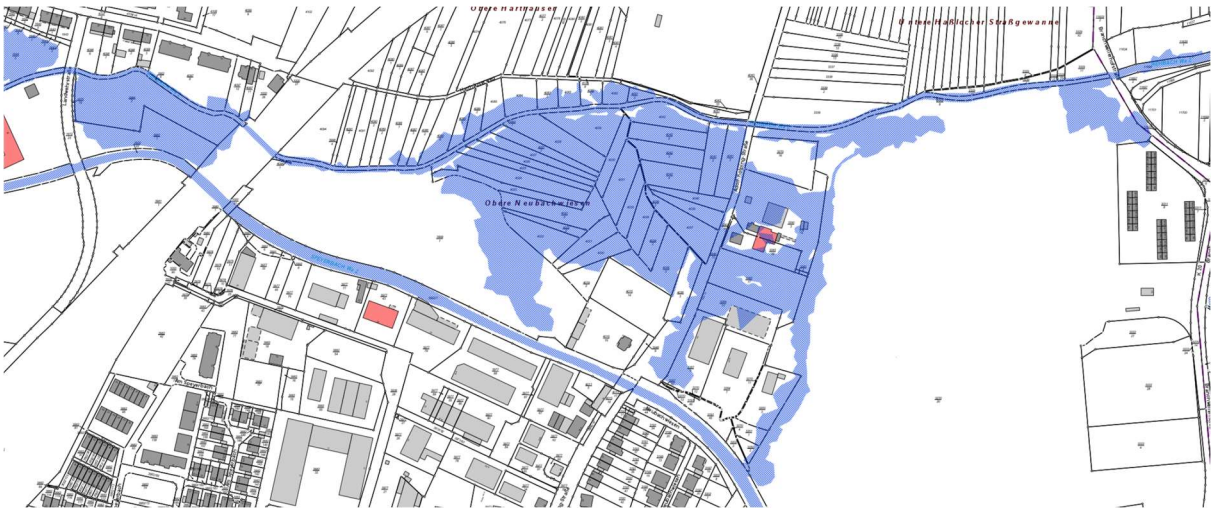


Abbildung 1 Überflutungsfläche HQ100

Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen ist in Überschwemmungsgebieten somit grundsätzlich untersagt (§ 78 WHG). Nach § 4 (2) der v. g. Rechtsverordnung ist für entsprechende geplante Maßnahmen folglich eine Ausnahme von den Verboten erforderlich. In Einzelfällen kann für Bauvorhaben in Überschwemmungsgebieten eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden, wenn die Voraussetzungen des § 78 Abs. (5) Nr. 1 a) bis d) und Nr. 2 WHG erfüllt sind, nämlich dass

- das Vorhaben a. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
- die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Für Ausnahmegenehmigungen von den Verboten der RVO ist die Obere Wasserbehörde zuständig. Potentielle Abflusswege sind von jeder weiteren Bebauung freizuhalten.

9.2 Trinkwasserschutzgebiet Ordenswald

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Ordenswald zugunsten der Stadtwerke Neustadt GmbH (Schutzgebietsverordnung vom 4. März 2022 Az.: - 312-311 Neustadt/14 -, festgesetzt im Staatsanzeiger Nr. 9 vom 14.03.2022). Die Ver- und Gebote der o.g. Rechtsverordnung (RVO) sind zu beachten. Sofern die Ver- und Gebote der RVO eingehalten werden, bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwendungen. Das Merkblatt „Bauarbeiten in Wasserschutzgebieten“ ist zu beachten. Beregnungsbrunnen zur Bewässerung der Grünanlagen u.ä. sind aufgrund der geringen Mächtigkeit des Oberen Grundwasserleiters (OGWL) nicht möglich.

9.3 Fläche für Bahnanlagen

Die gewidmeten Bahnflächen werden als Bahnflächen lediglich nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB übernommen. Innerhalb der gewidmeten Bahnfläche wird das Brückenbauwerk (Strecke 3280 Station 78.9105) durch einen Rad- und Fußweg unterquert.

10 Örtliche Bauvorschriften (§ 88 Abs. 1 LBauO)

10.1 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

10.1.1 Werbeanlagen sind nur als nicht selbst leuchtende Anlagen zulässig. Insbesondere unzulässig sind Skybeamer, Laserwerbung und vergleichbare Anlagen.

10.1.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbeanlagen sind unzulässig.

10.1.3 Je Grundstück ist maximal eine auf dem Dach montierte Werbeanlage zulässig.

10.1.4 Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist eine Werbefahne zulässig. Werbefahnen dürfen eine Höhe von 6 m über Gelände nicht überschreiten.

