

Bebauungsplan-Vorentwurf
„Flugplatz, Abschnitt West“
V. Änderung
Neustadt an der Weinstraße - Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

STANDORTPRÜFUNG

Fachbereich 2
Stadtentwicklung und Bauwesen
Abt. 220 Stadtplanung
Amalienstraße 6
67434 Neustadt an der Weinstraße

0 Planungsanlass und -intention, Darstellung der Anforderungen der Feuerwehr

Der Bebauungsplan „Flugplatz, Abschnitt West“ im Ortsteil Lachen-Speyerdorf dient der städtebaulichen Nachnutzung der Konversionsfläche der ehemaligen EDON-Kaserne sowie der Anpassung der innerörtlichen Übergangsbereiche zum bestehenden Ortskern. Das Gebiet wurde seither in einem ersten Bauabschnitt bebaut und mehrfach durch Bebauungsplan-Änderungen oder Bebauungsplan-Neu-Aufstellungen überplant, um eine Anpassung der Festsetzungen an geänderte städtebauliche Zielvorstellungen und rechtliche Grundlagen vorzunehmen.

Die V. Änderung des Bebauungsplans betrifft dabei den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses für die freiwillige Feuerwehr in Lachen-Speyerdorf, die nördlich des Verkehrskreisels einen neuen Standort finden soll. Die konkrete Planung ist nachfolgend als Vor-entwurf dargestellt:

