

Bebauungsplan-Entwurf
"Flugplatz Abschnitt West", IV. Änderung
im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

BEGRÜNDUNG
August 2011 öffentliche Auslegung

Fachbereich 2 Stadtentwicklung und Bauwesen
Abt. 220 Bauleitplanung
Marktplatz 1
67433 Neustadt an der Weinstraße

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung	3
2	Verfahren	3
3	Beschreibung des Plangebietes	4
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
3.2	Lage und Größe des Plangebietes	4
3.3	Bestandsaufnahme / Eigentumsverhältnisse.....	4
4	Entwicklung aus übergeordneten Planungen	5
4.1	Regionaler Raumordnungsplan (2004).....	5
4.2	Flächennutzungsplan	5
5	Städtebauliche Konzeption	5
5.1	Baustruktur	5
5.2	Nutzungen	5
5.3	Erschließung	6
5.4	Flächenbilanz	6
6	Begründung der Festsetzungen	7
6.1	Art der baulichen Nutzung:.....	7
6.2	Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung	7
6.3	Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen und Bauweise	7
6.4	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versicherung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen.....	7
6.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	7
6.6	öffentliche Grünflächen	8
6.7	Gestalterische Festsetzungen	8
7	Fachbeitrag Naturschutz	8
8	Belange des Artenschutzes	9
9	Denkmalschutz	9
10	Bodenschutz	9
11	Bodenordnung	9
12	Kosten	9
12.1	Herstellung der Kompensationsmaßnahmen	9
12.2	Regen- und Schmutzwasserableitung im Gebiet	9
12.3	Straßenbaumaßnahmen ca. 600.000,00 €	10
12.4	Gesamtkosten ca. 1.120.000,00 €	10
13	Umweltbericht	11
13.1	Inhalte und der Ziele der Planung.....	11
13.2	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes durch Fachplanungen	11
13.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
13.3.1	Status-Quo	11
13.3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	12
13.3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	13
13.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	14
13.4.1	Planungsalternativen	14
13.5	Technische Verfahren der Umweltprüfung und ev. Schwierigkeiten bzw. fehlende Kenntnisse	14
14	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	15
15	Zusammenfassung	15

1 Anlass und Ziele der Planung

Der durch Bekanntmachung am 15.10.2005 in Kraft getretene Bebauungsplan "Flugplatz Abschnitt West" setzt im Osten seines Plangebietes ein Gewerbegebiet fest. Das Gewerbegebiet dient der Umsetzung der Planungen für den "Solar- und Gewerbepark Lilienthal". Der dieser Planung zugrunde liegende Rahmenplan aus dem Jahr 2004 wurde inzwischen fortgeschrieben und am 31.06.2006 vom Stadtrat beschlossen. In diesem Rahmenplan wird im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan im Wesentlichen das Verkehrs- bzw. Erschließungskonzept modifiziert. Sich daraus ergebende Änderungen sind teilweise bereits durch die beiden vorangegangenen Änderungen bauplanungsrechtlich konkretisiert worden. Insbesondere im Rahmen der III. Änderung wurden durch die Ausweisung des Mischgebiets, in dem Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke grundsätzlich zulässig sind, die Grundlagen zum Bau eines Alten- und Pflegeheims geschaffen.

Mit der IV. Änderung soll nun die neue Konzeption weiter verfolgt werden. Dabei werden die Verkehrserschließung und die angrenzenden gewerblichen Bauflächen an die bestehenden Grundstücksgrenzen angepasst. Gleichzeitig erfolgt angesichts der seit März 2010 bundesweit geltenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG eine Neubewertung der Auswirkungen der modifizierten Infrastrukturtrassierung auf die artenschutzrechtliche Situation und eine Erweiterung der Kompensationsanfordernisse aufgrund artenschutzrechtlicher Erfordernisse.

2 Verfahren

Die Anhörung des Ortsbeirates erfolgte am 17.06.2010.

Der Rat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat in seiner Sitzung am 29.06.2010 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Flugplatz Abschnitt West IV. Änderung“ im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf gefasst. In der Sitzung am 24.08.2010 wurde vom Rat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 28.08.2010 in der Tageszeitung „Die Rheinpfalz – Mittelhaardter Rundschau“ bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan - Vorentwurf lag in der Zeit vom 01.09.2010 bis 15.09.2010 öffentlich aus. Die TÖB wurden mit e-mail vom 26.08.2010 gebeten, eine Stellungnahme bis zum 15.09.2010 abzugeben.

In der Sitzung am hat der Rat der Stadt Neustadt an der Weinstraße über die innerhalb der o.g. Beteiligung der Bürger und der TÖB eingegangenen Anregungen abgewogen und den Beschluss zur Offenlage gefasst. Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplan-Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom ... bis ... statt. Der Beschluss zur Offenlage wurde in der Tageszeitung „Die Rheinpfalz – Mittelhaardter Rundschau“ am öffentlich bekannt gemacht.

