



**UMWELTBERICHT**  
**ZUM BEBAUUNGSPLAN UND ZUR**  
**FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**  
**„IBAG/ROßLAUFSTRAßE-NORD“**  
**IM STADTBEZIRK 25 BRANCHWEILER**

**- ENTWURF -**

Bearbeitung: Dr.rer.nat Jörg Weise

Bearbeitungsstand: 24.03.2015

## Inhalt:

1	ANLASS/ZIELSETZUNG, GELTUNGSBEREICH UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....	3
1.1	Ziele des Bauleitplans .....	3
1.2	Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens.....	3
1.3	Beschreibung der Festsetzungen des Plans.....	3
1.4	Bedarf an Grund und Boden .....	4
1.5	Darstellung der für das Vorhaben relevanten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung .....	5
1.6	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	6
1.7	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	6
1.8	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden .....	6
2	GESETZLICHE UND PLANERISCHE VORGABEN.....	7
3	FACHBEITRAG NATURSCHUTZ: BESTAND UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	8
3.1	Bestand .....	8
3.1.1	Lage und Naturraum.....	8
3.1.2	Mensch / Kultur- und Sachgüter.....	8
3.1.3	Landschaftsschutz / Landschaftsbild.....	9
3.1.4	Geologie / Böden.....	9
3.1.5	Wasserhaushalt.....	10
3.1.6	Klima.....	10
3.1.7	Vegetation, Flora, Biotoptypen und Bodennutzung.....	11
3.1.8	Fauna .....	11
3.2	Bewertung der Umweltauswirkungen.....	12
3.2.1	Mensch / Kultur- und Sachgüter.....	13
3.2.2	Landschaftsbild und Erholungseignung .....	13
3.2.3	Boden und Flächennutzung .....	13
3.2.4	Wasserhaushalt.....	14
3.2.5	Klima.....	14
3.2.6	Flora und Vegetation .....	14
3.2.7	Fauna .....	14
3.2.8	Wechselwirkungen .....	15
4	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN.....	16
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Eingriffsminimierung .....	16
4.2	Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen.....	16
4.3	Kompensationsbedarf.....	17
4.4	Ausgleichsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen .....	17
4.4.1	Ausgleichsmaßnahmen.....	17
4.4.2	CEF-Maßnahmen .....	17
4.5	Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation.....	17
5	ALTERNATIVENPRÜFUNG .....	18
5.1	Alternativenprüfung .....	18
5.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung.....	18
6	HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER INFORMATIONSZUSAMMENSTELLUNG UND PRÜFMETHODEN.....	18
7	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT (MONITORING) .....	18
8	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....	19
9	ANLAGEN .....	20

# 1 ANLASS/ZIELSETZUNG, GELTUNGSBEREICH UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

## 1.1 Ziele des Bauleitplans

Planziel des Bebauungsplanes „IBAG/Roßlaufstraße-Nord“ ist die Wiedernutzbarmachung eines Teils des ehemaligen IBAG-Geländes im Stadtbezirk 25 Branchweiler durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets und eines Mischgebiets. Im Südosten des Plangebiets schließt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Roßlaufstraße-Südwest“ an.

## 1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet ist ca. 5,4 ha groß und befindet sich im Nordosten des Stadtgebiets von Neustadt a.d. Weinstraße im Stadtteil Branchweiler. Es umfasst Teile eines seit 1997 nicht mehr genutzten Industriegeländes und bestehende Gewerbeflächen. Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Bahnanlage des Bahnhofs Neustadt a.d. Weinstraße, im Süden durch die Branchweilerhofstraße und im Norden sowie Osten durch das Gewerbegebiet an der Roßlaufstraße begrenzt.

## 1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Für den Bebauungsplan „IBAG/Roßlaufstraße-Nord“ werden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen (Tab.1).

**Tab.1:** Art und Maß der baulichen Nutzung

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	OK <sub>Geb.</sub>
①	WA	0,4	0,8	II	o / ED	vgl. Plankarte
②	WA	0,4	1,2	III	o	vgl. Plankarte
③	WA	0,4	0,8	II	o / H	141,5 müNN
④	MI	0,6	1,2	vgl. Plankarte	-	vgl. Plankarte

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

GRZ = Grundflächenzahl

GFZ = Geschossflächenzahl

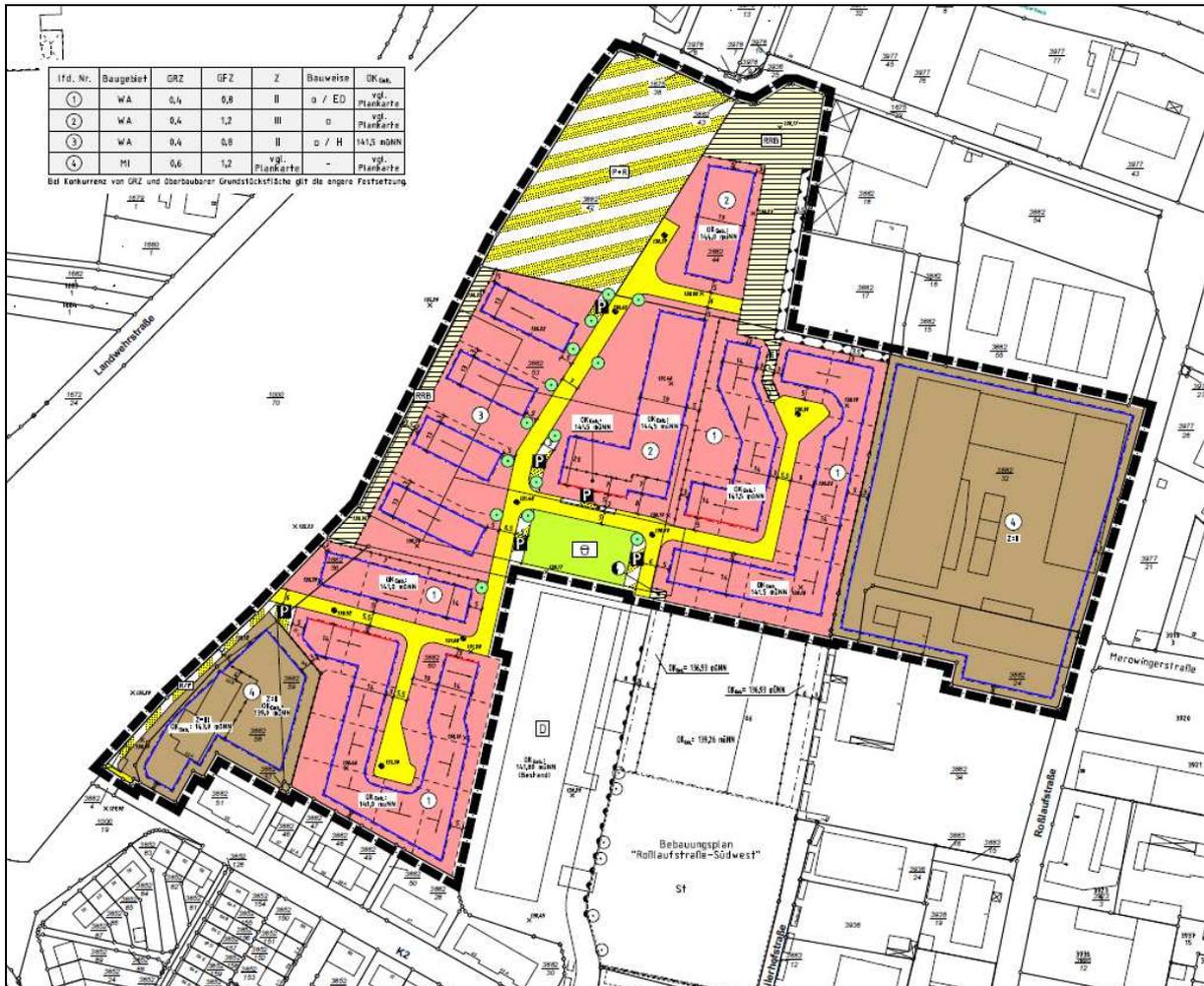
Z = Anzahl Vollgeschosse

Der zentrale Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet und als Spielplatz ausgewiesen. Im Norden befinden sich der Park-und-Ride-Parkplatz und eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken. Zum bestehenden Gewerbegebiet wird das Wohngebiet im Nordosten mit einer Lärmschutzwand abgeschirmt.

Der Südteil und Westteil des Plangebiets wird entsprechend des vorgefundenen Bestandes als Mischgebiet ausgewiesen. Für das Wohngebiet (WA) ist eine Grundflächenzahl (Anteil der überbaubaren Fläche) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 bis 1,2 festgesetzt worden, so dass eine 2 bis 3-geschossige Bauweise zulässig ist. Im Mischgebiet (4) ist eine Grundflächenzahl (Anteil der überbaubaren Fläche) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt worden, innerhalb derer eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise möglich ist.

Für Teile des Plangebiets sind infolge der Umgebungsnutzung (Bahnhof, Gewerbebetriebe) Schalldämm-Maße der Außenbauteile in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

**Abb. 1:** Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Quelle: Entwurf Bebauungsplan Büro Holger Fischer, Stand März 2015

Die Lage der Gebäude innerhalb des Plangebietes wird über die Ausweisung von Baufenstern geregelt. Die Erschließung des Geländes erfolgt über Stichstraßen von der Branchweilerhofstraße aus.

### 1.4 Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt rund 5,4 ha (53.533 m<sup>2</sup>).

Durch den Bebauungsplan soll für ein rund 2,5 ha großes Allgemeines Wohngebiet und ein ca. 1,4 ha großes Mischgebiet Baurecht geschaffen werden. Teile des Geltungsbereichs, wie bspw. der Park- und Ride-Parkplatz und bestehende Mischbauflächen, bleiben in ihrer Nutzung unverändert.

Die Verkehrsflächen für die Erschließung nehmen zusammen rund 0,8 ha ein. Auf 0,16 ha entstehen öffentliche Grünflächen. Für den Immissionsschutz des Wohngebiets werden 389 m<sup>2</sup> Fläche ausgewiesen.

Die Versorgungseinrichtungen nehmen ca. 0,23 ha in Anspruch. (Tabelle 2 folgende Seite).

**Tab.: 2:** Geplante Flächennutzungen

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>25.052</b>
<b>Mischgebiet</b>	<b>14.659</b>
<b>Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Park &amp; Ride)</b>	<b>5.788</b>
<b>Grünflächen, Zweckbestimmung Spielplatz</b>	<b>924</b>
<b>Flächen für den Immissionsschutz (Lärmschutz)</b>	<b>389</b>
<b>Versorgungsflächen</b>	<b>2.294</b>
davon Regenrückhaltebecken	2.813
davon Entwässerungsrinne	181
davon Trafohäuschen	24
<b>Straßenverkehrsfläche</b>	<b>3.703</b>
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>53.533</b>

### **1.5 Darstellung der für das Vorhaben relevanten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Entsprechend sind die Kommunen verpflichtet, die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

#### **Einheitlicher Regionaler Rhein-Neckar**

Der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe Bestand dar.

#### **Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt mit integriertem Landschaftsplan (Erläuterungsbericht 2005)**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt (Stand Februar 2005) stellt das Plangebiet überwiegend als Fläche für ein Mischgebiet (Planung) dar.

#### **Entwicklungsleitbild der Stadt**

Die im LEP formulierten Ziele des Ressourcenschutzes (Arten- und Biotopschutz, Wasser, Klima, Boden, Erholung) werden im RROP dahingehend konkretisiert, dass zur Reduktion des Bodenverbrauchs bei der Neuausweisung von Bauflächen eine eingehende Bedarfsprüfung erfolgen soll. Darüber hinaus sollen die Möglichkeiten des Flächenrecyclings geprüft, flächensparend gebaut und erschlossen werden. Als Träger der Bauleitplanung strebt die Stadt Neustadt a. d. W. entsprechend § 1 (5) BauGB eine nachhaltige Stadtentwicklung an. Mit den natürlichen Ressourcen soll schonend umgegangen werden und bei der künftigen Entwicklung ist die ökologische Tragfähigkeit im Sinne des § 1a BauGB zu beachten. Unter Berücksichtigung ökologischer Belange und technischer wie rechtlicher Vorbehalte wird die Stadt die Nutzung von Baulücken und anderer innerstädtischer Wohnbauflächenpotentiale fördern. In der landespflegerischen Flächenbewertung wird die Umnutzung der Gewerbebrache (Gebiet Nr. 53 „Roßlaufstraße“) als „ökologisch gut hierfür geeignet“ bewertet.

## 1.6 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Altstandorte bekannt:

1. Ehem. Maschinenfabrik IBAG, Neustadt (Wstr.), Branchweilerhofstr. 33-35, Reg.-Nr.: 316 00 000 - 5004 / 000 – 00 (ASO av) und Reg.-Nr.: 316 00 000 - 5004 / 000 – 01 (ASO hv)
2. Ehem. Fa. Wolfer & Göbel, Betonwarenfabrik, Neustadt (Wstr.), Roßlaufstraße, Reg.-Nr.: 316 00 000 - 5039 / 000 – 00 (ASO hv)
3. Ehem. Möbelfabrik Krasemann, Neustadt, Rosslaufstraße, Reg.-Nr.: 316 00 000 - 5041 / 000 – 00 (ASO hv)

Zu 1.: In Kenntnis des bekannten Altstandortes IBAG-Gelände und im Hinblick auf die geplante Nutzung als Allgemeines Wohngebiet wurde durch das Büro IGU in Wetzlar das in der Anlage beigefügte Sanierungskonzept erarbeitet und mit den zuständigen Fachbehörden (SGD Süd und städtische Umwelta Abteilung) erörtert. Die sich daraus ergebenden Maßnahmen, insbesondere die Sanierung der bekannten drei Schadensherde befindet sich derzeit in der Umsetzung.

Zu 2. und 3.: Da für die Flächen, die als Mischgebiet im Bebauungsplan zur Ausweisung gelangen, keine konkreten Bauvorhaben in der Planung sind, wird es als zulässig erachtet, für eine Detailprüfung der Belange des Bodenschutzes auf die nachgeordneten Planungsebenen zu verweisen.

Die im Plangebiet entstehenden Abfälle werden ordnungsgemäß über das bestehende Entsorgungssystem entsorgt. Die anfallenden Regen- und Schmutzwassermengen werden über das Regenrückhaltebecken verzögert in den Speyerbach abgeführt.

Auf die Lage des Plangebietes in einem Bombenabwurfgebiet und die Notwendigkeit einer Baubegleitung bei bodeneingreifenden Maßnahmen wird verwiesen.

Im Bereich der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für die Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wird zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem bestehenden Gewerbegebiet eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 6,0 m über dem natürlichen Gelände errichtet.

## 1.7 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Aussagen bzw. Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien bzw. zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie werden im Bebauungsplan nicht getroffen. Zum sparsamen und effizienten Umgang mit Energie zur Vermeidung von örtlich wirkenden Emissionen sowie zum örtlichen Klimaschutz sollte geprüft werden, ob im Plangebiet über die Nutzung erneuerbarer Energien ein Beitrag geleistet werden kann.

- Nutzung erneuerbarer Energien in Form von Photovoltaik oder Solarthermie auf den Dächern unter Berücksichtigung der Aspekte der Sichtbarkeit und Blendfreiheit für die Anwohner der Branchweilerhofstraße.
- Zentrale Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus Kraft-Wärme-Kopplung auf Basis erneuerbarer Energien

## 1.8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Nach der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB und dem Bundes-Bodenschutzgesetz ist ein Hauptziel des Bodenschutzes die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken und diese auf Böden und Flächen zu lenken, die von vergleichsweise geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind. Diesen Vorgaben wurde wie folgt Rechnung getragen:

- Flächenrecycling: Bei dem Standort handelt es sich um eine alte Industriebrache mit überwiegend versiegelten Flächen, die keine besonderen Bodenfunktionen erfüllen und anthropogen sehr stark überprägt sind.
- Fachgerechte Altlastensanierung.
- Zur Erschließung wird neben dem vorhandenen Strassen- und Wegenetz die Fläche des alten Industriegeländes genutzt.
- Die gegenüber der Industriebrache reduzierte Grundflächenzahl der Bebauung führt zu einer geringeren Bodenversiegelung.

## 2 GESETZLICHE UND PLANERISCHE VORGABEN

Rechtsgrundlagen für den Umweltbericht sind das BauGB i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), das UVP-Gesetz vom 27.7.01 in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1758, 2797, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. August 2009, BGBl. I S. 2723) und die zu Grunde liegende EU-Richtlinie 2001/42/EG vom 27.06.01.

Das Verfahren der Umweltprüfung (UP) und die formalen Anforderungen bestimmt das UVP-Gesetz (maßgeblich § 17) in Verbindung mit dem BauGB (dort insbesondere § 2 Abs. 4 und § 2a). Die inhaltlichen Anforderungen an die Umweltprüfung ergeben sich aus den §§ 1, 1a, und 2 Abs. 4 BauGB sowie der Anlage zum BauGB. Prüfmaßstab sind die auf die Planung zu beziehenden Vorgaben des jeweils einschlägigen Fachrechts (z.B. Immissionsschutzrecht, Naturschutzrecht, Bodenschutzrecht, Denkmalschutzrecht). Gemäß § 2 Abs.1 UVPG umfasst die Umweltprüfung die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen eines Vorhabens auf

1. Menschen, Tiere und Pflanzen,
2. Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
3. Kultur- und sonstige Sachgüter sowie
4. die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Die Kommune legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange erforderlich ist. Hierbei stützt sie sich auf die Äußerungen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Bestandsaufnahmen und Bewertungen in Landschaftsplänen und sonstigen Plänen sind zu berücksichtigen.

Nach der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes 2009 (BNatSchG i.d.F. vom 6.8.2009, BGBl. I S. 2542) wurde das rheinland-pfälzische Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG -) vom 28. September 2005 mit Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106) an die neue Rechtslage angepasst.

Der § 18 BNatSchG<sub>2009</sub> Abs. (1) regelt das Verhältnis Naturschutz- und Baurecht: Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Als allgemeiner Grundsatz gemäß § 13 BNatSchG gilt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden sind. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren. Das Vermeidungs- und Ausgleichsgebot des § 15 (1) und (2) BNatSchG bedingt zudem eine fachliche Auseinandersetzung mit den aufgrund der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter sowie eine Bewertung und Bilanzierung von Art und Umfang vorgesehener Kompensationsmaßnahmen.

Der § 15 BNatSchG regelt die Verursacherpflichten und die Unzulässigkeit von Eingriffen: Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

Der Verursacher muss unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

### 3 FACHBEITRAG NATURSCHUTZ: BESTAND UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

#### 3.1 Bestand

##### 3.1.1 Lage und Naturraum

Das Plangebiet umfasst ca. 5,4 ha Fläche und befindet sich im Nordosten des Stadtgebiets von Neustadt im Stadtteil Branchweiler. Der Geltungsbereich wird im Westen durch das Bahngelände, im Norden und Osten durch das Gewerbegebiet an der Roßlaufstraße und im Süden durch die Branchweilerhofstraße begrenzt. Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Einheit 220<sub>5</sub> Speyerbachschwemmkegel.



**Foto 1:** Blick auf das Plangebiet und die Branchweilerhofstraße im Januar 2013.



**Foto 2:** Blick auf das zentrale Plangebiet während der Baufeldräumung im August 2014.



**Foto 3:** Blick auf das zentrale Plangebiet während der Baufeldräumung im August 2014.



**Foto 4:** Blick auf das zentrale Plangebiet während der Baufeldräumung im August 2014

##### 3.1.2 Mensch / Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet unterlag seit 1997 keiner geregelten Nutzung mehr. Das Gelände ist durch eine Einzäunung nicht frei zugänglich. Die IBAG-Halle steht unter Denkmalschutz und wird erhalten. Ansonsten ist keine schützenswerte Bausubstanz vorhanden. Bodendenkmäler sind in dem anthropogen stark überprägten Gebiet nicht zu erwarten bzw. nicht bekannt. Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern treten durch den Bebauungsplan voraussichtlich nicht ein. Ein Hinweis auf die denkmalrechtlichen Bestimmungen ist Bestandteil der Plankarte.

### Bewertung Freizeit- und Erholungsnutzung

Kriterium	Bewertung
Ausstattung mit Erholungseinrichtungen	--
Erschließungsgrad	--
Landschaftsbezogene Erholungsfunktion	--
Freiheit von Lärmbelastung	--
Freiheit von Luftschadstoffen	o
Freiheit von Strahlungsfeldern	+
Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen	--

++ = sehr hoch, + = hoch, o = mittel, - = gering, -- = sehr gering

### 3.1.3 Landschaftsschutz / Landschaftsbild

Flächen mit besonderen rechtlichen Bindungen nach § 30 BNatSchG bzw. § 28 LNatSchG sind im Bereich des Plangebiets nicht vorhanden. Das Plangebiet kann als Teil einer Stadtlandschaft mit einem hohen Versiegelungsgrad bezeichnet werden. Die abgezaunte Industriebrache befindet sich zwischen den Gleisanlagen des Bahnhofs Neustadt und dem Gewerbegebiet an der Roßlaufstraße und weist nur eine sehr eingeschränkte Möglichkeit des Erlebens von Natur und Landschaft auf. Südlich des Plangebiets erstrecken sich Wohngebiete mit einem mittleren Durchgrünungsgrad. Nördlich des Plangebiets befindet sich in einigen hundert Metern Entfernung die als Grünzug fungierende Speyerbachaue. Durch die Lage in einem Gewerbegebiet und die umgebende technische Infrastruktur (Bahnhof, Tankstelle, Verkehrswege) kommt dem Plangebiet insgesamt nur eine untergeordnete Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft zu.

### Bewertung Landschaft

Kriterium	Bewertung
Vielfalt	-
Eigenart	-
Natürlichkeit	--
Störungsfreiheit	-
Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen	-

++ = sehr hoch, + = hoch, o = mittel, - = gering, -- = sehr gering

### 3.1.4 Geologie / Böden

Das gesamte Plangebiet ist aufgrund seiner Lage und Nutzungsgeschichte als anthropogen stark gestört und überprägt zu bezeichnen. Das Vorhaben hat auf den geologischen Untergrund keinen Einfluss, so dass das Schutzgut Geologie aus der weiteren Betrachtung ausgeschlossen werden kann. Für den Naturraum seltene Bodentypen oder Sonderstandorte sind nicht vorhanden. Insgesamt kommt dem Schutzgut Boden nur eine geringe Lebensraumfunktion, eine geringe Speicher- und Regelfunktion sowie eine sehr geringe natürliche Ertragsfunktion zu. Die Beeinträchtigungsfreiheit wird als gering bewertet, da Altstandorte bekannt sind, die aber mittlerweile saniert wurden. Aufgrund der genannten Vorbelastungen ist eine vertiefte weitere Betrachtung des Schutzgutes Boden nicht erforderlich.

### Bewertung Schutzgut Boden

Kriterium	Bewertung
<b>Lebensraumfunktion</b>	
- Natürlichkeitsgrad	--
- Seltenheit	-
- Besondere Standortfaktoren (Staufeuchte)	-
- Archivfunktion	-
<b>Speicher- und Regelfunktion</b>	
- Filterleistung	-
- Pufferleistung	-
<b>Natürliche Ertragsfunktion</b>	--
<b>Beeinträchtigungsfreiheit</b>	
- Anteil unversiegelter Fläche	--
- Anteil unverdichteter Böden	--
- Unempfindlichkeit gegenüber Erosion	+
- Freiheit von Schadstoffen	-
- Freiheit von Altlasten	--

++ = sehr hoch, + = hoch, o = mittel, - = gering, -- = sehr gering

#### 3.1.5 Wasserhaushalt

Der geologische Untergrund des Plangebiets besteht aus quartären sowie pliozänen Sedimenten des Vorderpfälzer Tieflandes deren Grundwasserführung als Porengrundwasserleiter zwischen stark und mittel liegen kann. Im eigentlichen Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Boden war bis zur Baufeldräumung großflächig versiegelt und/oder verdichtet, so dass die Grundwasserneubildung stark eingeschränkt war. Auf dem Gelände befinden sich mehrere Grundwassermessstellen, mit denen die Grundwasserbelastung des Altstandortes überwacht wurde. Im weiteren Umfeld des Plangebiets befindet sich der Speyerbach. Die biologische Gewässergüte wird des Speyerbachs wird als kritisch belastet bezeichnet.

#### 3.1.6 Klima

Das Klima in Neustadt a. d. W. wird durch die Lage am Westrand des Oberrheingrabens und durch die von West nach Ost abnehmende Reliefenergie geprägt. Die aus dem Pfälzer Wald kommenden Täler dienen als Kaltluftabflussbahnen. Bei windschwachen Hochdruckwetterlagen im Winter verursacht die in den Tälern stehenbleibende Kaltluft häufig eine Bodeninversion mit entsprechender Dunst- oder Nebelbildung. Bei Schwachwindwetterlagen (weniger als 2,0 m/s) können nur thermisch induzierte Talwinde der Seitentäler für den wichtigen Luftaustausch (Schadstoffabtransport) sorgen. Fehlen auch hierfür die Voraussetzungen, bleiben nur die langsam abfließenden Kaltluftströme, um die Luftmassen auszutauschen. Die Niederungen sind von den Inversionswetterlagen, bei denen sich Schadstoffe anreichern, besonders betroffen. Mit zunehmendem Abstand zum Pfälzerwald lässt die Wirksamkeit der lokalen Luftaustauschprozesse nach. Der westlich des Plangebiets liegende Bahndamm verläuft quer zum Kaltluftabfluss und fungiert damit als Hindernis für Luftaustauschprozesse.

### Bewertung Schutzgut Luft

Kriterium	Bewertung
Bedeutung für Kaltluftentstehung	-
Bedeutung für Frischluftentstehung	-
Bedeutung als Kaltluft-/Frischluftdurchzugsraum	o
Luftgüte	o
Beeinträchtigungsfreiheit	o
Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen	o

++ = sehr hoch, + = hoch, o = mittel, - = gering, -- = sehr gering

Die Schutzwürdigkeit des Plangebiets aus klimatischer Sicht ist wegen des hohen Versiegelungsgrades gering, die Empfindlichkeit wird insgesamt als mittel bewertet. Da im Stadtgebiet von Neustadt auf die Vermeidung von Emissionen und Wärmeinseln besonderer Wert gelegt werden sollte, ist die Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Klima als hoch zu bewerten.

### 3.1.7 Vegetation, Flora, Biotoptypen und Bodennutzung

Zur Erfassung der Vegetation wurde 2011 auf dem gesamten Roßlaufgelände, das auch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Roßlaufstraße–Südwest“ umfasst, eine flächendeckende Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die Vegetation des Plangebietes wies keine nach BArtSchVO geschützten oder nach den Roten Listen Rheinland-Pfalz oder Deutschlands bestandsgefährdete Pflanzenarten auf. Auf dem Gelände hatten sich nach der Nutzungsaufgabe 1997 in Abhängigkeit des Störungsregimes durch Abriss- und Aufräumungsarbeiten an zahlreichen Lücken in der bestehenden versiegelten Fläche kurzlebige oder ausdauernde Ruderalvegetation und/oder Pioniergehölze entwickelt. Dabei sind nicht nur einheimische Arten wie Birke (*Betula pendula*), Espe (*Populus tremula*), Salweide (*Salix caprea*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) und Brombeergebüsche (*Rubus fruticosus* agg.) zu finden, sondern es dominieren bei den Gehölzen und Stauden standortfremde und nicht-heimische Arten wie Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Götterbaum (*Ailanthus altissima*), Sommerflieder (*Buddleja davidii*), Goldrute (*Solidago canadensis*) oder Schmalblättriges Greiskraut (*Senecio inaequidens*). Große Flächenanteile sind aber auch vegetationsfrei und von Bauschutt bedeckt. Im Winter 2011/2012 wurden auf dem Roßlaufgelände die aufgekommen Gehölze gerodet und Aufräumarbeiten begonnen. In 2014 wurde die Industriebrache im Zuge der Altlastensanierung vollständig geräumt, so dass die Fläche vegetationsfrei war und sich seither nur noch kurzlebige Ruderalvegetation entwickelte. Die übrigen Flächen des Geltungsbereichs blieben zunächst unverändert. Bezüglich der Vegetation kommt dem Plangebiet nur eine untergeordnete Bedeutung zu.

### 3.1.8 Fauna

Auf dem gesamten Roßlaufgelände wurden 2011 und 2012 Erhebungen zu Reptilien, Fledermäusen und Vögeln durchgeführt. Eine genaue Beschreibung der Methodik der Erhebungen und die Ergebnisse sind dem hierzu erarbeiteten artenschutzrechtlichen Planungsbeitrag zu entnehmen. Die vorgefundenen Lebensgemeinschaften von Vögeln und Reptilien waren für eine derartige Siedlungslage als durchschnittlich artenreich, das Fledermausvorkommen, vermutlich wegen der Nähe der Speyerbachaue, dagegen als sehr artenreich zu bezeichnen. Vermutlich befindet sich ein Fledermaus-Sommerquartier (sehr wahrscheinlich überwiegend der Zwergfledermaus) hinter der Holzverkleidung über dem nördlichen Eingang der IBAG-Halle. Das Plangebiet war für Vögel und Fledermäuse als lokal bedeutsam, das Mauereidechsen-Vorkommen aufgrund seiner Größe als regional bedeutsam zu bewerten, auch wenn die Art in Rheinland-Pfalz nicht auf der Roten Liste der bedrohten Tierarten steht.

Durch die Baufeldräumung der Industriebrache, den Abriss der Gebäude und die Abzäunung mit einem Amphibienzaun ist dieser Teil des Geltungsbereichs für Reptilien, Vögel und Fledermäuse als Lebensraum weggefallen, so dass sich die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Flora und Fauna stark verringert hat. Der Bahndamm dient für Fledermäuse nach wie vor als eine Leitlinie für Transferflüge zwischen den Quartieren und den Jagdgebieten in den Bachauen von Speyerbach und Rehbach. Für den Verlust von Habitaten wurden im Bereich der Speyerbachaue Fledermauskästen aufgehängt und als vorlaufende funktionserhaltende Maßnahme die Umsiedelung der Mauereidechsenpopulation aus dem Roßlaufgelände in den Natursteinbruch Haardt durchgeführt.

### Bewertung Schutzgut Flora und Fauna

Kriterium	Bewertung
Biologische Vielfalt	- bis o
Seltenheit oder Artenschutz	-
Verbundfunktion	-
Lebensraumfunktion (Struktureichtum, Großflächigkeit, Störungsarmut)	-
Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen	-

++ = sehr hoch, + = hoch, o = mittel, - = gering, -- = sehr gering

### 3.2 Bewertung der Umweltauswirkungen

Als Wirkraum des Wohn- und Mischgebiets werden das Plangebiet und die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen definiert. Großräumige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

#### Bau- und anlagebedingte Wirkfaktoren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Gesamtgröße von ca. 5,4 ha und umfasst eine sanierte Industriebrache und bestehende Mischgebietsflächen. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet und als Mischgebiet ausgewiesen bzw. zum Teil die bestehenden Nutzungen festgeschrieben. Die zukünftig geplante Flächennutzung ist der Tabelle 2 zu entnehmen. Durch die Wiedernutzbarmachung der sanierten Industriebrache kommt es durch die Bebauung mit den dazugehörigen Verkehrs- und Stellflächen erneut zu einer Veränderung der Bodengestalt und zu Bodenversiegelungen.

Das neue Wohn- und Mischgebiet wird auf einer früher weitestgehend versiegelten Industriebrache errichtet. Die gegenüber der Industriebrache reduzierte Grundflächenzahl (0,4 bzw. 0,6 anstelle von 0,8) führt zu einer verringerten Bodenversiegelung. Da 2014 das Gelände geräumt und eine Altlastensanierung des Bodens vorgenommen wurde, besitzen die Flächen derzeit nur noch eine sehr geringe ökologische Wertigkeit. Barrierewirkungen oder Zerschneidungswirkungen werden durch die neue Bebauung nicht verursacht, da die Bahnlinie, die als Haupt-Biotopverbundachse fungiert, in ihrer Funktion erhalten bleibt. Da im Baustellenverkehr und auch beim späteren Betrieb des Wohn- und Mischgebiets nur mit geringen Fahrgeschwindigkeiten zu rechnen ist, ist das Kollisionsrisiko für Tiere gering. Lärm- und Schadstoffimmissionen sind auf die Bauphase beschränkt.

Maßgeblicher anlagebedingter Beeinträchtigungsfaktor ist die Lage der Baukörper und versiegelten Flächen in einer zeitweise klimatisch belasteten Zone. Die Flächeninanspruchnahme durch die Wiedernutzbarmachung der Industriebrache ist angesichts der früher bestehenden Bodenversiegelung zu vernachlässigen. Die gegenüber der Industriebrache reduzierte Grundflächenzahl und Grünflächen sowie das Regenrückhaltebecken führen zu einer Verminderung der klimatischen Belastungen im Vergleich zum Ursprungszustand.

Die Geländekulisse wird nicht über das bestehende Ausmaß hinaus verändert. Im WA und im MI ist eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise zulässig, die sich dem Bestand einfügt.

**Tab. 3:** Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen

	Baubedingte Wirkfaktoren/	Anlagenbedingte Wirkfaktoren	Betriebsbedingte Wirkfaktoren
Flächeninanspruchnahme	x	x	
Barrierewirkungen, Zerschneidung	x	x	
Geländekulisse von Gebäuden		x	
Lärmimmissionen und Schadstoffimmissionen, Erschütterungen, optische Störungen durch Beleuchtung	x		x
Kollisionsrisiko mit Fahrzeugen	x		x
Beunruhigung durch menschliche Aktivitäten	x		x

#### Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Beim Betrieb des Mischgebiets treten durch das Gewerbe sowie den Liefer- und Kundenverkehr Lärmemissionen auf. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine Vorbelastung des Raumes durch die Bahnlinie, die Branchweilerhofstraße und das bestehende Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet besteht. Gegenüber dem derzeitigen Zustand ist infolge des Wohn- und Mischgebiets mit keiner relevanten Zunahme der Geräuschbelastungen im Nahbereich zu rechnen, da durch die Bauausführung (passiver Schallschutz) und die Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzwand) die zulässigen Werte nicht überschritten werden.

### 3.2.1 Mensch / Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht nachteilig betroffen. Die denkmalgeschützte IBAG-Halle bleibt erhalten. Es ist nach derzeitigem Planungsstand nicht bekannt, dass Nutzungen vorgesehen sind, bei denen vermehrt Emissionen oder Abfall erzeugt werden oder bei denen verstärkt Energie benötigt wird. Grenzwertüberschreitende Lärmimmissionen durch die Bahnlinie oder die Gewerbebetriebe auf die umliegende oder geplante Wohnbebauung werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan („Bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 auszubilden“) und den Bau einer Lärmschutzwand vermieden. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter können so vermieden werden.

### 3.2.2 Landschaftsbild und Erholungseignung

Das Plangebiet ist derzeit durch die große Freifläche der sanierten Gewerbebrache geprägt. Durch die Planung wird das Gelände wieder in Nutzung genommen und geordnet. Infolge der Festsetzungen zur maximalen Geschosshöhe wird es zu keiner negativen Veränderung des Landschaftsbilds kommen. Der grundsätzliche Gebietscharakter wird sich durch die Wiedernutzbarmachung als Wohn- und Mischgebiet gegenüber einem Industrie- und Gewerbegebiet positiv verändern. Die Vorbelastungen des Raumes durch die bestehenden Verkehrswege (Branchweilerhofstraße, Eisenbahnstrecke) und die aktuelle Nutzung (Gewerbegebiet Roßlaufstraße) bleiben zwar bestehen, jedoch wird die Lärmbelastung wegen der geplanten Schallschutzmaßnahmen nicht zunehmen und den gesetzlichen Bestimmungen entsprechen. Der Geltungsbereich, der bislang keine Funktion für die Erholungsnutzung hatte, wird nun mit Grünflächen ausgestattet. Bestehende Wegeverbindungen werden nicht verändert.

### 3.2.3 Boden und Flächennutzung

Die zukünftige Flächennutzung wurde bereits in Kap. 1 und Tab. 2 beschrieben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt rund 53.533 m<sup>2</sup>. Teile des Geltungsbereichs, wie bspw. der Park und Ride-Parkplatz und die bereits bestehenden Mischgebietsflächen, bleiben in ihrer Nutzung unverändert. Durch den Bebauungsplan soll für ein rund 2,5 ha großes Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und ein ca. 1,4 ha großes Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 Baurecht geschaffen werden. Dies entspricht zzgl. Nebenanlagen einer maximal versiegelbaren Fläche von rund 2,76 ha. Die Verkehrsflächen für die Erschließung nehmen zusammen rund 0,8 ha ein. Für den Immissionsschutz des Wohngebiets (Schallschutzwand) werden 389 m<sup>2</sup> Fläche ausgewiesen. Ein Trafohäuschen wird rund 24 m<sup>2</sup> einnehmen. Diesen insgesamt ca. 3,6 ha überbaubaren Flächen stehen ca. 1,7 ha nicht überbaubare Anteile des Wohngebiets und des Mischgebiets, der öffentlichen Grünflächen sowie des Regenrückhaltebeckens und der Entwässerungsrinne gegenüber.

Mit der Planung gehen eine Verringerung der Bodenversiegelung und eine Standortverbesserung durch die Altlastensanierung einher. Mit der erneuten Bebauung und Neu-Versiegelung ist allerdings wiederum eine Beeinträchtigung bzw. der Verlust der folgenden, teilweise aber bereits stark eingeschränkten Bodenfunktionen verbunden:

- Lebensraumfunktion (Pflanzen und Tiere),
- Wasserhaushaltsfunktion (Abflussregulierung, Grundwasserneubildung).

Die übrigen Bodenfunktionen

- Produktionsfunktion (Nährstoffpotenzial und Nährstoffverfügbarkeit),
- Speicherfunktion (Kohlenstoffspeicherung),
- Archivfunktion (Bodendenkmäler, Geotope)
- Filter- und Pufferfunktion (anorganische und organische Stoffe)

sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht relevant oder werden nicht beeinträchtigt. Angesichts der Vorbelastungen (Versiegelung, Altlast, Kampfmittel) und der Tatsache, dass es sich bei derart stark anthropogen überformten Flächen um keine seltenen Bodentypen handelt, werden die Eingriffe in das Schutzgut Boden als gering erheblich bewertet.

### 3.2.4 Wasserhaushalt

Oberflächengewässer oder Grundwasservorkommen sind von der Planung nicht betroffen. Da im Plangebiet versiegelte und verdichtete Böden mit einer sehr geringen Durchlässigkeit und Grundwasserneubildungsrate vorlagen und qualitative Veränderungen des Wasserhaushalts nicht verursacht werden, ist in der Bilanz von nur unerheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt auszugehen. Im Übrigen werden Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Versickerung bestimmter Grundstücksteile getroffen sowie zwei Flächen für Regenrückhaltebecken festgesetzt und weitere wasserwirtschaftliche Festsetzungen formuliert, die darauf ausgerichtet sind, dass das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser dort zur Versickerung zu bringen ist.

### 3.2.5 Klima

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Bebauung und Versiegelung ein stadtklimatisches Belastungsgebiet. Bei Inversionswetterlagen können sich in den Niederungen von Neustadt Luftschadstoffe anreichern. Der westlich des Plangebiets liegende Bahndamm liegt quer zum Kaltluftabfluss, behindert Luftaustauschprozesse und ist damit als Vorbelastung zu bewerten.

Durch die Planung werden gegenüber dem früheren Zustand keine relevant klimaaktiven Flächen beeinträchtigt. Zwar führen die geplanten Gebäudekörper und Betriebsflächen zur lokalen Verstärkung der Erwärmungstendenzen (insbesondere im Mischgebiet), jedoch weisen diese gegenüber dem Ist-Zustand einer Gewerbebrache keine ungünstigeren thermischen Eigenschaften auf. Durch die nicht überbaubaren Flächen im Wohngebiet, die öffentlichen Grünflächen sowie die Regenrückhaltebecken (Verdunstung) und die Entwässerungsrinne werden im Plangebiet zumindest kleinflächig klimaaktive Ausgleichsflächen geschaffen. Durch die Festsetzung einer zwei- bis dreigeschossigen Bauweise rechtwinklig zum Bahndamm werden der durch den Bahndamm behinderte Kaltluftabfluss und die Frischluftzufuhr nicht zusätzlich beeinträchtigt. Damit sind keine klimatischen Verschlechterungen gegenüber dem Status-quo zu erwarten. Auch die getroffenen Pflanzfestsetzungen (Einzelbäume und Dachbegrünung im Gebiet 2) wirken sich positiv auf das Kleinklima aus.

### 3.2.6 Flora und Vegetation

Die Vegetation des Plangebietes weist keine nach BArtSchVO geschützten oder nach den Roten Listen Rheinland-Pfalz oder Deutschlands bestandsgefährdete Pflanzenarten bzw. seltene Pflanzengesellschaften auf. Auch nach dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sind im Plangebiet keine erhaltenswerten Biotopbereiche vorhanden. Im Entwicklungsteil des Landschaftsplanes ist das Plangebiet deshalb keine Tabufläche<sup>1</sup> für die Siedlungsentwicklung.

### 3.2.7 Fauna

Im Geltungsbereich des ca. 5,4 ha großen Plangebiets „IBAG/Roßlaufstraße-Südwest“ kommt es durch die Wiedernutzbarmachung der Industriebrache zu einem Lebensraumverlust für Tiere. Betroffen hiervon sind Fledermäuse und Mauereidechsen als streng geschützte Arten des Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie bzw. Vögel der Vogelschutzrichtlinie.

Die hoch mobilen Vögel und Fledermäuse nutzen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach der Baufeldräumung wegen fehlender Nahrungsflächen und Deckung nur noch sporadisch und sind deshalb nur geringfügig vom Verlust eines kleinen Teils ihres Lebensraumes betroffen. Im Bereich der Speyerbachaue sind großflächige Ausweichlebensräume vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass auch durch das allgemeine Wohngebiet, die Grünflächen sowie das Regenrückhaltebecken neue Nahrungs- und Nistplätze für die anpassungsfähigen Tierarten des Siedlungsraumes entstehen werden. Die Mauereidechsen wurden zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG umgesiedelt. Für Fledermäuse wurden 20 Fledermauskästen am Speyerbach angebracht.

<sup>1</sup> Als Tabuflächen werden diejenigen Flächen bezeichnet, die sich innerhalb ökologisch-funktional notwendiger und geeigneter Vernetzungslinien und Korridore befinden.

Die im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan dargelegte Bedeutung des Bahndammes für den Biotopverbund wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, da ein Verbund weiterhin gewährleistet ist. Die potenzielle Vernetzungsachse aus der freien Landschaft der Speyerbachaue in den besiedelten Bereich bleibt trotz der Planung erhalten. Negative Auswirkungen auf die biologische Vielfalt werden durch den Bebauungsplan nicht verursacht.

### **3.2.8 Wechselwirkungen**

Besondere Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern oder anderen Plänen, die bei dem Bebauungsplan zu beachten wären, sind nicht bekannt.

## **4 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN**

Nach § 10 LNatSchG Rheinland-Pfalz über die Zulässigkeit, Folgen und Kompensation von Eingriffen ist der Verursacher eines Eingriffs dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Bei der Festsetzung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sind übergeordnete Planungen und der kommunale Landschaftsplan zu berücksichtigen. Die Entwicklungsplanung des FNP Neustadt betont hinsichtlich tierökologischer Belange besonders den Bereich des Speyerbachschwemmfächers, da hier ein großes Feuchtbiotoppotential existiert, das insbesondere für die (Auen-) Amphibienfauna aber auch für die Avifauna von überregionaler Bedeutung ist (u.a. Wiedereinbürgerungsversuche des Weißstorches, Fischadler als Durchzügler, Eisvogel als Brutvogel). Auch in der Zielkarte der Planung vernetzter Biotopsysteme des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht werden die Bachauen hervorgehoben. Weiterhin ist dort die Bahnlinie als eine erhaltenswerte und zu entwickelnde Vernetzungslinie durch das Stadtgebiet dargestellt.

### **4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Eingriffsminimierung**

In der im BNatSchG und LNatSchG RLP festgelegten Handlungskaskade (Vermeidung – Minimierung – Ausgleich – Ersatz) haben eingriffsminimierende Maßnahmen Priorität gegenüber Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Folgende Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung werden zur Aufnahme in den Bebauungsplan empfohlen:

- Beleuchtung: Im Bereich der Straßen- und Stellplatzbeleuchtung sollen Natriumdampf-Drucklampen (Niederdruck / Hochdruck) mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenem Gehäuse oder LED-Lampen verwendet werden.
- Anpflanzungsmaßnahmen im Geltungsbereich. Bei Neu- und Ersatzpflanzungen von Gehölzen müssen alle verwendeten Bäume und Sträucher den Qualitätsbestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen und sollten gebietsheimisch sein (Pflanzliste s. Kap. 4.4.1).

### **4.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen**

Unvermeidbare Auswirkungen des Bebauungsplanes ergeben sich aus der Überbauung und Versiegelung von insgesamt ca. 3,6 ha Fläche durch Gebäude, Verkehrsflächen und Stellplätze. Der irreversible Verlust der entsprechenden Bodenfunktionen ist bereits durch die Vornutzung als Gewerbegebiet eingetreten. Vielmehr ist das Flächenrecycling der Industriebrache als Maßnahme des Bodenschutzes zu beurteilen, da hierdurch unbebaute Freiflächen geschont werden und die dortige Altlast saniert wurde. Das Landschaftsbild wird durch die städtebauliche Neuordnung gegenüber dem derzeitigen Brache-Zustand verbessert.

Die Beeinträchtigung des örtlichen Klimas wird unter Berücksichtigung der Gebäudebauweise, der vorgesehenen maximalen Gebäudehöhe und der Bepflanzungsmaßnahmen minimiert. Die Eingriffe in das Schutzgut Vegetation sind als nicht erheblich zu bewerten, da im Plangebiet keine für den Naturraum seltenen oder geschützten Pflanzenarten vorhanden sind. Die unvermeidbaren Auswirkungen auf die Fauna wurden durch die bereits umgesetzten CEF-Maßnahmen kompensiert.

### **4.3 Kompensationsbedarf**

Der funktionale Kompensationsbedarf ergibt sich aus den in Kapitel 3.2 genannten nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Hierbei sind in erster Linie die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Klima relevant. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für die Fauna wurden bereits vor der Umsetzung des Bebauungsplanes „Roßlauf-Südwest“ durchgeführt. Spezielle Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden sind angesichts der bereits geschädigten Funktionen nicht durchzuführen. Die Eingriffe in das Landschaftsbild sind angesichts der früher vorhandenen großvolumigen Hallen und Gebäude als unerheblich zu bewerten. Das Schutzgut Wasser wird von der Planung nicht beeinträchtigt.

### **4.4 Ausgleichsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen**

#### **4.4.1 Ausgleichsmaßnahmen**

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das örtliche Klima sollen durch Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den Grünflächen und den Freiflächen des Wohngebiets ausgeglichen werden (Siehe hierzu die Ziffern 1.7.1 – 1.7.3 und 5. des Bebauungsplanes).

#### **4.4.2 CEF-Maßnahmen**

Die folgenden Maßnahmen zur Kompensation für die Eingriffe in das Schutzgut Fauna wurden als vorlaufende funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen bereits durchgeführt:

- Errichtung eines Turmfalke-Nistkasten
- Fang und Umsiedelung der Mauereidechsen in den Natursteinbruch Haardt
- Anbringen von 20 Fledermauskästen (Spaltenquartiere) in der Speyerbachaue

### **4.5 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation**

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt verbal-argumentativ.

Im 5,4 ha großen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden insgesamt ca. 3,6 ha Fläche durch Gebäude, Verkehrsflächen und Stellplätze beansprucht. Teile des Geltungsbereichs bleiben aber auch unverändert und sind nicht von Eingriffen betroffen. Dies gilt beispielsweise für den Park- und Ride-Parkplatz, der in wassergebunder Decke (Pflasterung) ausgeführt wurde. Der eigentliche Eingriff findet auf einer früher weitestgehend versiegelten Industriebrache statt, deren Vegetation durch nicht heimische Arten dominiert wurde.

Den insgesamt ca. 3,6 ha überbaubaren Flächen stehen ca. 1,7 ha nicht überbaubare Anteile des Wohn- und Mischgebiets, der öffentlichen Grünflächen sowie des Regenrückhaltebeckens und der Entwässerungsrinne gegenüber. Auf diesen Flächen können über eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzungsmaßnahmen die Eingriffe in das Klima und das Landschaftsbild minimiert und kompensiert werden.

Für die Tierwelt wurden die in Kap. 4.4.2 genannten vorlaufenden funktionserhaltenden Maßnahmen durchgeführt, die die Beeinträchtigungen auf die Fauna ausgleichen.

Insgesamt kann damit der Eingriff, der durch den Bebauungsplan „IBAG / Roßlaufstraße-Nord“ vorbereitet wird, als ausgeglichen bezeichnet werden.

## **5 ALTERNATIVENPRÜFUNG**

### **5.1 Alternativenprüfung**

Entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan sind alternative Flächen mit einer ähnlich guten Nutzungseignung des Flächenrecyclings in Neustadt im Stadtteil Branchweiler nicht vorhanden.

### **5.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung**

Ohne die Realisierung des Bebauungsplanes würden die bestehenden Gewerbeflächen und die P&R-Anlage wie bisher genutzt werden. Die Industriebrache würde weiterhin brach liegen und im Laufe der Zeit nach einer Verbuschungsphase durch das Aufkommen von weiteren Pioniergehölzen in lückigen Vorwald übergehen. Die Gebäude würden verfallen. Bezüglich der Artenvielfalt der Flora würden sich mittelfristig keine Verbesserungen gegenüber dem derzeitigen Zustand ergeben. Hinsichtlich des Schutzgutes Fauna würden sich, solange die Gebäudequartiere bestehen, die Lebensbedingungen für Fledermäuse nicht verändern. Für Vögel würden sie sich durch die Zunahme der Gehölze verbessern, wogegen die sich die Habitate der Reptilien infolge der stärkeren Beschattung der Flächen verschlechtern. Für die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima und Landschaftsbild bzw. Erholungseignung wären keine signifikanten Veränderungen gegenüber dem Status-quo zu verzeichnen.

## **6 HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER INFORMATIONSZUSAMMENSTELLUNG UND PRÜFMETHODEN**

Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung sind nicht aufgetreten. Die folgenden Unterlagen wurden für den Umweltbericht verwendet:

- 1) Stadt Neustadt an der Weinstraße. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes. Erläuterungsbericht mit integriertem landespflegerischem Planungsbeitrag. Fassung vom 01. Februar 2005.
- 2) Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) nach den §§ 4 – 6 des Landespflegegesetzes. Materialien zur Landespflege, Oppenheim, Dezember 1998.
- 3) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Roßlaufstraße-Südwest“ (Planungsbüro Holger Fischer, Stand 09.01.2013)
- 4) Bebauungsplan Roßlaufstraße-Südwest (Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 12. März 2013)
- 5) Bebauungsplan Roßlaufstraße-Nord - Entwurf (Planungsbüro Holger Fischer, Stand: März 2015)

## **7 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT (MONITORING)**

Die größte Eingriffsintensität des Bebauungsplanes betrifft das Schutzgut Klima. Überwachungsmaßnahmen zum Schutzgut Klima können sich auf die Kontrolle der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes beschränken. Zur Überprüfung der Wirksamkeit der CEF-Maßnahme für die Mauereidechse wird seit 2014 ein Monitoring zum Erfolg der Umsiedelungsmaßnahme durchgeführt.

## 8 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

**Gemeinde/Stadt:** Neustadt, Stt. Branchweiler

**Lage:** Innerstädtische Lage.

**Naturräumliche Einheit:** 220<sub>5</sub> Speyerbachschwemmkegel

**Geologie:** quartäre und pliozäne Sedimente

**Boden:** Stark veränderte Kultisole, Altlaststandort

**Grundwasser:** geringe Grundwasserergiebigkeit durch hohen Versiegelungsgrad.

**Klima:** Innerörtliches Belastungsgebiet mit geringer eigener stadtklimatischer Funktion.

**Höhe über NN:** ca. 134,00 müNN.

**Exposition:** eben.

**Hangneigung/Geländemorphologie:** eben.

**Landschaftsbild:** Ungeordnete Industriebrache mit auffälligen Gebäuden, Gewerbegebiet.

**Erholung:** Keine Erholungsnutzung, überwiegend eingezäuntes Gelände.

**Landschaftsraum-/Landschaftsbildeinheit:** Stadtlandschaft mit geringem Durchgrünungsgrad.

**Nutzung:** Keine aktuelle Nutzung.

**Bestandserfassungen:** Oktober 2011, April – September 2012, Mauereidechsenmonitoring 2014.

**Vegetation:** Kurzlebige und ausdauernde Ruderalvegetation und überwiegend nicht-heimische Gehölze trockener bis frischer Standorte.

**Umgebende Nutzung/Strukturen:** Bahnanlage, Gewerbegebiet, Siedlungsflächen und Strassen.

**Wechselwirkungen:** Wechselwirkungen mit anderen Vorhaben sind nicht erkennbar.

**Fauna:** Nachweise von artenschutzrechtlich zu beachten Arten wie Turmfalke, Fledermäusen und Mauereidechsen.

**Konflikte:** Artenschutz (Umsiedelung von Mauereidechsen ist erfolgt).

**Schutzgebiete:** nicht betroffen.

Im Nordosten des Stadtgebiets von Neustadt sollen im Stadtteil Branchweiler ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Das Plangebiet ist ca. 5,4 ha groß und umfasst Teile eines seit 1997 nicht mehr genutzten Industriegeländes. Alternative Flächen mit einer ähnlichen Nutzungseignung des Flächenrecyclings sind in Neustadt im Stadtteil Branchweiler nicht vorhanden.

Die Eingriffsbereiche des Plangebiets lagen seit 1997 brach. Das Gelände ist durch eine Einzäunung nicht frei zugänglich. Die dortige IBAG-Halle steht unter Denkmalschutz und wird erhalten. Ansonsten ist keine schützenswerte Bausubstanz im Bestand. Schutzgebiete oder Biotope nach Naturschutzrecht sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Durch die Lage in einem Gewerbegebiet und die umgebende technische Infrastruktur (Bahnhof, Tankstelle, Verkehrswege) kommt dem Plangebiet insgesamt nur eine untergeordnete Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft zu.

Das gesamte Plangebiet ist aufgrund seiner Lage und Nutzungsgeschichte als anthropogen stark gestört und industriell überprägt zu bezeichnen. Im Gebiet ist ein Altlastenstandort vorhanden, der inzwischen saniert wurde.

Im Stadtgebiet von Neustadt ist auf die Vermeidung von schädlichen Emissionen und Wärmeinseln besonderer Wert zu legen. Die Bedeutung des Plangebiets ist aus klimatischer Sicht wegen des hohen Versiegelungsgrades allerdings nur gering.

Die Vegetation des Plangebietes weist keine geschützten oder bestandsgefährdete Pflanzenarten auf. Vögel und Fledermäuse nutzen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach der Baufeldräumung wegen fehlender Nahrung und Deckung nur noch sporadisch und sind deshalb nur geringfügig vom Verlust eines kleinen Teils ihrer Nahrungsgebiete betroffen. Durch die Freiflächen des Wohngebiets, die Grünflächen sowie das Regenrückhaltebecken werden neue Nahrungs- und Nistplätze für die anpassungsfähigen Tierarten des Siedlungsraumes entstehen.

Die Mauereidechsen wurden zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG umgesiedelt. Für Fledermäuse wurden 20 Fledermauskästen am Speyerbach angebracht.

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf des Bebauungsplanes ergibt sich in erster Linie durch die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima. Den insgesamt ca. 3,6 ha überbaubaren Flächen stehen ca. 1,7 ha nicht überbaubare Anteile des Wohn- und Mischgebiets, der öffentlichen Grünflächen sowie des Regenrückhaltebeckens und der Entwässerungsrinne gegenüber. Auf diesen Flächen können über eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzungsmaßnahmen die Eingriffe in das Klima und das Landschaftsbild minimiert und kompensiert werden.

Für die Tierwelt wurden vorlaufenden funktionserhaltenden Maßnahmen durchgeführt, die die Beeinträchtigungen auf die Fauna ausgleichen.

Insgesamt kann damit der Eingriff, der durch den Bebauungsplan „IBAG / Roßlaufstraße-Nord“ vorbereitet wird, als ausgeglichen bezeichnet werden.

Zur Überprüfung der Wirksamkeit der Maßnahme für die Mauereidechse wird seit 2014 ein Monitoring auf der Umsiedelungsfläche durchgeführt.

## **9 ANLAGEN**

### 9.1 Artenschutzprüfung

### 9.2 Biotoptypenkarte