

Stadt Neustadt a.d. Weinstraße
Flächennutzungsplan-Teiländerung für den Bereich
„Roßlaufstraße-Südwest“ im Stadtbezirk Nr. 25

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen.

Neustadt a.d. Weinstraße und Linden, den 02.04.2013

Stellungnahmen ohne Anregungen

Deutsche Telekom (07.08.2012)
DB Services Immobilien (23.07.2012)
Eisenbahnbundesamt (04.07.2012)
Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung (24.07.2012)
Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz (04.07.2012)
SGD Süd (04.07.2012)
Stadt Neustadt a.d. Weinstraße – Landwirtschaft und Umwelt (02.07.2012)
Stadtverwaltung Neustadt a.d. Weinstraße – Brandschutzdienststelle
(18.07.2012)
Stadt Neustadt a.d. Weinstraße – Liegenschaften und Bauverwaltung (31.07.2012)
Stadtverwaltung Neustadt a.d. Weinstraße – Untere Straßenbaubehörde
(03.07.2012)
Stadtverwaltung Neustadt a.d. Weinstraße – Untere Naturschutzbehörde
(01.08.2012)

Stellungnahmen mit Anregungen

Generaldirektion Kulturelles Erbe (12.07.2012)
IHK Rheinland-Pfalz (25.07.2012)
Kreisverwaltung Bad Dürkheim – Gesundheitsamt (15.08.2012)
SGD Süd – Landesplanung (11.07.2012)
SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (14.08.2012)

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Stadtverwaltung
Neustadt a. d. Weinstraße
13. Juli 2012
Amt/Abt..... Beil.....



Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesdenkmalpflege
Schillstraße 44 – 55116 Mainz

Stadtverwaltung Neustadt / Wstr.
Abteilung Stadtentwicklung und Bauwesen
Stadthaus I
Marktplatz 1
67429 Neustadt / Wstr.

Generaldirektion Kulturelles Erbe
Direktion Landesdenkmalpflege
Erthaler Hof
Schillstraße 44
D-55116 Mainz
Tel. +49 (0) 6131 / 2016 – 0
Fax +49 (0) 6131 / 2016 – 111

Unser Zeichen: II N
Ka

Bearbeiter / E-Mail
Dr. Georg Peter Karn
georg-peter.karn@landesdenkmalamt.rlp.de

Durchwahl: 2016-220

Datum: 12.7.2012

**Neustadt / Wstr., Flächennutzungsplan-Teiländerung „Rosslaufstraße-Südwest“;
Bebauungsplan-Vorentwurf „Rosslaufstraße-Südwest“
Hier: Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 2.7.2012; Az.: 200-rod**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. der betroffene Bereich befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft der als Kulturdenkmal ausgewiesenen sog. IBAG-Halle. Entsprechend § 13 Abs. 1 DSchG bedürfen Veränderungen auch in der Umgebung von Kulturdenkmälern, soweit sie deren Substanz oder Erscheinungsbild beeinflussen könnten, der denkmalrechtlichen Genehmigung.

Nach unserem Kenntnisstand entsprechen die in Rede stehenden baulichen Planungen den vor einiger Zeit mit den Denkmalbehörden getroffenen Vorabsprachen. Insofern sind aus Sicht der Denkmalfachbehörde keine Einwendungen zu erheben. Wir möchten an dieser Stelle aber nochmals ausdrücklich auf die Notwendigkeit einer Abstimmung der Planung zu gegebener Zeit hinweisen. Dies betrifft auch gestalterische Details wie etwa die farbliche Gestaltung oder Werbeflächen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Dr. Georg Peter Karn)

E-Mail: lad@landesdenkmalamt.rlp.de

Internet: www.landesdenkmalamt.rlp.de

Generaldirektion Kulturelles Erbe (12.07.2012)

Beschlussempfehlung

Zu 1.: Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Sie finden zur Berücksichtigung im Vollzug des Bebauungsplanes Eingang in die Begründung des Bebauungsplanes. Für die Ebene der Flächennutzungsplanung besteht hinsichtlich dieses Sachverhaltes kein weiterführender Handlungsbedarf.



IHK Pfalz, Postfach 21 07 44, 67007 Ludwigshafen
 Stadt Neustadt an der Weinstraße
 Fachbereich 2
 Stadtentwicklung und Bauwesen
 Abt. 220 Stadtplanung
 Marktplatz 1
 67433 Neustadt an der Weinstraße

Stadtverwaltung
 Neustadt a. d. Weinstraße
 27. Juli 2012
 Amt/Abt. Beil.

Eingang: 27. Juli 2012
 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

25. Juli 2012
 Jürgen Vogel
 Standortpolitik
 Tel. 0621 5904-1500
 Fax 0621 5904-1504
 Juergen.Vogel@pfalz.ihk24.de
 www.pfalz.ihk24.de

Ihre E-Mail vom 02. Juli 2012;

**Hier: Geplante Errichtung eines Lebensmittelvollsortimentmarktes, eines Drogeriemarktes und Ausbau eines Lebensmitteldiscounters in Neustadt an der Weinstraße
 Bebauungsplan-Vorentwurf „Roßlaufstraße – Südwest“, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Damen und Herren,

haben Sie verbindlichen Dank für die Beteiligung der IHK Pfalz an dem Planverfahren zur Errichtung eines Nahversorgungsschwerpunktes in Neustadt an der Weinstraße auf dem ehemaligen IBAG-Gelände.

1. Aus den uns vorgelegten Unterlagen geht hervor, dass beabsichtigt ist, auf dem IBAG-Gelände nördlich der Branchweilerhofstraße im Rahmen der Nachnutzung einen Lebensmittelvollsortimentmarkt mit einer Verkaufsfläche von rund 1.800 qm und einen Drogeriemarkt mit max. 600 qm Verkaufsfläche zu errichten. Zudem möchte der bereits ansässige Pennymarkt seine Verkaufsfläche auf max. 800 qm erweitern.

Bei den geplanten Ansiedlungsvorhaben handelt es sich um eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 3.200 qm. Zu berücksichtigen ist aber, dass es sich beim Pennymarkt um eine Erweiterung eines bestehenden Betriebs handelt. Dessen Größe ist der IHK Pfalz nicht bekannt und aus den Unterlagen nicht ersichtlich. Jedfalls ist die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten, so dass die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich ist.

2. Nach dem LEP IV sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe bis 2.000 qm Verkaufsfläche grundsätzlich nur in zentralen Orten angesiedelt werden (Zentralitätsgebot). Die Stadt Neustadt erfüllt als Mittelzentrum im Sinne der Landesplanung grundsätzlich die Voraussetzung für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs.

Zudem sollen großflächige Einzelhandelsunternehmen nach den Vorgaben des LEP IV nur in den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde angesiedelt werden.

Dienstleistungszentren der Industrie- und Handelskammer für die Pfalz
 Ludwigplatz 2 - 4 | 67000 Ludwigshafen | Tel. 0621 5904-0 | Fax 0621 5904-1214 | info@pfalz.ihk24.de
 Europaplatz 14 | 67657 Kaiserslautern | Tel. 0631 41448-0 | Fax 0631 41448-2704
 Im Grein 5 | 76829 Landau | Tel. 06341 971-2510 | Fax 06341 971-2514
 Adam-Müller-Straße 6 | 66954 Pirmasens | Tel. 06331 523-2610 | Fax 06331 523-2614



IHK Rheinland-Pfalz (25.07.2012)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Roßlaufstraße-Südwest“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes geschaffen werden. Eine Verkaufsflächenerweiterung des Penny-Marktes bis zur Grenze der Großflächigkeit von 800 qm Verkaufsfläche ist im Rahmen der bestehenden planungsrechtlichen Situation möglich, eine Einbeziehung in das zur Ausweisung bzw. Darstellung geplante Sondergebiet ist insofern nicht erforderlich.

Zu 2.: Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet „IBAG-Gelände“ gehört nicht zum zentralen Versorgungsbereich der Stadt Neustadt. Allerdings ist in Abstimmung mit der SGD Süd und dem VRRN die Ausweisung von sogenannten Versorgungsbereichen „Lebensmittelnahversorgung“ zur langfristigen Sicherung der geordneten Weiterentwicklung und Ergänzung der wohnortnahen Versorgung möglich. Eine solche Abstimmung ist im Rahmen der Aufstellung des Einzelhandelsgutachtens der Stadt Neustadt erfolgt.

3.

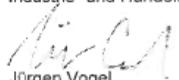
Das Einzelhandelsgutachten favorisiert diesen Standort für eine Nahversorgungsentwicklung. Vorliegend stellen die Ansiedlungsplanungen mit zusammen 3.200 qm aber einen sehr dominanten Nahversorgungsschwerpunkt dar, auch wenn man die Bestandsfläche des Pennymarktes herausrechnet. Demnach ist nach Abbildung 57 im Einzelhandelskonzept eine Detailprüfung über die konkreten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gerade im Hinblick auf die Kernstadt durch zu führen. Diese Prüfung ist aus den uns vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich.

Daher bestehen seitens der IHK Pfalz zur Zeit Bedenken gegen das Ansiedlungsvorhaben in der geplanten Größenordnung. Es spricht zwar einiges dafür, dass der Standort einen mittleren Vollsortimentmarkt bis zu 1.500 qm Verkaufsfläche verträgt und auch eine maßvolle Erweiterung des Pennymarktes auf max. 800 qm Verkaufsfläche scheint hinsichtlich der Auswirkungen noch akzeptabel. Das Einzelhandelskonzept empfiehlt aber selbst für diese Vorhaben schon eine Detailprüfung.

Die darüber hinaus gehenden Flächen des Lebensmittelvollsortimentmarktes (ca. 300 qm VK) und vor allem auch der Drogeriemarkt (max. 600 qm VK) bedürfen aber einer detaillierten Prüfung. Solange diese nicht vorliegt, kann die IHK Pfalz dem Vorhaben noch nicht zustimmen.

Sollten zwischenzeitlich entsprechende Verträglichkeitsuntersuchungen durchgeführt worden sein und im Ergebnis zu einer Verträglichkeit des Vorhabens für die Kernstadt Neustadts (insb. auch im Bereich der Martin-Luther Straße) gekommen sein, stellen wir unsere Bedenken zurück.

Freundliche Grüße
Industrie- und Handelskammer für die Pfalz


Jürgen Vogel
Geschäftsführer

Zu 3.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Nachweis der städtebaulichen und raumordnungsrechtlichen Verträglichkeit wurde im Rahmen der „Verträglichkeitsuntersuchung für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriemarktes in der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße“ durch das Büro Stadt+Handel erbracht. Die entsprechende Untersuchung wird im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme vorgelegt.

15.08.2012
[Signature]



Gesundheitsamt, Neumayerstraße 10, 67433 Neustadt an der Weinstraße

Stadtverwaltung Neustadt
Stadtentwicklung und Bauwesen
Frau Rodach
Marktplatz 1
67433 Neustadt an der Weinstraße

Abteilung: Gesundheitsamt
Neumayerstraße 10, 67433 Neustadt/Wstr.
Ansprechpartner: Herr Bogatscher
Zimmer: E 207
Telefon: 06322/961-7102
Telefax: 06322/961-7320
E-Mail: Hans-Guenther.Bogatscher@kreis-bad-duerkheim.de
Aktenzeichen: 306031 Bo/Bo
Datum: 15.08.2012

Vollzug des Baugesetzbuches
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB
hier: 1. Flächennutzungsplan Teiländerung (Vorentwurf) „Roßlaufstraße
Südwest“
2. Bebauungsplan-Vorentwurf „Roßlaufstraße Südwest“ im Stadtbezirk 25

Ihr Anschreiben vom 02. Juli 2012

Sehr geehrte Frau Rodach,

1. nach Einsichtnahme in die hier vorgelegten Flächennutzungsplan Teiländerungs- und Bebauungsplan-Vorentwürfe bestehen unsererseits gegen diese Bauvorhaben keine grundsätzlichen Bedenken. Eventuell vorhandene Altlasten im Bereich der künftigen Wohnbebauung sollten ausgewiesen und entsprechend saniert werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[Signature]
Hans-Güther Bogatscher

Post- und Telekommunikationsamt
Gesundheitsamt
Neumayerstraße 10
67433 Neustadt an der Weinstraße

Telefon: (06322) 961-0
Telefax: (06322) 961-7320
E-Mail: Gesundheitsamt@kreis-bad-duerkheim.de
Internet: www.kreis-bad-duerkheim.de

Postbank Nr. 159-40-679
(BLZ 245 100 07)
Amt LudwigsweilerRh.
Kto.-Nr. 141

SparKasse Rhein-Neckar
Deutsche Weinstraße
(BLZ 246 312 40)

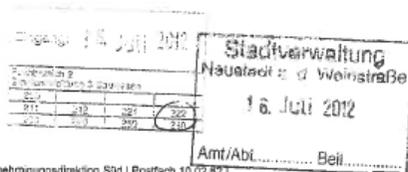


Kreisverwaltung Bad Dürkheim – Gesundheitsamt (15.08.2012)

Beschlussempfehlung

Zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde durch das Büro IGU Wetzlar ein Sanierungskonzept im Hinblick auf den Umgang mit den belasteten Böden im Plangebiet erstellt. Im Ergebnis wird eine Sanierung der bekannten Schadensherde als notwendig erachtet. Die Stadt Neustadt a.d. Weinstraße sieht die entsprechende Sanierung als Voraussetzung für die Zulässigkeit der geplanten Nutzung an und wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags sicherstellen, dass die Sanierung durch den Vorhabenträger erbracht wird.



Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 10 02 82 |
67402 Neustadt an der Weinstraße

Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße
Stadtentwicklung und Bauwesen
Marktplatz 1
67433 Neustadt an der Weinstraße



Friedrich-Ebert-Straße 14
67433 Neustadt an der
Weinstraße
Telefon 06321 99-0
Telefax 06321 99-2900
poststelle@sgdsued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

11.07.2012

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Anspruchspartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
14-433-11:41 Neu-	02.07.2012	Dr. Weingart	06321 99-2942
stadt		Johannea.Weingart@sgdsued.rlp.de	06321 99-32242

Bitte immer angeben!

- Flächennutzungsplan-Teiländerung (Vorentwurf) „Roßlaufstraße-Südwest“
- Bebauungsplan-Vorentwurf „Roßlaufstraße-Südwest“
im Stadtbezirk Nr. 25
hier: Stellungnahme aus der Sicht von Raumordnung und Landesplanung

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen zu den o. g. Änderungen der Bau-
leitplanung.

1. Mit der Teiländerung des Flächennutzungsplans und dem Bebauungsplan-Vorentwurf
„Roßlaufstraße-Südwest“ sollen im Bereich des ehemaligen IBAG-Geländes ein
Mischgebiet für Wohn- und gemischte Nutzung sowie ein Sondergebiet für den nah-
versorgungsrelevanten Einzelhandel ausgewiesen werden.

In dem Sondergebiet ist die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimentmarktes mit
einer maximalen Verkaufsfläche von 1.650 qm und eines Drogeriemarktes mit einer
maximalen Verkaufsfläche von 600 qm vorgesehen. Außerdem soll der bestehende
Penny-Discountmarkt auf maximal 800 qm Verkaufsfläche erweitert werden.

1/3

Konten der Landesoberkasse:
Deutsche Bundesbank, Filiale LU 545 015 05 (BLZ 545 000 00)
Sparkasse Rhein-Haardt 20 068 (BLZ 548 512 40)
Postbank Ludwigshafen 926 678 (BLZ 545 100 67)

Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag
9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr
Freitag 9.00–12.00 Uhr



SGD Süd – Landesplanung (11.07.2012)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Roßlaufstraße-Südwest“ sollen die pla-
nungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und
eines Drogeriemarktes geschaffen werden. Eine Verkaufsflächenerweiterung des
Penny-Marktes bis zur Grenze der Großflächigkeit von 800 qm Verkaufsfläche ist im
Rahmen der bestehenden planungsrechtlichen Situation möglich, eine Einbeziehung in
das zur Ausweisung bzw. Darstellung geplante Sondergebiet ist insofern nicht erfor-
derlich.

Nach der Begründung zum Bebauungsplan-Vorentwurf sollen mit der Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimentmarkts und eines Drogeriemarkts sowie der Erweiterung des Penny-Markts die Möglichkeiten der Nahversorgung für die künftigen Bewohner des IBAG-Geländes und für die südlich der Branchweilerhofstraße lebende Bevölkerung deutlich verbessert werden. Die Standorteignung sei bereits im gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept anerkannt worden.

In der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße, die am 25.10.2011 vom Rat der Stadt beschlossen wurde und auch mit der Regionalplanung sowie der SGD Süd abgestimmt ist, ist der im Bebauungsplan-Vorentwurf als Sondergebiet ausgewiesene Bereich als Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung dargestellt (Standort 6). Der Standort entspreche den Zielvorstellungen und Handlungsprioritäten des Nahversorgungskonzepts. Er sei daher für die Nahversorgungsentwicklung zu favorisieren. Die konkreten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen seien jedoch zu prüfen.

2. Aus Sicht der oberen Landesplanungsbehörde ist der Planstandort geeignet für die Entwicklung der Nahversorgung. Allerdings finden sich weder in der Begründung zur Flächennutzungsplan-Teiländerung (Vorentwurf) noch zum Bebauungsplan-Vorentwurf Ausführungen über die erforderliche Prüfung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sowohl der Neuansiedlung des Lebensmittelmarkts als auch der Erweiterung des Discounters.
3. Nach der Einzelhandelskonzeption der Stadt Neustadt an der Weinstraße sollen in den Versorgungsbereichen Lebensmittelnahversorgung zukünftig die Ansiedlung und Entwicklung von Nahversorgungsbetrieben (auch großflächigen) mit dem Hauptsortiment Lebensmittel (Lebensmittelmärkte) zur Versorgung des umliegenden Gebiets möglich sein. Damit entspricht die geplante Neuansiedlung eines Drogeriemarkts in

Zu 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Nachweis der städtebaulichen und raumordnungsrechtlichen Verträglichkeit wurde im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriemarktes in der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße durch das Büro Stadt+Handel erbracht. Die entsprechende Untersuchung wird im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme vorgelegt.

Zu 3.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Neustadt a.d. Weinstraße kann sich der Sichtweise der SGD allerdings nicht anschließen. Im Bereich des IBAG-Geländes wird im Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße ein „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“ festgelegt. Die Prüfung aller Ansiedlungsvorhaben im Handel richtet sich nach den in Kap. 6.5 des Einzelhandelskonzeptes formulierten Ansiedlungsleitsätzen. Für das Planvorhaben maßgeblich ist Leitsatz II: „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment primär im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum, zur Gewährleistung der Nahversorgung in Versorgungsbereichen Lebensmittelnahversorgung und an sonstigen integrierten Standorten zur überwiegenden Versorgung des Gebiets.“

Hierzu wird festgestellt, dass insbesondere auch der Drogeriemarkt über ein gemäß der Sortimentsliste der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße innenstadt- und nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment verfügt. Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist nach Leitsatz II grundsätzlich zur Gewährleistung der Nahversorgung in Versorgungsbereichen Lebensmittelnahversorgung und an sonstigen integrierten Standorten zur überwiegenden Versorgung des Gebiets zulässig, sofern keine negativen städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu erwarten sind. Diese Verträglichkeits- bzw. Konformitätsprüfung ist durch die o.g. Verträglichkeitsuntersuchung erfolgt und kam zu einem positiven Ergebnis. Demnach ist der Drogeriefachmarkt im Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung nach Leitsatz II zulässig, auch wenn im Namen des Versorgungsbereiches andere als Lebensmittelsortimente nicht explizit erwähnt werden.

dem Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung nicht der Einzelhandelskonzeption der Stadt Neustadt an der Weinstraße.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Dr. Johannes Weingart



Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 10 10 23 |
67410 Neustadt an der Weinstraße

Stadt Neustadt an der Weinstraße
Stadtentwicklung und Bauwesen
Marktplatz 1
67433 Neustadt an der Weinstraße

Stadtverwaltung
Neustadt a. d. Weinstraße
16. Aug. 2012
Amt/Abt.....Beil.....

REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

Karl-Hoffrich-Straße 22
67433 Neustadt an der
Weinstraße
Telefon 06321 99-40
Telefax 06321 99-4222
poststelle@sgdsued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

Mein Aktenzeichen <small>Bitte immer angeben!</small> 34/2-33.00.03	Ihr Schreiben vom 02.07.2012 200-rod	Ansprechpartner/-in / E-Mail Herr Schäfer Fritjof.Schaefer@sgdsued.rlp.de	Telefon / Fax 06321-99-4181 06321-99-3-4181	14.08.2012
---	--	---	---	------------

**Flächennutzungsplan-Teiländerung (Vorentwurf) im Bereich „Roßlaufstraße Südwest“,
Bebauungsplan-Entwurf (Vorentwurf) „Roßlaufstraße Südwest“**
(im Stadtbezirk Nr. 25)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der Teiländerung des Flächennutzungsplanes sowie dem Bebauungsplan-Entwurf nehme
ich wie folgt Stellung:

I. Teiländerung des Flächennutzungsplanes

1. Hierzu gibt es aus Sicht der SGD Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft,
Bodenschutz Neustadt keine Anmerkungen.

II. Bebauungsplan-Vorentwurf

A. Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasserbewirtschaftung

2. Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt
oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet
werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschrif-
ten noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Aufgrund der spezifischen Vornutzung der Fläche (siehe auch Punkt B) ist die Entwässerungs-
planung frühzeitig mit der SGD Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Boden-
schutz Neustadt abzustimmen.

1/2

Konten der Landesoberkasse:		Besuchszeiten:
Deutsche Bundesbank, Filiale LU	545 015 05 (BLZ 545 000 00)	Montag-Donnerstag
Sparkasse Rhein-Haardt	20 008 (BLZ 549 512 40)	9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr
Postbank Ludwigshafen	926 678 (BLZ 545 100 67)	Freitag 9.00–12.00 Uhr



SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz
(14.08.2012)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Voruntersuchung zur Entwässerung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die in Abstimmung mit der SGD durch das Büro Scheuermann erstellt wurde, konnte gezeigt werden, dass die Entwässerung entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen grundsätzlich möglich ist. Details der Entwässerungsplanung sind im Vollzug des Bebauungsplanes unter Beteiligung der SGD und des ESN festzulegen.

3.

B. Bodenschutz

Ausweislich des aktuellen Stands des BisBoKat und der Aktenlage im Hause befindet sich das Plangebiet vollständig innerhalb des folgenden Altstandortes (ASO):

„Ehem. Maschinenfabrik IBAG, Branchweilerhofstraße 33-35, Neustadt an der Weinstraße Reg.-Nr.: 316 00 000-5004 / 000-00“.

Auf dem Gelände wurden in den 1990er und 2000er Jahren orientierende- und Detailerkundungen des Untergrundes durchgeführt und nutzungsbedingte Belastungen des Bodens und des Grundwassers nachgewiesen. Verschiedene Schadensschwerpunkte konnten ermittelt werden.

Im Sommer 2005 kam es zu einem unsachgemäßen Rückbau und Abriss von Teilflächen. Ob es dabei zu Schadstoffeinträgen in den Untergrund gekommen ist (z.B. Verdacht auf mögliche PCB-Belastung infolge Zerlegung von Transformatoren, etc.) wurde nicht untersucht.

Aus verschiedenen Gründen, beispielsweise aus Gründen der Arbeitssicherheit, war es mit den bisherigen Maßnahmen nicht möglich, alle altlastverdächtigen Flächen zu untersuchen und zu bewerten.

Zusätzlich kann man nicht ausschließen, dass aufgrund der Geländegröße und der entsprechenden Grobmächtigkeit der Untersuchungen sowie der jahrzehntelangen industriellen Nutzung bzw. unsachgemäßen Nachnutzung weitere kleinräumige Untergrundverunreinigungen vorliegen, die bisher nicht nachgewiesen wurden.

Eine Betrachtung des Wirkungspfadens Boden-Mensch nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) war bisher nicht Gegenstand der Untersuchungen.

Fazit:

Daher wird im Zuge einer geplanten Umnutzung und baurechtlicher Neuregelung des Teilgeländes der ehem. IBAG aus Sicht des Bodenschutzes folgendes Vorgehen empfohlen:

1. Sichtung der bisherigen Daten und ggf. Erstellung einer Defizitanalyse mit Vorschlägen für ein ergänzendes Untersuchungskonzept
2. Erstellung einer Gefährdungsabschätzung für die relevanten Wirkungspfade, insbesondere für den Wirkungspfad Boden-Mensch, im Hinblick auf die geplante Nutzung
3. Die Beurteilung des Wirkungspfadens Boden-Grundwasser hat nutzungsunabhängig zu erfolgen.
4. Aufstellung eines Sanierungskonzeptes entsprechend den Bodenschutzgesetzen
5. Zudem wird empfohlen, bei der geplanten Neuordnung und Umnutzung des Geländes den „Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“, Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 15. Feb. 2002, im Verfahren zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Fritjof Schäfer

Zu 3.: Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde durch das Büro IGU Wetzlar ein Sanierungskonzept im Hinblick auf den Umgang mit den belasteten Böden im Plangebiet erstellt. Im Ergebnis wird eine Sanierung der bekannten Schadensherde als notwendig erachtet. Die Stadt Neustadt a.d. Weinstraße sieht die entsprechende Sanierung als Voraussetzung für die Zulässigkeit der geplanten Nutzung an und wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags sicherstellen, dass die Sanierung durch den Vorhabenträger erbracht wird.