10.1.5 Im Übrigen sind Werbeanlagen nur in Verbindung mit den Gebäuden zulässig.

10.2 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

10.2.6 Für Dächer und Außenfassaden sind grelle Farben sowie glänzende, blendende, spiegelnde, selbst leuchtende Materialien unzulässig. Ausgenommen sind Fenster für Büro-, Auf-enthalts- und Ausstellungsräume.

10.3 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

10.3.7 Einfriedungen sind als offene Einfriedungen in Form von Zäunen, Mauern oder als Hecken zulässig. Einfriedungen sind aus Gründen des Objektschutzes bis zu einer Höhe von 2 m über Gelände zulässig.

II KENNZEICHNUNGEN

1 Altlastenflächen

In der Planzeichnung sind Flächen, die erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Es wird darauf hingewiesen, dass auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen Bodenkontaminationen und Altablagerungen nicht auszuschließen sind.

Für alle Baumaßnahmen innerhalb des gesamten Geltungsbereiches gelten die fachlichen Hinweise zu Altlasten- und Kampfmittelverdachtsflächen. Die Vorgehensweise ist in mit der SGD-Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt an der Weinstraße, abzustimmen.

III HINWEISE

1 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) in Neustadt als Obere Bodenschutzbehörde zu informieren. Auf die Standardauflage der SGD Süd (Anlage) wird verwiesen.

2 Archäologische Denkmalpflege

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich dabei um einen römischen Münzfund (Fundstelle Neustadt 33).

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBI., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBI S. 543), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich. Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.

Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/ Bauherr.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden

3 Bergbau / Altbergbau

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des Bebauungsplanes "Landesgartenschau" in den Stadtbezirken 14 und 31 kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt. Das in Rede stehende Gebiet befindet sich innerhalb der Aufsuchungserlaubnis "Kerner" für Erdwärme und Lithium. Inhaberin der Berechtigung ist die Firma Vulcan Energie Ressourcen GmbH, Amalienbadstraße 41 Bau 52 in 76227 Karlsruhe. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Indizien für Abbau von Rohstoffen, die nicht dem Bergrecht unterliegen, vorliegen. In diesen Zusammenhang ist zu beachten, dass nur der

Abbau von Bodenschätzen gemäß § 3 des Bundesberggesetzes der Zuständigkeit der Bergverwaltung unterliegt. Die Gewinnung von Steine und Erden steht im Allgemeinen unter Gewerbeaufsicht.

Sofern noch Eingriffe in den Baugrund geplant sind, sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die Baugrunduntersuchungen sind dem LGB anzuzeigen und die Ergebnisse (Geodaten) sind mitzuteilen (siehe https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz.html). Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

4 Bodenschutz

4.1 Erdaushub:

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben) verwendet werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auf §§ 3 und 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen - verursacht z.B. durch häufiges Befahren - auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Ggf. sollten mechanische und/oder pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Luzerne, Phäcelie und Ölrettich) durchgeführt werden.

4.2 Aufschüttungen:

Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der Ersatzbaustoffverordnung einzuhalten.

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mwkel.rlp.de) hingewiesen.

4.3 Kampfmittel:

Gemäß der Kampfmittelvorerkundung (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, 10.01.2020) wurde für das Plangebiet in Neustadt an der Weinstraße „Landesgartenschau“ nach Auswertung vorliegender Luftbildserien und Unterlagen eine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt. Gemäß baufachlicher Richtlinien Kampfmittelräumung besteht weiterer Handlungsbedarf (Kategorie 1 -BMI&BMVg 2018, BFR KMR, S. 46, Web (1)). Aufgrund der hohen Anzahl von Anomalien, die im Zuge eines mittels Georadar durchgeführten Oberflächenverfahrens auf 4 Testflächen festgestellt wurden, ist baubegleitend eine kampfmitteltechnische Fachaufsicht zur Aushubüberwachung bereitzustellen.

4.4 Radonprognose

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem ein lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt dringend, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um zu ermitteln, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten. Fragen zur Geologie im Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

5 Hinweise Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Aus der Bebauung dürfen sich daher keine negativen Einflüsse für den Bahnbetrieb ergeben. Dies gilt sowohl temporär für die Bautätigkeit als auch permanent für die Zeit nach der Bautätigkeit. Eine Verwechslung mit Signalen oder eine Blendwirkung ist auszuschließen.

Entlang der Bahntrasse bestehen möglicherweise diverse Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt und der DB Netz AG. Die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Geländeveränderungen, die die Leitungen beeinträchtigen könnten, sind unzulässig.