Während der Auslegungszeit gingen.... Anregungen ein, über die der Stadtrat am abgewogen und entschieden hat. Die Betroffenen wurden mit Schreiben vom..... über das Ergebnis dieser Entscheidung in Kenntnis gesetzt.

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB (Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen) erfolgte durch den Stadtrat am.....

3 Beschreibung des Plangebietes

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Im Norden:

Ausgangspunkt: Schnittpunkt der Verlängerung der Westgrenze Flst.Nr. 9172/58 mit der Nordgrenze Flst.Nr. 9172/65, Nordgrenze der „Conrad-Freytag-Straße“ Flst.Nr. 9172/65 bis zu einem Abstand von 171,9m von der Westgrenze Flst.Nr. 9172/55, Verbindungslinie nach Süden zum nordwestlichen Grenzpunkt Flst.Nr. 9172/61, Nordgrenze Flst.Nrn. 9172/61, 9172/62 und 9172/63.

Im Osten:

Ostgrenze Flst.Nr. 9172/63, Verbindungslinie nach Osten zum südwestlichen Grenzpunkt Flst.Nr. 9172/64, Südgrenze Flst.Nr. 9172/64, Verlängerung der Südgrenze Flst.Nr. 9172/64 nach Osten bis zum Schnittpunkt mit der Ostgrenze Flst.Nr. 9172/66, Ostgrenze Flst.Nr. 9172/66, Verlängerung der Ostgrenze Flst.Nr. 9172/66 nach Süden bis 37,5m, Knick nach Südwesten im Winkel von 45° bis zum Schnittpunkt mit einer Parallelen im Abstand von 10,0m zur vorgenannten Grenzverlängerung, Verbindungslinie nach Süden bis zum Grenzpunkt in der Südgrenze Flst.Nr. 9172/39.

Im Süden:

Südgrenze Flst.Nr. 9172/39 bis zum Schnittpunkt mit der Verlängerung der Westgrenze Flst.Nr. 9172/59.

Im Westen:

Verbindungslinie zum südwestlichen Grenzpunkt Flst.Nr. 9172/59, Westgrenze Flst.Nr. 9172/59, Süd- und Westgrenze Flst.Nr. 9172/58, Verlängerung der Westgrenze Flst.Nr. 9172/58 bis zum Ausgangspunkt.

3.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zwischen Lachen und Speyerdorf und wird eingegrenzt im Norden durch die inzwischen gebaute Conrad-Freytag-Straße, im Osten durch die bereits geschaffenen Grünflächen, die der Entwässerung des Gesamtgebiets dienen, im Süden durch den bestehenden Wirtschaftsweg zum Diakonissen-Mutterhaus (Planstraße D), im Westen die Grundstücksgrenze des Altenheims (gleichzeitig östliche Grenze der III. Änderung des Bebauungsplans Flugplatz Abschnitt West). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 9,81 ha.

3.3 Bestandsaufnahme / Eigentumsverhältnisse

Auf dem Gelände stehen zur Zeit noch ehemalige Gebäude aus der Zeit der Nutzung als Kaserne, die bei der Umsetzung von Neubauvorhaben innerhalb der Baufenster abgerissen werden müssen. Das Gelände ist im Besitz der W.E.G. mbH (Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft mbH), Teilbauflächen wurden inzwischen weiterveräußert. Anlagen für die Erschließung und die Einrichtungen der Versickerung sind teilweise bereits hergestellt.

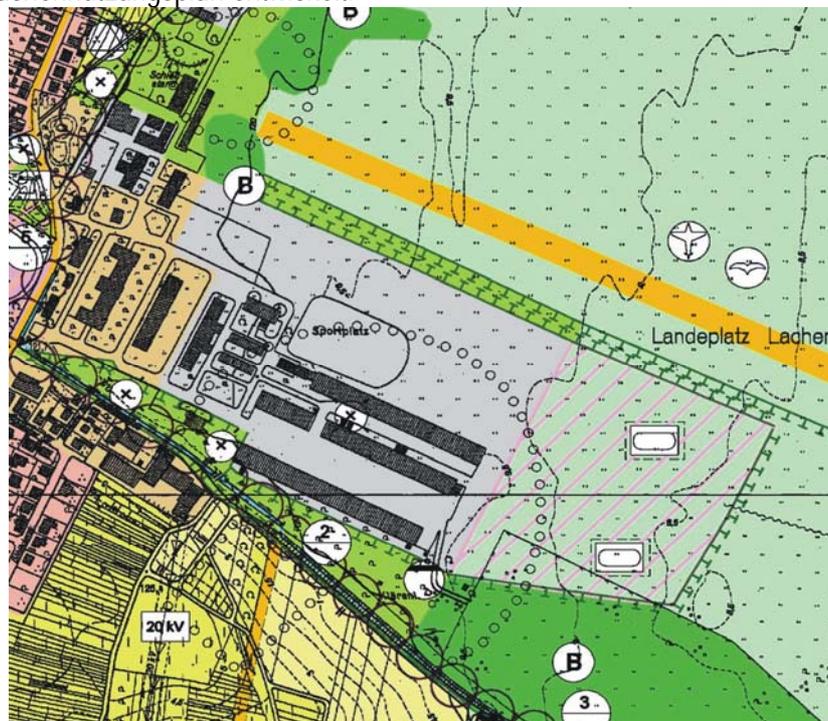
4 Entwicklung aus übergeordneten Planungen

