



Stadt Neustadt an der Weinstraße

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan**  
**„Roßlaufstraße-Südwest“ im Stadtbezirk Nr. 25**

Planstand: 11.06.2013

Bearbeiter  
Dipl.-Ing. Raumplanung Nina Späth

**Inhalt**

1	Vorbemerkungen .....	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Verfahren und Rechtsgrundlagen .....	5
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.4	Übergeordnete Planungen .....	6
2	Inhalt und Festsetzungen .....	8
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	11
2.4	Verkehrsflächen .....	11
2.5	Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen.....	12
2.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	12
3	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange .....	13
3.1	Eingriffsregelung .....	13
3.2	Umweltprüfung .....	13
3.3	Belange des Artenschutzes .....	13
4	Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz.....	15
5	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten.....	16
6	Immissionsschutz.....	17
7	Denkmalschutz .....	17
8	Sonstige Infrastruktur.....	17
9	Bodenordnung .....	18
10	Städtebauliche Vorkalkulation .....	19
11	Anhang.....	19

**Anlagen**

- Planungsbüro Holger Fischer: Umweltbericht zum Bebauungsplan und zur FNP-Änderung „Roßlaufstraße-Südwest“, Stand: 22.03.2013
- Planungsbüro Holger Fischer: Artenschutzrechtlicher Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „Roßlaufstraße-Südwest“, Stand 19.03.2013
- Stadt+Handel: Verträglichkeitsuntersuchung für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortiments und eines Drogeriemarktes in der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße, Stand 06.03.2013
- R+T: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Roßlaufstraße-Südwest“, Stand März 2013
- GSA Limburg: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Roßlaufstraße-Südwest“, Stand 28.12.2012
- Scheuermann u. Martin: Voruntersuchung zur Entwässerung – Masterplan „Roßlaufgelände“, Stand Februar 2013 / Ergänzung April 2013
- IGU: Sanierungskonzept IBAG-Gelände, Branchweilerhofstraße 33-35 in 67433 Neustadt a.d. Weinstraße, Stand 22.03.2013

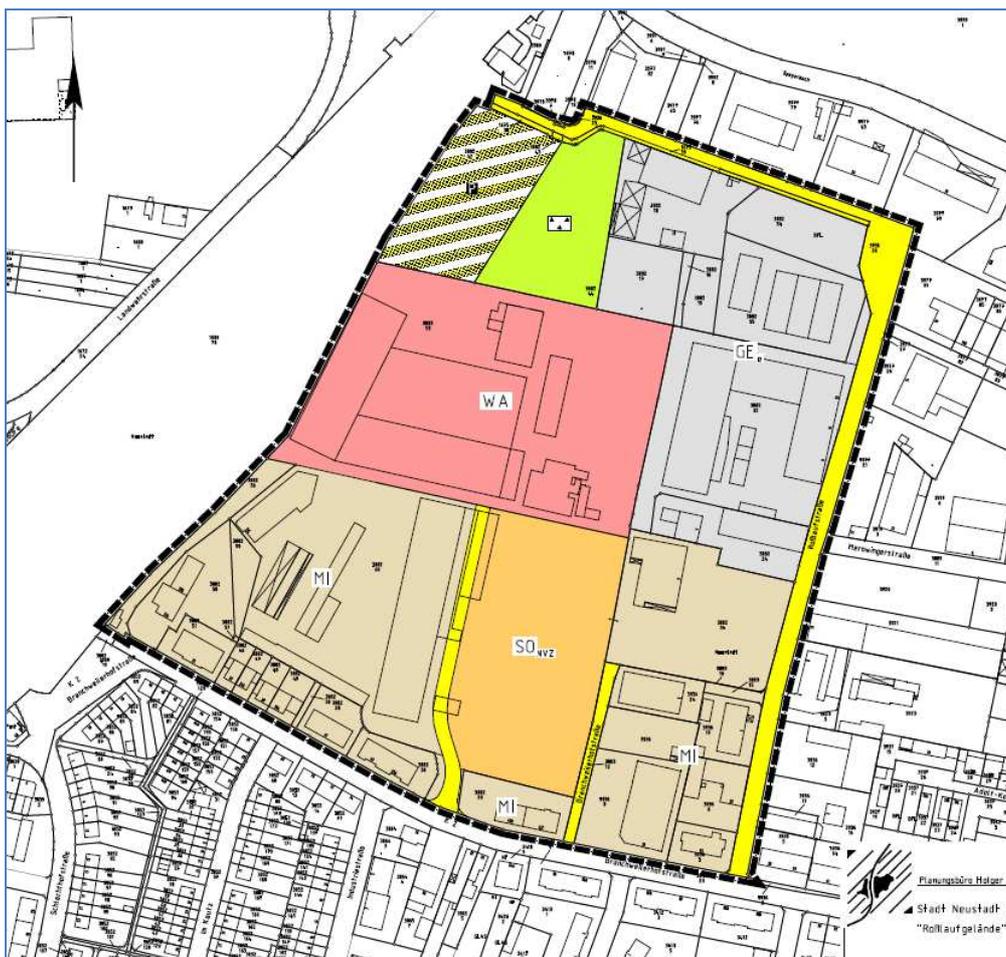
## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Nach Aufgabe der gewerblich-industriellen Nutzung der Fa. IBAG liegt das Gelände nördlich der Branchweilerhofstraße seit fast zwei Jahrzehnten brach. Die bisher unternommenen Versuche der Alteigentümer und der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße, den Bereich einer Nachfolgenutzung zuzuführen, konnten nicht zu einem positiven Abschluss gebracht werden, da insbesondere ein umsetzungsorientiertes städtebauliches Gesamtkonzept fehlte.

Zusammen mit dem jetzigen Grundstückseigentümer wurden vertiefte Überlegungen im Hinblick auf ein Nutzungskonzept für das IBAG-Gelände und die angrenzenden Bereiche – begrenzt von Roßlaufstraße im Norden und Osten, Branchweilerhofstraße im Süden und Bahntrasse im Westen – angestellt. Im Mittelpunkt der Überlegungen steht dabei eine Nachfolgenutzung der brachliegenden Teile des IBAG-Geländes unter Berücksichtigung der gegebenen Restriktionen und der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße. Insbesondere unter Würdigung der kommunalen Entwicklungsabsichten (vgl. Flächennutzungsplan-Aussage „geplante Mischbaufläche“) soll hier eine Wohn- und gemischte Nutzung i.V.m. mit einem Angebot an Nahversorgungsmöglichkeiten für den gesamten Stadtteil Branchweiler etabliert werden.

Masterplan zur Entwicklung des IBAG-Geländes und angrenzender Bereiche



Planungsbüro Holger Fischer, Linden

Die Begründung für die beabsichtigte Entwicklung eines Wohn- und gemischt genutzten Quartiers ergibt sich

- a) aus der hohen Lagegunst der Fläche in direkter Nachbarschaft zu einer S-Bahn-Haltestelle und der fußläufigen Erreichbarkeit von schulischen und sonstigen infrastrukturellen Einrichtungen,
- b) aus den begrenzten gewerblichen Entwicklungsspielräumen für die vorhandenen Betriebe (im Norden Überschwemmungsgebiet angrenzend, im Westen Bahnflächen, im Süden und Osten zum Teil ausgedehnte Wohngebiete) sowie
- c) aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans.

Des Weiteren besteht an anderer Stelle im Gebiet der Stadt ein großes Angebot an gewerblichen Bauflächen, welche in besonderem Maße die heutigen Ansprüche Gewerbetreibender erfüllen und sich besser in die gesamtstädtische Nutzungsstruktur einfügen.

Im Hinblick auf das Ziel, die Nahversorgungssituation für den Stadtteil Branchweiler und die künftig im Bereich des IBAG-Geländes lebende Bevölkerung zu verbessern, ist im Nutzungskonzept u.a. auch die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers und eines Drogeriemarktes vorgesehen. Die Standorteignung wurde bereits im gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept anerkannt. Aufgrund der geplanten Größe der Verkaufsfläche insbesondere des Lebensmittelmarktes handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben, welches die Darstellung bzw. Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO erfordert. Der Standort befindet sich in Nachbarschaft zu dem bestehenden Penny-Markt in der Branchweilerhofstraße, so dass sich durch den Standortverbund eines Discounters mit einem Vollsortimenters in gewissem Umfang Synergieeffekte ergeben können. Der Penny-Markt hat seinen Standort im unbeplanten Innenbereich, der seitens der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße als faktisches Mischgebiet bewertet wird. Eine Modernisierung des Standortes einschließlich Erweiterung ist bis zur Grenze der Großflächigkeit, d.h. 800 qm Verkaufsfläche, im Rahmen der bestehenden planungsrechtlichen Situation genehmigungsfähig.

Aufgrund der hohen Komplexität der Planungsaufgabe insbesondere im Hinblick auf die Zulässigkeit der geplanten wohnbaulichen Nutzung (u.a. aufgrund immissionsschutzrechtlicher Aspekte) im überwiegenden Teil des ehemaligen IBAG-Geländes empfiehlt es sich, das Gebiet zur Baurechtsschaffung in zwei Abschnitte zu gliedern. Im ersten, vorliegenden Bauabschnitt gilt es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der angestrebten nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzung zu schaffen, da dies insbesondere auch für die zeitnahe Verbesserung der Versorgungssituation für die angrenzenden Wohnquartiere von Bedeutung ist. Dabei umfasst das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes „Roßlaufstraße-Südwest“ die Schaffung der Genehmigungsvoraussetzungen für die Neuansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes (Vollsortimenter) mit max. 1.650 qm Verkaufsfläche und eines Drogeriemarktes mit max. 600 qm. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für den ersten Bauabschnitt wird dabei um die sich südlich bis zur Branchweilerhofstraße anschließenden Flächen arrondiert, um Normenklarheit zu Art und Maß der zulässigen Nutzungen in diesem Bereich zu schaffen. Der vorgefundene Bestand empfiehlt im Kontext mit dessen östlicher und südlicher Nachbarschaft die Ausweisung eines Mischgebietes im Sinne § 6 BauNVO.

Einher mit der Realisierung des Bebauungsplanes "Roßlaufstraße-Südwest" geht auch die vertragliche Verpflichtung des Eigentümers, die übrigen Teile der IBAG-Brache (mit Ausnahme der denkmalgeschützten Maschinenhalle) abzurechen, abzuräumen und die Bodenverunreinigungen zu sanieren. Insofern schafft die Realisierung des Bebauungsplanes auch die wesentlichen Voraussetzungen für die Konversion des gesamten Brachstandortes in Hinblick auf eine zukunftsfähige Nutzung.

## 1.2 Verfahren und Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Roßlaufstraße-Südwest“ erfolgt im Regelverfahren nach Baugesetzbuch. Die für den Bebauungsplan maßgeblichen Rechtsgrundlagen sind:

### **Baugesetzbuch (BauGB):**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

### **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)

### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. August 2012 (BGBl. I S. 1726)

### **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)**

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

### **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)**

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)

### **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)**

vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

### **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)**

in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), mehrfach geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.10.2010 (GVBl. S. 319)

## 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das ehemalige IBAG-Gelände liegt im Stadtteil Branchweiler im Nordosten des Siedlungsgebietes der Kernstadt von Neustadt a.d. Weinstraße. Seit Aufgabe der gewerblich-industriellen Nutzung liegt das Gelände brach und ist dem Verfall preisgegeben. Im Nordwesten des ehemaligen IBAG-Geländes wurde seitens der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße ein Park-Ride-Parkplatz errichtet, einzelne Teilflächen im Süden, unmittelbar angrenzend an die Branchweilerhofstraße, wurden einer Bebauung u.a. mit Wohngebäuden zugeführt. Für eine detaillierte Beschreibung der Nutzungsstruktur im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sei im Übrigen auf die entsprechenden Ausführungen in dem im Anhang beigefügten Umweltbericht verwiesen.

An das Plangebiet grenzen im Norden und Nordosten gewerbliche Nutzungen an. Im Südosten und Süden ist die Nutzung gemischt strukturiert (Einzelhandel, Gewerbe, Wohnen, Gastronomie), südlich der Branchweilerhofstraße schließt sich die Wohnbebauung des Stadtteils Branchweiler an.

Die Größe des Plangebietes beträgt 1,43 ha, hiervon entfallen auf das Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel 1,06 ha, das Mischgebiet 0,17 ha und die Straßenverkehrsflächen 0,21 ha.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Roßlaufstraße-Südwest“ im Luftbild (Stand 2011)



Stadt Neustadt a.d. Weinstraße

## 1.4 Übergeordnete Planungen

### Raumordnung und Landesplanung

Im LEP IV werden unter Kapitel 3.2.3 Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächige Einzelhandelsvorhaben) die Ziele der Raumordnung für die Zulässigkeit großflächigen Einzelhandels formuliert. Im Hinblick auf die Würdigung der raumordnerischen als auch der städtebaulichen Verträglichkeit des Planvorhabens wurde durch die Fa. Stadt+Handel ein „Verträglichkeitsgutachten für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriemarktes in Neustadt an der Weinstraße“ erstellt. Im Hinblick auf die nachfolgend wiedergegebenen Ziele der Raumordnung wird darin ausgeführt:

Z 57

*Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 qm Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. (...)*

„Das landesplanerische Ziel des Zentralitätsgebotes wird durch die Ausweisung der Stadt Neustadt an der Weinstraße als Mittelzentrum im LEP IV Rheinland-Pfalz für dort verortete großflächige Einzelhandelsvorhaben erfüllt.“

#### Z 58

*Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (Städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche im Sinne BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.*

„Das landesplanerische Ziel des Integrationsgebotes ist erfüllt, da der Standort des Vorhabens als Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung IBAG-Gelände in dem Einzelhandelskonzept Neustadt an der Weinstraße ausgewiesen ist.“

In Ergänzung ist zu der Thematik des Integrationsgebotes zu sagen: Im Bereich des IBAG-Geländes wird im Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße ein „Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung“ 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 Lebensmittelnaheversorgung 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 Lebensmittelnaheversorgung 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 bei einer Begrenzung der Verkaufsfläche auf 600 qm zu einem positiven Ergebnis. Demnach ist der Drogeriefachmarkt im Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung nach Leitsatz II zulässig, auch wenn im Namen des Versorgungsbereiches andere als Lebensmittelsortimente nicht explizit erwähnt werden.

#### Z 59

*Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. (...)*

Vorliegend unbeachtlich, da es sich bei den geplanten Sortimenten um innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente im Sinne der Sortimentsliste der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße handelt.

#### Z 60

*Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereich) benachbarter Zentren wesentlich beeinträchtigt werden*

(Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

„Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen macht deutlich, dass durch das Vorhaben im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche von Neustadt a.d. Weinstraße noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden. Das Vorhaben ist in dem Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel demnach konkruent zu den Aussagen des Ziel 60 (Nichtbeeinträchtigungsgebot) des LEP IV des Landes Rheinland-Pfalz.“

Im Hinblick auf den geplanten Drogeriemarkt kommt die Einzelhandelsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass bei einer reduzierten Verkaufsfläche von 600 qm die Umsatzumverteilungen zu Lasten des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt lediglich eine Größenordnung von 8-9 % erreichen, so dass damit die städtebauliche und die raumordnerische Verträglichkeit auch dieser Nutzung bestätigt werden kann.

## Z 61

*Die Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereichen ist durch Verkaufsflächenbegrenzung in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.*

Vorliegend unbeachtlich, da es sich um eine städtebaulich integrierte Lage handelt.

Zusammenfassend kann unter Berücksichtigung der vorangehenden Ausführungen festgehalten werden, dass die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

## Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße stellt das Plangebiet dort, wo ein Mischgebiet zur Ausweisung gelangt, als gemischte Baufläche dar. Wo allerdings ein Sondergebiet geplant ist, stellt der Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche (Planung) dar. Der Bebauungsplan ist daher nur tlw. aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die teilräumige Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

## 2 Inhalt und Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Für den südlichen Teil des Plangebietes kommt ein **Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO** zur Ausweisung. Gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Darüber hinaus sind aufgrund der Bestimmungen des § 13 BauNVO auch Gebäude für freie Berufe zulässig.

Die gemäß den Ziffern 6-8 des § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sowie gemäß Abs. 3 auch ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden vorliegend von der zulässigen Nutzung ausgeschlossen, da sie mit den städtebaulichen Zielvorstellungen für das Plangebiet unvereinbar sind. Des Weiteren wird bestimmt, dass Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment im Sinne der Sortimentsliste der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße unzulässig sind. Die Notwendigkeit ergibt sich daraus, dass im städtischen Einzelhandelskonzept formuliert wird, dass sich diese Einzelhandelsentwicklung mit entsprechenden Sortimenten auf die definierten zentralen Versorgungsbereiche beschränken soll. Die entsprechende Festsetzung trägt insofern dazu bei, diese Maßgabe rechtsverbindlich festzuschreiben und dadurch die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche zu sichern. Die Liste der innenstadtrelevanten Sortimente der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße ist dieser Begründung im Anhang beigefügt.

Für den nördlichen Teil des Plangebietes kommt ein **Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO** zur Ausweisung. Unter Berücksichtigung der Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichtes vom 03.04.2008 -4 CN 3.07- und -4 CN 4.07- zur Unzulässigkeit von baugebietsbezogenen und damit vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenzen in Sondergebieten wird als textliche Festsetzung formuliert: „Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt einschließlich Backshop mit max. 1.650 qm Verkaufsfläche und ein Drogeriemarkt mit max. 600 qm Verkaufsfläche. Innenstadtrelevante Sortimente, soweit sie nicht auch nahversorgungsrelevant im Sinne der Sortimentsliste der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße sind, dürfen auf max. 10 % der realisierten Verkaufsfläche angeboten werden.“

Hinsichtlich der Definition des Begriffes der Verkaufsfläche kann u. a. auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005 verwiesen werden, in dem erneut bestätigt wurde, dass unter der Verkaufsfläche der Teil der Geschäftsfläche zu verstehen ist, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden, einschließlich Kassenzone, Gänge und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände. Erneut bestätigt wurde auch, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die er zu Kaufzwecken einsehen kann, die aber aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden nicht betreten werden dürfen (Fleisch- oder Käsefrischtheke mit Bedienung).

Die Begrenzung der innenstadtrelevanten Sortimente, soweit es sich nicht auch um nahversorgungsrelevante Sortimente im Sinne der Sortimentsliste der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße handelt, auf max. 10 % der realisierten Verkaufsfläche folgt dem Ziel, den Planstandort im Sinne der Festlegung im städtischen Einzelhandelskonzept als Nahversorgungsstandort zu entwickeln und negative Auswirkungen auf die Innenstadt auszuschließen. Bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die als Randsortiment zulässig sind, handelt es sich gemäß der Sortimentsliste der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße um Blumen, Drogerie-/Kosmetik-/Parfümerieartikel und pharmazeutische Artikel (freiverkäuflich).

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Es gilt eine Grundflächenzahl von  $GRZ = 0,6$  für beide Baugebiete, die sich damit an den zulässigen Obergrenzen der Verdichtung für Mischgebiete orientiert. Damit wird sichergestellt, dass sich die künftige Bebauung in den umgebenden Bestand einfügt. Im Hinblick auf den erhöhten Stellplatzbedarf großflächiger Einzelhandelsbetriebe wird formuliert, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer  $GRZ = 0,9$  überschritten werden darf.

### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Notwendigkeit der Festsetzung einer Geschossflächenzahl für das Sondergebiet wird nicht gesehen, da keine mehrgeschossige Bebauung vorgesehen ist.

Für das Mischgebiet wird unter Berücksichtigung der zulässigen Grundfläche sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine  $GFZ = 1,2$  festgesetzt, die ebenfalls den für ein Mischgebiet zulässigen Obergrenzen entspricht.

### Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)

Für das Sondergebiet wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Sinne der Begriffsdefinition der Landesbauordnung unter Berücksichtigung der heute üblichen Betreiberstandards auf  $Z = I$  begrenzt. Für das Mischgebiet gilt entsprechend des gebauten Bestandes eine Zahl der zulässigen Vollgeschosse von  $Z = IV$ .

### Höhe baulicher Anlagen (OKGeb)

Da die Zahl der zulässigen Vollgeschosse alleine nicht ausreicht, die Höhenentwicklung im Plangebiet zu steuern, werden ergänzend Vorgaben zur zulässigen Höhe der Gebäude im Bereich des Sondergebietes Einzelhandel ( $SO_{EH}$ ) in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei wird eine gestaffelte Höhenfestsetzung vorgenommen, die insbesondere den Belangen des Denkmalschutzes der westlich angrenzenden IBAG-Halle Rechnung trägt und versucht, das/die Marktgebäude hieran anzupassen. Demgemäß werden im Westen und Osten der überbaubaren Grundstücksfläche des  $SO_{EH}$  6,0 m breite Streifen ausgewiesen, in denen die zulässige Gebäudehöhe auf max. 136,93 ü.NN. begrenzt wird. Dieser Wert liegt um 0,5 m unter der Traufe der Seitenschiffe der IBAG-Halle (= 137,43 ü.NN.). Im mittleren Bereich des Baufensters im  $SO_{EH}$  darf das Marktgebäude eine Gebäudehöhe von max. 139,26 ü.NN. erreichen. Dieser Wert liegt damit 1,0 m unter der Traufe des mittigen Tonnendaches der IBAG-Halle (= 140,26 ü.NN.). Durch diese Art der Höhenfestsetzung wird die für die IBAG-Halle typische Architektur bestehend aus zwei niedrigeren Seitenschiffen und einem höheren Mittelteil aufgenommen. Durch die Begrenzung der künftigen Gebäudehöhen auf Werte, die unterhalb des Maßes der IBAG-Halle liegt, bleibt diese auch weiterhin als Sichtmarke erhalten. Bei einer bestehenden Höhe des natürlichen Geländes von ca. 130,10 ü.NN. bis ca. 130,30 ü.NN. im Bereich des  $SO_{EH}$  erreichen die baulichen Anlagen maximal eine sichtbare Gebäudehöhe von ca. 6,7 m in den Randbereichen und von ca. 9,0 m im Mittelbereich.

### 2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen i.V.m. den einschlägigen Vorgaben der Landesbauordnung zu den einzuhaltenden Grenzabständen.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch die Ausweisung von Baugrenzen bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel wird im Norden des Gebietes angeordnet, um die Stellplätze vor dem Gebäude und damit für den Kunden gut einsehbar errichten zu können. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Norden und Osten in einem Abstand von 3,0 m zur Grenze des Plangebietes angeordnet. In Richtung der Planstraße im Westen des Plangebietes wird ein Mindestgrenzabstand von 2,0 m aus städtebaulichen Gründen als ausreichend erachtet. Der Standort der Stellplätze wird durch die Ausweisung einer Fläche für Nebenanlagen mit entsprechender Zweckbestimmung festgelegt.

Im Bereich des Mischgebietes erfolgt die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche in Anlehnung an den gebauten Bestand. Erweiterungsmöglichkeiten werden lediglich entlang der Branchweilerhofstraße gesehen. Eine Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche in Richtung des Sondergebietes scheidet aus Gründen des Immissionsschutzes aus (vgl. Kap. 12).

Die für die Neugestaltung des IBAG-Geländes erforderliche Planstraße nimmt Teile des Flurstückes 3882/29 in Anspruch. In diesem Bereich sind derzeit insbesondere die Anwohnerstellplätze vorhanden. Im Rahmen von Eigentümergesprächen wurde der Sachverhalt erörtert und die Zustimmung zur Planung in Aussicht gestellt, sofern der Verlust an Stellplätzen durch den Neubau eines Carports im rückwärtigen Grundstücksbereich kompensiert wird. Der Eigentümer des IBAG-Geländes hat sich zur Durchführung dieser Maßnahmen gegenüber den betroffenen Eigentümern verpflichtet. Die planungsrechtliche Vorbereitung erfolgt durch die Ausweisung einer Fläche für Nebenanlagen mit entsprechender Zweckbestimmung. Des Weiteren wird bestimmt, dass außerhalb dieser Fläche sowie der überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze unzulässig sind.

### 2.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung des gesamten IBAG-Geländes einschließlich des vorliegenden Plangebietes erfolgt ausgehend von der Branchweilerhofstraße über eine neu herzustellende Erschließungsstraße, die zwischen den Gebäuden Hausnummer 45B und 43A angelegt wird.

Um die Leistungsfähigkeit des künftigen Knotenpunktes zu überprüfen, wurde durch das Büro R+T eine Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Roßlaufstraße-Südwest“ erstellt. Unter Berücksichtigung des sich auch aus der Entwicklung des geplanten Wohngebietes im Bereich des IBAG-Geländes sowie des Einzelhandelsstandortes ergebenden zusätzlichen Verkehrs kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis: „In Neustadt an der Weinstraße ist mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Roßlaufstraße Südwest" eine städtebauliche Entwicklung eines Teilabschnitts des ehemaligen IBAG-Geländes geplant. Auf der B-Plan-Fläche soll hauptsächlich Einzelhandel (Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt) angesiedelt werden – zusätzlich ist noch eine kleine Fläche am südlichen Rand als Mischgebiet ausgewiesen. Die vorliegende Verkehrsuntersuchung stellt dar, wie sich die neuen Nutzungen verkehrlich auf das umgebende Straßennetz auswirken. Dabei ist auch ein nächster Entwicklungsschritt zu berücksichtigen: nördlich des B-Plan-Gebiets soll zu einem späteren Zeitpunkt ein Wohngebiet mit etwa 80 Reihenhäusern entwickelt werden und mit der Umnutzung der denkmalgeschützten IBAG-Halle (Umbau in etwa 20 Wohnlofts) sind weitere Wohnnutzungen zu berücksichtigen. Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen werden insgesamt durch die Beschäftigten, den Kunden und Besuchern sowie dem Wirtschaftsverkehr am Werktag etwa 2.130 zusätzliche Kfz-Fahrten pro Tag durchgeführt (jeweils etwa 1.065 Kfz-Fahrten im Quell- sowie im Zielverkehr).

Unter Berücksichtigung der zweiten Entwicklungsstufe mit den geplanten Wohnnutzungen erhöht sich der induzierte Verkehr auf etwa 2.980 Kfz/24h (jeweils etwa 1.490 Kfz-Fahrten im Quell- und Zielverkehr). Für die maßgeblich relevante Spitzenstunde beträgt der zusätzliche Neuverkehr am Nachmittag 380 Kfz/h (201 Kfz/h im Zielverkehr und 179 Kfz/h im Quellverkehr).

Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung zeigt auf, dass die prognostizierten Verkehrsmengen am Erschließungsknotenpunkt mit einer Vorfahrt geregelten Einmündung reibungslos abgewickelt werden können.

Abschließend kann demnach aus verkehrlicher Sicht der Umsetzung des geplanten Vorhabens zugestimmt werden.“

Die Erschließung mit dem ÖPNV erfolgt zum einen über den westlich des IBAG-Geländes vorhandenen S-Bahn-Haltepunkt. Im Übrigen sind im Umfeld des Plangebietes mehrere Bushaltestellen vorhanden.

## **2.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen**

Im Hinblick auf das Ziel, nicht nur eine städtebauliche sondern auch eine ökologische Aufwertung des Plangebietes zu erreichen, werden folgende eingriffsminimierende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, soweit betriebliche, wasser- oder bodenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.
- Je Symbol ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
- Im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel ist pro 6 Stellplätze mind. 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

## **2.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Auf Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. den einschlägigen Bestimmungen des § 88 LBO finden die nachfolgend wiedergegebenen Gestaltungsvorschriften Eingang in den Bebauungsplan. Diese verfolgen das Ziel, den Einzelhandelsstandort einer hochwertigen Gestaltung zuzuführen, die sich in den umgebenden Bestand, der u.a. von der denkmalgeschützten IBAG-Halle bestimmt wird, einfügt.

### **Dächer**

Zulässig sind Flach- und Pultdächer mit einer Neigung von max. 20°.

### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sowie Werbepylone dürfen die Oberkante des höchsten Gebäudes nicht überschreiten. Lichtwerbung in Form von Blink- oder Lauflichtern ist unzulässig. Der Betrieb von selbstleuchtenden Werbeanlagen wird auf die Zeit von 06.00h bis 22.00h beschränkt. Fremdwerbung ist unzulässig.

### **Grundstücksfreiflächen**

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft als Grünfläche zu unterhalten.

## **Einfriedungen**

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über dem Niveau der Stellplätze des SO<sub>EH</sub>. Diese Regelung gilt nicht, soweit aus Gründen des Immissionsschutzes (textliche Festsetzung 1.5.2) eine Schallschutzwand erforderlich wird. Entlang der Planstraße im Westen des SO<sub>EH</sub> sind Einfriedungen unzulässig.

## **3 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange**

### **3.1 Eingriffsregelung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Zur Bewertung der Eingriffserheblichkeit sei auf den im Anhang beigefügten Umweltbericht mit landschaftspflegerischen Planungsbeitrag verwiesen.

### **3.2 Umweltprüfung**

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Begründung zum Bebauungsplan zu integrieren. Insofern kann hinsichtlich der Würdigung der vorliegend beachtlichen umweltschützenden Belange auf den beigefügten Umweltbericht verwiesen werden.

### **3.3 Belange des Artenschutzes**

Im Oktober 2011 wurde im Rahmen einer Begehung des gesamten IBAG-Geländes einschließlich des vorliegenden Plangebietes eine überschlägige Bestandsaufnahme bzgl. des Vorkommens der Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien durchgeführt. Diese Erstbegehung kam zu dem Ergebnis, dass das IBAG-Gelände über ein Habitatpotenzial für die genannten Artengruppen verfügt. Im Übrigen wurden auf Grundlage dieser Erhebungsergebnisse, Tabu-Bereiche ausgewiesen und markiert, die bei den zu Jahresbeginn 2012 begonnenen Rodungen und Aufräumarbeiten zu schonen waren. Zu den Artengruppen Reptilien, Vögel und Fledermäuse wurden dann zwischen April und August 2012 vertiefte faunistische Erhebungen durchgeführt. Deren Ergebnisse sind in dem im Anhang beigefügten Artenschutzrechtlichen Planungsbeitrag dokumentiert. Auf Grundlage der Ergebnisse der Bestandserhebungen wurden artspezifische Vermeidungs- und funktionserhaltende Maßnahmen formuliert:

„Um die Auswirkungen des Bebauungsplans „Roßlaufstraße-Südwest“ zu minimieren, sind artspezifische Vermeidungsmaßnahmen für Vögel, Fledermäuse und Reptilien (Bauzeitenregelungen, Nisthilfen und Umsiedelungen) vorgesehen. Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind diese Maßnahmen in Kombination mit dem Verbleib von Gehölzstrukturen am Bahndamm und aufgrund der Lage geeigneter Ausweichlebensräume nördlich des Plangebiets geeignet, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auszugleichen.“

Im Übrigen bedarf es der Durchführung der folgenden vorlaufenden funktionserhaltenden Vermeidungsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen):

- Ausbringen von 20 Fledermauskästen:  
Für Spaltenquartiere nutzende Fledermausarten sollen an einer geeigneten Stelle im Umfeld des Plangebiets (Bachläufe von Speyerbach und Rehbach) insgesamt 20 Fledermauskästen angebracht werden.
- Einrichtung eines Turmfalken-Nistkastens:  
An einer geeigneten exponierten Stelle ist in 8-10 m Höhe ein Turmfalkennistkasten aufzustellen, um dem Turmfalken ein alternatives Nistangebot anstelle der Halle anzubieten.
- Umsiedeln der Mauereidechsenpopulation:  
Die Umsiedlung der Mauereidechsen soll Anfang bis Mitte April 2013 über einen Zeitraum von 1-2 Wochen durchgeführt werden. Der Fang der umzusiedelnden Tiere soll in den frühen Morgenstunden durch Handfang an den Versteckplätzen (unter „Reptilienmatten“, Steinen und Teerpappen u.ä.) und im weiteren Tagesverlauf mittels Schlingen erfolgen. Bewährt hat sich auch das unmittelbare Auslesen der Tiere aus einer aufgenommenen Baggerschaufel. Die Lage des Ersatzhabitats wird mit der zuständigen Behörde und den örtlichen Naturschutzverbänden abgestimmt. Da die Reviergröße eines Männchens je nach Habitatausstattung und Weibchenangebot 15 – 50 m<sup>2</sup> umfasst, sollte die Größe des Ersatzhabitats zwischen 0,7 und 2 ha betragen. Bei der Umsiedelung ist auch auf ein ausgeglichenes Geschlechter- und Altersverhältnis zu achten. Auf 1 Männchen kommen durchschnittlich 1,3 Weibchen (Schulte 2008). Das Entweichen der Mauereidechsen aus dem Umsiedlungshabitat ist durch eine Einzäunung zu verhindern. Dabei ist sicherzustellen, dass für die Eidechsen ausreichend Nahrung in dem Ersatzhabitat zu finden ist. Als Risikomanagement-Maßnahme könnte auch das Gelände am Nordrand des Plangebiets als Zwischenlebensraum für Mauereidechsen aus dem Südteil des Plangebietes optimiert werden, bis ein entsprechender dauerhaft gesicherter Ersatzlebensraum gefunden und funktionstüchtig ist. Denkbar wären auch der Umbau und die Entwicklung eines nicht mehr benötigten Bahngleises zum Mauereidechsenhabitat vor der Realisierung der Baumaßnahme.

Diese CEF-Maßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße abgestimmt. Die Umsetzung der Maßnahmen befindet sich derzeit in Vorbereitung. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich gegenüber der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zur Umsetzung der CEF-Maßnahmen.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt unter Berücksichtigung der o.g. CEF-Maßnahmen sodann zu dem abschließenden Ergebnis: „Durch den Bebauungsplan „Roßlaufstraße-Südwest“ im Ortsteil Branchweiler der Stadt Neustadt ergeben sich nach dem aktuellen Kenntnisstand keine Hinweise auf Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG.

Streng geschützte Pflanzenarten oder Arten der Anhänge der FFH-Richtlinie sind im Wirkungsraum des Vorhabens nicht festgestellt worden. Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG und des Art. 13 der FFH-Richtlinie sind somit nicht relevant. Für die im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Fledermausarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten werden unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 des BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL nicht erfüllt.“

#### **4 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz**

##### **Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung**

Die **Trinkwasserversorgung** kann nach derzeitigem Kenntnisstand über das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der Branchweilerhofstraße sichergestellt werden.

Die **Löschwasserversorgung** für den Grundschutz muss so leistungsfähig sein, dass ein nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (2008-02) geforderter Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden gesichert ist. Nach Erklärung der Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße kann dieser Löschwasserbedarf über das vorhandene Leitungsnetz in der Branchweilerhofstraße sichergestellt werden.

Im Hinblick auf die Frage der Möglichkeiten der **Entwässerung** des Plangebietes unter Berücksichtigung der einschlägigen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) wurde durch das Büro Scheuermann und Martin eine Voruntersuchung zur Entwässerung des Gebietes des vorliegenden Bebauungsplanes sowie des übrigen IBAG-Geländes erstellt. Diese Voruntersuchung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis:

„Die Auswertung der bis dato vorliegenden Untersuchungen und die Abstimmungen mit den zuständigen Behörden lassen den Schluss zu, dass die Niederschlagsentwässerung vom Grundsatz her sichergestellt werden kann.

Priorität für die Niederschlagsentwässerung hat die Versickerung, wobei jedoch noch detailliertere Untersuchungen vorgenommen werden müssen, um mögliche Standorte der Versickerungsanlagen und die Bemessungsgrößen ermitteln zu können.

Sollte eine Versickerung für die gesamten Flächen oder für einzelne Teilflächen nicht möglich sein, lässt sich das Regenwasser unter Vorschaltung von entsprechenden Rückhalteanlagen sowohl in den Speyerbach als auch in das städtische Kanalnetz einleiten. Diese Lösungen dürften jedoch den größeren Kostenaufwand gegenüber Versickerungsanlagen erfordern.

Für die Entsorgung des Schmutzwassers, welches an das städtische Mischwasser- bzw. Schmutzwasserkanalnetz angeschlossen werden kann, gibt es keine besonderen Auflagen, so dass auch die Schmutzwasserbeseitigung gewährleistet ist.“

Die SGD Süd, Regionalstelle Wasser- und Abfallwirtschaft, Bodenschutz weist in ihrer Stellungnahme vom 27.05.2013 auf Folgendes hin: „Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Aufgrund der spezifischen Vornutzung der Fläche ist eine Entwässerungsplanung frühzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasser- und Abfallwirtschaft, Bodenschutz abzustimmen.“

##### **Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer**

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

##### **Wasserschutzgebiete**

Wasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

## 5 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Altstandortes „Ehemalige Maschinenfabrik IBAG, Branchweilerhofstraße 33-35, Neustadt a.d. Weinstraße, Reg.-Nr. 316 00 000-5004/000-00.“

In Kenntnis dieser Situation wurde durch das Büro IGU ein Sanierungskonzept für die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes gelegene Fläche erstellt. Dieses baut auf den nach der Stilllegung der gewerblichen Nutzung seit dem Jahr 1994 durchgeführten umwelttechnischen Untersuchungen, in denen insbesondere Schadensbereiche definiert bzw. weitere Belastungen ausgeschlossen wurden, auf. In dem Sanierungskonzept wird zunächst festgestellt, dass aus den Ergebnissen der vorliegenden Bodenuntersuchungen ein Sanierungserfordernis für drei lokale Schadensherde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Roßlaufstraße-Südwest“ besteht. Das Ziel der Sanierung muss sein, die schädliche Beeinflussung der Böden und des Grundwassers zu unterbinden. Hierzu wird in dem Sanierungskonzept ein vielfältiges Maßnahmenpaket, das im Wesentlichen die Entsiegelung und Sanierung des Gebietes unter fachgutachterlicher Begleitung umfasst, definiert. Die Altlastensanierung wird durch den Grundstückseigentümer durchgeführt und die Durchführung der Maßnahme im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße festgeschrieben.

Die SGD Süd, Regionalstelle Wasser- und Abfallwirtschaft, Bodenschutz weist in ihrer Stellungnahme vom 27.05.2013 auf Folgendes hin: „Die im Sanierungskonzept vorgestellte Maßnahme, bekannte schädliche Bodenveränderungen durch Aushub zu beseitigen sowie die Restfläche durch Bagger-schürfe baubegleitend zu erkunden und ggfs. Ebenfalls durch Bodenaustausch zu sanieren, ist grundsätzlich geeignet, um den bodenschutzrechtlichen Belangen bei der geplanten Umnutzung des Geländes Rechnung zu tragen.“

Zur abschließenden Beurteilung des Maßnahmenvorschlags mit Blick auf die Standortgegebenheiten im Plangebiet ist eine belastbare und umfassende Gefährdungsabschätzung erforderlich. (...)

Unseres Erachtens bedarf das Sanierungskonzept einer Überarbeitung. Dies gilt u.a. für folgende Punkte bzgl. unserer damals gemachten Empfehlungen:

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 Wirkungspfades Boden-Grundwasser hat nutzungsunabhängig zu erfolgen.
4. Die Umweltkompartimente Bodenluft und Grundwasser sind im Sanierungskonzept bisher nicht ausreichend gewürdigt, ebenso die beurteilungsrelevanten Parameter.“

Nach Auffassung der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße besteht für die Ebene der Bauleitplanung kein weiterführender Handlungsbedarf für die Ergänzung des Sanierungskonzeptes hinsichtlich der angesprochenen Aspekte. Es bleibt dem Vollzug des Bebauungsplanes durch die Investoren vorbehalten, in Abstimmung mit der SGD das Konzept fortzuschreiben und die weiteren Planungen bzw. Umsetzungsmaßnahmen zu diesem Themenkomplex abzustimmen.

## 6 Immissionsschutz

Zum Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit der geplanten mit der im Umfeld vorhandenen Nutzung wurde durch die Fa. GSA Limburg eine „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Roßlaufstraße-Südwest“ erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung bestimmter baulicher und organisatorischer Maßnahmen die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit den angrenzenden als Mischgebiet klassifizierten Flächen gegeben ist. Die baulichen Maßnahmen, die als Festsetzung Eingang in den Bebauungsplan gefunden haben, sind:

- Die Ladezone im Osten der überbaubaren Grundstücksfläche des SO<sub>EH</sub> ist in Massivbauweise oder unter Verwendung geeigneter Materialien, die ein Schalldämmwert von  $R'w \geq 25$  db aufweisen, einzuhausen.
- Auf der südlichen Grenze des Sondergebietes ist eine Schallschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,5 m über Niveau Stellplätze SO<sub>EH</sub> zu errichten. Alternativ ist die Nordseite der überdachten Stellplatzreihe als geschlossene Wand mit einer Mindesthöhe von 2,5 m über Niveau Stellplätze SO<sub>EH</sub> auszuführen.

Die Festsetzung in Bezug auf die Ausgestaltung der Carportrückseite ist insofern zulässig, als dass der Eigentümer des IBAG-Geländes sich gegenüber den Eigentümern des Flurstückes 3882/29 verpflichtet hat, ein Carport entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes zu errichten.

Als organisatorische Maßnahme wird formuliert, dass die Nachtanlieferung (zwischen 22.00h und 6.00h) unzulässig ist. Da eine entsprechende Maßgabe in Ermangelung einer Rechtsgrundlage nicht als Festsetzung Eingang in den Bebauungsplan finden kann, bedarf es einer entsprechenden Auflage im Bauschein für den geplanten Einzelhandelsstandort.

Die SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht weist in ihrer Stellungnahme vom 04.06.2013 auf Folgendes hin: „Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die die vorgesehene Ausweisung als Sondergebiet und Mischgebiet unter der Voraussetzung, dass die Vorgaben der Schalltechnischen Untersuchung vom 28.12.2012 beachtet werden.“

Da hier aber nur eine allgemeine Untersuchung für den Bau eines Einzelhandelsmarktes gemacht werden konnte, ist bei diesem Bauvorhaben zwingend ein (dann konkretisiertes und abgepasstes) Lärmgutachten erforderlich.“

## 7 Denkmalschutz

Westlich des Plangebietes befindet sich die sog. IBAG-Halle, die als Kulturdenkmal ausgewiesen ist. Gemäß § 13 Abs. 1 DSchG bedürfen Veränderungen auch in der Umgebung von Kulturdenkmälern, soweit sie deren Substanz oder Erscheinungsbild beeinflussen können, einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Die vorliegende Planung wurde im Grundsatz mit dem zuständigen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt, so dass auch von dortiger Seite keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bauleitplanung bestehen. Hinzuweisen ist an dieser Stelle allerdings auf die Notwendigkeit, die Detailplanung insbesondere hinsichtlich gestalterischer Aspekte mit dem zuständigen Landesamt abzustimmen.

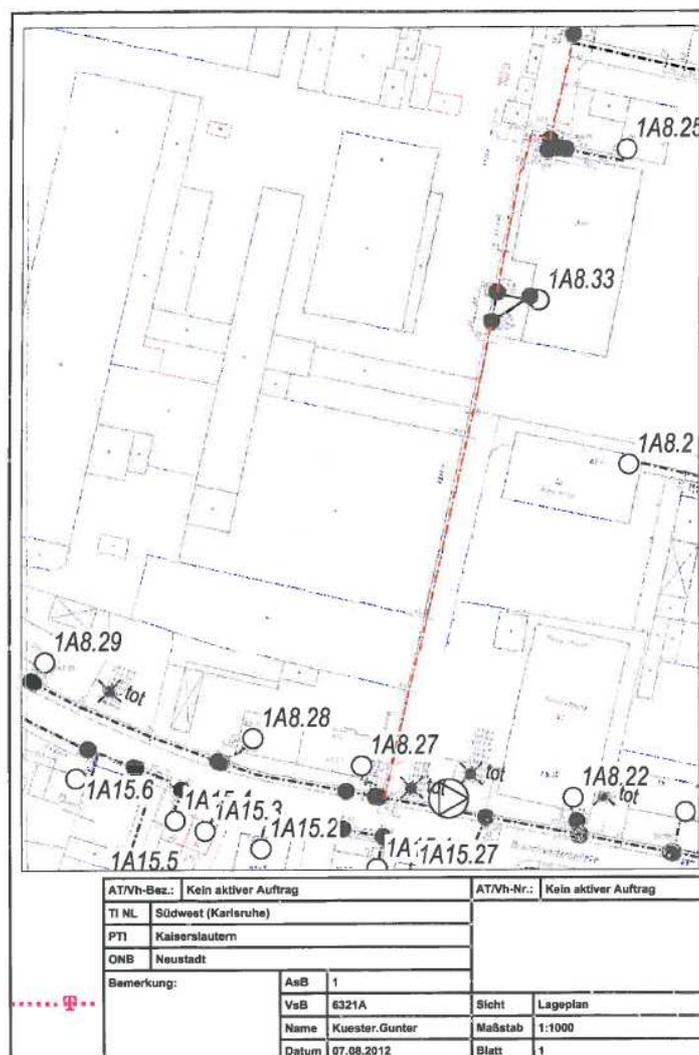
## 8 Sonstige Infrastruktur

Im Plangebiet ist die in der nachfolgenden Bestandskarte dargestellte Leitungsinfrastruktur der Deutschen Telekom vorhanden. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinie

müssen weiterhin gewährleistet werden. Für zukünftige Erweiterungen des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der notwendigen Infrastruktur vorzusehen. Im Übrigen wird darum gebeten, folgende Sachverhalte sicherzustellen:

- Die für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes erforderliche ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege.
- Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen und eine Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger.
- Keine Veränderung der geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nach Errichtung der TK-Infrastruktur.

Lageplan der Deutschen Telekom



## 9 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird voraussichtlich nicht erforderlich.

## **10 Städtebauliche Vorkalkulation**

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße voraussichtlich keine Kosten. Im Gegenteil verpflichtet sich der Eigentümer des Geländes per städtebaulichen Vertrag zu Beräumungs- und Altlastensanierungsmaßnahmen, die das gesamte IBAG-Areal umfassen und dieses in Wert setzen.

## **11 Anhang**

Liste der innenstadtrelevanten Sortimente der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße gemäß Stadtratsbeschluss vom 25.10.2011.

Tabelle 33: Sortimentsliste für die Stadt Neustadt an der Weinstraße

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>53</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Innenstadtrelevante Sortimente</b>		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren <sup>†</sup>	Aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien <i>(daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)</i>
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Briefmarken/ Münzen <sup>†</sup>	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln <i>(daraus NUR: Einzelhandel mit Briefmarken und Münzen)</i>
Computer (PC-Hardware und -Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrokleingeräte	Aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten <i>(NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)</i>
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen <i>(ohne Augenoptiker)</i>
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	Aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien <i>(daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)</i>
Hausrat	Aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. <i>(NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen a. n. g.)</i>

<sup>53</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>53</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Innenstadtrelevante Sortimente</b>		
Heimtextilien/Gardinen	Aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
	Aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. Ä.)
Kinderwagen	Aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Korb- und Flechtwaren)
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	Aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Leuchten/Lampen*	Aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätsbedarf)*	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien (NUR: Einzelhandel mit Musikalien)
Papier/Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote)	Aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote)
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Teppiche (ohne Teppichböden)	Aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
	Aus 47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (daraus NUR: Einzelhandel mit antiken Teppichen)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>53</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Innenstadtrelevante Sortimente</b>		
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Waffen/Jagdbedarf/ Angeln <sup>+</sup>	Aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	Aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (NUR: Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Pos- ter/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
	Aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Korb- und Flechtwaren)
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren
<b>Innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Blumen	Aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)
Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflege- mitteln
Nahrungs- und Genussmit- tel	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwa- ren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel, freiverkäuflich <sup>+</sup>	47.73	Apotheken