Stadt Neustadt an der Weinstraße

Begründung

zum Bebauungsplan

„IBAG/Roßlaufstraße-Nord“ im Stadtbezirk Nr. 25

Planstand: 14.08.2015

Bearbeiter

Dipl.-Ing. Raumplanung Nina Späth

Inhalt

1 Vorbemerkungen ... 3
1.1 Veranlassung und Planziel ... 3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 5
1.3 Übergeordnete Planungen ... 6
2 Inhalt und Festsetzungen ... 6
2.1 Art der baulichen Nutzung ... 6
2.2 Maß der baulichen Nutzung ... 7
2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 8
2.4 Zahl der zulässigen Wohnungen ... 9
2.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen ... 9
2.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 9
3 Verkehrserschließung ... 10
4 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange ... 11
4.1 Eingriffsregelung ... 11
4.2 Umweltprüfung ... 11
4.3 Belange des Artenschutzes ... 11
5 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz ... 13
6 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten ... 14
7 Kampfmittel ... 15
8 Immissionsschutz ... 15
9 Denkmalschutz ... 16
10 Sonstige Infrastruktur ... 17
11 Bodenordnung ... 17
12 Städtebauliche Vorkalkulation ... 17
13 Anhang ... 17

Anlagen

- Planungsbüro Holger Fischer: Umweltbericht zum Bebauungsplan und zur FNP-Änderung „IBAG/Roßlaufstraße-Nord“, Stand: 24.03.2015
- Planungsbüro Holger Fischer: Artenschutzrechtlicher Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „Roßlaufstraße-Südwest“, Stand 19.03.2013
- GSA Limburg: Bebauungsplan „IBAG/Roßlaufstraße-Nord“, Teilbericht 1 zum Entwurf des Bebauungsplanes (Geräuschbelastung des Plangebietes durch Schienenverkehr), Stand 25.02.2015
- GSA Limburg: Bebauungsplan „IBAG/Roßlaufstraße-Nord“, Teilbericht 2 zum Entwurf des Bebauungsplanes (Geräuschbelastung des Plangebietes durch Gewerbe und öffentlichen Verkehrslärm), Stand 25.02.2015

- Scheuermann u. Martin: Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan „IBAG/Roßlaufstraße-Nord“, Stand März 2015
- IGU: Sanierungskonzept Teilareal Bebauungsplan „Wohngebiet Roßlaufstraße“, Stand 12.02.2015

---

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. Bereits mit der Darstellung im Flächennutzungsplan als geplante Mischbaufläche wird dokumentiert, dass die vormals hier vorhandene gewerbliche Nutzung künftig nicht weiter verfolgt werden soll, da die Entwicklungsspielräume begrenzt und die Lageanforderungen für einen modernen Gewerbestandort nicht erfüllt sind. 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.

Wurde in den konzeptionellen Überlegungen für die Nachfolgenutzung des IBAG-Geländes zunächst eine gemischte Nachfolgenutzung diskutiert, hat sich im Arbeitsprozess gezeigt, dass hierfür keine hinreichende Nachfrage gegeben ist und Mischgebietsstrukturen überwiegend aus sich heraus wachsen müssen. Eine konzeptionelle Neuentwicklung führt aus Erfahrung dazu, dass diese Gebiete häufig zu Wohngebieten „umkippen“. Vielmehr hat sich allerdings die Attraktivität des Plangebietes für die Entwicklung eines innenstadtnahen Wohngebietes aufgrund der hohen Lagegunst der Fläche in direkter Nachbarschaft zu einer S-Bahn-Haltestelle und der fußläufigen Erreichbarkeit von schulischen und sonstigen infrastrukturellen Einrichtungen bestätigt. Insofern wurde insbesondere im Hinblick auf die Anforderungen des Schallschutzes – das Plangebiet wird im Westen von einer Bahntrasse sowie im Norden und Osten von gewerblichen Nutzungen im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB begrenzt – geprüft, unter welchen Voraussetzungen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes möglich ist. Im Ergebnis der Untersuchungen konnte gezeigt werden (vgl. hierzu ausführlich Kap 8), dass durch den Einsatz von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Hinblick auf die Anforderungen der Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse möglich ist, ohne dabei – was im besonderen Interesse der Stadtentwicklungspolitik der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße liegt – die vorhandenen gewerblichen Nutzungen in ihren derzeitigen Rechten einzuschränken. Im Ergebnis wurde ein Nutzungskonzept erarbeitet, welches die Entwicklung eines Wohngebietes mit unterschiedlichen Wohnformen auf dem IBAG-Gelände vorsieht.

Gemäß dem nachfolgend abgebildeten städtebaulichen Entwurf können insgesamt 5 Quartiere unterschieden werden. Der Nordflügel stellt zusammen mit dem Mittelquartier die zentrale Mittelachse des Gebietes in Verlängerung der IBAG-Halle dar. Mit drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss und vergleichsweise großformatigen Baukörpern bilden sie durch einen Kinderspielplatz von der IBAG-Halle

getrennt das Rückgrat des Plangebietes. Die Nutzung zielt im Wesentlichen auf barrierefreies Wohnen/Seniorenwohnen ab. Westlich hiervon kommt ein Gebiet zur Umsetzung, welches in vier Zeilen bis zu max. 27 Reihenhäuser in zweigeschossiger Bauweise vorsieht. Die Ausrichtung erfolgt dabei in optimaler Weise in südwestliche Richtung. Die sog. Süd- und Ostflügel zeichnen sich durch vergleichbare städtebauliche Strukturen aus. Gruppiert um jeweils eine Stichstraße mit Wendeanlage sollen Einzel- und Doppelhäuser in zweigeschossiger Bauweise zur Umsetzung gelangen.

Städtebaulicher Entwurf IBAG-Gelände (März 2015)

Architekturbüro Feldmann, Gießen

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 im Übrigen 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 Vollsortimenter 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. Insofern wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Roßlaufstraße-Südwest“, der bereits im Jahr 2013 Rechtskraft erlangt hat, zunächst das Baurecht für den genannten Einzelhandelsstandort geschaffen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „IBAG-Roßlaufstraße-Nord“ werden nun die übrigen Teile des IBAG-Geländes – mit Ausnahme der IBAG-Halle – sowie angrenzender Bereiche überplant. Der Standort der IBAG-Halle wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da dieser seitens der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße planungsrechtlich als Innenbereich im Sinne § 34 BauGB bewertet wird, für den sich die Art der zulässigen Nutzung aus der Umgebungsbebauung ableiten lässt. Über das IBAG-Gelände hinaus wird im Übrigen der im Norden vorhandene P+R-Parkplatz in den Geltungsbereich einbezogen, um die dortige Nutzung planungsrechtlich zu sichern. Im Übrigen wird das Plangebiet nach Osten in Richtung der Roßlaufstraße um die Flurstücke 3882/24 und 3882/32 erweitert, um für das sich in einem Strukturwandel befindliche Quartier zu dokumentieren, dass diese Fläche als Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO zu bewerten sind.

1.2 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. Aufgrund einer vertraglichen Verpflichtung des Eigentümers gegenüber der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße wurde das Plangebiet in der jüngeren Vergangenheit mit Ausnahme der denkmalgeschützten Maschinenhalle geräumt und die Sanierung der Bodenverunreinigungen befinden sich derzeit in der Umsetzung.

An das Plangebiet grenzen im Norden und Nordosten gewerbliche Nutzungen an. Im Süden und Südosten sind neben der IBAG-Halle, der Planstandort des sich in Bau befindlichen Lebensmittel- und Drogeriemarktes sowie zwischen Branchweilerhofstraße und Roßlaufstraße verschiedene gemischte Nutzungen (Einzelhandel, Gewerbe, Wohnen, Gastronomie) vorhanden. Südlich der Branchweilerhofstraße schließt sich die Wohnbebauung des Stadtteils Branchweiler an. Im Osten wird das Plangebiet von der in Hochlage geführten Bahntrasse begrenzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt 5,4 ha. Hiervon entfallen auf das

Allgemeine Wohngebiet	2,5 ha
Mischgebiet	1,5 ha
Straßenverkehrsflächen	0,4 ha
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	0,6 ha
Grünflächen	0,1 ha
Versorgungsflächen	0,3 ha
Fläche für Schallschutz	0,01 ha

1.3 Übergeordnete Planungen

Raumordnung und Landesplanung

Der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe Bestand dar. Dies begründet sich in der vormaligen Nutzung des IBAG-Geländes als gewerblich genutzte Fläche. Diese Nutzung wird seit Jahrzehnten nicht mehr ausgeübt und im Übrigen wurde mit der Darstellung einer geplanten Mischbaufläche im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße das städtebauliche Ziel einer andersartigen Nachfolgenutzung bereits implementiert. Da gemäß Z 1.4.1.4 des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung durch die Aktivierung vorhandener Flächenpotenziale hat, geht die Stadt Neustadt a.d. Weinstraße davon aus, dass der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße stellt das Plangebiet vollständig als gemischte Baufläche (Planung) dar. Soweit ein Wohngebiet und eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung P+R-Parkplatz zur Ausweisung gelangen, ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes durchgeführt.

2 Inhalt und Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des eingangs dargelegten Planzieles kommen ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 sowie ein Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO zur Ausweisung.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Darüber hinaus ergibt sich aus § 13 BauNVO die Zulässigkeit von Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger.

Unter Anwendung der Bestimmungen des § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Der Ausschluss geschieht

im Hinblick auf das eingangs dargelegte Angebotsdefizit an Grundstücken für die Errichtung von selbstgenutztem Wohneigentum in der Kernstadt von Neustadt a.d. Weinstraße. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen stehen den städtebaulichen Zielvorstellungen somit entgegen und werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Darüber hinaus ergibt sich hier aus § 13 BauNVO die Zulässigkeit von Räumen und Gebäuden für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger.

Unter Anwendung der Möglichkeiten des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO werden die sich aus den Bestimmungen der BauNVO ergebenden Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (sowohl allgemein als auch ausnahmsweise) für unzulässig festgesetzt. In Ergänzung werden auch alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Der Ausschluss der vorangehend genannten Nutzungen begründet sich zum einen in dem Flächenbedarf der Nutzungen, zum anderen aber auch in dem städtebaulichen Umfeld des Mischgebietes, welches zu großen Anteilen durch Wohnbebauung geprägt ist und insofern im Vorfeld bereits Nutzungskonflikte auszuschließen sind.

Im Hinblick auf die Sicherstellung einer den städtebaulichen Zielvorstellungen nicht zuwiderlaufenden Einzelhandelsentwicklung wird im Übrigen festgesetzt: Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem und nahversorgungsrelevantem Sortiment im Sinne der Sortimentsliste der „Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße“ vom 25.10.2011 sind unzulässig. Die Sortimentsliste ist dieser Begründung im Anhang beigefügt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie Vorgaben zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Es gilt eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 für die Wohngebiete und GRZ = 0,6 für die Mischgebiete, die sich damit an den zulässigen Obergrenzen der Verdichtung in den jeweiligen Baugebietstypen orientiert. Diese Festsetzung folgt im Hinblick auf die Erreichung einer dem Standort angemessenen Urbanität und dokumentiert im Übrigen den Anspruch auf eine Nachverdichtung im Innenbereich im Rahmen des zulässigen Umfangs.

Auf die sich aus § 19 Abs. 4 BauNVO ergebenden Überschreitungsregel bis zu max. 50 % der festgesetzten Grundfläche für Stellplätze, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Erdoberfläche wird verwiesen. In Ergänzung hierzu wird für das Gebiet mit der lfd. Nr. 2 bestimmt, dass durch

die genannten Anlagen die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ = 0,7 überschritten werden darf. Diese Festsetzung ergibt sich aus der geplanten städtebaulichen Konzeption, die in Verlängerung der IBAG-Halle eine Mittelachse hoher Dichte vorsieht und damit das Rückgrat für das Gesamtgebiet darstellt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Unter Berücksichtigung der zulässigen Grundfläche sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse reicht die zulässige Geschossflächenzahl von GFZ = 0,8 im Wohngebiet bis GFZ = 1,2 im Mischgebiet.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend des in Kap. 1.1 dargelegten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes festgesetzt. Demgemäß gelten für die Baugebiete mit den lfd. Nr. 1 und 3 max. II Vollgeschosse, für das Gebiet mit der lfd. Nr. 2 gelten max. III Vollgeschosse als zulässig. Im Bereich der Mischgebiete wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Wesentlichen bestandsorientiert mit Z = II bzw. Z = III festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen (OKGeb)

Da die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht ausreicht, die Höhe baulicher Anlagen abschließend zu begrenzen, werden in Ergänzung Vorgaben zur zulässigen Gebäudehöhe in den Bebauungsplan aufgenommen, wobei das maßstabsbildende Element die IBAG-Halle mit einer Scheitelhöhe des Tonnendaches von 142,0 ü.NN. (Höhe Lichtgarten bei 143,1 ü.NN.) bildet. Für das unmittelbar westlich an die IBAG-Halle angrenzende Wohngebiet mit der lfd. Nr. 1 wird die zulässige Gebäudehöhe daher auch auf einen Wert von maximal 141,0 ü.NN. begrenzt, so dass die künftigen Wohngebäude in ihrer Höhenentwicklung deutlich zurücktreten. Für die übrigen Teile des Gebietes mit der lfd. Nr. 1 sowie das Gebiet mit der lfd. Nr. 3 kann die zulässige Gebäudehöhe auf 141,5 ü.NN. erhöht werden, die insofern in etwa der Bestandshöhe der IBAG-Halle entspricht und unter Berücksichtigung der Geländehöhe eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss ermöglicht. Dieses Maß wird im Übrigen auch für eine südliche Teilfläche des Baugebietes mit der lfd. Nr. 2 festgesetzt, so dass in Verbindung mit der festgesetzten Baulinie in diesem Bereich die IBAG-Halle portalartig gefasst wird. Im rückwärtigen Teil des Baugebietes mit der lfd. Nr. 2 wird die Gebäudehöhe auf einen Wert von max. 144,0 bis 144,5 ü.NN. erhöht, um damit die im Hinblick auf eine Ausbildung des Rückgrates des Gebietes angestrebte Bebauung mit drei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss zu erlauben.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** wird festgesetzt, soweit ein Allgemeines Wohngebiet zur Ausweisung gelangt. In Ausführung des in Kap. 1.1 dargelegten städtebaulichen Entwurfs wird für die Baugebiete mit den lfd. Nr. 1-2 bestimmt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Für das Gebiet mit der lfd. Nr. 3 wird ergänzend formuliert, dass auch Hausgruppen zulässig sind. Durch diese Art der Festsetzung bleibt es dem Vollzug des Bebauungsplanes freigestellt, ob die künftigen Reihenhäuser real bzw. nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WoEigG) geteilt werden. Grundsätzlich gilt für alle drei genannten Baugebiete die offene Bauweise, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch die Ausweisung von Baugrenzen und Baulinie bestimmt. Baulinien kommen lediglich punktuell in Gegenüberlage zur IBAG-Halle und im Bereich des Baugebietes mit der lfd. Nr. 1 westlich der IBAG-Halle zur Ausweisung, um hiermit vorhandene Raumkanten zu fassen bzw. zu entwickeln. Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, dass die Baulinien nicht für Staffelgeschosse gelten, demgemäß diese hiervon zurücktreten können, da Staffelgeschosse für die angestrebte stadtbildprägende Wirkung der Festsetzung ohne Belang sind.

Im Übrigen kommen Baugrenzen zur Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen zur Ausweisung. Diese spiegeln dabei das städtebauliche Konzept gemäß Darstellung in Kap. 1.1 wider und sichern zum einen die gewünschte städtebauliche Struktur. Zum anderen sind sie insbesondere im Bereich des Baugebietes mit der lfd. Nr. 1 aber auch derart großzügig konzipiert, dass sie im gebotenen Umfang individuellen Bedürfnissen bei der Platzierung des Gebäudes auf dem Baugrundstück Rechnung tragen. Durch die Festsetzung einer Hauptfirstrichtung wird dabei sichergestellt, dass die durchgängige Struktur des Plangebietes gewahrt bleibt.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien, Erker und Terrassen bis zu einer Tiefe von 2 m überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der LBauO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen von 3 m zur Nachbargrenze hineinreichen. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie haben einen Mindestabstand von 5,0 m zur erschließenden Straßenverkehrsfläche einzuhalten. Überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.4 Zahl der zulässigen Wohnungen

Im Hinblick auf die geplante städtebauliche Struktur, die verschiedene Module mit unterschiedlichen Wohnformen umfasst, wird die Zahl der zulässigen Wohnungen in der folgenden Weise begrenzt: Je Wohngebäude im Gebiet mit der lfd. Nr. 1, welche für eine Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen ist, sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

2.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

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

- PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie Rad- und Gehwege sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.
- Je Symbol ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
- Je 350 m² angefangene Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken in den Gebieten mit den lfd. Nr. 1 und 2 ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- Durchgrünung der Stellplätze im Bereich des Gebietes mit der lfd. Nr. 2 mit einer Dichte von einem Baum je 6 oberirdische Stellplätze.
- Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung für das Gebiet mit der lfd. Nr. 2.

2.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. den einschlägigen Bestimmungen des § 88 LBauO finden die nachfolgend wiedergegebenen Gestaltungsvorschriften Eingang in den Bebauungsplan. Diese verfolgen das Ziel, einen gestalterischen Rahmen für eine hohe städtebauliche

Qualität zu setzen und damit die das Stadtbild negativ beeinträchtigenden Entwicklungen bereits im Vorfeld auszuschließen.

Dachgestaltung

Für das Gebiet mit der lfd. Nr. 1 gilt: Zulässig sind Flachdächer bis max. 10°, (versetzte) Pultdächer bis zu max. 35° und Satteldächer von max. 30°-45°. Zur Dacheindeckung sind rote und dunkle (schwarz, braun, anthrazit) Materialien sowie extensive Dachbegrünungen zulässig.

Für das Gebiet mit der lfd. Nr. 2 gilt: Zulässig sind Flach- und Pultdächer bis max. 10°. Zur Dacheindeckung ist ausschließlich eine extensive Begrünung zulässig.

Für das Gebiet mit der lfd. Nr. 3 gilt: Zulässig sind Flachdächer bis max. 10°, (versetzte) Pultdächer bis zu max. 35° und Satteldächer von max. 30°-45°. Zur Dacheindeckung sind rote und dunkle (schwarz, braun, anthrazit) Materialien sowie extensive Dachbegrünungen zulässig.

Fassadengestaltung

Für die Gebiete mit den lfd. Nr. 1 bis 3 gilt: Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikplatten sowie abgetönten oder verspiegelten Verglasungen. Putze und Anstriche sind in weiß oder gedeckten hellen Farben auszuführen.

Einfriedungen

Für die Gebiete mit den lfd. Nr. 1 bis 3 gilt: Straßenseitig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,0 m über dem Niveau der Straßenverkehrsfläche zulässig. Rückwärtig und seitlich sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,8 m über dem Geländeniveau zulässig.

3 Verkehrserschließung

Die **äußere Erschließung** des gesamten IBAG-Geländes einschließlich des vorliegenden Plangebietes erfolgt ausgehend von der Branchweilerhofstraße über eine zwischenzeitlich bereits zwischen den Gebäuden Hausnummer 45B und 43A hergestellten Erschließungsstraße mit dem Namen Am Speyerbach. Um die Leistungsfähigkeit dieses Knotenpunktes zu überprüfen, wurde durch das Büro R+T, Darmstadt 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, dass die prognostizierten Verkehrsmengen am Erschließungsknotenpunkt mit einer Vorfahrtgeregelten Einmündung reibungslos abgewickelt werden können. Entsprechend der Ergebnisse dieser Untersuchung wurde der Knotenpunkt Branchweilerhofstraße/Am Speyerbach im Kontext mit der Errichtung des Einzelhandelsstandortes ausgebaut.

Die **interne Verkehrserschließung** erfolgt ausgehend von der Straße Am Speyerbach über ein Straßennetz, welches sich in Form von drei Ästen, die als Stichstraßen ausgebaut werden, über das Plangebiet erstreckt. Die Ausbaubreiten reichen von 5,5 m bis 7,0 m entsprechend der Erschließungsfunktion des jeweiligen Straßenabschnittes. Im Grundsatz wird ein Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich angestrebt. Im mittleren und nördlichen Teil sind die für die Niederschlagsableitung notwendigen Rinnen (vgl. hierzu Kap. 5) in die Verkehrsflächen mit den genannten Breiten integriert.

Für den **ruhenden Verkehr** im öffentlichen Raum werden an 6 Stellen im Plangebiet Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parkplatz zur Ausweisung gebracht. Damit können 32 öffentliche Stellplätze geschaffen werden. Den Stellplatznachweis auf den Baugrundstücken haben die Bauherren im Bauantragsverfahren entsprechend der beantragten Nutzung zu erbringen.

Der vorhandene **P+R-Parkplatz** in der Roßlaufstraße wird entsprechend des gebauten Bestandes planungsrechtlich gesichert.

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.

4 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

4.1 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 landschaftspflegerischem Planungsbeitrag verwiesen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass gegenüber dem Voreingriffszustand eine Aufwertung erzielt wird, die insofern keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich macht.

4.2 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.

4.3 Belange des Artenschutzes

Im Oktober 2011 wurde im Rahmen einer Begehung des gesamten IBAG-Geländes 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, die zwischenzeitlich bereits umgesetzt wurden:

„*Um die Auswirkungen des Bebauungsplans „Roßlaufstraße-Südwest“ zu minimieren, sind artspezifische Vermeidungsmaßnahmen für Vögel, Fledermäuse und Reptilien (Bauzeitenregelungen, Nisthil-*

fen 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 m² 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.“

5 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz

Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

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

Die **Löschwasserversorgung** für den Grundschutz kann über das vorhandene Leitungsnetz in der Branchweilerhofstraße sichergestellt werden.

Im Hinblick auf die Frage der **Entwässerung** des Plangebietes unter Berücksichtigung der einschlägigen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) wurde durch das Büro Scheuermann und Martin eine Untersuchung zur Entwässerung des IBAG-Geländes, soweit es im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt, in enger Abstimmung mit den Eigenbetrieben Stadtentsorgung (ESN) erstellt. Demgemäß gilt, dass das Baugebiet im Trennsystem entwässert wird. Im Grundsatz soll das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken verbleiben und dort über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden. Im Bereich des Gebietes mit der lfd. Nr. 1 bleibt es dem jeweiligen Bauantragsverfahren vorbehalten, den jeweiligen Flächennachweis für die Versickerung auf dem Baugrundstück zu erbringen und ein Entwässerungsantrag beim ESN einzureichen. Auf Grundlage einer GRZ = 0,4 zzgl. einer möglichen Überschreitung bis zu einer GRZ = 0,6 durch Stellplätze und Nebenanlagen (vgl. Kap. 2.2) bestehen hierfür auch ausreichend bemessene Grundstücksfreiflächen.

Für das Gebiet mit der lfd. Nr. 2 werden ausschließlich Gründächer als zulässig festgesetzt, wodurch der Nachweis der belebten Bodenzone erbracht wird. Für das Gebiet mit der lfd. Nr. 3 wird am westlichen Rand eine Fläche für Versorgungslagen mit der Zweckbestimmung Regenversickerungsbecken zur Ausweisung gebracht, um für die hier konzeptionell vorgesehenen Reihenhäuser eine Sammelanlage vorzuhalten. Auch für die Gebiete mit den lfd. Nr. 2 und 3 ist bei ESN ein Entwässerungsantrag einzureichen.

Für die Wohngebiete mit den lfd. Nr. 1a, 2 und 3 gilt, dass max. 10 % des auf der Grundstücksfläche anfallenden Niederschlagswassers (PKW-Parkstände, Zuwegung etc.) auf die öffentliche Verkehrsfläche und hierüber in die von der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße vorgehaltenen Entwässerungseinrichtungen geleitet werden darf, wenn die betreffenden Flächen nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand an eine private Versickerungsanlage angeschlossen werden können. Die Dimensionierung der am nördlichen Rand des Plangebietes zur Ausweisung gebrachten Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenversickerungsbecken ergibt sich aus dem Volumen des auf den öffentlichen Flächen anfallenden Niederschlagswassers im mittleren und nördlichen Teil des Plangebietes zzgl. des o.g. 10 %-Zuflusses von den privaten Grundstücksflächen.

Die Ableitung des auf den öffentlichen Flächen im südlichen Teil des Plangebietes anfallenden Niederschlagswasser erfolgt gedrosselt über einen Staukanal mit Anschluss an die vorhandene Mischentwässerung im Bereich der Branchweilerhofstraße. Demgemäß kann für das Wohngebiet mit der lfd. Nr. 1b eine pauschale Ableitungsregel von Niederschlagswasser der Grundstücksflächen nicht Eingang in den Bebauungsplan finden, da in diesem Bereich auch die Straßenentwässerung nicht zur Versickerung gebracht sondern über einen Staukanal in das öffentliche Netz eingespeist wird. Alternativen zu dieser Entwässerungsvariante bestehen aufgrund der gegebenen räumlichen Verhältnisse nicht.

Zur Sicherstellung dieses Entwässerungskonzeptes finden wasserwirtschaftliche Festsetzungen gemäß § 51 Abs. 4 LWG Eingang in den Bebauungsplan.

Für weitergehende Details der Entwässerungsplanung sei auf die im Anhang beigefügte Untersuchung des Büros Scheuermann und Martin verwiesen.

Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

Die SGD Süd weist jedoch darauf hin, dass das Plangebiet sich im Einzugsbereich (Zustrom) der Trinkwassergewinnungsanlagen im Ordenswald befindet und ggf. als Wasserschutzgebiet ausgewiesen wird. Das Plangebiet würde vermutlich in der Zone III oder IIIB liegen.

Die vorliegende Bauleitplanung steht der möglichen Ausweisung eines Trinkwasserschutzgebietes nicht entgegen.

6 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

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 Umweltabteilung) erörtert. Die sich daraus ergebenden Maßnahmen, insbesondere die Sanierung der bekannten drei Schadensherde befindet sich derzeit in der Umsetzung.

Zu 2. und 3. teilt die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz mit:

Zu 2. „Ehem. Fa. Wolfer & Göbel, Betonwarenfabrik“:

Der Altstandort befindet sich im östlichen Bereich des Plangebietes, westlich der Roßlaufstraße. Geplant ist die Nutzung als Mischgebiet. Folgende Informationen liegen uns hinsichtlich des Altstandorts vor: Im Zeitraum von 2006 bis 2010 wurden im Rahmen der städtebaulichen Umwandlung des Gewerbe- und Industriegebiets Roßlauf in ein Wohngebiet orientierende Untersuchungen durchgeführt. Hierbei wurden erhöhte MKW-Gehalte im Boden und Grundwasser sowie AKW in der Bodenluft festgestellt. Das Gelände ist nahezu vollständig mit Sanden, Kiesen, Bauschutt und Schlacken aufgefüllt. Gemäß fachtechnischer Stellungnahme vom 04.12.2006 sind auf Grund der festgestellten Schadstoffgehalte weitere Untersuchungen erforderlich. Ob weiterführende Untersuchungen bislang erfolgt sind und der Altlastenverdacht ausgeräumt werden konnte, ist anhand der Aktenlage nicht ersichtlich, sodass hinsichtlich der geplanten Nutzung Klärungsbedarf besteht.

Zu 3. „Ehem. Möbelfabrik Krasemann“:

Der Altstandort befindet sich wie auch die ehem. Betonwarenfabrik im östlichen Bereich des Plangebietes, westlich der Roßlaufstraße. Geplant ist die Nutzung als Mischgebiet. Folgende Informationen liegen uns hinsichtlich des Altstandorts vor: Im Zeitraum von 2006 bis 2010 wurden im Rahmen der städtebaulichen Umwandlung des Gewerbe- und Industriegebiets Roßlauf in ein Wohngebiet orientierende Untersuchungen durchgeführt. Hierbei wurden erhöhte MKW-Gehalte im Boden und Grund-

wasser sowie AKW in der Bodenluft festgestellt. Der Bereich der Tauchlacking wurde bislang nicht untersucht. Das Gelände ist nahezu vollständig mit Sanden, Kiesen, Bauschutt und Schlacken aufgefüllt. Ob weiterführende Untersuchungen bislang erfolgt sind und der Altlastenverdacht ausgeräumt werden konnte ist anhand der Aktenlage nicht ersichtlich, sodass hinsichtlich der geplanten Nutzung Klärungsbedarf besteht.

Fazit:

Für die weitere Planung ist hinsichtlich der Belastungen im Boden und Grundwasser zwecks Klärung der offenen Fragen frühzeitig die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Da für die Altstandorte 2. und 3., 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.

7 Kampfmittel

In Kenntnis der Lage des Plangebietes in einem Bombenabwurfgebiet und der sich daraus ergebenden Möglichkeit des Vorhandenseins von Kampfmitteln wurde eine Sondierung und Freistellung des Geländes angestrebt. Die beauftragte Fachfirma (Dynasafe Kampfmittelräumung GmbH) teilt in ihrem Sondierungsbericht vom 04.02.2015 mit, dass die Fläche des Plangebietes streifenweise in parallelen Spuren mit der Sonde Vallon (Typ EL 1302 A1) sondiert wurde. Die starken flächendeckenden ferromagnetischen Störungen im gesamten Messbereich haben die die sachgerechte Durchführung einer Sondierung nach Kampfmitteln nicht ermöglicht.

Demgemäß wird bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen bspw. zur Ausbildung eines Kellers oder Fundamenten eine baubegleitende Aushubüberwachung/Kampfmittelsondierung erforderlich. Dies gilt auch für Erschließungsarbeiten im Plangebiet. Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil der Plankarte. Des Weiteren wird dem derzeitigen Grundstückseigentümer durch die Stadt Neustadt a.d. Weinstraße im städtebaulichen Vertrag auferlegt, die künftigen Grundstückseigentümer/Bauherrn über diese Verpflichtung durch eine entsprechende Regelung im Kaufvertrag zu informieren.

8 Immissionsschutz

Bei der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes kommt der Frage der immissionsverträglichen Nutzungszuordnung eine wesentliche Bedeutung zu. Diese begründet sich in der Lage des Plangebietes zwischen einer Bahntrasse im Westen und gewerblichen Nutzung im Norden und Osten. Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes wurde daher durch das Büro GSA Ziegelmeyer im Rahmen zweier Schallgutachten bewertet. In Richtung der westlichen Bahntrasse wurde aufgrund der Tatsache, dass eine Überschreitung der für ein Wohngebiet maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Schienenverkehrslärm zu erwarten sind, zunächst geprüft, inwieweit durch aktive Maßnahmen des Schallschutzes, d.h. die Errichtung eines Lärmschutzwalles/Lärmschutzwand über dem Niveau der erhöht zu dem Plangebiet liegenden Bahntrasse, geräuschmindernde Effekte erreicht werden können. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass eine effektive Abschirmungswirkung mit baulichen Maßnahmen des Schallschutzes (Wand-/Wallkonstruktion mit einer Gesamthöhe von 6,5 m über Gelände, was einer Höhe von rd. 2,0 m über der Geräuschquelle entspricht) nicht erreicht werden kann. Vielmehr wird es erforderlich, durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes in Form der

Festsetzung der Schalldämmmaße von Außenbauteilen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Im Rahmen einer 2. schalltechnischen Untersuchung wurde die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit des geplanten Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes mit der im Umfeld vorhandenen gewerblichen Nutzung untersucht. Dabei wurde im Sinne einer worst-case-Annahme zu Lasten des Plangebietes davon ausgegangen, dass die vorhandenen Betriebe künftig immissionsschutzrechtlich nicht begrenzt werden, d.h. dass sie die bereits vorhandenen Nutzungsrechte weiterhin uneingeschränkt ausüben können. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass das Nebeneinander von geplantem Misch- zu faktischem Gewerbegebiet immissionsschutzrechtlich nicht zu beanstanden ist. Zwischen dem geplanten Wohn- und dem faktischen Gewerbegebiet im Bereich Roßlaufstraße wird hingegen die Errichtung einer Schallschutzwand mit einer Höhe von 6,0 m über Gelände erforderlich, um die notwendige Abschirmungswirkung zu erreichen.

In Ausführung der Ergebnisse der beiden schalltechnischen Untersuchungen haben Festsetzungen zum aktiven und passiven Schallschutz Eingang in den Bebauungsplan gefunden.

9 Denkmalschutz

Das IBAG-Gelände wird wesentlich von der denkmalgeschützten IBAG-Halle dominiert, die sich südöstlich an den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes anschließt. Nach intensiven Bemühungen konnte zwischenzeitlich ein Investor für dieses Gebäude gefunden werden, der hier beabsichtigt eine wohnbauliche Nutzung umzusetzen. Die IBAG-Halle liegt außerhalb des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes. Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, der Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie der Gebäudehöhen wurde den Belangen des Kulturdenkmales Rechnung getragen.

Zur Würdigung der Belange der archäologischen Denkmalpflege haben die folgenden Hinweise Eingang in den Bebauungsplan gefunden:

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag)hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausführende Baufirma vertraglich zu verpflichten, mit der Direktion Landesarchäologie zu gegebener Zeit rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen, damit diese überwacht werden können.

2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl., 16978, S. 159ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBi., 2008, S. 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.

4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evt. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

10 Sonstige Infrastruktur

Ein Hinweis für den Erschließungsträger zur Würdigung der Belange der Deutschen Telekom hat Eingang in den Bebauungsplan gefunden.

11 Bodenordnung

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

12 Städtebauliche Vorkalkulation

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße voraussichtlich keine Kosten, da es sich um die Erschließungsmaßnahme eines privaten Investors handelt. Die Verkehrsflächen sowie die Flächen für Versorgungsanlagen gehen nach Abschluss der Baumaßnahme in das Eigentum und den Unterhalt der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße über.

13 Anhang

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

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008[1]	Bezeichnung nach WZ 2008
Innenstadtrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren	Aus 47.51	Einzelhandel mit Textlilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Briefmarken/ Münzen	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen Briefmarken Münzen und Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Briefmarken und Münzen)
Computer (PC-Hardware und –Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrokleingeräte	Aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	Aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat	Aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (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.)
Heimtextilien/ Gardinen	Aus 47.53 Aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) 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-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)

[1] WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Innenstadtrelevante Sortimente		
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	Aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähnadeln, 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 Aus 47.79.1	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern) Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (daraus NUR: Einzelhandel mit antiken Teppichen)
Uhren/ Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	47.43 47.63	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	Aus 47.78.9 Aus 47.64.2	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (NUR: Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, 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

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Blumen	Aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)
Drogerie/ Kosmetik/ Parfümerie	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel, freiverkäuflich	47.73	Apotheken