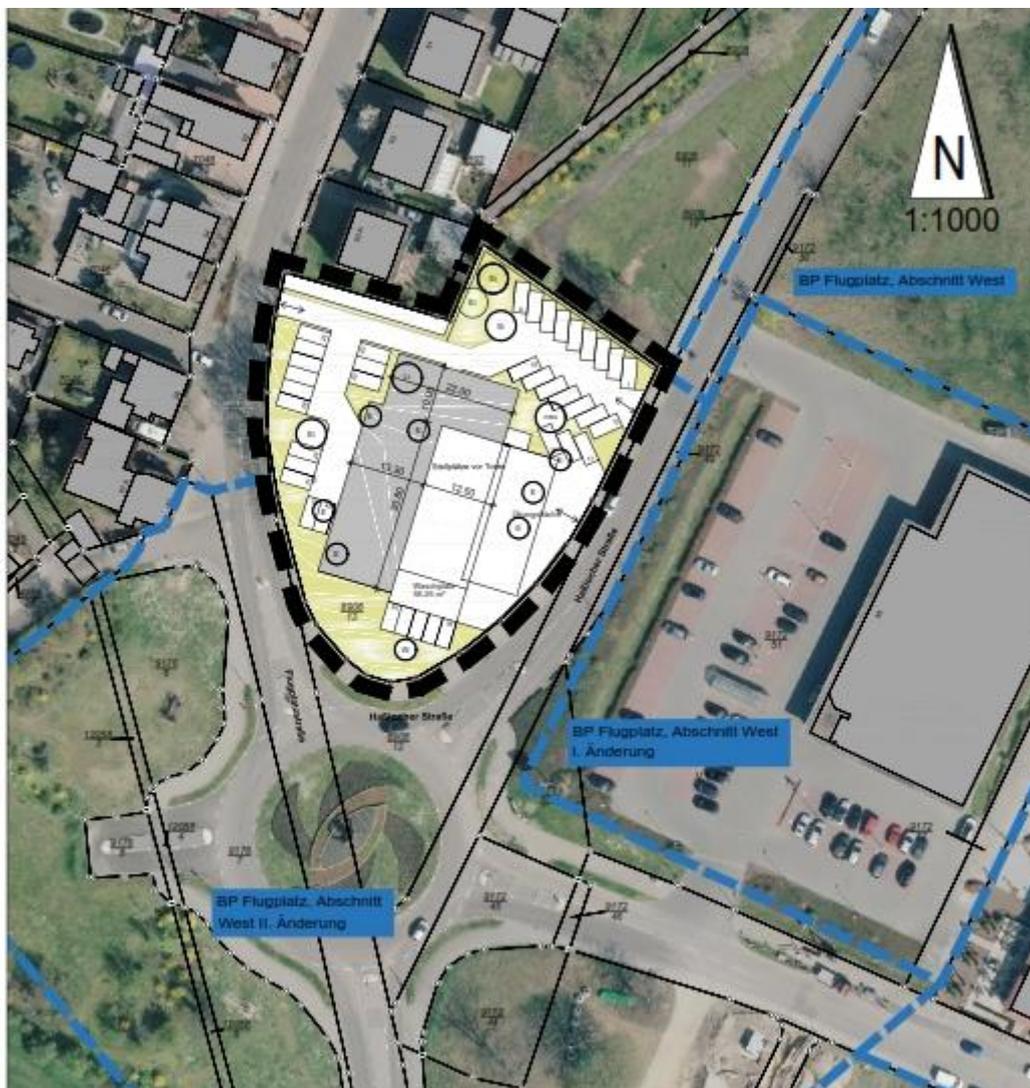


Abbildung 1 - Auszug Planzeichnung Bebauungsplan

Dabei wurden im Vorfeld verschiedene Standortalternativen diskutiert, die im Kapitel 6 der Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfs bereits dargestellt und nachfolgend erneut aufgeführt werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im September 2017 gingen insgesamt 36 Stellungnahmen von Privatpersonen sowie 14 Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange ein. Einige der Stellungnahmen richteten sich dabei gegen die Wahl des Standorts nördlich des Kreisels an sich, einige fordern einen stärkeren Erhalt der vorhandenen Bäume.

Seitens der Verwaltung wurde daraufhin eine vertiefte Standortalternativenprüfung durchgeführt (Kapitel 2). Diese ist nachfolgend dargestellt und soll Grundlage eines Ratsbeschlusses für das weitere Bebauungsplanverfahren werden. Kapitel 3 stellt daher die weitere Vorgehensweise dar.

Zunächst sollen die grundsätzlichen Anforderungen der freiwilligen Feuerwehr an den Standort nochmals näher beschrieben werden:

Als Mindestgröße wurden seitens der freiwilligen Feuerwehr ca. 2.500 m² benannt. Diese Mindestgröße resultiert unter anderem aus den bestehenden Anforderungen an eine direkte Zuordnung der Übungsflächen, eines Waschplatzes und der Anzahl an Parkplätzen (38 Stück gemäß Raumprogramm). Die Gebäude sollten als Fahrzeughalle sowie als 2-geschossiges Verwaltungsgebäude realisiert werden. Auch hinsichtlich der Erschließung (ausreichend breite Zufahrtsstraßen auch für Begegnungsverkehr) sowie der Zentralität der Fläche (Einsatzgrundzeiten, s. nachfolgendes Kapitel) sind Vorgaben zu berücksichtigen. Diese Voraussetzungen sind zwingend zu erfüllen, um auch den fördertechnischen Vorgaben zum Bau eines Feuerwehrgerätehauses zu entsprechen. Daher erfolgte die Standortentwicklung in enger Zusammenarbeit mit der Abt. Gebäudemangement.

Schließlich spielt die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit der Flächen eine Rolle.

Bereits im Rahmen der Vorprüfung der Standorte hatte sich herauskristallisiert, dass keiner der benannten Standorte in allen Belangen als optimal einzustufen war. Die ökologische und ortsbildprägende Bedeutung der Fläche am Kiesel ist durchaus gewürdigt worden. Auch auf Schwierigkeiten mit dem Baugrund und der Kampfmittelsituation wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hingewiesen. Jedoch wurden die Restriktionen auf den Alternativflächen als nicht überwindbar eingestuft. Ziel war es daher, die durch die Inanspruchnahme der Fläche nördlich des Kreisels entstehenden Eingriffe z.B. durch ökologische und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Nachfolgend wird die Einschätzung aus der Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfs nochmals dargestellt:

1 Standortprüfung

(Dieses Kapitel entspricht Kapitel 6 der Begründung (Stand: Vorentwurf) Bebauungsplan Flugplatz, Abschnitt West V. Änderung)

Seitens der Feuerwehr wurden als Grundvoraussetzungen eine kurzfristige Flächenverfügbarkeit (im besten Fall städtisches Eigentum, zumindest aber veräußerungsbereite Eigentümer) und eine Größe der zur Verfügung stehenden Fläche von ca. 2.500 m² genannt, um neben dem eigentlichen Gebäude auch ausreichend Flächen für Parkplätze und die erforderlichen Freibereiche (für Fahrzeugwartung, Übungen) zur Verfügung zu haben.

Die in der Abteilung 220 bekannten Standorte wurden untersucht und die Ergebnisse der Eignungsprüfung nachfolgend steckbriefartig zusammengefasst:

Außer dem Sackgarten , südlicher Ortsrand (Flurstück 12468)	Flächengröße: 7076 m ²
Privateigentum	Landwirtschaftliche Fläche
	Bewertung des Standorts: <ul style="list-style-type: none">▪ im FNP als landwirtschaftliche Fläche dargestellt▪ zwar verkehrsgünstig gelegen, aber sehr dezentrale Lage▪ geringer ökologischer und artenschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf zu erwarten▪ keine Flächenverfügbarkeit, da in Privateigentum▪ Feuerwehr im Außenbereich nicht privilegiert

Nördlich der KiTa (Flurstück 6895)	Flächengröße: 3407 m ²
In städtischem Eigentum	Größtenteils landwirtschaftliche Fläche
	Bewertung des Standorts: <ul style="list-style-type: none">▪ im FNP als Gemeinbedarfsfläche (KiTa) dargestellt, wird weiterhin als KiTa-Fläche benötigt▪ teilweise als Freianlage gestaltet und baumbestanden▪ mittlerer Eingriff in Natur und Landschaft sowie artenschutzrechtliche Tatbestände zu erwarten▪ ungeeignet aufgrund der schlechten Anbindung und sehr schwierigen Erreichbarkeit (2. Reihe, enge Erschließung, sehr problematisch vor allem im Gegenverkehr)

<p>Fläche südlich ehemalige Briefumschlagfabrik (Flurstück 12585/3, evtl. Einbeziehung von 14014 möglich)</p>	<p>Flächengröße: 1.324 m²</p>
<p>In städtischem Eigentum</p>	<p>Landwirtschaftliche Fläche</p>
	<p>Bewertung des Standorts:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ ohne Realisierung der S-Trasse schlechte Erreichbarkeit des Standorts▪ im FNP als landwirtschaftliche Fläche dargestellt▪ geringer Eingriff in Natur und Landschaft sowie artenschutzrechtliche Tatbestände zu erwarten▪ zu geringe Flächengröße ohne Miteinbeziehung von Nachbarflächen▪ Feuerwehr im Außenbereich nicht privilegiert

Fläche Flugplatz, nördlich „Lidl“ (Flurstück 9172/37)	Flächengröße 8.526 m ²
In städtischem Eigentum	Grünfläche, bebaut mit einer Halle
	Bewertung des Standorts: <ul style="list-style-type: none">▪ im FNP und B-Plan als Grünfläche dargestellt▪ gute Erreichbarkeit und Erschließung▪ absolute Baubeschränkungen durch den Flugbetrieb – Feuerwehrgerätehaus erfordert Mindesthöhen

Andere Flächen in Lachen-Speyerdorf, wie zum Beispiel der nördlich angrenzende Bolzplatz auf dem Flurstück 8908/11 (1.911 m²) sowie der Bereich rund um die Grundschule wurden aufgrund zu geringer Flächengröße bzw. bereits heute sehr intensiver Nutzung in der Alternativendiskussion nicht weiter betrachtet. Auch wurde darauf verzichtet, ausgewiesene Gewerbeflächen im Bereich des Gewerbeparks „Lilienthal“ heranzuziehen, da für Gewerbeflächen ein vordringlicher Bedarf in Neustadt an der Weinstraße besteht und sie der Refinanzierung des Erschließungsaufwands der WEG dienen.

Die gefundene Standortlösung trägt im Übrigen auch der Priorität der Innen- vor der Außenentwicklung Rechnung (vgl. Stadtratsbeschluss zur Innenentwicklungskonzeption). Letztendlich ist aber auch anzuerkennen, dass eine öffentliche Grünfläche in der Lachen-Speyerdorfer Ortsmitte weitgehend verloren geht, auch, wenn deren aktueller Nutzen für die Bevölkerung relativ gering ist. Jedoch bestehen natürlich eine gewisse ökologische Bedeutung und gestalterische Wertigkeiten für das Ortsbild. Hier wird es erforderlich, in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene Flächen, die zukünftig für eine Kompensation der wegfallenden Grün- und Aufenthaltsfunktionen geeignet sind, in Betracht zu ziehen: Neben zusätzlichen Baumstandorten rund um den Verkehrskreisel sind etwa eine Aufwertung der Bolzplatzfläche oder eine Umwidmung der Brachflächen nördlich des Lidl-Marktes denkbare Varianten.

2 Aktualisierte und vertiefte Prüfung der Standortalternativen

Zu den Flächen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nochmals in die Diskussion einer Standortsuche eingebracht wurden, soll nachfolgend nochmals detaillierter Stellung genommen werden:

zu 1) Außerhalb dem Sackgarten



Hier wurden ergänzend Untersuchungen durchgeführt, um die gemäß Feuerwehrverordnung erforderlichen Einsatzzeiten detailliert zu überprüfen:

In der aktuell gültigen Feuerwehrverordnung (FwVO) vom 21. März 1991 ist geregelt, dass Gemeindefeuerwehren so aufzustellen sind, dass innerhalb von 8 Minuten nach der Alarmierung (Einsatzgrundzeit) wirksame Hilfe geleistet werden kann.

Bei freiwilligen Feuerwehren wird als Zeit zwischen Alarmierung und dem Ausrücken mit 4 Minuten gerechnet.

Seitens der Feuerwehr wurden diese Fristen für den Standort „Außerhalb dem Sackgarten“ konkret überprüft mit dem Ergebnis, dass die erforderlichen Fristen bis zum Erreichen des Brandorts mit diesem Standort und mit Blick auf das Industriegebiet Altenschemel nicht gewährleistet werden können.

Im Rahmen von konkreten Einsatzsimulationen wurde eine reine Fahrzeit vom Standort im Süden bis ins Industriegebiet Altenschemel von 7 min ermittelt. Demnach ist der Standort ungeeignet. Insgesamt ist daher mit einer Einsatzgrundzeit von ca. 11 Minuten zu rechnen.

Im Übrigen ist die Fläche im Einheitlichen Regionalplan als regionaler Grünzug dargestellt. Regionale Grünzüge sind als Vorranggebiete festgelegt und sichern die Freiraumfunktionen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz. Es darf grundsätzlich keine Siedlungsentwicklung erfolgen. Auf die Ausführungen im Kapitel 1 zur Darstellung im Flächennutzungsplan als „Landwirtschaftliche Fläche“ und die nicht-vorliegende Privilegierung von Gemeinbedarfseinrichtungen wird nochmals verwiesen.

Eine positive Stellungnahme zu einem Zielabweichungsverfahren, das die Voraussetzung für eine Genehmigung des Standorts seitens der SGD Süd wäre, kann nicht in Aussicht gestellt werden, da geeignete Alternativstandorte im Innenbereich zur Verfügung stehen. Ein Auszug der Plankarte zum Einheitlichen Regionalplan ist nachfolgend dargestellt.



Dies betrifft im Übrigen auch die sich auf der dort gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Flächen, die ebenfalls im Rahmen des Beteiligungsverfahrens als mögliche Standorte für das Feuerwehrgerätehaus zur Diskussion gestellt wurden.

zu 2) Nördlich KiTa



Die Fläche ist bereits im Bebauungsplan-Vorentwurf aufgrund der schlechten Erreichbarkeit als ungeeignet eingestuft. Sie wird entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans konkret für eine KiTa-Erweiterung genutzt werden. Die Fläche wurde im Übrigen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nicht nochmals in die Diskussion eingebracht.

zu 3) Südlich ehemalige Papierumschlagfabrik



Die Fläche weist mit lediglich 1.324 m² keine ausreichende Größe auf, sie ist deutlich zu klein.

Auch hinsichtlich der Erreichbarkeit weist die Fläche ohne Realisierung der S-Trasse erhebliche Defizite auf.

Im Übrigen befindet auch diese Fläche sich im Randbereich eines regionalen Grünzugs und ist daher ebenfalls nicht weiter zu betrachten.

zu 4) Flugplatz „nördlich Lidl“



Diese Fläche wurde nochmals einer besonderen Betrachtung unterzogen, da sie aufgrund der zentralen Lage und guten Erschließung die Fläche als grundsätzlich geeignet eingestuft wurde.

Die Fläche weist darüber hinaus eine ausreichende Größe auf. Sie ist weniger baumbestanden als die gegenüberliegende Fläche nördlich des Kreisels, jedoch ist auch hier eine gewisse ökologische Bedeutung mutmaßlich vorhanden.

Jedoch sind auch auf dieser Fläche Altablagerungen und Kampfmittelverdachtspunkte vorhanden.

Durch eine Änderung der Codezahl für den Flugplatz (Auskunft des LBM Ende 2017) ist mittlerweile eine Bebauung in der für das Gebäude erforderlichen Höhe grundsätzlich knapp möglich¹.

Demnach läge das geplante Feuerwehrgerätehaus knapp unterhalb der gemäß den „Gemeinsamen Grundsätze des Bundes und der Länder für die Anlage und den Betrieb von Flugplätzen für Flugzeuge im Sichtflugbetrieb“ vom 03. August 2013 vorgegebenen Höhenbeschränkungen. Jedoch führen flugbetriebliche (Sicherheits-)Aspekte dazu, dass die Fläche sich als ebenfalls nicht geeignet herausstellt:

So führt die ADD in ihrer Stellungnahme unter anderem aus, dass der reguläre Übungsbetrieb der Feuerwehr (Leiterbetrieb) nicht uneingeschränkt möglich sein wird. Insbesondere

¹ E-Mail LBM Luftverkehr vom 15.03.2018, s. Anlage

an Samstag Vormittagen, an denen sowohl mit häufigem Übungsbetrieb als auch stärkerem Flugverkehr zu rechnen ist, würde es zu nicht bewältigbaren Konflikten in der Nutzung kommen. Eine Einstellung des Flugbetriebs (z.B. wenn mit die Hindernisflächen durchdringenden Leitern geübt wird) ist jedoch nicht zulässig, da z.B. für Notlagen der Flugbetrieb immer aufrecht gehalten werden muss.

Auch auf eine Gefährdung durch Schleppseile (etwa bei zu geringer Überflughöhe) wird hingewiesen.

Auch die Flugplatzgemeinschaft sowie der Landesbetrieb Mobilität sprechen sich eindeutig aus grundsätzlichen und sicherheitsrelevanten Erwägungen gegen eine Nutzung der Fläche als zukünftiges Feuerwehrgerätehaus aus:

Demnach bestehen durch die Errichtung von Hindernissen im An- und Abflugkorridor des Flugplatzes Kollisionsgefahren: Zwar ist die unmittelbare Hindernisfreiheit durch Einhalten der Hindernisfreiflächen gewährleistet, dennoch besteht die grundsätzliche Gefahr, dass sich Piloten (insbesondere z.B. Flugschüler in der Ausbildung) verschätzen. Auch besteht die Möglichkeit, dass z.B. bei einer verringerten Flughöhe durch Turbulenzen, das Gewicht der Schleppflugzeuge oder ungünstige Windverhältnisse die Steigleistung der abfliegenden Luftfahrzeuge vermindert ist und dadurch zusätzliche Gefährdungslagen entstehen.

Die jeweiligen Stellungnahmen sind als Anlage beigefügt.

Aus den hier aufgeführten Gründen kommt die Fläche für eine Bebauung trotz angepasster Höhenbeschränkungen nicht in Frage.

Im Übrigen wären durch fehlende Anschlüsse an die Schmutzwasserkanalisation, deren nächste Anschlusspunkte sich in der Conrad-Freytag-Straße oder der Flugplatzstraße befinden, hohe Kosten mit der Erschließung verbunden. Diese werden vom ESN mit ungefähr 125.000 € beziffert.

Es muss daher am ursprünglichen Standort nördlich des Kreisels festgehalten werden.

3 Anpassungen am Standort nördlich des Kreisels

Um den Belangen der Bürgerschaft mit der Forderung nach einem Erhalt der Bäume weitergehend Rechnung zu tragen, soll nun überprüft werden, inwieweit die Lage und Aufteilung von Gebäuden und Freiflächen weiter optimiert werden kann, ohne gleichzeitig die Belange von Lärmschutz (optimale Zuordnung von Flächen, insbesondere Parkplätze und Übungsflächen) zu vernachlässigen.

Insbesondere dem Aspekt der Kampfmitteluntersuchung und des Baugrunds ist dabei Rechnung zu tragen. Daher wird vorgeschlagen, eine Teilfläche des Bolzplatzes in die Überlegungen mit einzubeziehen. Abhängig von den Ergebnissen der Kampfmittelsondierung der Flächen, die im Vorfeld und nach Rodung des Unterholzes stattfindet, wird durch die Verwaltung geprüft, inwieweit durch eine teilweise Einbeziehung der Flächen am Bolzplatz auf die Rodung von Bäumen verzichtet werden kann.

Da der Kampfmittelsondierung und –freimessung an diesem Standort eine besondere Bedeutung zukommt (u.a. durch Funde auf den angrenzenden Grundstücken in der EDON-Kaserne), ist jedoch zunächst das Ergebnis dieser Untersuchungen abzuwarten, um diese Ergebnisse in die weitere Detailplanung und genaue Zuordnung von Flächen einbeziehen zu können.

Auch soll die Fläche des Bolzplatzes an dieser Stelle nicht in Gänze wegfallen, um dem Freizeitverhalten und Bewegungsdrang von Kindern und Jugendlichen Rechnung zu tragen.

Diese Standortprüfung wird in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf zusammenfassend dargestellt.

4 Anlagen

- Stellungnahme des LBM Luftverkehr vom 15.03.2018
- Stellungnahme des Flugsport-Vereins Lachen-Speyerdorf vom 19.03.2018
- Stellungnahme der ADD Trier

Neustadt an der Weinstraße, den 17.05.2018

Marc Weigel
Oberbürgermeister