4.1 Regionaler Raumordnungsplan (2004)

Der Regionale Raumordnungsplan „Rheinpfalz 2004“ von weist den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung teilweise als Siedlungsfläche Wohnen und Siedlungsfläche Industrie, Dienstleistung und Gewerbe, sowie im Süden Siedlungsfreifläche aus. Insofern ist der Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

4.2 Flächennutzungsplan

Im FNP der Stadt Neustadt, wirksam seit dem 24.09.2005, ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche und Grünfläche, gleichzeitig Kompensationsfläche dargestellt. Weiterhin sind im FNP noch Ablagerungen gekennzeichnet (vgl. Ziffer 10). Die IV. Änderung ist, ebenso wie der Urplan, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus der Fortschreibung des FNP

5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Baustruktur

Der Rahmenplan sieht für das Gelände Gewerbegebäude vor, die aufgrund der großen Grundstückstiefe als Vorder- und/oder Rückgebäude realisierbar sind und damit individuell auf den tatsächlichen Bedarf der Gewerbetreibenden angepasst werden können. Um Investoren diese Handlungsspielräume zu erhalten, werden großzügige Baufenster ausgewiesen. Die Baufenster orientieren sich im Osten an den bisherigen Baugrenzen, im Westen im Wesentlichen an der im Rahmen des fortgeschriebenen Rahmenplans dargestellten HAUPTSCHLIEßUNGSSTRASSE. Es sind noch Hallen aus der ehemaligen militärischen Nutzung vorhanden, es ist jedoch abzusehen, dass diese bei einer Neuordnung des Geländes abgebrochen werden.

5.2 Nutzungen

Um die Nutzung als Gewerbe- und Solarpark zu ermöglichen, wird das Plangebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen und entspricht damit der Nutzungszuweisung aus dem Urplan. Von den Änderungen betroffen sind lediglich die Gewerbegebiete GE 5 und GE 7

[Anmerkung: Die Nummerierung und Bezeichnung der Gewerbegebiete wurde aus dem Urplan übernommen. Im Änderungsbereich existieren nur die Gewerbegebiete GE 5 und GE7].

5.3 Erschließung

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über den Kreisel Flugplatzstraße (vgl. BP "Flugplatz Abschnitt West", II. Änderung) sowie die Conrad-Freytag-Straße.

Die innere Erschließung erfolgt für die nördlichen Bauflächen ebenfalls über die bereits bestehende Conrad-Freytag-Straße die im südlichen Teilgebiet als Ringschluss noch realisiert werden muss. Die Gäubahnstraße dient als Nord-Süd-Verbindung und schließt im westlichen Teil des Änderungsbereichs direkt an die bestehenden Grundstücksflächen des Alten- und Pflegeheims an.

Die Versorgung des Gebietes erfolgt innerhalb der Verkehrsflächen von Gäubahn- und Solarparkstraße.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über eine Freispiegelleitung, die innerhalb der Straßenverkehrsflächen liegen soll.

Das Niederschlagswasser wird in die öffentlichen Retentionsflächen eingeleitet.

5.4 Flächenbilanz

Flächenbilanz BP_Flugplatz_IV_Änderung_frühzeitige Bürgerbeteiligung			Urplan zum Vergleich	
Bezeichnung	Größe m ²	in ha	Größe m ²	in ha
Gewerbliche Bauflächen	57784	5,78	62411	6,24
Mischflächen			160	0,02
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	10667	1,07	9069	0,91
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	701	0,07	365	0,04
Versorgungsfläche Abwasser	27227	2,72	25283	2,53
Öffentliche Grünfläche	1442	0,14		
Wasserflächen	359	0,04	359	0,04
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	27227,07	2,72	25283	2,53
nur zur Information, da in Gesamtfläche Gewerbegebiet enthalten:				
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 2637 m ²			2867m ²	
Differenz im Osten (Abgrenzungsänderung)			574	0,06
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	98180	9,82	98221	9,82

6 Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung:

Die geplante Nutzung als Gewerbe- und Solarpark bedingt die Festsetzung als Gewerbegebiet. An den Nutzungsbeschränkungen des Urplans für einzelne Teilbereiche werden keine Veränderungen vorgenommen. Lediglich die Festsetzungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wurde an die mittlerweile im Entwurf vorliegende Einzelhandelskonzeption der Stadt Neustadt an der Weinstraße angepasst.

6.2 Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl in Verbindung mit Höhenbeschränkungen bestimmt. Für besondere Bauwerke oder Bauteile können ausnahmsweise auch höhere Maße zugelassen werden, soweit dies auf kleine Flächenanteile beschränkt bleibt.

Da der Urplan bereits die Erfordernisse des Flugbetriebs des Landeplatzes, der sich nördlich der gewerblichen Bauflächen befindet, berücksichtigt, werden diese Höhenbeschränkungen in der IV. Änderung übernommen.

6.3 Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen und Bauweise

Im Gewerbegebiet wird, genau wie im Urplan, eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei wird auf eine Längenbeschränkung verzichtet (die Baukörper dürfen länger als 50 m sein), seitliche Grenzabstände sind aber einzuhalten. Alle überbaubaren Flächen innerhalb der IV. Änderung des Bebauungsplans Flugplatz Abschnitt West werden durch Baugrenzen gebildet. Dies ermöglicht für Gewerbebetriebe flexible Grundstücksnutzungen. Auf eine Festsetzung der Stellung der Gebäude wird insbesondere vor dem Hintergrund der flexiblen Grundstücksnutzung, aber auch der möglichen Nutzung der Dachflächen für Solaranlagen, verzichtet.

6.4 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versicherung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzte Retentionsfläche wird weitgehend beibehalten. Eine Überplanung ist erforderlich, um die geringfügigen Änderungen der künftig vorgesehenen Erschließungsstraße und Grundstückszuschnitte zu berücksichtigen. Das vorgesehene Volumen der Retention ändert sich gegenüber dem im rechtswirksamen Bebauungsplan berechneten (siehe Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan „Flugplatz Abschnitt - West“) nicht. Der Versiegelungsgrad im neu überplanten Bereich verändert sich gegenüber dem Urplan nur unwesentlich.

6.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die bereits angelegten Rückhalte- bzw. Retentionsflächen (Maßnahmenflächen Ö3) im Plangebiet dienen zugleich dem naturschutzrechtlichen Ausgleich. Auf 2040 m² wurden 1.100 Stck. Sträucher, 200 Heister und 60 leichte Hochstämme gepflanzt sowie Gabionen an südexponierten Stellen der Böschungen der Retentionsflächen im Norden und Südosten angelegt. Zur Abschirmung der Bebauung gegenüber der freien Landschaft wurden zusätzlich 52 leichte Hochstämme (Stammumfang 10-12cm) und 20 Hochstämme (Stammumfang 14-16cm) gepflanzt (Hainbuche, Traubeneiche, Winterlinde, Vogelkirsche). Die Pflanzungen und die Anlage der Gabionen erfolgte 2008.

Die gegenüber dem Urplan neu festgesetzten Maßnahmen ÖV1- ÖV 4, ÖM1 sowie ÖA1 und ÖA2 dienen der Umsetzung der in der artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (vgl. 8. Belange des Artenschutzes).

6.6 öffentliche Grünflächen

Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen ist erforderlich aufgrund der geänderten Straßenführung im Einmündungsbereich von Conrad-Freytag-Straße und Gäubahnstraße.

6.7 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen werden im Wesentlichen aus dem Urplan „Flugplatz Abschnitt West“ übernommen.

Dächer: Es werden aufgrund der gewerblichen Nutzung keine Dachneigungen festgesetzt. Es sind die Dachformen Sattel-, Walm-, Tonnen-, Pult- und Flachdach zulässig.

Dacheindeckung: Papp oder Foliendächer sind aufgrund der an dieser Stelle gewünschten anspruchsvollen Architektur nicht zulässig. Dagegen sind als Farbtöne schwarz, anthrazitgrau, braun, rotbraun und rot zulässig, die alle in der näheren Umgebung vorzufinden sind. Andere Farbtöne sind nicht zulässig.

Einfriedungen: Hohe Einfriedungen im Erschließungsbereich sind nicht gewünscht und werden deshalb auf eine Höhe von 2,00 m beschränkt.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen: Diese Regelungen werden getroffen, um auch im Gewerbegebiet ein hohes Maß an Durchgrünung und städtebaulicher Qualität zu gewährleisten.

7 Fachbeitrag Naturschutz

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan wurde ein landschaftspflegerischer Planungsbeitrag durch das Büro Bachtler, Böhme und Partner (Mai 2003) erstellt.

[Anmerkung: Die Nummerierung der Maßnahmen wurde aus dem Urplan übernommen. Im Änderungsbereich existieren nur die Maßnahmen Ö2 und Ö3 sowie die zusätzlichen, aufgrund des Artenschutzes festgesetzten Maßnahmen – vgl. hierzu: 8. Belange des Artenschutzes]

Grundsätzlich werden die gleichen Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (z.B. „Ö3“ als „Fläche für die Versickerung und Rückhaltung von Regenwasser“) wie im Urplan festgesetzt, da diese Maßnahmen auch bereits umgesetzt sind. Es sind allerdings Anpassungen in Bezug auf die Flächenzuschnitte erforderlich, woraus sich auch eine etwas veränderte Flächengröße bei den Maßnahmenflächen ergibt.

Es ist von folgender Flächenbilanz auszugehen:

In dem bisherigen Gewerbegebiet sowie dem Mischgebiet betrug die überbaubare Fläche ca. 62.571 m², was bei einer GRZ von 0,8 einer Versiegelung von 50.056 m² entspricht. Für die Erschließung waren 9.069 m² Straßenverkehrsfläche und 365 m² als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vorgesehen. Damit war es im Bereich der BP-Änderung nach dem Urplan möglich, 59.490 m² Fläche zu versiegeln.

Die IV. Änderung ermöglicht keine weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft als nach dem Urplan zulässig, im Gegenteil, der Eingriff in Natur und Landschaft verringert sich gegenüber dem Urplan. Hier sind gemäß neuer Flächenbilanz 57.784 m² gewerbliche Bauflächen vorhanden; bei einer GRZ von 0,8 entspricht dies ca. 46.227 m² versiegelter Fläche. Hinzu kommen Straßenverkehrsflächen (10.667 m²) sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (701 m²). Insgesamt ist eine Versiegelung von 57.595 m² möglich. **Somit ist insgesamt eine geringfügige Verringerung der versiegelten Fläche zu erwarten.**

Für die geplante Änderung des Bebauungsplans besteht keine Notwendigkeit einer Fortschreibung des Landespflegerischen Planungsbeitrags. Die natürlichen Grundlagen und die allgemeinen Zielvorstellungen für Naturschutz und Landespflege werden unverändert aus dem zum Urplan erstellten Landespflegerischen Planungsbeitrag (Planungsbüro Bachtler, Böhme + Partner, Kaiserslautern, Mai 2003) übernommen.

8 Belange des Artenschutzes

Mit der Novellierung des BNatSchG als unmittelbar geltendes Vollrecht 2009 und der Rechtskraft dieser Novelle seit 01.03.2010 ist § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG für den Artenschutz maßgebend. Gemäß § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG ist den Vogelarten der EU-Vogelschutz-Richtlinie, den Arten des Anhangs IV der EU-Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sowie den Arten der Bundesartenschutz-Verordnung besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Vorhaben, bei denen die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten *besonders* geschützter Arten in der näheren Umgebung *nicht* gewährleistet ist bzw. bei denen „lokale Populationen“ *streng* geschützter Arten beeinträchtigt werden, sind seitdem nur noch dann zulässig, wenn negative Auswirkungen durch vorgezogene und artspezifische Kompensationsmaßnahmen kompensiert werden.

Eine entsprechende artenschutzrechtliche Prüfung (Potentialabschätzung) gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz wurde im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens durchgeführt (vgl. Anlage 5) und die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechend ergänzt.

Es wird dabei unterschieden in Vermeidungsmaßnahmen (ÖV1- ÖV 4), Minderungsmaßnahmen ÖM1 sowie Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen ÖA1 und ÖA2 („*continuous ecological functionality measures*“).

9 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegen keine förmlich geschützten Baudenkmäler.

Ein Grabungsschutzgebiet, das den nordwestlichen Bereich des Plangebietes berührt, wird aus dem Urplan übernommen.

10 Bodenschutz

Aufgrund der bekannten Nutzungshistorie der im Plangebiet liegenden Grundstücke ergaben sich einige Anhaltspunkte für signifikante Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen im Bereich der Retentions- und Kompensationsflächen. Diese sind allerdings bereits erkannt und teilweise beseitigt bzw. saniert worden. In den folgenden KOAG – Sitzungen wird die weitere Vorgehensweise erörtert werden. Weitere Altstandorte oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

11 Bodenordnung

Ein öffentliches Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB wird nicht erforderlich werden. Da alle Grundstücke im Besitz der W.E.G. sind, kann eine private Umlegung erfolgen.

12 Kosten

Da die Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplans in Teilen aufgrund des Urplans bereits realisiert wurde, beziehen sich die nachfolgenden Kostenansätze auf geschätzte Herstellungskosten nur für noch nicht umgesetzte Maßnahmen.

12.1 Herstellung der Kompensationsmaßnahmen

ca. 20.000,00€

12.2 Regen- und Schmutzwasserableitung im Gebiet

ca. 500.000,00 €.

12.3 Straßenbaumaßnahmen	ca. 600.000,00 €
12.4 Gesamtkosten	ca. 1.120.000,00 €

13 Umweltbericht

Die nachfolgende Gliederung stellt die Umweltauswirkungen durch die Planung dar, teilweise aufbauend auf den ursprünglichen Aussagen des landespflegerischen Planungsbeitrags zum Urplan aus dem Jahr 2003, teilweise ergänzt durch die Ergebnisse der im Jahr 2011 durchgeführten Artenschutzprüfung.