5.1 Bauarbeiten

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Errichtung und die geplante Maßnahme betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten. Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlage haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Des Weiteren sind die Bauarbeiten so auszuführen, dass Fremdkörper nicht auf Bahngelände insbesondere im Gleisbereich

hineingelangen können. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten. Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen (DB Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Dieser muss von einem vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüfstatiker geprüft worden sein. Es ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen nicht in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden. Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden. Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs- / Rammarbeiten durchgeführt werden. Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch Mitarbeiter der DB Netz AG erfolgen. Die Bauüberwachung ist rechtzeitig über den Termin zu verständigen. Der Stützbereich ist definiert in den DB Konzernrichtlinie 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2. Geländeanpassungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind unter Beachtung der DB Konzernrichtlinien 800.0130 und 836 zulässig. Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen, Materialien oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen. Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition siehe GUV VD 33 Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird. Sollten dafür Einfriedungen notwendig sein, sind diese durch den Bauherrn zu erstellen und dauerhaft instand zu halten. Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

5.2 Sicherheitsabstände

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite: Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

Immissionen: Durch die Bauleitplanung werden Flächen zur Entwicklung ausgewiesen, welche teilweise aufgrund des Bahnverkehrs lärmintensiver sind. Wir möchten daher auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) vorsorglich hinweisen. Die DB Netz AG wird sich in keiner Form finanziell an den Schallschutzmaßnahmen (unabhängig ob aktiv oder passiv) beteiligen.

Vorhandene Kabel und Leitungen: Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

5.3 Oberleitung

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und –anlagen, ist stets zu gewährleisten. Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 3,50 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3): 2011-09 und DB Konzernrichtlinien 997.0101 Abschnitt 4 und 132.0123A01 Abschnitt 1*). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden. Die Standfestigkeit der an den Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplans angrenzenden Oberleitungsmasten darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden. Die Erdoberkante darf bei Flachmasten bzw. Betontragmasten im Umkreis von 3,00 m sowie bei Winkelmasten bzw. Betonabspannmasten im Umkreis von 5,00 m nicht verändert werden. Bei Unterschreitung der geforderten Abstände ist vom Veranlasser ein statischer Nachweis vorzulegen. Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15 / 20 kV - Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen. Für Instandsetzungsarbeiten muss ein Arbeitsraum von 1,50 m um die Oberleitungsmaste freigehalten werden. Bei Bauarbeiten in der Nähe von Oberleitungen / Oberleitungsanlagen sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 4 und DV 462 zu beachten.

5.4 Entwässerung

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen: Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

5.5 Vorflutverhältnisse:

Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

5.6 Haftungspflicht des Bauherrn

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

5.7 Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen / Betretungserlaubnis für Dritte

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

5.8 Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

5.9 Kostenübernahme, weitere Anträge

Sämtliche Kosten, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, sind vom Antragsteller zu tragen und werden gesondert in Rechnung gestellt. Die Abrechnung erfolgt nach den „Allgemeinen Vertragsbedingungen für außertarifliche Leistungen der DB AG (AVBL)“. Der Antragsteller hat hierzu dem zuständigen Netzbezirk eine entsprechende schriftliche Kostenübernahmeerklärung abzugeben. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme, unter Angabe des Aktenzeichens TOEB-RP-23-150469/SH, vorzulegen.

6 Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Südwest, PTI 11:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern.

7 Creos Deutschland GmbH

Bei allen Tätigkeiten ist immer der sichere und störungsfreie Betrieb der Gashochdruckleitung zu gewährleisten. Im Bereich des Schutzstreifens der Gashochdruckleitungen sind Baumaßnahmen grundsätzlich nicht zulässig. Bei Kreuzungen und Parallelführungen von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Baubeginn eine detaillierte technische Abstimmung mit der Creos Deutschland GmbH vorzunehmen. Besonders zu beachten ist, dass zur Sicherheit der Gasversorgung und um eine Gefährdung auf der Baustelle auszuschließen, im Schutzstreifenbereich der Gashochdruckleitungen Arbeiten nur nach vorheriger Einweisung durch einen Beauftragten der Creos Deutschland GmbH ausgeführt werden dürfen.

Die Lagerung von Material und Aushub innerhalb des Schutzstreifens bedarf der vorherigen Zustimmung. Das Befahren bzw. Überqueren des Schutzstreifens mit schweren Fahrzeugen ist im Vorfeld mit dem Beauftragten der Creos Deutschland GmbH abzustimmen. Gegebenenfalls sind zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Die Aufstellung von Krananlagen und anderen schweren Geräten muss grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens erfolgen.

Unsere Gashochdruckleitungen und mit ihr verbundene metallische Anlagen können auf Grund von Hochspannungsbeeinflussung durch Leitungen Dritter unter elektrischer Spannung stehen. Es besteht die Gefahr eines elektrischen Stromschlages bei Berührung unserer Leitungen. Bitte treffen Sie entsprechende Schutzmaßnahmen für Ihre Mitarbeiter/innen und die Mitarbeiter/innen Ihrer Dienstleister.

Wir weisen besonders darauf hin, dass die Zustimmung für Arbeiten im Leitungsbereich unter Beifügung von Plänen (Lagepläne, Grundrisse, Querprofile usw.) rechtzeitig, mindestens jedoch 20 Werktage vor Beginn der Arbeiten, bei der Creos Deutschland GmbH schriftlich zu beantragen ist.

8 Richtfunkstrecken

Über das Plangebiet verlaufen Richtfunkstrecken der Pfalzwerke Netz AG und Vodafone, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Für den ungestörten Betrieb einer Richtfunkstrecke ist es zwingend erforderlich, dass deren sogenannte Fresnelzone frei von Hindernissen bleibt. Dies wird gewährleistet durch Freihaltung eines insgesamt 200 m breiten Richtfunkkorridors (100 m beidseitig der Längsachse des Richtfunkstrahls senkrecht gemessen). Innerhalb dieses Richtfunkkorridors sind bei der Errichtung baulicher Anlagen bzw. beim Einsatz von Baugeräten (z.B. Kränen) bis zu 20 m Höhe Störungen einer Richtfunkstrecke nicht wahrscheinlich. Einrichtungen, die über die Höhen von 20 m hinausgehen, auch wenn diese zeitlich nur begrenzt aufgestellt werden sollten, bedürfen im Einzelfall der vorherigen Prüfung, ob sich hierdurch eine Beeinflussung ergibt, sowie der Zustimmung zur Errichtung durch den Betreiber der Richtfunkstrecke.

9 Trinkwasserschutzgebiet Ordenswald

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Ordenswald zugunsten der Stadtwerke Neustadt GmbH (Schutzgebietsverordnung vom 4. März 2022 Az.: - 312-311 Neustadt/14 -, festgesetzt im Staatsanzeiger Nr. 9 vom 14.03.2022). Die Ver- und Gebote der o.g. Rechtsverordnung (RVO) sind zu beachten. Sofern die Ver- und Gebote der RVO eingehalten werden, bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwendungen. Das Merkblatt „Bauarbeiten in Wasserschutzgebieten“ ist zu beachten. Beregnungsbrunnen zur Bewässerung der Grünanlagen u.ä. sind aufgrund der geringen Mächtigkeit des Oberen Grundwasserleiters (OGWL) nicht möglich.

10 Vorschriften

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Vorschriften (Normen, Verordnungen, Erlasse, etc.) liegen der Abteilung Stadtplanung Neustadt an der Weinstraße vor und können dort während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

IV ANLAGEN

Sortimentsliste für die Stadt Neustadt an der Weinstraße (Langfassung) [Quelle: Tabelle 16 auf den Seiten 120-121 aus dem „Konzept – Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neustadt an der Weinstraße“, Stadt+Handel, Endbericht vom 16.12.2020, Dortmund / Karlsruhe]:

Tabelle 16: Sortimentsliste für die Stadt Neustadt a. d. W. (Langfassung)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
innenstadtrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NICHT: Arbeitsbekleidung)
Bettwaren/Matratzen	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat/Haushaltswaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche und Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen o. ä.)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Künstler- und Bastelbedarf	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Künstler- und Bastelbedarf)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	47.41 47.42 47.43 47.63 47.78.2	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Schuhe/Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln, Anglerbedarf, Reitsportartikeln und Booten)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.7 8.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3 aus 47.59.9 aus 47.62.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren) Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)
Teppiche (Einzelware)	47.53	Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern

Fortsetzung Tabelle 16

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75 aus 47.78.9	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wach- und Putzmittel)
Parfümerieartikel und Kosmetika	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern sowie Künstler- und Bastelbedarf)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
nicht innenstadtrelevante und nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente**		
Arbeitsbekleidung	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NUR: Arbeitsbekleidung)
Baumarktsortiment i. e. S.***	aus 47.52.1 47.52.3 aus 47.53 aus 47.59.9 aus 47.78.9	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleineisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten) Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kohle und Holz)
Campingmöbel	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Campingmöbel
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9 aus 47.52.1	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten) Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleineisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32 aus 45.40	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1 47.79.1 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (draus NUR: Einzelhandel mit Garten- und Campingmöbeln)
Pflanzen/Samen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Reitsportartikel	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Reitsportartikel)
Sportgroßgeräte	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportgroßgeräten)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Neustadt an der Weinstraße, im August 2026

S T A D T V E R W A L T U N G

Marc Weigel

Oberbürgermeister