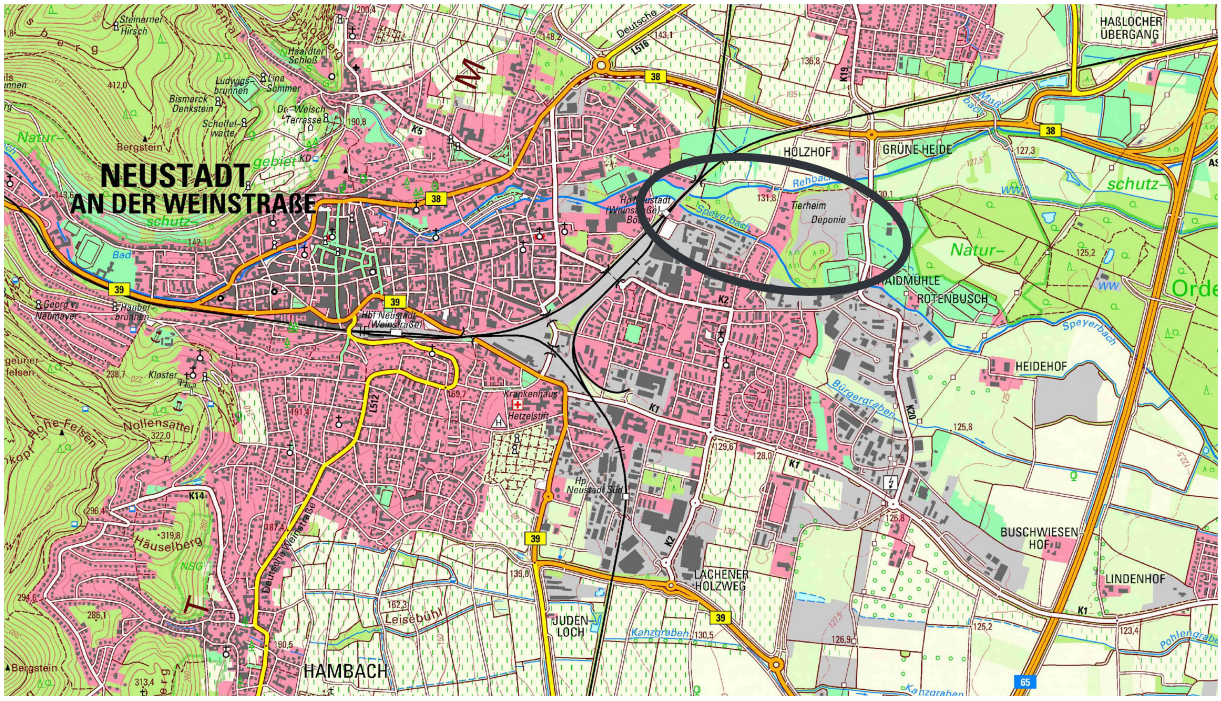
NEUSTADT
an der Weinstraße

SATZUNG



Bebauungsplan

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

BEGRÜNDUNG

Stand: **November 2026**

INHALTSVERZEICHNIS

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich 1

2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung 2

3 Ziel der Planung 2

4 Planverfahren 3

4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange 3

4.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange (Offenlage) 4

4.2.1 Wiederholung der Offenlage 4

5 Ausgangssituation (Bestandsbeschreibung) 5

5.1 Topographie 5

5.2 Nutzungen und städtebauliche Situation 5

5.3 Verkehrliche Erschließung 5

5.4 Technische Infrastruktur 6

5.5 Nahversorgung, soziale Infrastruktur 6

5.6 Emissionen / Immissionen 6

5.7 Gewässer 6

5.8 Bodenverhältnisse / Grundwasserstände / Versickerung / umwelttechnische Beurteilung 7

5.8.1 Bodenverhältnisse 7

5.8.2 Stilllegungsplanungen der Deponieabschnitte 14

5.8.3 Stilllegung Deponieabschnitt Haidmühle 14

5.8.4 Stilllegung Deponieabschnitt Maifischgraben 15

5.8.5 Trinkwasserschutzgebiet Ordenswald 15

5.8.6 Grundwasser / Grundwasserstände 15

5.8.7 Versickerungsfähigkeit 16

5.8.8 Umwelttechnische Beurteilung 17

5.9 Kampfmittel 17

5.10 Flora / Fauna 19

5.11 Wasserschutzgebiete 19

5.12 Hochwasserschutz 20

5.13 Eigentumsverhältnisse 20

6 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen 21

6.1 Regionalplan 21

6.2 Flächennutzungsplan 22

6.3 Bestehendes Planungsrecht 23

6.4 Denkmalpflege 23

6.5 Sonstige Fachplanungen 23

6.6 Angewandtes Verfahren 24
7 Städtebauliches Konzept 24
7.1 Landesgartenschau Durchführungszeitraum 24
7.2 Nachnutzung Sondergebiet, das der Erholung dient 28
7.3 Grundzüge der Planung 29
8 Begründung der Festsetzungen 30
8.1 Gewerbegebiet / eingeschränkte Gewerbegebiete 30
8.1.1 Eingeschränkte Gewerbegebiete 30
8.1.2 Gewerbegebiet 31
8.1.3 Festsetzungen zum Einzelhandel 31
8.1.4 Ausschluss von Nutzungen 31
8.2 Sondergebiet, dass der Erholung dient 32
8.3 Grünflächen 32
8.4 Maß der baulichen Nutzung 34
8.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 35
8.6 Verkehrsflächen / Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 35
8.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft 36
8.7.1 Wasserflächen 36
8.7.2 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser 36
8.8 Flächen für die Landwirtschaft 38
8.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 38
8.9.1 Artenschutzrechtlich begründete Vermeidungsmaßnahmen 38
8.9.2 Sonstige Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen 38
8.9.3 Entwicklungsmaßnahmen in Gewässern 38
8.9.4 Entwicklung der Ufervegetation 39
8.9.5 Neupflanzungen 39
8.9.6 Bekämpfung des Knöterichs 39
8.10 Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen 39
8.11 Geh – Fahr – und Leitungsrechte 39
8.12 Temporäre Festsetzungen für die Durchführung der Landesgartenschau 39
8.13 Monitoring 41
8.14 Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien 41
8.15 Nachrichtliche Übernahmen 41
8.16 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 42
8.17 Hinweise 42
9 Auswirkungen der Planung 43
9.1 Verkehr 43

9.2 Schallschutz 44
9.3 Klima 45
9.4 Ver- und Entsorgung 45
9.4.1 Schmutzwasser 45
9.4.2 Trinkwasser 46
9.4.3 Strom 46
9.4.4 Glasfaser 47
9.5 Umgang mit dem Niederschlagswasser 47
9.6 Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB 48
9.7 Umsetzung des Bebauungsplans 49
9.8 Bodenordnung 50
10 Städtebauliche Kenndaten (Flächenbilanzierung) 50
11 Gesetzesgrundlagen 51
12 Gutachten / Anlagen 53

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan mit Geltungsbereich (weiße Linie) 1

Abbildung 2: Lageplan der Sondierungen 11

Abbildung 3: Übersichtsplan der planfestgestellten Deponie mit den beiden Deponieabschnitten Quelle Ing.Büro Roth&Partner 14

Abbildung 4: Lage der Grundwassermessstellen und der Deponie 16

Abbildung 5: Verlauf des Grundwasserspiegels des Oberen Grundwasserleiters in Bereich der Sportanlagen 16

Abbildung 6: Ergebniskarte Kampfmittel, Quelle: Luftbilddatenbank Dr. Carls 18

Abbildung 7: Auszug aus dem Geoportal der Stadtverwaltung Darstellung der gesetzlichen Überschwemmungsgebiete 20

Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar mit Geltungsbereich (rote gestrichelte Linie) 21

Abbildung 9: Flächennutzungsplan 2005 Neuaufstellung „Landesgartenschau“ der Stadt Neustadt an der Weinstraße mit Geltungsbereich (rote Linie) 22

Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2040 Neuaufstellung der Stadt Neustadt an der Weinstraße (inkl. FNP-Änderungen) mit Geltungsbereich (rote Linie) 23

Abbildung 11: Entwurfsplanung Büro GROW Stand 07.05.2025 (unmaßstäblich) 25

Abbildung 12: Glamping Machbarkeitsstudie GROW Stand März 2026 (unmaßstäblich) 29

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:BisBoKat Reportausgabe 7

Tabelle 2: vorgeschlagene Aufschlüssen und Analysen, Historischer Erkundung WPW Geoconsult Südwest 2018 8

Tabelle 3: Ergebnisse der Wirkungspfade und Notwendigkeit einer Detailuntersuchung..... 9

Tabelle 4: Ergebnisse PAK-Untersuchungen Quelle: Mail von IPR Herr Daniel Heger an Herrn Klein (ESN) 12

Tabelle 5:Ergebnisse Untersuchungen auf LAGA Parameter und Herbizide Quelle: Mail von IPR Herr Daniel Heger an Herrn Klein (ESN)..... 13

Tabelle 6: Flächenbilanz Niederschlagswasser relevante Flächen (Greenbox Landschaftsarchitekten, Stuttgart, März 2024..... 48

Tabelle 7: vorläufige Kostenübersicht..... 49

Tabelle 8: Flächenbilanz..... 50

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 Freizeitgärten 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, Geoportal 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 von April bis Oktober 2028 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 naturnaher 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 PLANVERFAHREN

Der Bebauungsplan erfolgt im Regelverfahren unter Durchführung einer Umweltprüfung. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Neustadt an der Weinstraße teilweise geändert (1. Änderung Flächennutzungsplan 2040 „Landesgartenschau Sondergebiet“). Das Änderungsverfahren des FNP hat inzwischen ebenfalls den Verfahrensschritt gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchlaufen. Hier jedoch noch als Änderung des FNP 2005. Da seit dem 09.04.2026 der FNP 2040 wirksam ist wird dieses FNP Änderungsverfahren in „1. Änderung des Flächennutzungsplans 2040“ umbenannt. Der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfolgt durch den Stadtrat am 01.07.2025.

4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 03.07.2025 im Amtsblatt der Stadt Neustadt an der Weinstraße (Jahrgang 2025/ Nr. 28) öffentlich bekannt gemacht und fand im Zeitraum vom 04.07.2025 bis einschließlich 04.08.2025 statt. Seitens der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Beteiligung 2 Stellungnahmen abgegeben, davon 1 mit bebauungsplanrelevanten Bedenken oder Anregungen.

Wesentliche Änderungen ergaben sich aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nicht.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.07.2025 um Stellungnahme bis einschließlich 04.08.2025 gebeten.

Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung 29 Stellungnahmen abgegeben, davon 7 mit planrelevanten Bedenken oder Anregungen.

Es wurden in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen einzelne Textpassagen ergänzt. Weiterhin wurden die Retentionsflächen nicht mehr als Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, sondern als Flächen für die Abwasserbeseitigung festgesetzt. Zwischenzeitlich wurde das Regenwasserbewirtschaftungskonzept der Parkmitte (früher Blumenhalle) erstellt und der Ausbau der Adolf-Kolpingstraße fertiggestellt. Aus diesen Planungen kamen noch zusätzlich 3 kleine solcher Flächen (Retentionsfläche R3, R4 und R5) hinzu. Die Retentionsfläche R3 östlich der Parkmitte soll das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen aus der Parkmitte aufnehmen. Die beiden kleinen Retentionsflächen R4 und R5 dienen der Entwässerung der Adolf-Kolping-Straße. Darüber hinaus wurde ein Überlaufbecken nördlich der Parkmitte als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung Überlaufbecken festgesetzt. Dieses Becken ist über ein Bauwerk mit dem Überschwemmungsgebiet verbunden und soll im Hochwasserfall zusätzliches Volumen bereitstellen. Das Becken entwässert in den Maifischgraben.

Darüber hinaus wurde das Sondergebiet, das der Erholung dient angepasst. So wurde dessen Fläche aufgrund der Vorgaben aus der Stilllegungsplanung des Deponieabschnittes Maifischgraben geringfügig verkleinert. Zum einen wurde in der Stilllegungsplanung eine lastenfreie Fläche definiert. Aus Gründen der Standsicherheit der vorhandenen Böschung, die nicht angepasst werden konnte, darf in dieser Böschung und in einem angrenzenden Sicherheitskorridor keine baulichen Maßnahmen stattfinden. Diese Fläche wurde der Grünfläche G2 zugeschlagen. Ebenso wurde im Zuge der Stilllegungsplanung im südwestlichen Bereich die Entwässerung modifiziert, damit auch das Sondergebiet SO1 entsprechend verkleinert. Das Sondergebiet SO3 wurde im südöstlichen Bereich aufgrund des Freizeitlärms des Sportparks zugunsten der öffentlichen Grünfläche G2 auf die Südgrenze des Flurstücks mit der Nummer 3222/35 zurückgenommen.

4.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange (Offenlage)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 03.06.2026 im Amtsblatt der Stadt Neustadt an der Weinstraße (Jahrgang 2026 / Nr. 22) öffentlich bekannt gemacht und fand im Zeitraum vom 08.06.2026 bis einschließlich 06.07.2026 statt.

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

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.06.2026 um Stellungnahme bis einschließlich 06.07.2026 gebeten.

Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung 19 Stellungnahmen abgegeben, davon 1 mit planrelevanten Bedenken oder Anregungen.

Lediglich erfolgte eine Änderung in den textlichen Festsetzungen zu dem Thema Entwässerung und Sondergebiet in textlichen Festsetzungen. Auf Anregung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz wurde in den textlichen Festsetzungen wird unter der Ziffer 5 der Satz: „Ein Überlauf in den östlich der Branchweilerhofstraße befindlichen Graben mit der Flurstücksnummer 7719/5 ist zulässig.“ gestrichen. Weiterhin wurde in den Textlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.3 Folgendes ergänzt: „Ein baulicher Eingriff in die Oberflächenabdeckung (Rekultivierungsschicht/technische Funktionsschicht) und vor allem in denDeponiekörper 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.“

Ebenso wurde in der Begründung im Kapitel 5.2 die Formulierung hinsichtlich der Deponie und der Deponieabschnitte angepasst. Darüber hinaus wurde eine klarstellende Änderung im Kapitel 6.5 zum Thema Stilllegung und Nachsorgephase vorgenommen. Es wurden in der Tabelle 1 die Flurstücksnummern angepasst bzw. ergänzt.

4.2.1 Wiederholung der Offenlage

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde aufgrund eines Mangels bei der Dauer des Offenlagezeitraumens wiederholt. Die Unterlagen lagen entgegen der vorgeschriebenen 30 Tage nur 29 Tage öffentlich aus. Bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde zwar der vorschriebene Zeitraum eingehalten, jedoch wegen einer Formulierung im Anschreiben hat die Verwaltung entschieden auch dieses Beteiligungsverfahren zu wiederholen.

Die Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt Nr. 38-2026 vom 01.10.2026 öffentlich bekannt gemacht und fand im Zeitraum vom 02.10.2026 bis einschließlich 03.11.2026 statt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden im Rahmen dieser Beteiligung ebenfalls keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.10.2026 um Stellungnahme bis einschließlich 03.11.2026 gebeten. Im Anschreiben an die Behörden wurde darauf hingewiesen, dass es sich um eine Wiederholung des Beteiligungsverfahrens handelt und dass sich die Planung nicht geändert hat.

Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung 25 Stellungnahmen abgegeben, davon keine mit planrelevanten Bedenken oder Anregungen. Weitgehend haben alle Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange auf ihre ursprünglich abgegebenen Stellungnahmen verwiesen. Seitens der Beteiligung der Nachbargemeinden hat sich lediglich die Verbandsgemeinde Deidesheim ohne Bedenken geäußert.

5 AUSGANGSSITUATION (BESTANDSBESCHREIBUNG)

5.1 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.

5.2 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 (sanierter Deponieabschnitt Haidmühle) befindet sich der Deponieabschnitt Maifischgraben auf dem das inzwischen aufgegebene Abfallwirtschaftszentrum betrieben wurde. Auf diesem Gelände steht noch eine Halle (ehemals „Teerhalle“) ohne Außenwände. Der Deponieabschnitt Maifischgraben ist inzwischen saniert.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Verkehrstechnisch ist das Gelände bestens erschlossen. Eine hervorragende ÖPNV Anbindung wird durch den Bahnhaltepunkt – 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. Das Plangebiet wird durch die Buslinie 514 bedient. Die nächstgelegene Haltestelle *Neustadt, Haidmühle* grenzt unmittelbar an das Plangebiet an. Das Plangebiet ist im Sinne des aktuell gültigen Nahverkehrsplans sowohl im Westen durch einen Bahnhaltepunkt als auch im Osten durch eine Busanbindung erschlossen.

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 Haupterschließung 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 Keltenstraße 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.

5.4 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 hinsichtlich der Stromversorgung erforderlich (siehe Kapitel 9.4.3).

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

5.5 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.

5.6 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 aufgegebene 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.

5.7 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. Der Maifischgraben verläuft parallel entlang der Westflanke der Deponie und ist ebenfalls temporär wasserführend. Er mündet in den Speyerbach.

5.8 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.

5.8.1 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	3270/21, 3270/24	altlastenverdächtig	BWS 2 Orientierende Untersuchung	Ehemalige Hausmülldeponie „An der Haidmühle“, Ehemaliges AWZ
297	3311/8	ALG nav(1) Kein Altlastenverdacht	BWS 1	Ehemalige Schlichtwohnungen

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 Obstanbau	10 x RB je 15 HSch bis 0,3 m	10 x Vorsorgewerte BBodSchV[1]
I b	Gesamte Teilfläche	Wein- und Obstanbau	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[d] 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
III b	3287/3 3287/9 3284/7 3191/45 3253/3 3251/2 3251/1 3946/9 4015/14 4015/15	Kfz-Werkstätten Motoren-instandsetzung Transport Baumaterial-lager	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: vorgeschlagene 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“ (Reg.-Nr. 316 00 000 – 0287/ 000-00)
- Ablagerungsstelle Speyerbach (Reg-Nr. 316 00 000 – 0285/ 000-00)
- Ablagerungsstelle Adolf- Kolping-Straße (Reg-Nr. 316 00 000 – 0286/ 000-00)
- 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)
- Ablagerungsstelle „Wohnsiedlung Branchweilerhofstraße“ (Reg-Nr. 31600 000 – 297/ 000-00)
- Ablagerungsstelle „An der Haidmühle“ (Reg-Nr. 31600 000 – 284/ 000-00)

Die Teilfläche mit der Reg-Nr. 31600 000 – 5028/ 000-00wird 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
Reg-Nr. 316 00 000 – 0285/ 000-00	Keine Gefährdung	Keine Gefährdung	Nicht erforderlich
Reg-Nr. 316 00 000 – 0286/ 000-00	Keine Gefährdung	Keine Gefährdung	Nicht erforderlich
Reg.-Nr. 316 00 000 – 0287/ 000-00	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, dass 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 Altablagerung (Gasfenster)
- Aktive Entgasung über vertikale Gaskollektoren mit einem angelegten Unterdruck (Kaminwirkung, Windrad, Gebläse) oder

- Aktive Entgasung über Dränagegräben 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 Ablagerungsstelle Reg-Nr. 31600 000 – 297/ 000-00 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 Ersatzbaustoffverordnung (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 einstufungsrelevanten Parameter Arsen im Feststoff und Eluat untersucht.

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.

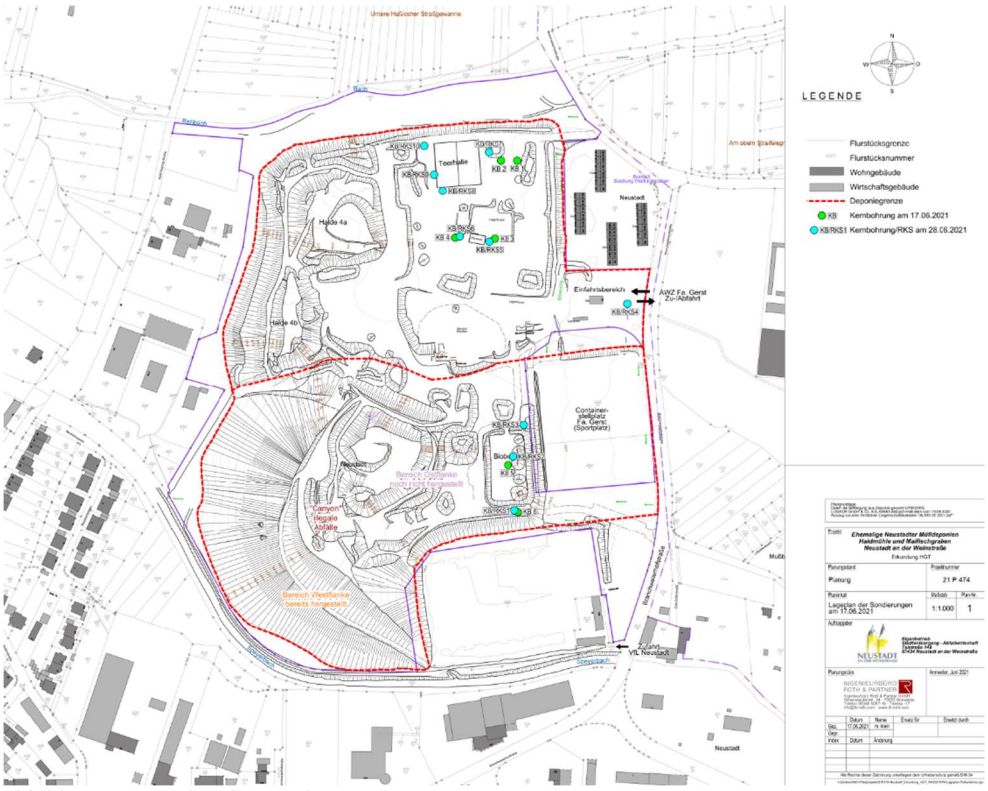


Abbildung 2: Lageplan der Sondierungen

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 4 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.

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.

Hartplatz

Die Flurstücke mit den Nummern 3222/31, 3222/32, 3222/33, 3222/34, 3222/35 wurden aufgrund der neuen Nutzung als Wohnmobilparkplatz (SO 3) erneut eine orientierende Untersuchung durch das Ingenieurbüro Roth&Partner GmbH (Stand 11.02.2026) eingeholt. Diese Ergänzung war notwendig, da statt einer Festwiese nun ein Wohnmobilstellplatz und ein Parkplatz für die Campingnutzung vorgesehen ist. Eine Nutzung für Zelte, Hütten oder sonstige Gebäude ist jedoch ausgeschlossen.

Das ergänzende Gutachten kommt zur Erkenntnis, dass diese Nutzung im Rahmen der Untersuchung des Wirkungspfades Boden-Mensch gemäß BBodSchV der Nutzungskategorie Wohngebiet zuzuordnen ist. Dies wird mit der längeren zeitlichen Aufenthaltsdauer, anders als bei einer Park- und Freizeitanlage, begründet. „Eine Einstufung als Kinderspielfläche gemäß BBodSchV liegt nicht vor, da es sich bei der Wohnmobilstellfläche trotz möglicher kindlicher Aufenthalte nicht um Flächen handelt, die regelmäßig oder überwiegend für das Spielen von Kindern vorgesehen ist.“

Für die Nutzungsart Wohngebiet (Wohnmobilstellplatz) ist bei der Untersuchung des Wirkungspfades Boden – Mensch jedoch der Tiefenbereich von 30 cm maßgeblich. Auf der Grundlage der getätigten Erkundungen (Zunahme der Bodenbelastung mit der Tiefe) ist davon auszugehen, dass die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden – Mensch nicht eingehalten werden. Das Gutachten empfiehlt daher eine Grabsperre und eine Bodenschicht in einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm aufzubringen. Diese Einschätzung und die Handlungsempfehlung ist mit der SGD-Süd Abteilung 3 Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Referat 31 Bodenschutz abgestimmt worden.

Mit Mail vom 23.02.2026 hat das Referat 31 (obere Bodenschutzbehörde) dieser Vorgehensweise zugestimmt.

„Unter der Voraussetzung, dass lediglich Fahrzeuge und Wohnmobile und keine Zelte, Hütten oder sonstige Bauwerke auf dem Gelände errichtet werden bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine

Bedenken gegen die vorgesehene Nutzung. Die geplante Überdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial und die Errichtung der Grabsperre sind in einem kurzen Abschlussbericht inkl. Fotodokumentation zu dokumentieren.“

5.8.2 Stilllegungsplanungen der Deponieabschnitte

Nach Abschluss der Ablagerungen einer planfestgestellten Deponie ist gemäß § 2 Nr. 35 der DepV und § 40 Abs. 1 KrWG eine Stilllegung durchzuführen. Diese Stilllegung wird mittels Anzeige der beabsichtigten Stilllegung bei der zuständigen Behörde nach § 19 Abs. 3 DepV bzw. § 40 Abs. 1 KrWG gemäß eingeleitet. Hierfür sind der Anzeige Unterlagen über Art, Umfang und Betriebsweise sowie beabsichtigte Rekultivierung und sonstige Vorkehrungen zum Schutz des Wohls der Allgemeinheit beizufügen.



Abbildung 3: Übersichtsplan der planfestgestellten Deponie mit den beiden Deponieabschnitten Quelle Ing.Büro Roth&Partner

5.8.3 Stilllegung Deponieabschnitt Haidmühle

Die Stilllegungsmaßnahmen auf dem Deponieabschnitt „Haidmühle“ sind durchgeführt. Die Abnahme der Stilllegungsmaßnahmen erfolgte am 20.05.2025 und mit dem Abnahmebescheid vom 02.06.2025 ist die Stilllegung dieses Deponierabschnitts erfolgt.

Die Daueranlagen der Landesgartenschau sind Folgenutzungen, die durch diesen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Einen entsprechenden Folgenutzungsantrag für den Deponieabschnitt „Haidmühle“ hat die Landesgartenschau gGmbH bereits am 07.11.2024 gestellt. Dieser umfasst die Daueranlagen und die temporären Anlagen während des Durchführungszeitraumes, die auf der planfestgestellten Deponie (DA Haidmühle) errichtet werden sollen. Diese Folgenutzungen wurden mit Bescheid vom 08.05.2025 positiv beschieden. Der Bescheid enthält auch die wasserrechtliche Erlaubnis hinsichtlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung.

5.8.4 Stilllegung Deponieabschnitt Maifischgraben

Eine erste Stilllegungsanzeige wurde bereits am 18.04.2013 durch den Eigenbetrieb gestellt. Eine ergänzende Stilllegungsanzeige nach § 40 Abs. 1 KrWG wurde durch den Eigenbetrieb Stadtentsorgung am 18.07.2025 bei der SGD – Süd Zentralreferat Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz eingereicht. Diese war notwendig, da durch Landesgartenschau neue Umstände eingetreten sind. Mit Bescheid vom 04.11.2025 erfolgte die Zustimmung des Zentralreferates Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz zur Umsetzung der Stilllegungsmaßnahmen des Deponieabschnittes Maifischgraben.

Dieser Bebauungsplan setzt Folgenutzungen (temporäre Nutzungen durch die Landesgartenschau und ein Sondergebiet, das der Erholung dient) fest. Folgenutzungen müssen ebenfalls bei der SGD – Süd Zentralreferat Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz beantragt werden. Der Antrag Folgenutzung Landesgartenschau wurde seitens der LGS gGmbH am 05.12.25 gestellt. Hinsichtlich der durch diesen Bebauungsplan geplanten Nachnutzung als Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „„Ferienhausgebiet und Campingplatz“ ist ein gesonderter Folgenutzungsantrag bei der zuständigen Behörde einzureichen. Dies wird im Anschluss an das Durchführungsjahr der Landesgartenschau, sofern ein Betreiber des Campingplatzes akquiriert werden konnte, Anfang 2029 erfolgen.

Im Übrigen wird auf die Stilllegungsplanung inklusive der zugehörigen Anlagen verwiesen.

5.8.5 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).

5.8.6 Grundwasser / Grundwasserstände

Im Bereich des Plangebietes gibt es wegen der Altdeponien eine Vielzahl von Grundwassermessstellen. Die Fließrichtung des Grundwassers verläuft grob Richtung Ostsüdost. 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.

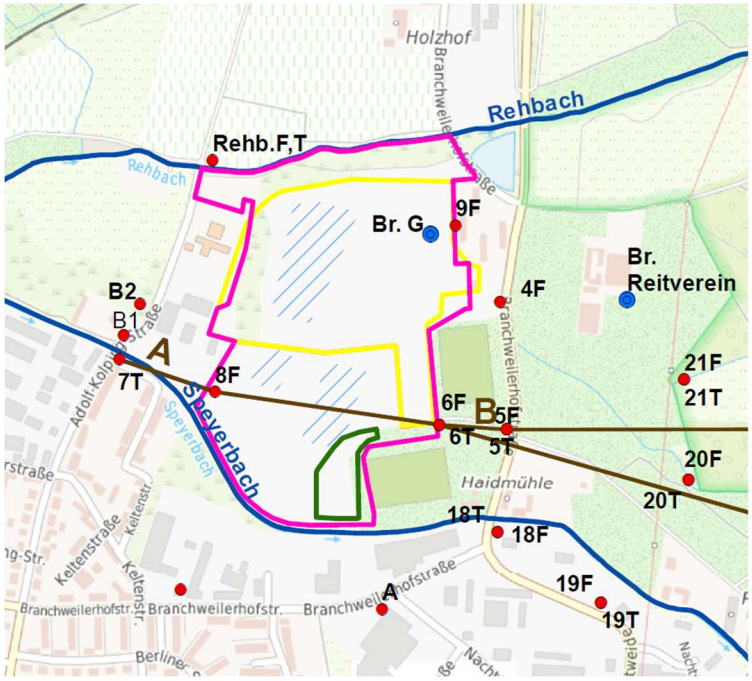


Abbildung 4: Lage der Grundwassermessstellen und der Deponie

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.

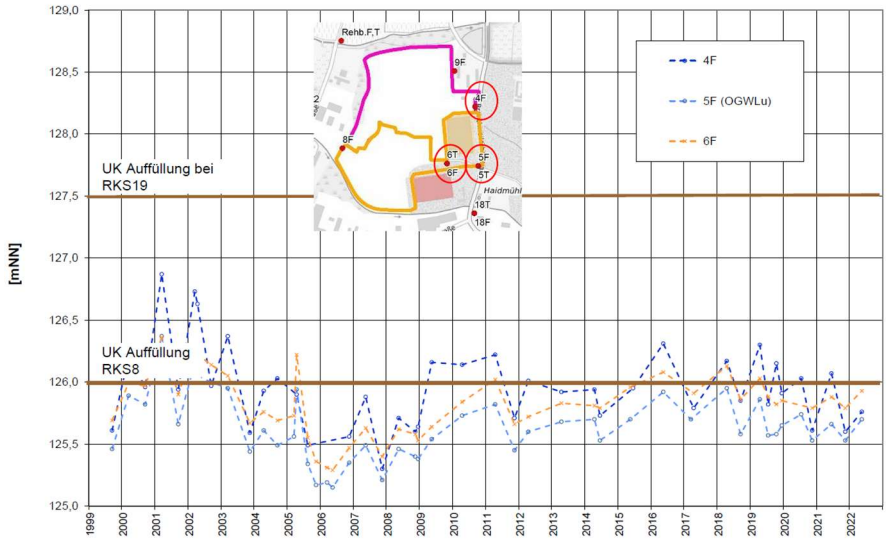


Abbildung 5: Verlauf des Grundwasserspiegels des Oberen Grundwasserleiters in Bereich der Sportanlagen

5.8.7 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 (kf) im Bereich von $1 *\cdot 10^{-6}$ m/s < kf < $1 * 10^{-3}$ m/s liegen.

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

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

5.8.8 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 beigefügt. Auf diese wird an dieser Stelle verwiesen.

5.9 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, Bombentrichter, 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, Bombentrichter) 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.

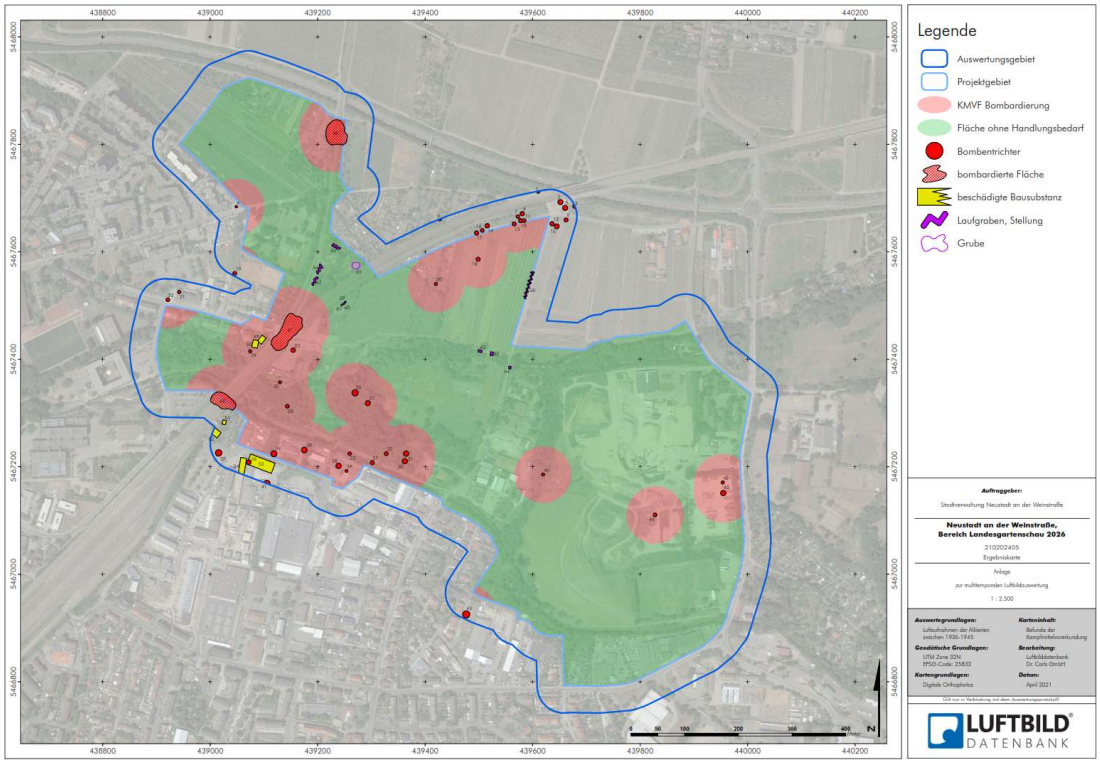


Abbildung 6: Ergebniskarte Kampfmittel, Quelle: Luftbilddatenbank Dr. Carls

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 Verursachungsszenarios nicht vollflächig gewährleistet werden konnte.

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

5.10 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 Artenerfassung 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.

Alle Gutachten sind als Anlage der Begründung zum Bebauungsplanentwurf beigefügt.

5.11 Wasserschutzgebiete

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

5.12 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.

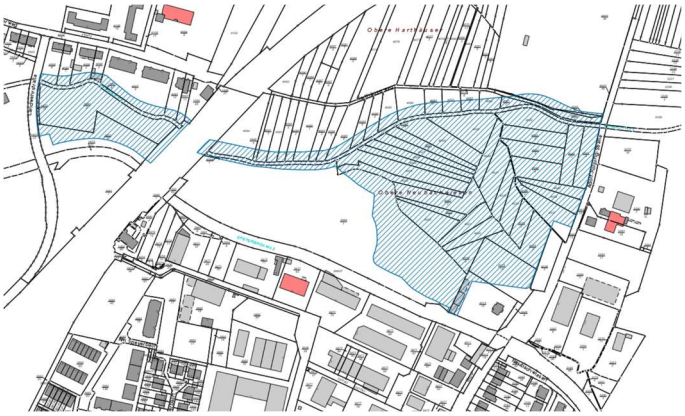


Abbildung 7: Auszug aus dem Geoportal der Stadtverwaltung Darstellung der gesetzlichen Überschwemmungsgebiete

5.13 Eigentumsverhältnisse

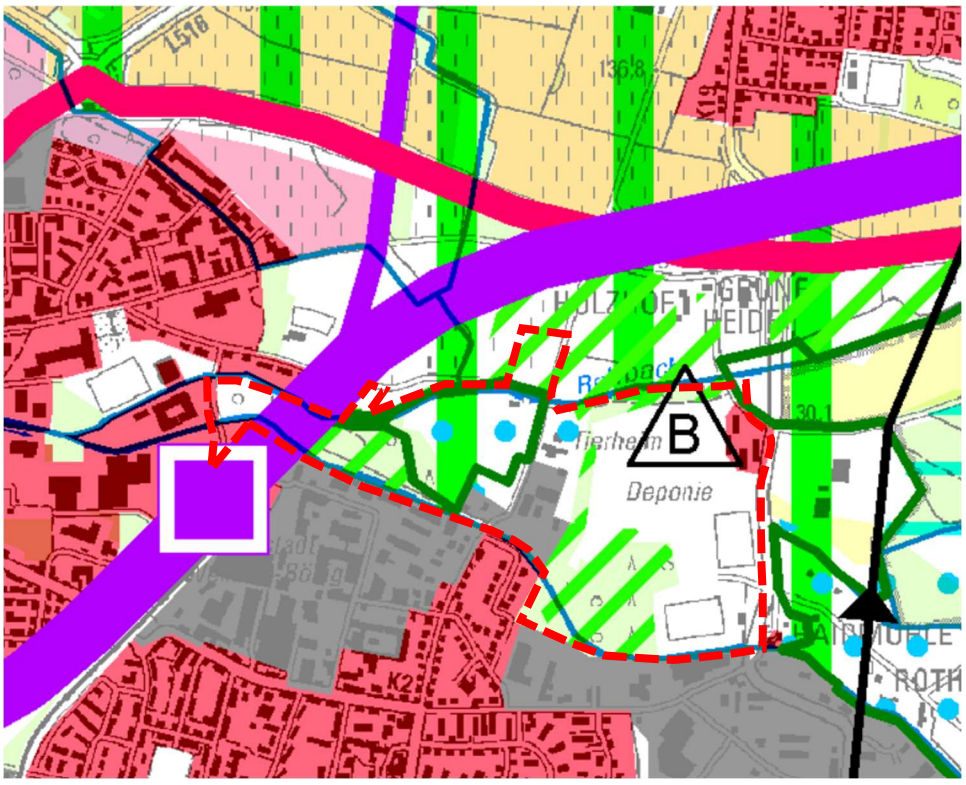
Weitgehend befinden sich die Grundstücke in städtischem Eigentum. Lediglich im Bereich der Gewanne „Obere Neubachwiesen“ sind Grundstücke im Privatbesitz, jedoch sind diese Grundstücke durch langfristige Pachtverträge mit der Stadt hinsichtlich Nutzung gesichert. Entlang des Nordufers des Rehbaches liegen 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.

6 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

6.1 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 Abfallwirtschaftzentrum 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. Ein Zielabweichungsverfahren ist somit nicht durchzuführen. Im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme zur 1. FNP-Änderung des FNP 2040 wurde keine entsprechende Forderung seitens der oberen Landesplanungsbehörde geltende gemacht.

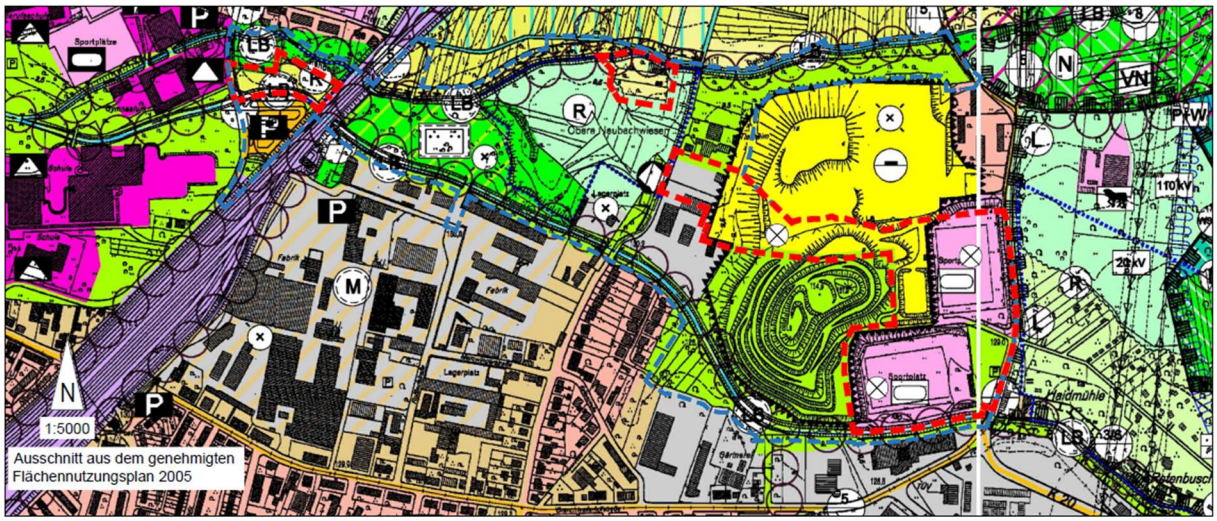
Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar mit Geltungsbereich (rote gestrichelte Linie)



6.2 Flächennutzungsplan

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

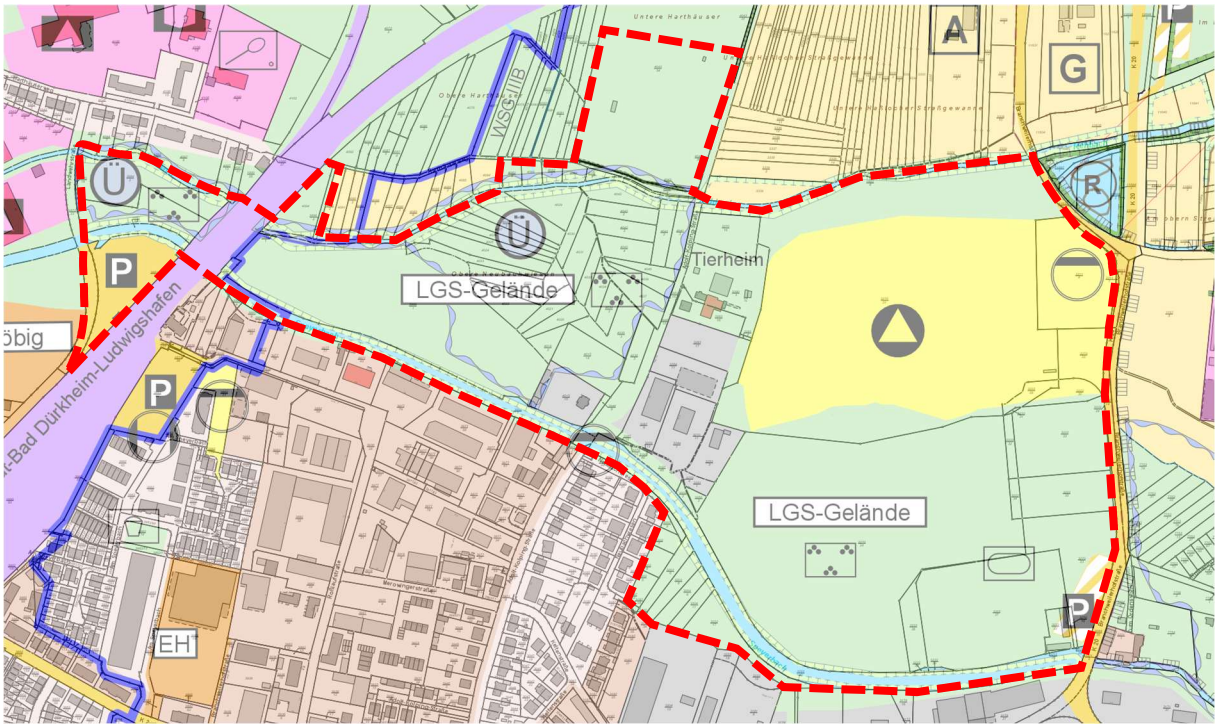
Abbildung 9: Flächennutzungsplan 2005 Neuaufstellung „Landesgartenschau“ der Stadt Neustadt an der Weinstraße mit Geltungsbereich (rote Linie)





Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040 ist seit dem 09.04.2026 wirksam. Die FNP - 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 (FNP 2040) noch als Flächen für die Abfallentsorgung dargestellt. Da der FNP 2040 nun wirksam ist, muss das ursprüngliche Änderungsverfahren in „1. Änderung des FNP 2040“ umbenannt werden. Teile des Deponieabschnittes Maifischgraben sind im FNP 2040 als Fläche für Ver- und Entsorgungsmaßnahmen mit der Zweckbestimmung Abfall und Abwasser dargestellt. Der Bebauungsplan sieht auf diesen Flächen jedoch ein Sondergebiet, das der Erholung dient, sowie Grünflächen vor. Insofern ist der Bebauungsplan in Teilen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Entwicklungsgebot § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Demnach ist der Flächennutzungsplan 2040 in den entsprechenden Teilbereichen zu ändern. Die Änderungsverfahren des FNP 2040 wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2040 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 2026.

6.3 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 Bebauungen 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.

6.4 Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen keine Baudenkmäler.

6.5 Sonstige Fachplanungen

Die Deponie „Haidmühle – Maifischgraben“ ist in die zwei Deponieabschnitte „Haidmühle“ und Maifischgraben unterteilt.

Die Stilllegungsplanung der Deponie Haidmühle ist zwischenzeitlich erfolgt. Mit der Abnahmebescheinigung vom 02.06.2025 ist die Stilllegungsplanung für die Deponie Haidmühle abgeschlossen.

Sobald die endgültige Stilllegung gemäß § 40 Abs. 3 KrWG festgestellt wurde, wird das Eintrittsdatum für die Nachsorgephase festgelegt. Bauliche Vorhaben innerhalb der stillgelegten Deponie stellen fachlich eine Folgenutzung dar. Die Folgenutzung der Landesgartenschau im Durchführungszeitraum für den Deponieabschnitt „Haidmühle“ wurde mit dem Ergänzungs- und Änderungsbescheid vom 08.05.2025 positiv beschieden.

Die Stilllegungsplanung der Teildeponie „Maifischgraben“ wurde mit Bescheid vom 04.11.2025 positiv beschieden. Die Folgenutzung Landesgartenschau als Zwischennutzung wurde mit dem Ergänzungs- und Änderungsbescheid vom 08.07.2026 genehmigt.

Die Nutzungsperspektive als naturnahes Campingareal wurde in die Planungen zur Gartenschau einbezogen und konzeptionell mit der Behörde abgestimmt, ist jedoch nicht Bestandteil des Antrags bzw. der aktuellen Folgenutzungsgenehmigung.

Die Folgenutzung „Campingplatz und Ferienhausgebiet“ wird im Rahmen der dafür erforderlichen Baugenehmigung behandelt. Ein gesonderter Folgenutzungsantrag ist beim Zentralreferat Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz zu beantragen. Dieser Folgenutzungsantrag wird nach dem Durchführungszeitraum der Landesgartenschau gestellt.

Grundsätzlich sind Folgenutzungen möglich, sofern diese die Stilllegung und die Nachsorge nicht beeinträchtigen.

6.6 Angewandtes Verfahren

Der Bebauungsplan erfolgt im Regelverfahren unter Durchführung einer Umweltprüfung. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Neustadt an der Weinstraße teilweise geändert (Flächennutzungsplan 2040 1. Änderung „Landesgartenschau Sondergebiet“).

7 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

7.1 Landesgartenschau Durchführungszeitraum

Nach dem Zuschlag zur Durchführung der Landesgartenschau 2028 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 April 2028 bis Oktober 2028 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. Der Kartenverkauf startet i.d.R. ein Jahr vor der Eröffnung, ggf. vor Ostern. Die Dauerkarten werden im Vorverkauf i.d.R. als Anreiz vergünstigt angeboten. Diese 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.

Folgende Schwerpunktbereiche sind geplant:



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 und Aussteller

5 - Parkmitte mit Umfeld für Gastronomie und Veranstaltungen

6 - Schüpferling – Haus mit Umfeld für Ausstellungsfläche

7 - Rosslaufstraße (VTG – Halle) für Ausstellungsräume und LGS-Geschäftsstelle

8 - Harthäuserweg für Ausstellungfläche

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 wie beschrieben 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 Bahnhaltepunkt 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 Landesgartenschaugeländes 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 und Gastronomie werden auf den Flächen 1 bis 9 konzentriert. Schwerpunkte bilden dabei das ehemalige Storck – Gelände mit der vorhandenen Halle 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 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.

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.

Alternativ zu kurzzeitigen Veranstaltungen haben Vereine, Verbände, staatliche Institutionen etc. 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.

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 verpflegt werden.

Folgende Standort-Schwerpunkte für sind in Planung:

- Eingang West (Kiosk)
- Umfeld Teerhalle (Restaurant/Kiosk)
- Panoramaberg (Kiosk/Café)
- Parkmitte Adolf-Kolping-Straße 39 (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 Landesgartenschaugeländes 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 55% der Besucher mit dem Pkw kommen, 10% mit dem Reisebus, 28% über den ÖPNV und 7% 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. Diese werden auf dem Gelände zwischen Speyerdorfer Straße und Louis-Escande-Straße nachgewiesen. Ein Shuttleservice zum Ausstellungsgelände wird angeboten. Darüber hinaus wird ein Überlaufparkplatz benötigt, der bei Bedarf aktiviert werden kann. Je nach Lage zum Gartenschaugelände ist eine Busverbindung eventuell in modifizierter Form erforderlich. Im Idealfall kann hierfür die Shuttlebusverbindung des Regelbetriebs genutzt werden.

Die erforderlichen Busparkplätze von ca. 20 Stück sind auf der Fläche Maifischgraben vorgesehen. 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“. Es ist der Shuttlebetrieb als Rundschleife vom Umspannparkplatz zum Eingang Ost, Haardter Winzer (zu den Dr. Welsch-Terrassen), Eingang West und Exterstraße (Innenstadt) vorgesehen.

Auf die barrierefreie Erreichbarkeit der Landesgartenschau bei allen Verkehrsarten wird besonderes Augenmerk gerichtet.

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

7.2 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: Glamping Machbarkeitsstudie GROW Stand März 2026 (unmaßstäblich)



Vorgesehen ist eine verkehrliche Erschließung über die Branchweilerhofstraße. Das Konzept sieht im Wesentlichen einen naturnahen Campingplatz (Glamping) 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 sowie Erschließungsstraße und Wege vorgesehen. Diese befinden sich auf bereits versiegelten Flächen der vorangegangenen Ausstellung. Ebenso berücksichtigt das Konzept weitgehend die Wegeverbindungen aus der Ausstellung. Ergänzende Nutzungen wie Spielflächen unter der ehemaligen „Teerhalle“ runden das Angebot ab.

Dieses Glampingangebot wird seitens der Stadt als touristisch wichtig erachtet. Dieses Konzept wird daher zur Bewertung der notwendigen Kompensation für das Sondergebiet, das der Erholung dient herangezogen.

7.3 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.

8 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

8.1 Gewerbegebiet / eingeschränkte Gewerbegebiete

Grundsätzlich ist dieser Gewerbestandort 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.

8.1.1 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.

8.1.2 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 Einzelhandelsbetreibe 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 zuordneten Betriebe in ihrem Bestand gesichert sind und verträgliche Erweiterungsmöglichkeiten haben.

8.1.3 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.

8.1.4 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 erotischem 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.

8.2 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 werden hat sich daher angeboten. Verkehrstechnisch hervorragend angeschlossen, die Nähe zu den Daueranlagen der LGS, wird einen künftigen Betreiber des Campingplatzes überzeugen. Vorstellbar sind neben den klassischen Stellplätzen für Zelte, Wohnwagen und Wohnmobile auch Angebote von „Ready-to-Camp“ Unterkünften. 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.

Die bisherige Gliederung des Sondergebietes in SO-1 bis SO-4 wird angepasst, da dies eng auf das Konzept des bisherigen Interessenten einging. Dieser hat sich jedoch zwischenzeitlich auf dem Projekt zurückgezogen. Um einem künftigen Betreiber möglichst viel Spielraum zu geben, wird die bisherige Gliederung reduziert. Ausschlaggebend sind das Lärmgutachten sowie das neue Glampingkonzept (GROW, März 2026). Das Lärmgutachten gibt entlang der Branchweilerhofstraße einen Korridor vor, im dem grundsätzlich Übernachtungen aufgrund des Verkehrslärms nicht möglich sind. Dieser Bereich wird als SO-2 festgesetzt. Das Glampingkonzept sieht auf dem ehemaligen Hartplatz einen separaten Bereich eigens für Wohnmobilstellplätze und Parkplätze vor. Diese sollen auch außerhalb möglicher Betriebszeiten anfahrbar sein. Deshalb wird dieser Bereich als SO-3 festgesetzt. Diese Nutzung für Wohnmobile ist jedoch nur unter der Maßgabe zulässig, wenn eine Grabsperre und eine Bodenschicht in einer Mächtigkeit von mindestens 35 cm aufgebracht wird (vgl. Ziffer 5.8.1 Seite 13).

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.

8.3 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- G11, die sich aus dem Veranstaltungskonzept und dem Glampingkonzet (GROW) ergeben. Die Anzahl der Grünflächenkategorien hat sich deshalb verändert, weil die im Urplan noch als Grünfläche G2 „Festwiese“ festgesetzte Fläche nun vom Campingplatz in Anspruch genommen wird und die Vorgaben der Förderkulisse „Aktion Grün“ berücksichtigt werden müssen. Entsprechend wurden in diesen Bebauungsplan die Kategorien der Grünflächen angepasst und die Flächen neu nummeriert.

Weitgehend sind die übrigen Grünflächen in städtischem Eigentum. In den öffentlichen Grünflächen G2, G4 und G5 sollen Parklandschaften mit unterschiedlichen Entwicklungszielen entstehen, in denen Fuß-

wege, 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 der Bodenschutzgesetze 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 Calisthenicsgeräte 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 weitgehend 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 wassergebundenen 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 Zweckbstimmung „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 Ufersaum - Ansaaten vorzunehmen. Die Gehölzanpflanzungen 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).

Neu hinzugekommen sind die Grünflächen G10 und G11. Die Grünfläche G10 ist innerhalb des Überschwemmungsgebietes und der Förderkulisse „Aktion Grün“ gelegen. Aufgrund der während des Durchführungszeitraums vorgesehenen Nutzung als weitere Ausstellungsfläche für die Kirchen und der damit verbundenen höheren Versiegelungen wurde diese Grünfläche hinzugenommen, um eine entsprechende temporäre Nutzung an dieser Stelle zu ermöglichen.

Die Grünflächen G11 liegen vorwiegend im unmittelbaren Gewässerbereich des Rehbaches. Diese Grünflächen sind naturnah als Parkanlage herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist sicher zu stellen, dass die Gehölze und bestehende Wegeverbindungen erhalten bleiben. Die hohe Strukturvielfalt aus alten Eichen und Erlen ist zu erhalten.

8.4 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, Gastronomie, Sportanlagen) sind bis zu 4 bauliche Anlagen mit einer maximalen Grundfläche von 250 m² festgesetzt. Darüber hinaus ist ein weiteres Gebäude mit einer Grundfläche von 400 m² zulässig. Es wird jedoch keine Gebäudehöhe festgesetzt. Damit wird eine ausreichende überbaubare Fläche für die avisierten Nutzungen planungsrechtlich gesichert ohne auf konkrete Standorte einzugehen. Für die vorhandene Überdachung (ehemalige Teerhalle) unter der Spiel- und Sportanlagen 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.

8.5 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.

8.6 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 „Fahrradstraße“ in einer Breite von 4,50 m festgesetzt. Diese erschließt auch das Tierheim. Eine weiterführende Erschließung zu den nördlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich ist nicht mehr vorgesehen. Die Zufahrt nach Norden wird durch entsprechende Poller vor der Brücke über den Rehbach für den MIV verhindert.

Im Bestand wird der Parkplatz östlich der Landwehrstraße festgesetzt. Dem bestehenden Parkplatz wurde für die Gewässerentwicklungsmaßnahme jedoch eine Parkplatzreihe der Grünfläche G9 zugeschlagen.

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 berücksichtig.

8.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

8.7.1 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 und der Maifischgraben aus der topographischen Aufnahme als Wasserfläche festgesetzt.

8.7.2 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

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 im Westen bzw. Speyerbach im Süden abfließen.

Der Radweg am südlichen Hangfuß der Deponie Haidmühle 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 Rückhaltemulden (R2) zwischen künftigem Radweg und Speyerbach südlich des Sportparks nachgewiesen wird. Diese Flächen werden als Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser 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 Maifischgarben) wird eine weitere Fläche für die Wasserwirtschaft für ein Retentionsbecken (R1) mit einem Volumen von 1.545 m³ festgesetzt. In diesem Becken ist eine Versickerung aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse möglich.

Für das anfallende Niederschlagswasser auf den versiegelten Flächen auf den Grundstücken 2384/11 und 3283/17 ist ein weiteres Retentionsbecken (R3) mit einem breitflächigen Überlauf in den Maifischgraben südöstlich der Blumenhalle vorgesehen.

Die Entwässerung der Adolf-Kolping-Straße erfolgt im nördlichen Planungsbereich (Höhe Tierheim, FlSt. 3283/16 und 3290/3) und für die öffentliche Grundstückszufahrt zum Gebäude Adolf-Kolping-Str. 43a (FlSt. 3284/7) über Sickermulden oder Mulden-Rigolen-Elementen. Im südlichen Planungsbereich (Höhe Adolf-Kolping-Straße 43, FlSt. 3287/9) befinden sich Altlasten im Untergrund. In Folge wird das Oberflächenwasser in einem weiteren Mulden-Rigolen Systemen gesammelt. Eine Versickerung ist nicht zulässig. Es ist eine entsprechende Abdichtung herzustellen. Das anfallende Wasser wird durch die belebte Bodenzone gereingt und über eine Drainage an den bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen, der wiederum in den Speyerbach entwässert.

Sofern bei den Erdarbeiten Bodenaushub mit ungeeignetem Fremdmaterial angetroffen wird, welches aus Aufschüttungen oder Altlasten vorhanden sein kann, erfolgt ein fachgerechter Aushub und Verwertung (Bodenaustausch).

Alle vorgenannten Flächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB als Flächen für die Rückhaltung und / oder Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Ein Überlaufbecken auf dem Flurstück mit der Nummer 3283/17 soll Wasser im HQ100 Fall aus dem per Rechtverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet westlich der Adolf-Kolping-Straße aufnehmen. Auch hier ist ein Überlauf in den Maifischgraben durch ein Rohr vorgesehen. Diese Fläche ist als Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Überlaufbecken“ festgesetzt.

Weiteres sind den Gutachten „Folgenutzungsantrag Deponie Haidmühle und Wasserrechtsantrag“ Stand Januar 2025, sowie Entwässerungskonzept Deponie Maifischgraben Stilllegungsplanung – Bereich Teerhalle u. Kompostfläche“ zu entnehmen.

8.8 Flächen für die Landwirtschaft

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

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

8.9.1 Artenschutzrechtlich begründete Vermeidungsmaßnahmen

Im Geltungsbereich liegen artenschutzfachliche Gutachten aus den Jahren 2020 und 2022 von der Ingenieursgesellschaft 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.

8.9.2 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 kurzwellige blaue Lichtanteile gefordert. Damit wird an den Lichtquellen das massenhafte Anziehen von Insekten verhindert und dadurch das Jagdverhalten von Fledermäusen weniger beeinflusst.

8.9.3 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 vorhanden 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.

8.9.4 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.

8.9.5 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.

8.9.6 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.

8.10 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.

8.11 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.

8.12 Temporäre Festsetzungen für die Durchführung der Landesgartenschau

Für den Zeitraum von April bis Oktober 2028 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 01.01.2027 datiert. Entsprechendes gilt für den Rückbau. Die Anlagen müssen bis zum 31.03.2029 zurückgebaut werden.

Die Planung einer solchen Veranstaltung ist zum jetzigen Zeitpunkt noch im Prozess. Deshalb werden einige der temporären 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 10 % angehoben. Auch die in speziellen Themengärten vorgesehenen Pflanzungen, teilweise mit nicht autochthoner Herkunft, sind grundsätzlich zulässig. Ein entsprechender Befreiungsantrag ist bei der oberen oder unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Weitgehend sollen möglichst alle Bäume für die Folgenutzung (SO) erhalten bleiben.

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.

Grundsätzlich sind für die Ver- und Entsorgung der zulässigen Betriebe bzw. Ausstellungsgebäuden 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. Dieses Gutachten wurde inzwischen fortgeschrieben 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. 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 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-3 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. Eine weitere deutlich kleinere Veranstaltungsfläche mit maximal 300 Personen ist laut Veranstaltungskonzept im eingeschränkten Gewerbegebiet im Umfeld der „Parkmitte“ auf den Grundstücken 3284/11 und 3283/17 vorgesehen. Da dieser Standort für eine Vielzahl von Veranstaltungen vorgesehen ist, müssen die Beurteilungspegel für den Regelbetrieb angenommen werden. Es ist eine Bühne in diesem Bereich nordöstlich der Blumenhalle vorgesehen. Hier darf die Musikanlage einen Schallleistungspegel von maximal 106 dB/A erbringen.

Weitere Details zu Thema Lärm sind dem Fachbeitrag Schall (Modus Consult GmbH & Co.KG Stand Januar 2026) zu entnehmen.

Alle temporär zugelassenen Anlagen sind bis zum 31.02.2029 zurückzubauen, um insbesondere die avisierte Nachnutzung als „Sondergebiet, das der Erholung dient“ zu gewährleisten.

8.13 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.

8.14 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.

8.15 Nachrichtliche Übernahmen

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

Weiterhin werden alle bekannten Altablagerungsstellen nachrichtlich aus BisBoKat in die Planung übernommen und auch entsprechend benannt.

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

Im Bereich der ehemaligen Deponie Maifischgraben sind relevanten Ausgleichsflächen bereits im Rahmen der Stilllegungsplanung des Deponieabschnittes Maifischgraben festgelegt und dort planungsrechtlich gesichert worden. Da es sich um Festsetzungen einer anderen Fachplanung handelt, werden diese gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 200a BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Eine eigenständige Festsetzung dieser Ausgleichsflächen im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich. Die nachrichtliche Übernahme dient ausschließlich der Information und der Verdeutlichung des städtebaulichen Zusammenhangs, entfaltet jedoch keine zusätzliche Festsetzungswirkung.

8.16 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.

8.17 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 unbekannten 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 Eisenbahnverkehres weitere Hinweise aufgenommen.

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

9 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

9.1 Verkehr

Der Fachbeitrag „Verkehr“ zu diesem Bebauungsplan, erstellt durch das Büro Modus Consult Gericke GmbH &Co. KG, untersucht und bewertet die verkehrlichen Auswirkungen der Veranstaltung Landesgartenschau, der Daueranlagen sowie der durch den Bebauungsplan festgesetzten Nutzung als Sondergebiet, das der Erholung dient.

Im Rahmen der Bestandsanalyse stellt der Fachbeitrag fest, dass das Veranstaltungsgelände mit Haupteingang am Bahnhalt Neustadt-Böbig bereits gut in das ÖPNV-Angebot integriert ist. Auch die Fuß- und Radwegeinfrastruktur weisen durch die Nähe zur Bebauung eine ausreichende Wegedichte auf, die das Anreisen zum Gelände ermöglichen. Im motorisierten Individualverkehr liegen hingegen Mängel vor, da an einigen Knotenpunkten im Umfeld, insbesondere dem sog. “Holzhofkreisel” zwischen dem Autobahnzubringer B 38 und der Branchweilerhofstraße, Leistungsfähigkeitsengpässe bekannt sind. Diese können bis zum Beginn der Veranstaltung nur teilweise durch einen Bypass in Richtung A 65 beseitigt werden, sodass weiterhin Einschränkungen für die Anreise auftreten können. Eine weitere Verbesserung des Verkehrsnetzes ist die Herstellung zweier Bypasse am KVP B39 / Louis – Escande – Straße (Hornbachkreisel), die voraussichtlich Mai 2026 abgeschlossen sein wird.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wird basierend auf Erfahrungswerten der Projektgesellschaft hinsichtlich der Besuchermengen für 5 typische Tage ermittelt. Der Modal Split aller Besucherwege wird ebenfalls aus Erfahrungswerten aus anderen Gartenschauen abgeleitet und an die örtlichen Gegebenheiten angepasst. Aus dem Besucheraufkommen, dem Modal Split, der Annahme zur Reiseweite und den Annahmen zum Stellplatzumschlag lässt sich der Stellplatzbedarf für Pkw und Reisebusse an den typischen Tagen ableiten.

Als für die Bewertung maßgeblich zeigt sich der Werktag mit besonderer Abendveranstaltung, da hier die höchste Hintergrundbelastung im Straßennetz mit einem erhöhten Besucheraufkommen zusammenfällt. Mit Hilfe typischer Tagesganglinien kann die aus der Verkehrserzeugung resultierende MIV-Menge über den Tag verteilt und die Spitzenstundebelastung abgeleitet werden. Für die vor- und nachmittägliche Spitzenstunde wird eine Leistungsfähigkeitsbewertung nach dem HBS 2015 durchgeführt, die aufzeigt, dass durch die bis zum Veranstaltungszeitraum realisierbaren Ausbaumaßnahmen keine ausreichende Leistungsfähigkeit am sog. “Holzhofkreisel” erreicht werden können, die Leistungsfähigkeit stattdessen aber mit temporären Maßnahmen für die Dauer der Landesgartenschau hergestellt werden kann. Die temporären Maßnahmen werden in einem eigenen Mobilitätskonzept, das in dieser frühen Phase noch nicht fertiggestellt ist, detailliert beschrieben.

Im ÖPNV ist bereits eine gute Erreichbarkeit gegeben, diese kann allerdings durch einige aufgezeigten Maßnahmen wie die Verlängerung von einzelnen Zugverbindungen zum Bahnhalt Böbig weiter verbessert werden. Das Angebot kann zudem durch die Einrichtung eines Shuttle-Services zwischen den Standorten Überlaufparkplatz – Veranstaltungsgelände – Dr.-Welsch-Terrassen – Innenstadt weiter verbessert werden.

Nach Abschluss der Landesgartenschau im Herbst 2027 geht die Fläche in die Daueranlage über. Diese besteht im Wesentlichen aus Grün-, Sport- und Freizeitflächen sowie einer Campinganlage, weist gegenüber dem Veranstaltungszeitraum aber ein niedrigeres Verkehrsaufkommen auf. Die dadurch entstehenden Anschlussknoten an die Branchweilerhofstraße bleiben in Folge der niedrigeren Verkehrsmengen auch in der Nachnutzungsphase leistungsfähig.

Zusammenfassend kann unter den dokumentierten Annahmen ein weitgehend reibungsloser Ablauf des Verkehrsgeschehens während der Landesgartenschau erreicht werden. Die Leistungsfähigkeitsengpässe im umliegenden Straßennetz können mit temporären Maßnahmen hinreichend hergestellt werden und im Umweltverbund sind ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme der Besucher vorhanden. Die auf die Veranstaltung folgende Daueranlage zeigt sich im Gegensatz verkehrlich unkritisch und kann unter den prognostizieren Verkehrsmengen verträglich für das Umfeld bewertet werden.

Im Übrigen wird auf den Fachbeitrag „Verkehr“, Modus Consult Gericke GmbH & Co.KG. vom Oktober 2025 verwiesen. Dieser sowie die zugehörigen Pläne sind als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt.

9.2 Schallschutz

Hierzu hat der Fachbeitrag Schall (Modus Consult GmbH & Co.KG Stand Januar 2026) Untersuchungen angestellt und entsprechende Aussagen getroffen. Untersucht wurden folgende Fragestellungen:

- Auswirkungen des Gewerbelärms der vorhandenen Gewerbebetriebe auf die benachbarten Nutzungen, insbesondere auf das geplante Sondergebiet
- Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Sondergebiet
- Auswirkungen der Veranstaltungsflächen während des Durchführungszeitraums der LGS auf benachbarte Nutzungen
- Auswirkungen des Freizeitlärms auf die umliegenden Nutzungen, insbesondere auf das Sondergebiet.

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 keine Überschreitungen der zulässigen Beurteilungspegel auf die nächstgelegenen Immissionsorte vermutet.

Im schallschutztechnischen Gutachten (Fachbeitrag Schall, Modus Consult GmbH & Co.KG Stand Januar 2026) sind mögliche Auswirkungen der eingeschränkten Gewerbegebiete und der Gewerbegebiete, sowie die Auswirkungen der künftigen Nutzung der „Panoramabar“ auf die umliegenden Nutzungen untersucht worden. An den ausgesuchten Immissionsorten sind durch die bestehenden und geplanten Nutzungen keine Überschreitungen festgestellt worden. Die bestehenden Gewerbebetriebe, sowie die eingeschränkten Gewerbegebiete haben auch keine Auswirkungen auf das künftige Sondergebiet.

Jedoch ist der Verkehrslärm, verursacht durch die Branchweilerhofstraße (Straßenverkehrslärm) und durch die Bahnstrecke 3280 (Hauptverbindung Paris – Mannheim) zu beachten. Insbesondere wird an den Immissionsorten, die zur Branchweilerhofstraße orientiert sind, die enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle von 70 / 60 dB(A) tags/nachts überschritten. Daher ergibt sich hier die Notwendigkeit einer Gliederung des Sondergebietes. Im SO 2 sind aufgrund dieser Überschreitung keine Übernachtungsmöglichkeiten zulässig. Innerhalb des SO 1 werden die Auslösewerte des Lärmsanierung für Wohngebiete von 64 / 54 dB(A) tags / nachts eingehalten. Das Gutachten empfiehlt darüber hinaus auf Dauercamping zu verzichten. Daher wird dies im gesamten SO nicht zugelassen. Im Übrigen widerspricht ein Dauercamping dem vorgesehenen Glampingkonzept.

Die im Plangebiet verlaufende Adolf-Kolping-Straße ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und wird auch durch die künftige Nutzung keinerlei Zusatzverkehre erfahren. Tatsächlich wird der Verkehr nördlich der Gewerbebetriebe noch abnehmen, da künftig hier eine Fahrradstraße vorgesehen ist und ein Durchgangsverkehr aufgrund von Absperrungen ab der Rehbachbrücke nicht mehr möglich ist. Demnach ist auch hier keine Überschreitung der Lärmwerte zu angrenzenden Nutzungen zu erwarten.

Die Auswirkungen der temporär zulässigen Veranstaltungen während des Durchführungszeitraums der Landesgartenschau sind unter Kapitel 7.12 bereits angesprochen worden.

Der vom künftigen Sport- und Spielpark ausgehende Freizeitlärm hat Auswirkungen auf das angrenzende Sondergebiet. Insbesondere wurden Überschreitungen im südöstlichen Bereich des Sondergebietes festgestellt. Deshalb wurde das Sondergebiet an dieser Stelle gegenüber dem Vorentwurf dieses Bebauungsplanes zurückgenommen. Weiterhin werden die Sport – und Freizeitaktivtäten auf den Zeitraum zwischen 09.00 – 22.00 Uhr beschränkt.

Details sind dem Fachbeitrag Schall, Modus Consult GmbH & Co.KG Stand Januar 2026 zu entnehmen.

9.3 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 4.5 im Umweltbericht verwiesen.

9.4 Ver- und Entsorgung

9.4.1 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 Rekuboden 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 Hausanschlussschächte der Panoramabar und des Sportpavillons geruchsdicht ausgeführt.

9.4.2 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.

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.

9.4.3 Strom

Leitungsneuverlegungen für die Daueranlagen werden erforderlich für die Beleuchtung der Bahnunterführung, die Stromversorgung der geplanten Gastronomie in der Halle Adolf-Kolping-Straße 39, 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.

Nach Reduzierung des geschätzten Leistungsbedarfs der geplanten Gastronomie in der Halle Adolf-Kolping-Straße 39 von 130 kW auf nunmehr 110 kW, ist die Versorgung aus dem bestehenden öffentlichen Netz laut Aussage der Stadtwerke Neustadt nach Ausstauch des vorhandenen Verteilerkastens gegen einen leistungsfähigeren gesichert. Ausgangspunkt der Versorgungstrasse 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 Teerhalle, LGS Eingang Maifischgraben und Gastronomie) kann durch das vorhandene öffentliche Stromnetz nicht bereitgestellt werden. Die Planung sieht vor, nördlich des SO3 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.

9.4.4 Glasfaser

Das stadteigene Glasfasernetz soll um eine West-Ost-Trasse mit Startpunkt Kurfürst-Ruprecht-Gymnasium und Endpunkt Branchweilerhofstraße ergänzt werden. Einerseits können durch die geplante Glasfaserleitung temporäre Anlagen und Daueranlagen der LGS bedient werden, andererseits ermöglicht die Neuverlegung 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.

9.5 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.

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 deponierrechtlichen 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 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 6 wird die Gegenüberstellung der niederschlagswasserrelevanten Flächen und baulichen Anlagen dargestellt. Bei Umsetzung der Planung ergibt sich somit insgesamt eine positive Bilanz. Unberücksichtigt bleiben bei der Bilanz die künftigen baulichen Anlagen innerhalb des Sondergebietes. Diesem liegt lediglich ein Ideal-Konzept vor, das die Wege und Versiegelungen der Ausstellung übernimmt. Weitgehend sind die zulässigen Funktionsgebäude auf bereits versiegelten Flächen des ehemaligen Abfallwirtschaftszentrums vorgesehen und somit über das Entwässerungskonzept abgebildet. Die kleinen Glamping Unterkünfte hingegen versickern unmittelbar. Der endgültige Nachweis ist daher abhängig von der konkreten Baustruktur im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Bilanzierung der baulichen Anlagen			
Projekt / Bauteil:	**LGS Neustadt an der Weinstraße**		
Flächentyp	Art der Anlage	Fläche Bestand [m²]	Fläche Neuplanung [m²]
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 [m²]			-1006 m²
Differenz Versiegelte Fläche [m²]			178 m²
Differenz Teildurchlässige und schwach ableitende Flächen			-9877 m²

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

9.6 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 5.984 Biotopwertpunkten. Es werden daher keine externen Ausgleichflächen benötigt.

Der Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist in den Anlagen zum Bebauungsplan enthalten.

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.

9.7 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 Drittmittel (Fahrradwegefördung, ExWoST, Sportstättenförderung, I-Stock, Aktion Blau +, Aktion Grün, Spenden). Kosten für das Sondergebiet können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch nicht getroffen werden. Da es sich ausschließlich um eine private Investition handelt und nicht absehbar ist, was konkret ein künftiger Betreiber tatsächlich umsetzen wird, wird hier auf eine Kalkulation hinsichtlich des Glampingkonzeptes verzichtet.

Gesamtkosten	Drittmittel	Eigenanteil Stadt
42 Mio €	28,3 Mio €	13,7 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.

9.8 Bodenordnung

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

10 STÄDTEBAULICHE KENNDATEN (FLÄCHENBILANZIERUNG)

Objektbezeichnung	Fläche (m^2)	Fläche (ha)
Gewerbegebiete	12348	1,23
Sondergebiet, das der Erholung dient „Campingplatz und Ferienhäuser“	71337	7,13
Bahnanlagen	3381	0,34
Straßenverkehrsflächen	1548	0,16
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	7310	0,66
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz)	7936	0,79
Öffentliche Grünfläche	207043	20,70
Private Grünfläche	22822	2,28
Wasserflächen	13262	1,33
Flächen für die Landwirtschaft	19934	1,99
Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses	1031	0,1
Entsorgungsfläche Abwasser	4475	0,45
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	**372428**	**37,24**

Tabelle 8: Flächenbilanz

11 GESETZESGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

vom 24. November 1998, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)

in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl, 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist

Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)

in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert sowie § 32 a neu eingefügt und Anlage 2 neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 707)

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 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist

Landeswassergesetz (LWG) Vom 14. Juli 2015

letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (GVBl. S. 728)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist

Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG)

vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, 159), letzte berücksichtigte Änderung: letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 738)

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)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Landesplanungsgesetz (LPlG)

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

12 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
- Fachbeitrag Schall, Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG vom Januar 2026
- Umweltbericht, L.A.U.B., März 2026
- Fachbeitrag Artenschutz, L.A.U.B., März 2026
- 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, Leinfelden-Echterdingen, 08.11.2024
- Ergänzende orientierende Untersuchung für die Flurstücke 3222/31, 3222/32, 3222/33, 3222/34, 3222/35 (Hartplatz), Ingenieurbüro Roth&Partner, Annweiler vom 11.02.2026