13.1 Inhalte und der Ziele der Planung

Die Planung zielt auf eine Anpassung der Erschließungskonzeption und damit verbunden veränderte überbaubare Grundstücksflächen ab. Damit ist im Wesentlichen eine Änderung der Zuschnitte der Baufenster verbunden, jedoch keine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen.

13.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes durch Fachplanungen

Bis auf die Verwertung des Niederschlagswassers und die nachrichtliche Übernahme eines Grabungsschutzgebietes sowie Aussagen zum Bodenschutz im Hinblick auf die Altlastensituation sind keine weiteren Ziele des Umweltschutzes bekannt.

13.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Um die Umweltauswirkungen einer Planung darstellen zu können ist eine Gegenüberstellung der Entwicklungsprognosen mit und ohne Durchführung der Änderungsplanung notwendig. Dabei werden alle Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a, c und d BauGB berücksichtigt und deren gegenseitige Wechselwirkung untersucht.

Als Basis der Bestandsaufnahme mit Beschreibung des Status-Quo ist aufgrund des Vorliegens von Baurecht für ein Gewerbegebiet auf der Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplans auch ebendiese Planung zu beschreiben. Die Auswirkungen beziehen sich lediglich auf die Veränderungen, die sich aus der IV. Änderung gegenüber dem Urplan ergeben. Auch die derzeitige Bestandssituation soll jedoch kurz beleuchtet werden.

13.3.1 Status-Quo

Menschen

Lärmverhältnisse

Es liegt ein Gutachten über die Lärmimmissionen des nahegelegenen Flugplatzes vor. Die Lärmimmissionen des vorhandenen Flugplatzes liegen gemäß schalltechnischem Gutachten (ISU, Juli 2000) deutlich unterhalb des für Gewerbegebiete nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 relevanten Orientierungswertes.

Landschaftsbild

Nach Umsetzung der Planung ist das Landschaftsbild geprägt durch gewerbliche Bauten, die zum Gebietsrand hin gestaffelt niedriger und durch die Versickerungsflächen am Rand eingegrünt werden. Bereits heute ist das Landschaftsbild teilweise schon durch Hallen, die noch aus der Militärunutzung stammen, geprägt. Die Eingrünungsmaßnahmen (Versickerungsbereiche Ö2 und Ö3) prägen auch heute schon die Randflächen und wirken sich positiv auf das Landschaftsbild aus.

Tiere

Das Gebiet hat einen hohen Wert für die Avifauna. 107 Vogelarten kommen oder können potenziell auf der Fläche vorkommen sowie potenziell auch Wechselkröte, Zaun- und Mauereidechse. Grünfrösche wurden ebenfalls gesichtet (im Betonbecken).

Pflanzen

Die Verluste von Vegetationsbeständen sind bereits durch die Urplanung vorbereitet worden. Im Bereich der Maßnahmenflächen sind bereits neue Vegetationsflächen (Versickerungsmulden mit

Rasenansaat, Sträuchern und Hochstämmen) angelegt worden.
Es ist nicht mit einer weitergehenden negativen Beeinflussung zu rechnen.

Boden

Auch in der Vergangenheit waren die Böden im Bereich der ehemaligen Kaserne antropogen bedingt stark verändert. Es bestehen großflächige Versiegelungen (bis zu 90%) durch Bebauung mit Hallen und Betonflächen, die das Befahren mit schweren Militärfahrzeugen ermöglicht haben. Der Urplan sieht keine höhere Versiegelung oder stärkere Überformung der Böden vor.

Wasser

Innerhalb des Plangebiets verläuft der Kanzgraben, ein Entwässerungsgraben, der ca. 1,5 m unter Geländeoberkante verläuft. Gemäß Urplan wird dieser in das Gesamtwässerungskonzept des Gewerbegebiets einbezogen und in die Maßnahmenfläche Ö3 integriert.

Luftqualität

Die Luftqualität ist als gut zu bezeichnen.

Klima

Der Untersuchungsraum liegt am Haardtrand und ist geprägt durch geringe Niederschläge von ca. 640 mm /Jahr.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Es befinden sich keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter im Untersuchungsraum.

Naturhaushalt

Der Begriff „Naturhaushalt“ bezeichnet das komplexe Wirkungsgefüge zwischen allen natürlichen Faktoren. Es umfasst damit sowohl die biotischen Faktoren (natürliche) Pflanzen- und Tierwelt, als auch die abiotischen Faktoren Gesteine, Boden, Wasser, Luft und Klima.

Es handelt sich hier sowohl während der militärischen Nutzung in der Vergangenheit als auch bei Umsetzung der Urplanung als Gewerbegebietsfläche um überformte Flächen mit hohem Versiegelungsgrad.

13.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Menschen

Lärmverhältnisse

Es findet keine Nutzungsänderung und damit auch keine Veränderungen der Lärmverhältnisse gegenüber dem Status-Quo statt.

Landschaftsbild

Es ist nicht zu erwarten, dass sich wesentliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben. Auch im Urplan waren bereits Baukörper in ähnlicher Dimensionierung zulässig, Straßenflächen geplant und eine randliche Staffelung der Baukörper mit Eingrünung vorgesehen.

Tiere

Sofern folgende Maßnahmen getroffen werden ist nicht mit einem Verstoß gegen die Artenschutzverbote des §44 BNatSchG zu rechnen:

- ökologische Baubegleitung, die auf Eidechsen im Bereich der Trasse achtet und diese ggf. in störungsfreie Areale im Bereich der Gabionen umsetzt

- Bau der Straßentrassen in 2 Abschnitten: zunächst erfolgt der Bau der Gäubahnstrasse bis zur Einmündung der Solarparkstraße (zur Erschließung des Privatgrundstücks SIZ) ohne Freigabe für den allgemeinen Verkehr, um die dadurch bedingten Störungen für den Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten. Der zweite Abschnitt der Straßenbaumaßnahmen darf erst in 2-3a in Angriff genommen werden um vorgezogene Kompensationsmaßnahmen für die Offenlandbrüter durchführen zu können.

-- Straßenbau des ersten Bauabschnitts außerhalb der Laichzeit (Mai) der Wechselkröte (alternativ: Schutzzaunanlage) und der Brutzeit (d.h. Bau in den Monaten Oktober bis Februar)

Aufwertung des ca. 3,1ha großen Futtermittelackers von Herrn Popp im östlichen Flugplatzareal als Ausweichhabitat für die Offenlandbrüter (Rebhuhn, Schwarzkehlchen, Grauammer) in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde

- optional (wünschenswert aber nicht zwingend): Öffnung des Zauns um den Solarpark im unteren Bereich (unterste 20cm) um Rebhühnern und ihren Jungtieren einen Zugang auf die Fläche zu ermöglichen
- Aufhängung von 10-20 Fledermauskästen in der näheren Umgebung
- Nachpflanzung einer Trauerweide im Randbereich des Plangebiets
- Anbringung von je 20 künstlichen Nisthilfen im nahen Umfeld für Haus- und Feldsperling sowie Wendehals

Pflanzen

Gemäß Urplan sind im Bereich der Maßnahmenflächen bereits neue Vegetationsflächen geplant und teilweise auch angelegt worden. Diese werden erhalten. Auch die zusätzlichen Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen, dem Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, etc. werden wie in der Urplanung übernommen. Insofern ist nicht mit einer weitergehenden negativen Beeinflussung zu rechnen.

Boden

Durch die Änderung sind keine bodenrelevanten Verschlechterungen zu erwarten. Im Gegenteil, durch den geringeren Versiegelungsgrad wird auch ein geringerer Eingriff in die Bodenstruktur zu erwarten sein.

Wasser

Gegenüber dem Urplan werden keine weitergehenden Aussagen zu dem in der Maßnahmenfläche verlaufenden Kanzgraben getroffen.

Luftqualität

Es ist nicht zu erwarten, dass sich aufgrund der Planänderungen wesentliche Auswirkungen auf die Luftverhältnisse im Plangebiet ergeben, da weder andere gewerbliche Nutzungen als im Urplan zulässig sind, noch größere oder stark veränderte Flächen ausgewiesen werden.

Klima

Es ist nicht zu erwarten, dass sich aufgrund der Planänderung wesentliche negative Auswirkungen auf das Klima ergeben. Durch den etwas geringeren Versiegelungsgrad ist im Gegenteil zu erwarten, dass auch eine etwas geringere Erwärmung stattfindet.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich der Änderung befinden sich keine Baudenkmäler oder sonstige Kulturgüter. Insofern ist durch die Planung keine Veränderung zu erwarten.

Naturhaushalt

Die Verluste an Vegetationsbeständen sind bereits durch die Urplanung vorbereitet worden. Diese sind bereits im Rahmen des Urplans ausgeglichen worden. Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit einer weitergehenden negativen Beeinflussung zu rechnen.

13.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Da bereits ein Bebauungsplan besteht würden bei Nichtdurchführung der Planung die gemäß Urplan zulässigen Maßnahmen umgesetzt. Insofern ist auch von den unter Status-Quo/Bestandsaufnahme genannten Auswirkungen auszugehen, wenn die Planungsänderung gemäß der IV. Änderung nicht durchgeführt würde.

Die nachfolgende Matrix veranschaulicht die Bewertung vorhandener Einwirkungen sowie die Auswirkungen der Planung auf Menschen und Umweltfaktoren im Untersuchungsraum nochmals:

Schutzgut	bestehende/zu erwartende Einwirkungen aufgrund der Umsetzung des Urplans	Auswirkungen auf der Grundlage der Realisierung des Planfalles
Menschen	-	0
Lärmverhältnisse	0	0
Luft	0	0
Klima	0	0
Landschaftsbild	-	0
Tiere	-	0
Pflanzen	0	0
Boden	-	0
Wasser	0	0
Kultur- und sonstige Sachgüter	0	0
Naturhaushalt	-	0

X = erheblich

- = mittel

0 = gering

13.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Retention von Niederschlagswasser, die Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen und festgesetzten Maßnahmen auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Maßnahmen zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen zu benennen.

Unvermeidbar war die Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden aufgrund der nicht vorhandenen alternativen Standorte im Zuge der weiter geplanten gewerblichen Nutzung.

13.4.1 Planungsalternativen

Alternativen im Ortsbezirk

Da hier der aktualisierte Rahmenplan umgesetzt werden soll, der die Umsetzung einer städtebaulichen Konzeption auf einer militärischen Liegenschaft im Rahmen einer Konversionsmaßnahme beinhaltet, stehen keine Alternativen im Ortsbezirk zur Verfügung. Es handelt sich nur um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans mit teilweise schon gebauten Straßen und Einzelbauvorhaben; insofern kann auch das weitere Projekt nur an dieser Stelle umgesetzt werden.

Varianten innerhalb des Plangebietes

Es bestehen keine Varianten innerhalb des Plangebietes: Durch die Darstellung von großzügigen Baufenstern und Einschränkungen durch eine festgesetzte maximale Geschoßfläche ist ein Rahmen vorgegeben, innerhalb dessen sich die gewerbliche Entwicklung abhängig vom Baukonzept möglicher Investoren darstellt.

13.5 Technische Verfahren der Umweltprüfung und ev. Schwierigkeiten bzw. fehlende Kenntnisse

Aus Zeitgründen erfolgte die Artenschutzprüfung als Potenzialprüfung. Da die Kartierung in der vegetationsfreien Zeit (Februar) begonnen und schon im April abgeschlossen wurde, konnte nur ein geringer Teil der vorkommenden Pflanzenarten erfasst werden. Für die faunistischen Erfassungen wurde das Gebiet tagsüber je dreimal im Februar und im März sowie fünfmal im April (davon einmal in der Abenddämmerung wegen nachtaktiver Tiere, vor allem von Fledermäusen) begangen. Im Blick auf die jahreszeitlich noch sehr frühe gerade erst einsetzende Vegetationsperiode konnten abgesehen von den Vögeln nur sehr wenige oder (noch) keine Individuen der o. a. Artengruppen aufgefunden werden. Der Schwerpunkt der Untersuchung lag insofern auf der Prüfung des Gebiets nach vorhandenen Biotopstrukturen um daraus potentielle Artenvorkommen

abzuleiten. An der Westgrenze des Plangebiets befand sich bis Anfang März 2011 eine alte grobborkige Trauerweide, die am 05. und nochmals am 17. Februar 2011 gemeinsam mit zwei weiteren im Naturschutz aktiven Kollegen intensiv auf Habitatstrukturen für (aktuelle und potentielle) Vorkommen von Fledermäusen untersucht wurde. Mit diesem Ergebnis konnte ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten in der Trauerweide aber nicht mit absoluter Sicherheit ausgeschlossen werden. Unsicherheiten von Artenvorkommen wurden aus Gründen des Vorsichtsprinzips zugunsten der Arten ausgelegt d.h. es wurde bezüglich der Festsetzung der Vermeidungs-, Minderungs- und vorgezogener Kompensationsmaßnahmen davon ausgegangen, dass sie im Zweifelsfall im Plangebiet vorkommen.

14 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Im Rahmen der Umweltüberwachung trägt die Gemeinde nach Realisierung der Planung dafür Sorge, dass unvorhersehbare nachteilige Umweltauswirkungen erkannt werden. Die untere Naturschutzbehörde ist frühzeitig über vorgesehene Bau- oder Abrissmaßnahmen zu informieren. Außerdem ist der Erfolg der vorgezogenen Maßnahmen für die Offenlandbrüter im Rahmen eines Biomonitorings zu überwachen. Sofern sich abzeichnet, dass die Maßnahmen nicht greifen, sind umgehend weitere Maßnahmen in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde in Angriff zu nehmen um sicherzustellen, dass die Offenlandbrüter vor dem Bau des zweiten Strassenabschnittes (Planstrasse und zweiter Abschnitt der Gäubahnstraße) eine Ausweichmöglichkeit haben.

15 Zusammenfassung

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht zu erwarten, dass sich erhebliche negative Auswirkungen auf die Natur ergeben.

Neustadt an der Weinstraße
STADTVERWALTUNG

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister