



Bebauungsplan-Vorentwurf

„Kasernenstraße“

III. Änderung

im Stadtbezirk 32

Begründung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass	3
2	Vorliegende fachliche Untersuchungen und weitere fachplanerische Erfordernisse	4
2.1	Boden	4
2.2	Kampfmittel	5
2.3	Umweltbericht/ Natur- und Artenschutz	5
2.4	Verkehr	6
2.5	Geräusche	6
2.6	Entwässerung	6
2.7	Versorgung	7
3	Flächenbilanz	7
4	Planverfahren und Geltungsbereich	7
5	Anlagen	8

1 Planungsanlass

Die Gewerbeflächenreserven in Neustadt an der Weinstraße sind aufgrund des stetigen Vermarktungsfortschritts und der fortwährend hohen Nachfrage nach Bauland für gewerbliche Ansiedlungen nahezu aufgebraucht. Vorhandene stadteigene Baulandreserven sind beinahe erschöpft, die Vermarktung einiger noch verfügbarer privater Flächen gestaltet sich bereits seit Längerem als schwierig. Folglich können nicht mehr alle Anfragen nach Gewerbeflächen bedient werden. Dies hat nicht nur zur Folge, dass Neuansiedlungen externer Gewerbetreibender in Neustadt an der Weinstraße scheitern, sondern birgt zudem die Gefahr des Abwanderns bereits in der Stadt Ansässiger, da deren Standortanforderungen nicht bedient werden können. Daher besteht die Erforderlichkeit, weitere gewerbliche Bauflächen in Neustadt an der Weinstraße zu entwickeln. Sowohl zur Neuansiedlung Externer, als auch zur Weiterentwicklung bereits in der Stadt ansässiger Betriebe soll die Realisierung eines arbeitsplätzeintensiven Gewerbegebiets moderner Prägung bauplanungsrechtlich vorbereitet werden.

In diesem ersten Planungsschritt wird das Ziel verfolgt, Flächen zur Verfügung zu stellen, welche die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Gewerbeflächen bedienen können. Die im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße dargestellten gewerblichen Bauflächen und Sonderbauflächen sind bereits genutzt bzw. mittels verbindlicher Bauleitplanung für gewerbliche Ansiedlungen entsprechend vorbereitet. Daher muss für die Entwicklung eines neuen Gewerbegebiets zunächst ein Bebauungsplan mit dazugehöriger Flächennutzungsplan-Teiländerung aufgestellt werden. In einem zweiten formellen Planungsschritt soll zur Bedienung der langfristigen Nachfrage nach Gewerbebauland in Neustadt an der Weinstraße eine Teilfortschreibung „Gewerbeflächen“ des Flächennutzungsplans erfolgen.

Der erste Planungsschritt erforderte zunächst die Auswahl geeigneter Flächen. Die Prüfung von Standortalternativen erfolgte unter Beachtung mehrerer Prämissen:

- zügig entwickelbare und zugleich hinreichende Flächengröße von 5 – 10 ha,
- möglichst hoher stadteigener Flächenanteil zur raschen Vermarktung und Erzielung marktgerechter Preise,
- geringe Anzahl von Grundstückeigentümern zur Erleichterung und Beschleunigung der Flächenaktivierung (z.B. bezüglich ggf. erforderlicher bodenordnerischer Maßnahmen),
- geringes Konfliktpotential i.V.m. umliegenden Nutzungen (z.B. bestehende Wohnbebauung),
- gute infrastrukturelle Anbindung (z.B. an die Verkehrsinfrastruktur),
- Nähe zu bestehenden gewerblich genutzten Flächen zur harmonischen städtebaulichen Einbindung in den Siedlungskörper,
- Einhaltung landes- und regionalplanerischer Vorgaben (z.B. schonende Flächeninanspruchnahme).

Für die städtebauliche Entwicklung vorrangig zu nutzende Innenentwicklungspotentiale sind bei Prüfung des städtischen Baulandkatasters unter Beachtung vorgenannter Prämissen nicht vorhanden. Im Bereich des geplanten, aber nicht umgesetzten Messe- und Festplatzes entlang der Louis-Escande-Straße sind jedoch Flächen vorhanden, die zumindest teilweise für eine bauliche Nutzung bereits seit Längerem vorgesehen sind und die genannten Kriterien erfüllen. Der Stadtrat Neustadt an der Weinstraße beschloss im Jahr 2002 den Bebauungsplan „Kasernenstraße“ als Satzung, um die ehemalige Turenne-Kaserne sowie die südlich und östlich angrenzenden Flächen zu entwickeln. Im Zuge dessen wurde auch eine ca. 6,3 ha große „Gemeinbedarfsfläche (Messe, Festplatz)“ im Bebauungsplan festgesetzt. Diese städtische Fläche ist derzeit bis auf gelegentliche private Freizeitnutzungen des nördlichen Abschnitts ungenutzt. Eine für die adäquate Bespielung als Messe- und Festplatz erforderliche Erschließung

des Geländes unterblieb bislang in erster Linie aufgrund des zu leistenden finanziellen Aufwands und der vergleichsweise geringen Nachfrage bzw. des vergleichsweise geringen Standortpotentials als Messe- und Festgelände sowie der unter Berücksichtigung dessen zu leistenden Folgekosten für den Unterhalt des Areals. Die Fläche erfüllt die genannten Anforderungen zur Entwicklung eines Gewerbegebiets sehr gut.

Zur Entwicklung dieser Flächen als Gewerbegebiet ist es erforderlich, den Bebauungsplan „Kasernenstraße“ in Teilen zu ändern. Die Größe des Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung beläuft sich auf ca. 6,89 ha. Im Norden wird das Plangebiet durch die Louis-Escande-Straße begrenzt, im Osten durch bestehende Landwirtschaftsflächen, im Westen durch die bestehenden Sondergebietsflächen im Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplans „Kasernenstraße“ sowie im Süden durch die darin festgesetzten ökologischen Ausgleichsflächen.

Die maßvolle Entwicklung gewerblicher Flächen wird an dieser Stelle als sinnvoll erachtet, auch weil der in Rede stehende Bereich im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar bereits als „Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe“ ausgewiesen ist.

Die avisierte Planung macht im Parallelverfahren eine Teiländerung des Flächennutzungsplans erforderlich, welcher das Plangebiet derzeit größtenteils als „Gemeinbedarfsfläche – Messe- und Festplatz“ darstellt.

2 Vorliegende fachliche Untersuchungen und weitere fachplanerische Erfordernisse

Nachfolgend werden bereits vorliegende fachliche Untersuchungsergebnisse beschrieben bzw. im weiteren Verfahren noch zu untersuchende Fachthemen aufgeführt. Diesen Bereichen kommt im Zuge der Planung gesteigerte Bedeutung zu bzw. werden für diese separate Abschätzungen oder gutachterliche Zuarbeiten noch als erforderlich erachtet. Darüber hinaus sind bislang keine weiteren Fachgutachten o.ä. vorgesehen.

2.1 Boden

Insbesondere aufgrund der Lage des Plangebiets auf dem Gelände der ehemaligen „Turenne-Kaserne“ ist durch die (militärische) Vornutzung der Verdacht auf vorhandene Altablagerungen, Altstandorte, schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen soweit auf Ebene der Bauleitplanung möglich und erforderlich, auszuräumen. Hierzu wurden bestehende Berichte und Untersuchungen geprüft und eine aktuelle Bodenbegutachtung durchgeführt. Eine Eintragung des Geländes im Altlastenkataster besteht nicht. Das Plangebiet wurde zur Zeit der militärischen Nutzung im Wesentlichen als Sportgelände, Schießplatz und Munitionsdepot genutzt.

Aus der „Erfassung potentieller Kontaminationen auf Konversionsflächen – Bericht zur Erhebung und Bewertung der Liegenschaft Kaserne-Turenne, Kasernenstraße 17, 67433 Neustadt an der Weinstraße“ (ASAL Ingenieure GmbH) vom Mai 1994 ergeben sich für das Plangebiet keine Anhaltspunkte planungsrelevanter Bodenbeschaffenheiten. Der Liegenschaftsbericht greift dabei auf Informationen diverser Behörden und Dienststellen zurück und berücksichtigt dadurch alle historisch bekannten Sachverhalte. Das gleiche Ergebnis ist aus der „Gefahrerforschung durch Sondierungen und Analysen auf dem Gelände der ehemaligen Nachrichten-Kaserne (Turenne), Neustadt a. d. W., Kasernenstr. 17“ (Ingenieurbüro Rode GeoConsult GmbH) aus dem Jahr 2001 abzuleiten. Diese Untersuchung wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Kasernenstraße“ erstellt. Auch hieraus ergeben sich keine Aufschlüsse über relevante Bodenverunreinigungen o.ä. innerhalb des Plangebiets. Im Jahr 2016 wurde zudem ein Baugrundgutachten erstellt („Erschließung Gewerbegebiet Kasernenstraße III Neustadt Weinstraße/ Lachen-Speyerdorf“, IBES Baugrundinstitut GmbH), welches auch umwelttechnische Untersuchungen und Bewertungen enthält. Dabei wurden vier Bodenbeprobungen untersucht. Zwei davon sind als Einbauklasse Z 1.2., Deponieklasse DK 0, die beiden anderen als Einbauklasse Z 2, und Deponieklasse DK 1 einzustufen.

Letztere aufgrund erhöhter Sulfatwerte. Alle Beprobungen sind als nicht gefährliche Abfälle und als unkritisch zu bezeichnen.

Aus Sicht des Plangebers sind die Ergebnisse hinsichtlich Bodenverunreinigungen usw. gerade im Hinblick auf die Entwicklung eines städtischen Gewerbegebiets ohne Wohnnutzung unkritisch und im Weiteren ohne zusätzliche Untersuchungserfordernisse handhabbar. Soweit möglich soll das Material im Gebiet belassen/ verwendet werden. In den Fällen, wo dies nicht möglich ist, muss eine fachgerechte Entsorgung stattfinden. Gleichwohl wird in den Bebauungsplan ein Hinweis zur Beachtung der einschlägigen Gesetze und Vorgaben aufgenommen.

Die genannten Unterlagen liegen der Abteilung 3 - Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Referat 31 - Zentralreferat Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd vor. Nach Rücksprache mit dem genannten Referat der SGD Süd sind auf Ebene der Bauleitplanung keine weiteren Bodenbegutachtungen oder weitere Veranlassungen erforderlich. Unmittelbare Maßnahmen sind ebenfalls nicht zu treffen. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden kann daher im Zuge der Baumaßnahmen erfolgen.

Die drei genannten Gutachten sind (teilweise in Auszügen) der Anlage der Begründung zum Bebauungsplan-Vorentwurf beigelegt.

2.2 Kampfmittel

Zur Abschätzung des Vorhandenseins von Kampfmitteln im Plangebiet -einer ehemaligen Militärkaserne- erfolgte eine Auswertung von Luftbildern durch einen Fachgutachter. Die Luftbildauswertung ergab keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets. Im Bezug hierauf sind aus Sicht der Fachbegutachtung keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Gleichwohl kann das Vorhandensein von (sonstigen) Kampfmitteln nicht in Gänze ausgeschlossen werden, weswegen Eingriffe in den Boden im Plangebiet mit besonderer Vorsicht auszuführen sind. Ein entsprechender Hinweis ist dem Bebauungsplan-Vorentwurf hinzugefügt. Die Dokumentation der Luftbildauswertung ist der Begründung als Anlage beigelegt. Hierauf wird im Weiteren verwiesen.

2.3 Umweltbericht/ Natur- und Artenschutz

Da die Bebauungsplan-Änderung im Regelverfahren nach Baugesetzbuch durchgeführt wird, ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Dort werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt bzw. beschrieben und bewertet. Hierfür erforderliche Biotopkartierungen und faunistische Erhebungen wurden in 2016 durchgeführt und die Ergebnisse dokumentiert (Planungsbüro LAUKHUF (2016): „Kartierungsergebnisse zum Bebauungsplan „Kasernenstraße“ III. Änderung“, Heilbronn). Zudem erfolgte die Ableitung erster Maßnahmenvorschläge zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Bei Umsetzung der Planung ist in erster Linie eine Beeinträchtigung der geschützten Eidechsenarten Mauer- und Zauneidechse sowie auf verschiedene Vogelarten zu erwarten, neben der generellen baubedingten Einflüsse, z.B. auf Boden und Klima oder der Wegfall bestehender Vegetationsstrukturen. Durch entsprechende Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die Eingriffe kompensiert werden. Die genannte Dokumentation ist der Begründung als Anlage beigelegt worauf im Weiteren verwiesen wird. Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplan-Entwurfs erfolgt darauf basierend die Erstellung des Umweltberichts mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, dessen Inhalte in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

2.4 Verkehr

Bei Realisierung des avisierten Gewerbegebiets ist mit nutzungsbedingten Mehrverkehren zu rechnen. Daher wird im Laufe des Verfahrens eine Abschätzung des erwartbaren Verkehrsaufkommens der verkehrstechnischen Machbarkeit der Planung im Hinblick auf die Verkehrsabwicklung noch erfolgen. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan-Vorentwurf ist bereits ein Entwurf zur Anlage einer Gebietszu- und -abfahrt mit Linksabbiegespur in der Louis-Escande-Straße enthalten. Die bestehende Linksabbiegespur und der Erschließungsansatz in das Gelände liegen zu weit westlich, um eine erschließungstechnisch sinnhafte Andienung des Gebiets zu gewährleisten. Die bestehende Breite der Louis-Escande-Straße lässt ohne eine flächenmäßig große Mehrinanspruchnahme von Randbereichen eine verkehrliche Umorganisation zu. Dabei wird eine wirtschaftliche Umsetzung z.B. durch auf das erforderliche Maß reduzierte Spurbreiten angestrebt.

2.5 Geräusche

Für die Bebauungsplan-Änderung wird eine schalltechnische Untersuchung durch ein externes Fachbüro durchgeführt werden. Hieraus werden für die nächste Planungsstufe, den Entwurf der Bebauungsplan-Änderung, ggf. erforderliche Festsetzungen abgeleitet und in Plan und Text getroffen. So wird sichergestellt, die Planung in einem umfeldverträglichen Rahmen umsetzen zu können.

2.6 Entwässerung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Im Zuge von Bodenbegutachtungen („Erschließung Gewerbegebiet Kasernenstraße III Neustadt Weinstraße/ Lachen-Speyerdorf“, IBES Baugrundinstitut GmbH) wurde an mehreren Stellen im Plangebiet auch die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds untersucht. Die Böden im Plangebiet sind teilweise aufgefüllt und dort oberflächennah schwach durchlässig, in Teilen sogar bis sehr schwach durchlässig. Ab einer Tiefe von 3 m bis 4 m stehen mit Sanden und Kiesen durchlässigere Bodenarten an. Im Weiteren wird auf die genannte Bodenbegutachtung in der Anlage zur Begründung verwiesen.

Die Planzeichnung des Bebauungsplan-Vorentwurfs enthält bzgl. des Umgangs mit dem Niederschlagswasser bereits eine Flächenvorhaltung mittels Festsetzung in Form zweier in Nord-Süd-Richtung angeordneter Geländestreifen in Anschluss an eine ca. 4.500 qm große Fläche nördlich des Pohlengrabens. Dies soll zunächst eine plausible Planungsvariante andeuten (rückwärtige Ableitung und teilweise bereits Versickerung des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken nach Süden, dort weitere Ableitung/ Einleitung/ Versickerung), welche noch nicht weitergehend konzipiert und geprüft ist. Denkbare Umsetzungsmöglichkeiten zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser befinden sich in Prüfung. Im Zuge der Entwurfserstellung der Bebauungsplan-Änderung erfolgt die Fertigung eines Entwässerungskonzepts, welches frühzeitig mit den zuständigen Fachbehörden und -stellen abgestimmt wird. Im Weiteren sind die entsprechenden Nachweise in Form des Entwässerungsantrags im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen und frühzeitig mit dem Eigenbetrieb Stadtentsorgung Neustadt an der Weinstraße bzw. der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

Die Ableitung des Schmutzwassers soll über einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal in Anschluss an die bestehende Kanalisation in der Speyerdorfer Straße und von dort zur Kläranlage erfolgen.

2.7 Versorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Strom, Gas und Wasser/ Löschwasser kann gesichert werden. Die bestehende Trafostation im Nordwesten wurde durch eine Festsetzung im Bebauungsplan-Vorentwurf gesichert und die zur Verfügung stehende Fläche nach Osten erweitert. Insbesondere bzgl. der erforderlichen/ abzunehmenden Strommengen sind ggf. Erweiterungen der bestehenden Anlagen erforderlich. Die Versorgung des Gebiets mit leistungsfähigen Internetanschlüssen wird angestrebt.

3 Flächenbilanz

Bezeichnung	Größe in qm	Größe anteilig in %
Gewerbegebiet	55.367	80 %
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/ Flächen für die Abwasserbeseitigung	9.500	14 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	3.311	5 %
Wasserflächen	666	1 %
Versorgungsfläche Elektrizität	43	0,1 %
Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung	68.888	100 %

Werte gerundet, dadurch Rundungsungenauigkeit

4 Planverfahren und Geltungsbereich

Die Bebauungsplan-Änderung erfolgt im Regelverfahren unter Durchführung einer Umweltprüfung. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße teilweise geändert (Flächennutzungsplan-Teiländerung „Kasernenstraße Ost“). Folgende Verfahrensschritte wurden bereits durchgeführt:

- 17.09.2015:
Aufstellungsbeschluss des Stadtrats über den Bebauungsplan „Kasernenstraße“ III. Änderung und Erweiterung im Stadtbezirk 32 und im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf gem. § 2 Abs.1 BauGB,
- 08.09.2016:
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs.1 BauGB.

Der Aufstellungsbeschluss wurde unter dem Titel „Kasernenstraße“ III. Änderung und Erweiterung gefasst. Im Vergleich hierzu wird das Plangebiet in der Fassung des Bebauungsplan-Vorentwurfs nun verkleinert und der Bebauungsplan in „Kasernenstraße“ III. Änderung umbenannt, da keine Erweiterungsflächen mehr überplant werden. Ebenso liegt der Geltungsbereich demnach ausschließlich im Bereich der Kernstadt. Der direkte Zugriff auf die ehemals eingeplanten Weinbergsflächen (ca. 1 ha im Osten des Plangebiets) gelang aufgrund langfristiger Pachtverhältnisse nicht. Durch die Verkleinerung ist das Plangebiet in Gänze im Eigentum der Stadt Neustadt an der Weinstraße, was eine zügige Entwicklung begünstigt und dabei bodenordnerische Maßnahmen unter Einbeziehung Dritter entbehrlich macht.

5 Anlagen

- Auszüge ASAL Ingenieure GmbH (1994): „Erfassung potentieller Kontaminationen auf Konversionsflächen – Bericht zur Erhebung und Bewertung der Liegenschaft Kaserne-Turenne, Kasernenstraße 17, 67433 Neustadt an der Weinstraße“, Kaiserslautern.
- Auszüge aus Ingenieurbüro Rode GeoConsult GmbH (2001): „Gefahrerforschung durch Sondierungen und Analysen auf dem Gelände der ehemaligen Nachrichten-Kaserne (Turenne), Neustadt a. d. W., Kasernenstr. 17“, Hochspeyer.
- IBES Baugrundinstitut GmbH (2016): „Erschließung Gewerbegebiet Kasernenstraße III Neustadt Weinstraße/ Lachen-Speyerdorf“, Neustadt an der Weinstraße.
- IBES Baugrundinstitut GmbH (2016): „Aktenvermerk AV01 - Erschließung Gewerbegebiet Kasernenstraße III Neustadt Weinstraße/ Lachen-Speyerdorf“, Neustadt an der Weinstraße.
- Planungsbüro LAUKHUF (2016): „Kartiererergebnisse zum Bebauungsplan „Kasernenstraße“ III. Änderung und Erweiterung“, Heilbronn.
- R. Hinkelbein (2016): „Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Louis-Escande-Straße, Bebauungsplan Kasernenstraße Neustadt an der Weinstraße“, Filderstadt.

Neustadt an der Weinstraße, den

STADTVERWALTUNG

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister