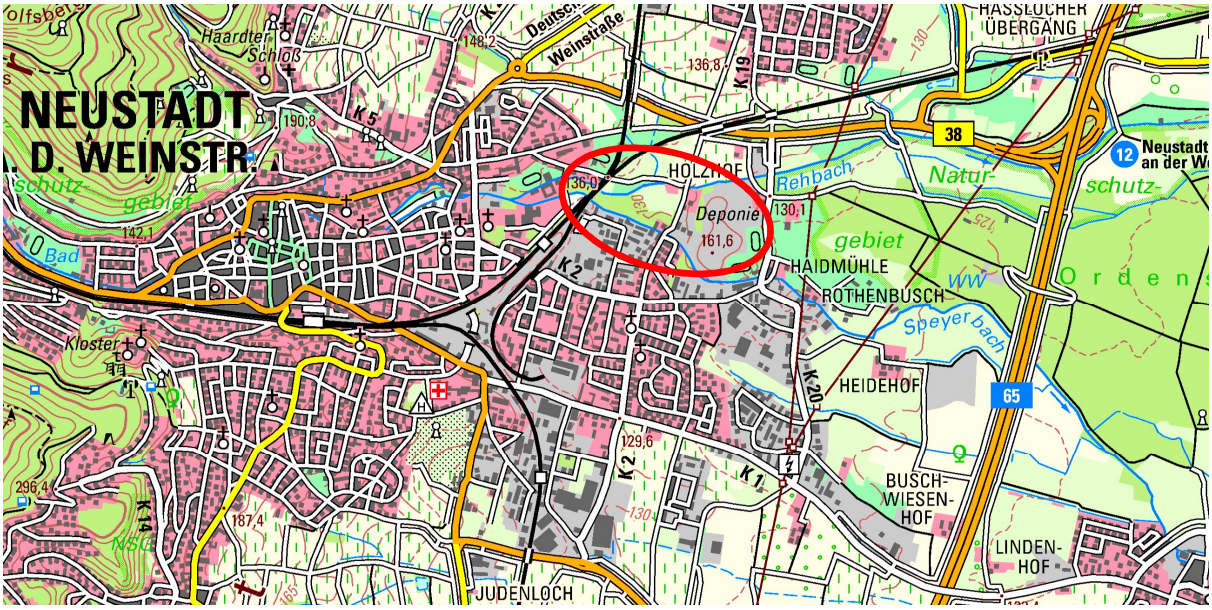
NEUSTADT
AN DER WEINSTRASSE



Bebauungsplan-Vorentwurf

„Landesgartenschau“

In den Stadtbezirken 14 und 31

Begründung

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

Fachbereich 2
Stadtentwicklung und Bauwesen

Abt. 220 Stadtplanung

Amalienstraße 6

67434 Neustadt an der Weinstraße

Inhaltsverzeichnis

I. EINLEITUNG ... 5

1. Planungsanlass und –intention ... 5

2. Planverfahren ... 5

II. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES ... 5

1. Lage des Plangebiets ... 5

2. Räumlicher Geltungsbereich ... 5

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches ... 5

2.2 Enthaltene Grundstücke ... 6

3. Bestand ... 7

3.1 Städtebauliche Situation ... 7

3.2 Topographie ... 7

3.3 Verkehr ... 7

3.4 Technische Infrastruktur ... 7

3.5 Nahversorgung, soziale Infrastruktur ... 8

3.6 Emissionen / Immissionen ... 8

3.7 Gewässer ... 8

3.8 Bodenverhältnisse/Grundwasserstände/Versickerung/umwelttechnische Beurteilung ... 8

3.8.1 Bodenverhältnisse ... 8

3.8.2 Grundwasserstände ... 11

3.8.3 Versickerungsfähigkeit ... 11

3.8.4 Umwelttechnische Beurteilung ... 11

3.9 Kampfmittel ... 11

3.10 Flora / Fauna ... 12

3.11 Wasserschutzgebiete ... 13

3.12 Hochwasserschutz ... 13

3.13 Eigentumsverhältnisse ... 13

III. PLANERISCHE VORGABEN UND RECHTLICHE AUSGANGSLAGE ... 14

1. Landes- und regionalplanerische Vorgaben ... 14

1.1 Landes- und Regionalplanung ... 14

1.2 Darstellungen der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ... 14

2. Flächennutzungsplan ... 15

3. Wirksame Bebauungspläne ... 15

4. Denkmalpflege ... 16

5. Sonstige Fachplanungen ... 16

IV. PLANINHALTE ... 16

1. Erfordernis und Ziel der Planung ... 16

2. Städtebauliche Konzeption ... 16

3. Prüfung von Standortalternativen ... 16

4. Begründung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ... 16

4.1 Gewerbegebiete ... 16

4.2 Grünflächen ... 17

4.3 Maß der baulichen Nutzung ... 17

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen ... 17

4.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 17

4.5.1 Artenschutzrechtlich begründete Vermeidungsmaßnahmen ... 17

4.5.2 Sonstige Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen ... 17

4.5.3 Erhalt von Gehölzen ... 17

4.5.4 Neupflanzungen ... 18

4.6 Monitoring ... 18

4.7 Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien ... 18

4.8 Nachrichtliche Übernahmen ... 18

4.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 18

4.10 Hinweise ... 18

5. Flächenbilanz ... 19

6. Umweltbericht ... 19

7. Sonstige fachliche Belange ... 19

7.1 Verkehr ... 19

7.2 Schallschutz ... 19

7.3 Klima ... 20

7.4 Ver- und Entsorgung ... 20

8. Umsetzung des Bebauungsplans ... 20

9. Rechtsgrundlagen und Vorschriften ... 20

10. Gutachten ... 22

Abbildungsverzeichnis

Tabelle 1 BisBoKat Reportausgaben..... 9

Tabelle 2:vorgeschlagenen Aufschlüssen und Analysen, Historischer Erkundung WPW Geoconsult Südwest 2018..... 10

Tabelle 3: Flächenbilanz..... 19

Abbildung 1:Einteilung der Untersuchungsbereiche, Quelle: Historischer Erkundung WPW Geoconsult Südwest 2018 10

Abbildung 2: 2 Ergebniskarte Kampfmittel, Quelle: Luftbilddatenbank Dr. Carls 12

Abbildung 3:Auszug aus dem Geoportal der Stadtverwaltung Darstellung der gesetzlichen Überschwemmungsgebiete 13

Abbildung 4:Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan (Genehmigungsfassung, unmaßstäblich), Geltungsbereich des BP schwarz gestrichelt..... 14

Abbildung 5:Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2005 (unmaßstäblich)..... 15

I. Einleitung

1. Planungsanlass und –intention

Nach erfolgreicher Bewerbung wird Neustadt an der Weinstraße im Jahr 2027 die 5. Rheinland-Pfälzische Landesgartenschau austragen. Dazu ist zwingend das Gelände der Ausstellungsfläche im Durchführungsjahr hinsichtlich der künftigen Nutzungen bauplanungsrechtlich zu sichern. Ansonsten wären weitgehend alle baulichen Vorhaben faktisch im Außenbereich gelegen, dessen enge Vorschriften (siehe § 35 BauGB) die bauordnungsrechtlichen Genehmigungen künftiger Anlagen in Frage gestellt hätte. Der Bebauungsplan sichert somit die baulichen Entwicklungen im Ausstellungsgelände während und auch nach dem Durchführungsjahr. Die planungsrechtliche Sicherung der mit öffentlichen Mitteln geförderten Freiflächen des Gartenschaugeländes wird bereits in den Bewerbungsleitlinien gefordert und diese sind auch Bestandteil des Rahmenvertrages mit dem Fördergeber.

Grundlage für den Bebauungsplanvorentwurf ist die Machbarkeitsstudie, die der Bewerbung zu Grunde lag. Bis zur Offenlage wird das Ergebnis des -zur Zeit- noch laufenden Realisierungswettbewerbes in die Planung einfließen.

Verkehrstechnisch ist das Gelände bestens erschlossen. Eine hervorragende ÖPNV Anbindung wird durch den Bahnhaltepunkt – Böbig, der direkt westlich des Ausstellungsgeländes liegt, gewährleistet. Das Gelände der LGS ist aus den umliegenden Städten Mannheim, Ludwigshafen, Heidelberg, Kaiserslautern und Bad Dürkheim ohne Umstiege über die Schiene erreichbar. Hinsichtlich des Individualverkehrs kann das Gelände über die A65 sowohl über die Anschlussstellen Neustadt Nord und Neustadt Süd sehr gut innerhalb weniger Minuten angefahren werden. Radfahrer erreichen insbesondere über den Palatia-Radweg (R58) unmittelbar das Ausstellungsgelände aus Richtung Speyer und Lambrecht und auch über verschiedene Radwege parallel zum Haardtrand.

2. Planverfahren

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 „Landesgartenschau“). Das Änderungsverfahren wird eingeleitet, sobald sich die Nutzung und damit verbunden die Fläche, für die konkret ein Änderungsverfahren notwendig wird, durch den Wettbewerb und die Weiterentwicklung der Planung verfestigt haben.

II. Beschreibung des Plangebietes

1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in Neustadts Osten zwischen Landwehrstraße im Westen und Branchweilerhofstraße im Osten. Nördlich des Plangebietes befinden sich weitgehend Freizeitgärten und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sowie die B38 (Autobahnzubringer). Südlich des Plangebietes befinden sich weitere Gewerbebetriebe entlang der Rosslaufstraße und der neue Wohnpark „Am Speyerbach“ (ehemals IBAG), aber auch die Wohnnutzung östlich der „Adolf-Kolping-Straße“ und „Neubachwiesen“. Weitere Gewerbenutzungen befinden sich südlich des Speyerbachs.

2. Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Im Westen verläuft der Geltungsbereich entlang der Ostgrenze der Landwehrstraße, beginnend bei der Flurnr. 1672/23 bis zur Südgrenze des Rehbachgrundstücks 1662/6.

Die nördliche Grenze verläuft entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 1662/6, quert fast senkrecht die Bahnfläche mit der Flurstücksnummer 1000/92, verläuft weiter entlang der westlichen Flurstücksgrenze vom Flurstück 4094, weiter entlang der Westgrenze der Flurstücke 4094 und 3996/4, entlang der Ostgrenze von 3996/4 bis zur Nordgrenze des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Weiter entlang der Nordgrenze des Überschwemmungsgebiet, das folgende Flurstücke durchschneidet: 4091/2, 4091, 4090/2, 4089/2, 4088/1, 4087/3, 4086/2, 4085/6, 4085/5, 4085/2, 4085 und 4084. Weiter über die westliche Grenze des Flurstücks 4083/2, über den Harthäuserweg 4131/7, entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 4080, weiter entlang der Nordgrenzen der Flurstücke 4080, 4080/2, 4081, 4081/2, 4081/3, 4081/4, entlang der Ostgrenze des Flurstücks 4081/4, weiter entlang der Südgrenze des Flurstücks 4043/34, über die Adolf-Kolping-Straße 4946/13, entlang der Westgrenze von 3339, weiter entlang der Nordgrenze des Rehbachs 1662/8.

Die Ostgrenze des Plangebietes verläuft entlang der westlichen Grenzen der Branchweilerhofstraße mit folgenden Flurstücksnummern: 11633/2, 3311/5, 3311/6 und 3311/7, weiter entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 3311/8, entlang der westliche Grenze von 3311/8 bis zur nördlichen Grenze des gleichen Grundstücks. Von dort folgt der Geltungsbereich der Deponiegrenze der Altdeponie „Maifischgraben“ nach Westen bis zur Ostgrenze des Flurstücks 3290/3, weiter entlang der Ostgrenzen der Grundstücke mit der Flurstücksnummer 3290/3, 3281/4, 3283/17, 3284/11 und 3270/11. Der Geltungsbereichsverlauf verläuft weiter entlang der Nordgrenze des Grundstücks mit der Nummer 3253/3, weiter entlang der Deponiegrenze der Altablagerungsstelle „Deponie Haidmühle“ bis zur Westgrenze des Flurstücks mit der Nummer 3270/14, weiter entlang der Westgrenzen der Grundstücke mit den Flurstücksnummern3270/14, 3044/35.

Die Südgrenze verläuft weiter entlang der Südgrenze des Speyerbachs Flurstücksnummer 3222/26, weiter entlang der Südgrenze der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 3222/17, 3204/11, 3204/9, 3203/8, 3203/6, weiter entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Flurnummer 3203/6. Danach folgt die Grenze des Geltungsbereiches wieder der Südgrenze des Speyerbaches (Flurstnr. 3222/26) und quert senkrecht die Adolf-Kolping-Straße und verläuft weiter entlang der südlichen Grenze des Flurstück mit der Nummer 3992/7, weiter entlang der Südgrenze des Flurstücks mit der Nummer 1000/91, quert das Bahngrundstück mit der Flurstücksnummer 1000/92 und verläuft wieder bis an den Ausgangspunkt entlang der östlichen Grenze des Flurstücks mit der Nummer 3981/1.

2.2 Enthaltene Grundstücke

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen folgende Grundstücke mit den Flurstücksnummern:

1672/22, 3981/1, 3982/1, 3984/2, 1675/19, 1662/6, 1000/91, 4094/1, 4094, 3996/4, 3999/1, 4015/15, 3946/9, 3946/12, 4015/14, 4019/2, 4020, 4021, 4022, 4022/2, 4022/3, 4023, 4024, 4025, 4026, 4027, 4027/2, 4028, 4029, 4030, 4031, 4033, 4034, 4034/2, 4035/3, 4036/2, 4036/3 , 4037, 4039, 4040, 4042, 4042/2, 4042/3, 4042/4, 4041/2, 4041/3, 4080, 4080/2, 4070/13, 4081, 4081/2, 4081/3, 4081/4, 4082, 4082/2, 4083, 4083/2, 4051/2, 4051/3, 4043/33, 4131/8, 3311/8, 1662/7, 1662/8, 3270/16, 3290/3, 3281/4, 3283/16, 3283/15, 3283/17, 3284/11, 3287/9, 3284/7, 3253/3, 3287/10, 3270/12, 3270/13, 3191/46, 3191/45, 3270/4, 3251/1, 3250/2, 3202/2, 3270/11, 3222/28, 3222/4, 3222/21, 3222/22, 3222/20, 3222/23, 3270/10, 3226/26, 3222/17, 3203/6, 3203/8, 3204/9, 3204/11, 3992/7, und 3311/6.

Folgende Flurstücke liegen nur teilweise im Geltungsbereich:

1000/92, 4091/2, 4091, 4090/2, 4089/2, 4088/1, 4087/3, 4086/2, 4085/6, 4085/5, 4085/2, 4085, 4084, 4131/7, 3946/13, 3270/20, 3204/13, 3946/15 und 3222/27.

3. Bestand

3.1 Städtebauliche Situation

Es wird im westlichen Teil durch die Bahntrasse zerschnitten. Westlich der Bahntrasse befinden sich zwischen Rehbach und Speyerbach nur Freizeitgärten. Südlich des Speyerbachs befindet sich ein großer Parkplatz, sowie Bushaltestellen beidseits der Landwehrstraße. Das Plangebiet ist in großen Teilen unbebaut. Lediglich entlang der Adolf-Kolping-Straße befinden sich das Tierheim und drei gewerblich genutzte Grundstücke sowie eine aufgegebenen gewerbliche Nutzung. Prägend ist der Hügel, der inzwischen in weiten Teilen sanierte ehemalige Hausmülldeponie „An der Haidmühle“. Östlich des ehemaligen Deponieberges befindet sich noch das Gelände des VfL Neustadt mit Vereinsheim und weiten Nebengebäuden. Nördlich des Deponieberges befindet sich eine weitere, allerdings unsanierte Hausmülldeponie (Maifischgraben), auf der das inzwischen aufgegebene Abfallwirtschaftszentrum betrieben wurde. Wetere vier Gebäuderuinen, die ehemaligen Schlichtwohnungen, befinden sich im Nordosten des Plangebietes.

3.2 Topographie

Das Gelände ist bis auf den ehemaligen Deponieberg weitgehend flach. Die Höhe liegt im Mittel bei ca. 128 m ü NN. Der Deponieberg liegt an seiner höchsten Stelle etwa 50 m höher.

3.3 Verkehr

Als äußere Erschließung verläuft im Osten außerhalb des Geltungsbereiches die Branchweilerhofstraße, die mit der anschließenden Nachtweide Neustadts östliche Nord-Süd-Achse darstellt. Diese Achse ist die Haupterschließung der östlichen Neustadter Gewerbegebiete. Auf dem Straßenabschnitt zwischen den Knoten Branchweilerhofstraße / Nachtweide im Süden und Kreisverkehrsplatz B38 / zum Ordenswald im Norden liegt der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) bei ca. 13.000 Kfz. Im Westen verläuft die Landwehrstraße mit einem DTV von 1621 Kfz. Auf ihr befinden sich nur untergeordnete Verkehre, sowie die Buslinie 511. Auf Höhe des Schulzentrums Böbig befindet sich ein Schulbushaltepunkt. Im Süden befindet sich wieder die Branchweilerhofstraße, von der nach Norden die Roßlaufstraße und die Keltenstraße abzweigen. Die eigentliche Erschließungsstraße, die auch das Areal durchschneidet ist die Adolf-Kolping-Straße. Sie erschließt die anschließenden Wohn- und Gewerbenutzungen.

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich der Harthäuserweg, ein asphaltierter Wirtschaftsweg, auf dem auch der regional bedeutsame Palatia – Radweg (R58) von Speyer nach Lambrecht verläuft.

Im Westen des Plangebietes verläuft die Bahntrasse mit der Hauptstrecke 3280 Homburg – Ludwigshafen, sowie die Nebenstrecke 3436 Neustadt – Bad Dürkheim.

3.4 Technische Infrastruktur

Die technische Versorgung des Plangebietes ist insbesondere durch die vorhandenen Infrastrukturen in der Adolf-Kolping-Straße, Landwehrstraße und Branchweilerhofstraße sichergestellt. Anlagen zur Trinkwasserversorgung, der Stromversorgung und der Versorgung mit Gas sind in allen Straßen vorhanden. Ausbauerfordernisse sind nach derzeitigem Kenntnisstand noch nicht ersichtlich.

Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers kann über die vorhandenen Trenn- und Mischsysteme in den vorgenannten Straßen erfolgen. Eine mögliche Ableitung des Niederschlagswassers wäre aber auch durch eine gedrosselte Direkteinleitung in die beiden vorhandenen Fließgewässer möglich.

3.5 Nahversorgung, soziale Infrastruktur

Südlich des Plangebietes befindet sich ein Nahversorgungsbetrieb im ehemaligen IBAG Gelände. Innerhalb des Planungsgebietes gibt es weder Nahversorgungsstrukturen noch sind soziale Einrichtungen vorhanden. Da das Planungsziel allerdings weniger neue Wohnnutzungen als die Sicherung von Grünflächen anstrebt, ist die Nahversorgung des Gebietes als nachrangig einzustufen. Ob die soziale Infrastruktur weiter gestärkt wird ist nach jetzigem Kenntnisstand noch nicht abzusehen.

3.6 Emissionen / Immissionen

Die im Plangebiet verläuft die Adolf-Kolping-Straße, die im nördlichen Teil in einen Wirtschaftsweg übergeht. Dieser im Plangebiet liegende Teil der Adolf-Kolping-Straße ist erschließt lediglich das Tierheim, drei Gewerbebetriebe und einen aufgegeben Gewerbebetrieb. Bei den drei Gewerbebetrieben handelt es sich um einen Motoreninstandsetzungsbetrieb und ein KFZ – Zubehör - Handel sowie ein Baustoffhandel. Ob eine Überschreitung der Lärmwerte zu angrenzenden Wohnnutzungen vorliegt sollte im Verfahren geprüft werden. Im Südosten des Plangebietes befindet sich noch das Gelände des VfL Neustadt, dessen Spielbetrieb keine Überschreitungen der zulässigen Lärmwerte im südlich angrenzenden Gewerbegebiet vermuten lassen.

3.7 Gewässer

Durch das Plangebiet fließen mit dem Speyerbach im Süden und dem Rehbach im Norden zwei Gewässer II. Ordnung. Der Rehbach ist weitgehend noch in seinem naturnahen Zustand, der Speyerbach ist jedoch in den 70er Jahren in einen Trog aus Betonsteinen eingefasst und umgeleitet worden.

3.8 Bodenverhältnisse/Grundwasserstände/Versickerung/umwelttechnische Beurteilung

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.

3.8.1 Bodenverhältnisse

Erste Hinweise auf mögliche Altablagerungsstätten können dem Bodenschutzkataster RLP des Landesamtes für Umwelt (BisBoKat) entnommen werden. Der westliche Teil des Plangebietes, insbesondere das östlich der Bahnlinie liegende städtische Grundstück 3999/1 wurde bis in die 80iger Jahre durch die Fa. IMBEG als Lagerfläche genutzt. Bei der Fläche handelt es sich um eine großflächige Auffüllung mit einer Mächtigkeit zwischen 1.50 m – 2.00 m. Diese Fläche wird im Bodenschutzkataster RLP (BisBoKat) unter der Nummer 287 geführt. Ebenso sind die Altablagerungsstellen 285, 286 und 5028 beidseits der Adolf-Kolping-Straße in jenem Kataster verortet. Im östlichen Teil des Plangebietes liegt die Altablagerungsstelle Nr. 284, die ehemalige Hausmülldeponie „An der Haidmühle“. Unmittelbar nordöstlich wird das Grundstück 3311/8 im Bodenschutzkataster unter der Nummer 297 als nicht altlastenverdächtig geführt.

Teilfläche	Flurstücksnr	Einstufung	Maßnahme	Nutzung
287	3999/1	altlastenverdächtig	BWS 1 Orientierende Untersuchung	Brachfläche, ehemals Lagerplatz Fa. IMBEG
5028	3287/9	Dekontaminierter Altstandort	-	Gewerbe, Fa. Staab und Jan-Cars
285	4015/15, 4015/14, 3946/9, 3946/12	altlastenverdächtig	BWS 2 Orientierende Untersuchung	Ehemaliger Betrieb Schüpferling
286	4036/3	Kein Altlastenverdacht	-	Brache
284	3270/20	altlastenverdächtig	BWS 2 Orientierende Untersuchung	Ehemalige Hausmülldeponie „An der Haidmühle“, Ehemaliges AWZ
297	3311/8	Kein Altlastenverdacht	-	Ehemalige Schlichtwohnungen

Tabelle 1 BisBoKat Reportausgaben

Im Rahmen der Entwicklung des Rosslaufgeländes wurde bereits im Jahr 2006 eine orientierende Erkundung durch das Ingenieurbüro Roth und Partner GmbH durchgeführt. Dieses Gutachten betrachtete innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes lediglich die Ablagerungsstelle 286. In dieser Auffüllung wurden insgesamt 7 Baggerschürfen bis in eine Tiefe von 3 m vorgenommen. Es wurde oberflächennah nur in einem Schurf erhöhte Gehalte an PAK festgestellt.

Für das Areal der Machbarkeitsstudie wurde im Jahr 2018 eine historische Erkundung hinsichtlich der Bodenverhältnisse durch das Büro WPW Geoconsult Südwest erstellt. Historische Erkundungen bilden die Vorstufe bei der Erkundung von Böden und ermitteln in einem ersten Schritt altlastenrelevante Informationen, insbesondere die Vornutzungen von Flächen. Diese lassen i.d.R. Rückschlüsse auf eventuelle Bodenverunreinigungen zu. Historische Erkundungen empfehlen bei hinreichenden Verdachtsmomenten die Durchführung orientierender oder gar detaillierter Untersuchungen. Die historische Untersuchung durch WPW teilte das Untersuchungsgebiet in Teilflächen nach zusammengehörigen Nutzungen auf, um anschließend in einem Konzept zur orientierenden Untersuchung die weitergehenden Maßnahmen zu empfehlen bzw. festzulegen.

Die Fläche I c ist bereits durch das Gutachten aus dem Jahr 2006 gutachterlich vollumfänglich erfasst. Die Fläche III c wurde aufgrund der staatsanwaltlichen Ermittlungen gegen den ehemaligen Betreiber des AWZ und etwaiger laufender Untersuchungen der SGD- Süd nicht in das Untersuchungskonzept mit

einbezogen. Jedoch ist festzuhalten, dass eine rekultivierte Deponie grundsätzlich als altlastenverdächtig einzustufen ist.

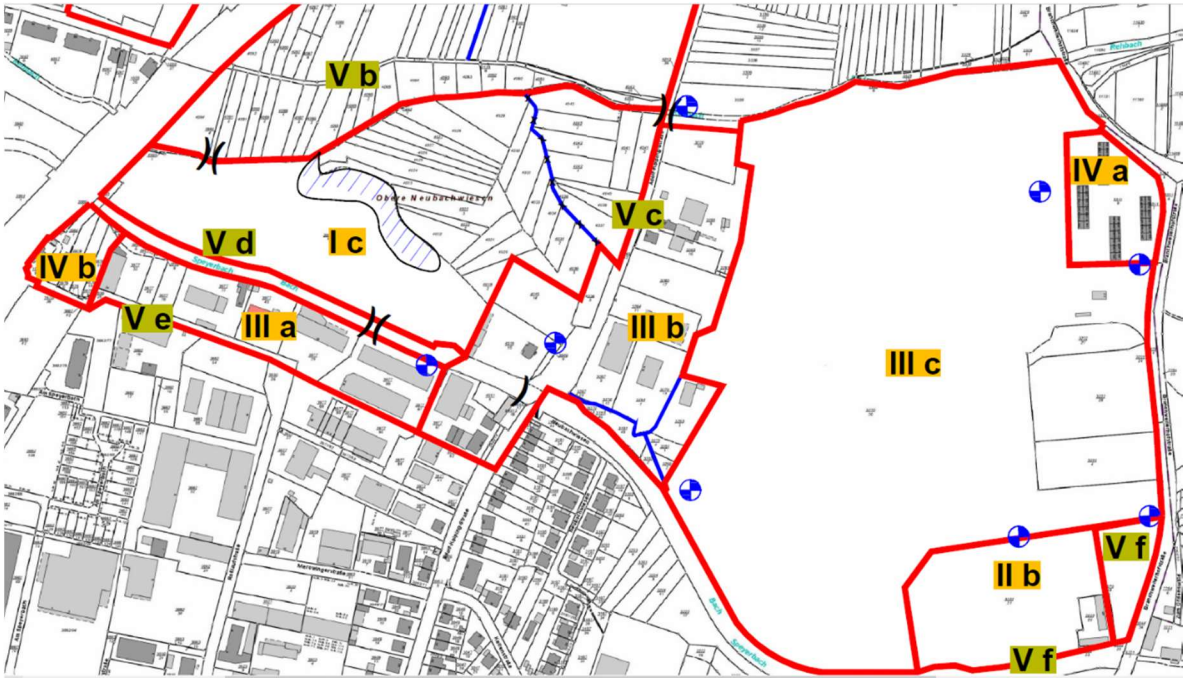


Abbildung 1:Einteilung der Untersuchungsbereiche, Quelle: Historischer Erkundung WPW Geoconsult Südwest 2018

In der folgenden Tabelle wird der aus fachgutachterlicher Sicht erforderliche Untersuchungsumfang für die einzelnen Teilflächen bzw. Flurstücke im Plangebiet angegeben. Bei den verwendeten Abkürzungen für die Untersuchungen handelt es sich um Handschürfe (HSch), Rasterbeprobungen (RP) und Sondierbohrungen (BS) mit den jeweiligen Untersuchungstiefen.

Teilfläche	Flurstücknr.	Nutzungsgeschichte	Aufschlüsse	Analysen
I a	Gesamte Teilfläche	Wein- und Obstanbau	10 x RB je 15 HSch bis 0,3 m	10 x Vorsorgewerte BBodSchV[1]
I b	Gesamte Teilfläche	Wein- und Obstanbau	10 x RB je 15 HSch bis 0,3 m	10 x Vorsorgewerte BBodSchV
I c	Nordwestlicher Bereich ohne Flurstück 3999/1	Grünfläche Überflutungsbereich Grabenfüllung	10 x RB je 15 HSch bis 0,3 m 4 x BS je 2 m Tiefe	10 x Vorsorgewerte BBodSchV 1 x ALEX 01[2] Boden (Grundparameter + relevante Parameter)
II b	3222/21 3222/22	Hausmülldeponie Sportanlage	2 x BS je 4 m Tiefe 2 x RB je 15 HSch bis 0,3 m	1 x ALEX 01 Boden 2 x Bodenluft (LHKW, AKW) 2 x B-M[3] BBodSchV
III b	3283/17 3284/11	Transport und Baustoffhandel	2 x BS je 2 m Tiefe 2 x BS je 4 m Tiefe 2 KB	1 x ALEX 01 Boden 2 x Bodenluft (LHKW, AKW) 2 x PAK
	3287/3 3287/9 3284/7 3191/45 3253/3 3251/2 3251/1 3946/9 4015/14 4015/15	Kfz-Werkstätten Motorenindstandsetzung Transport Baumaterialager	12 x BS je 2 m Tiefe 6 x BS je 4 m Tiefe 18 x KB	7 x ALEX 01 Boden 4 x Bodenluft (LHKW, AKW) 8 x PAK
III b	4011/5 4013/18 3977/67	Altwarenhandel Kfz-Werkstätten Malerfachbetrieb	4 x BS je 2 m 2 x BS je 4 m 6 x KB	2 x ALEX 01 Boden 2 x Bodenluft (LHKW, AKW) 4 x PAK
IV b	3978/12 3978/13 3980/2 1000/90	ehemaliger Gleis- und Rangierbereich Wohnbebauung	5 x BS je 2 m Tiefe	1 x ALEX 01 Boden
V a – e		Asphaltierte Straßen und Wege mit Tragschicht	Insgesamt 22 x KB 22 x HSch bis 0,6 m	22 x PAK 5 x LAGA[3] TR Boden
V f	3270/20 3222/21	Parkplatz und LKW-Abstellplatz Asphaltierter Weg	6 x KB 6 x HSch bis 0,6 m	2 x LAGA TRBoden 6 x PAK

Tabelle 2:vorgeschlagenen Aufschlüssen und Analysen, Historischer Erkundung WPW Geoconsult Südwest 2018

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens oder spätestens im Zuge der konkreten Landesgartenschauplanung muss auf Grundlage der historischen Erkundung gemäß des Konzeptes von WPW Consult das Gelände detailliert untersucht und bewertet werden. Gerade mit Blick auf anstehende Gewässerrenaturierungsmaßnahmen, bei denen vermutlich erhebliche Bodenbewegungen anstehen, sind die Untersuchungen vor allem mit Hinblick auf das Abfallrecht noch zu verdichten.

Grundsätzlich soll, soweit möglich, das Material im Gebiet belassen bzw. 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 bislang genannten Gutachten sind der Anlage der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf beigefügt.

3.8.2 Grundwasserstände

Hierzu liegen aktuell noch keine Daten vor.

3.8.3 Versickerungsfähigkeit

Hierzu liegen aktuell noch keine Daten vor.

3.8.4 Umwelttechnische Beurteilung

Da gemäß der Historischen Untersuchung noch weitere Untersuchungen ausstehen, kann bislang zu Deklarationen nach LAGA TR Boden noch keine Aussagen getroffen werden. Diese sind durch weitere Gutachten gemäß des Konzeptes zur Orientierenden Untersuchung Untergrund (WPW Consult Südwest, vom 20.12.2018) zur weiteren Vorgehensweise einzuholen.

3.9 Kampfmittel

Die Ursachen für mögliche Belastungen des Untergrundes mit Kampfmitteln lassen sich in erster Linie auf Angriffe der alliierten strategischen und taktischen Bomberverbände zurückführen. Aufgrund des hohen Gefahrenpotentials, das auch heute noch besonders von Sprengbombenblindgängern ausgeht, ist in den von diesem Bombentyp betroffenen Bereichen von einer hohen potentiellen Kampfmittelbelastung auszugehen. Im Gegensatz dazu ist die Gefährdung, die durch Blindgänger von Brandbomben verursacht wird, als wesentlich geringer einzuschätzen.

Aus der Fachliteratur geht hervor, dass ca. 10-15 % aller im Zweiten Weltkrieg abgeworfenen Sprengbomben nicht zur Detonation gelangten. In einem nachweislich bombardierten Gebiet muss deshalb immer mit Blindgängern gerechnet werden, auch wenn sie luftsichtig nicht (mehr) zu erkennen sind. Die bei der Luftbildauswertung ermittelten Sprengbombeneinwirkungen (Blindgängerverdachtspunkte, Bombentrichter, zerstörte Bausubstanz, bombardierte Flächen) werden in der Regel um 50 m gepuffert, um eine erhöhte Sicherheit der Befunde gewähren zu können. In dieser „Kampfmittelverdachtsfläche Bombardierung“ muss mit Blindgängern gerechnet werden, die in das Erdreich eingedrungen sein können. Der Puffer kann in begründeten Fällen, z.B. aufgrund einer großen Streuung der Bombardierung, erweitert werden. Bei Brandbomben, insbesondere in dichtbesiedelten Gebieten, ist zu berücksichtigen, dass diese auflösungsbedingt oder infolge eingeschränkter Bodensicht anhand der Luftbilder nicht immer nachgewiesen werden können.

Neben den Auswirkungen der Luftangriffe müssen im Rahmen einer räumlich differenzierten Beurteilung der möglichen Kampfmittelbelastung auch kampfmittelrelevante Flächennutzungen berücksichtigt werden. Dabei handelt es sich insbesondere um Teilflächen, auf denen mit Munition bzw. konventionellen Sprengstoffen jedweder Art umgegangen wurde oder umgegangen worden sein könnte. Aus diesem Grund werden bei der Erfassung der potentiellen Kampfmittelbelastung auch militärisch genutzte Areale (Flakstellungen, Kasernen, Übungsgelände, etc.) und potentielle Entsorgungsbereiche (z.B. Hohlformen,

geschobene Flächen, Bombentrichter) sowie Bodenkämpfe berücksichtigt. Generell ist zu beachten, dass Brücken im Vorfeld der Einnahme häufig zur Sprengung vorbereitet und an den Widerlagern Sprengmittel angebracht, jedoch nicht gezündet wurden. Bei gesprengten Brücken besteht in einem Radius von 50 m die Möglichkeit auf versprengte und nicht detonierte Explosivstoffe zu stoßen.

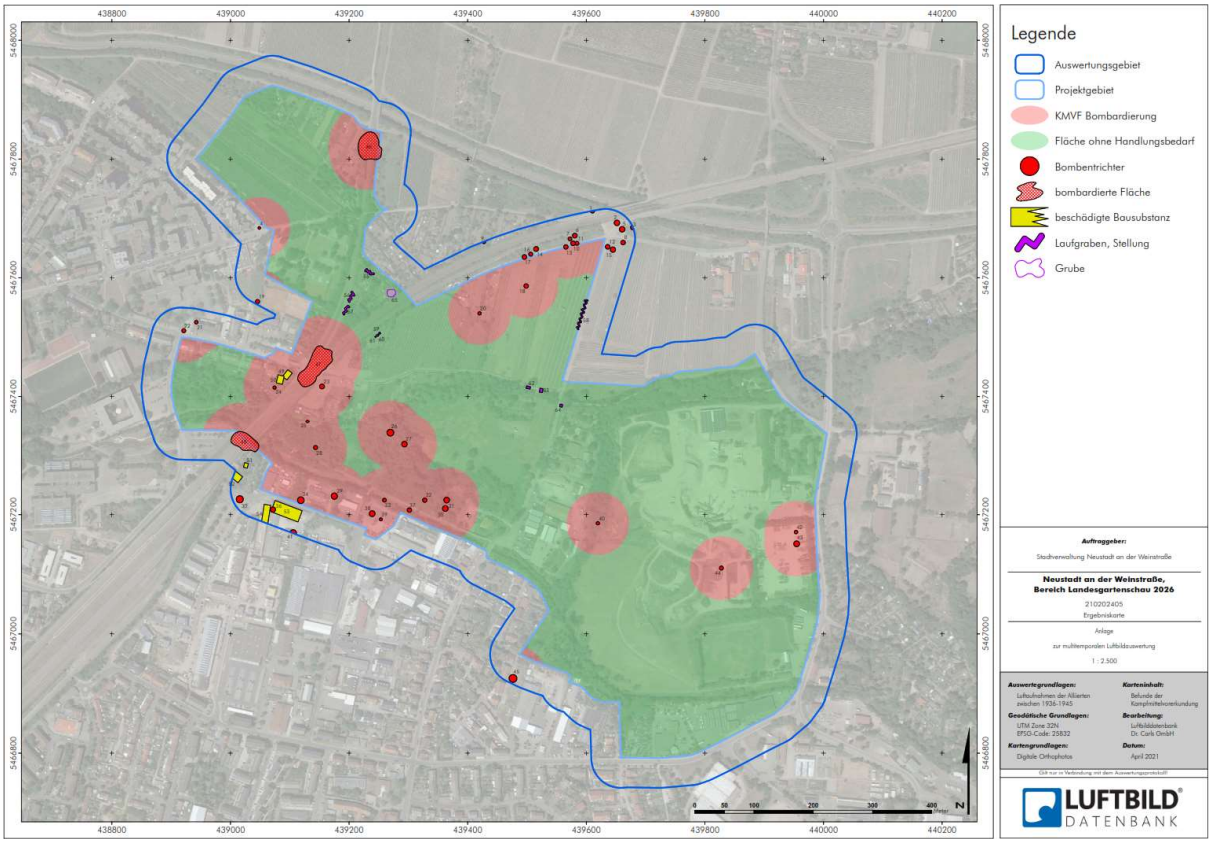


Abbildung 2: 2 Ergebniskarte Kampfmittel, Quelle: Luftbilddatenbank Dr. Carls

Gemäß den baufachlichen Richtlinien Kampfmittelräumung wurde zur Erstabschätzung des Vorhandenseins von Kampfmitteln im Plangebiet - unweit eines ehemaligen Rangierbahnhofes - eine sogenannte Kampfmittelvorerkundung in Form einer Auswertung von Luftbildern durch einen Fachgutachter (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH) durchgeführt. Die Ausdehnung des Untersuchungsgebietes geht auf die Fläche der Machbarkeitsstudie zurück. Das Gutachten attestiert für das Gebiet eine potentielle Kampfmittelbelastung. Auf etwa einem Viertel der Untersuchungsfläche besteht das Risiko auf Bombenblindgänger zu stoßen. Bei den Stellungen und Laufgräben und der Grube besteht ein Risiko verschüttete und entsorgte Kampfmittel vorzufinden. Gemäß den baufachlicher Richtlinien Kampfmittelräumung besteht für die ausgewiesenen Bereiche weiterer Erkundungsbedarf. Zur Klärung der weiteren Vorgehensweise empfiehlt der Gutachter die Konsultation des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Rheinland-Pfalz, eines Fachplaners für Kampfmittelräumung oder einer Fachfirma für Kampfmittelbeseitigung.

3.10 Flora / Fauna

Da der Bebauungsplan 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 sind erforderlich. Neben einer Bestandserfassung der Biotoptypen wurde eine Arterfassung von geschützten Tierarten bereits im Jahr 2019 im Zuge der Bewerbung zur Austragung der Landesgartenschau 2027 im Rahmen der Machbarkeitsstudie durch das Büro L.A.U.B. durchgeführt.

Nach dem Zuschlag der LGS wurde eine Aktualisierung der Arterfassung durchgeführt (L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbh Kaiserslautern, Landesgartenschau (LGS) Neustadt an der Weinstraße 2027, Aktualisierung der Artenerfassung vom 11.08.2022). Die erhobenen Daten dienen als Grundlage für die artenschutzrechtliche Bewertung im Rahmen des Umweltberichts in diesem Bauleitplanverfahren.

Bei Umsetzung der Planung ist eine Beeinträchtigung der geschützten Tierarten zu erwarten. Durch entsprechende Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die Eingriffe kompensiert werden. Aufgrund der noch ausstehenden konkreten Planung wird der Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs erfolgen, dessen Inhalte in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Die genannten Gutachten sind der Anlage der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf beigefügt.

3.11 Wasserschutzgebiete

Der gesamte Geltungsbereich östlich der Bahnlinie liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Ordenswald Wasserschutzzone III B.

3.12 Hochwasserschutz

Innerhalb des Plangebietes liegt ein per Rechtsverordnung (§ 83 Abs. 1 und 2 LWG) festgesetztes Überschwemmungsgebiet mit der Nummer 312-281 vom 26.01.2004. Das Gebiet erstreckt sich entlang des Rehbaches westlich und östlich des Bahndamms bis zur Adolf-Kolping-Straße. Weitere Hochwasserschutzvorkehrungen liegen im Geltungsbereich nicht vor.

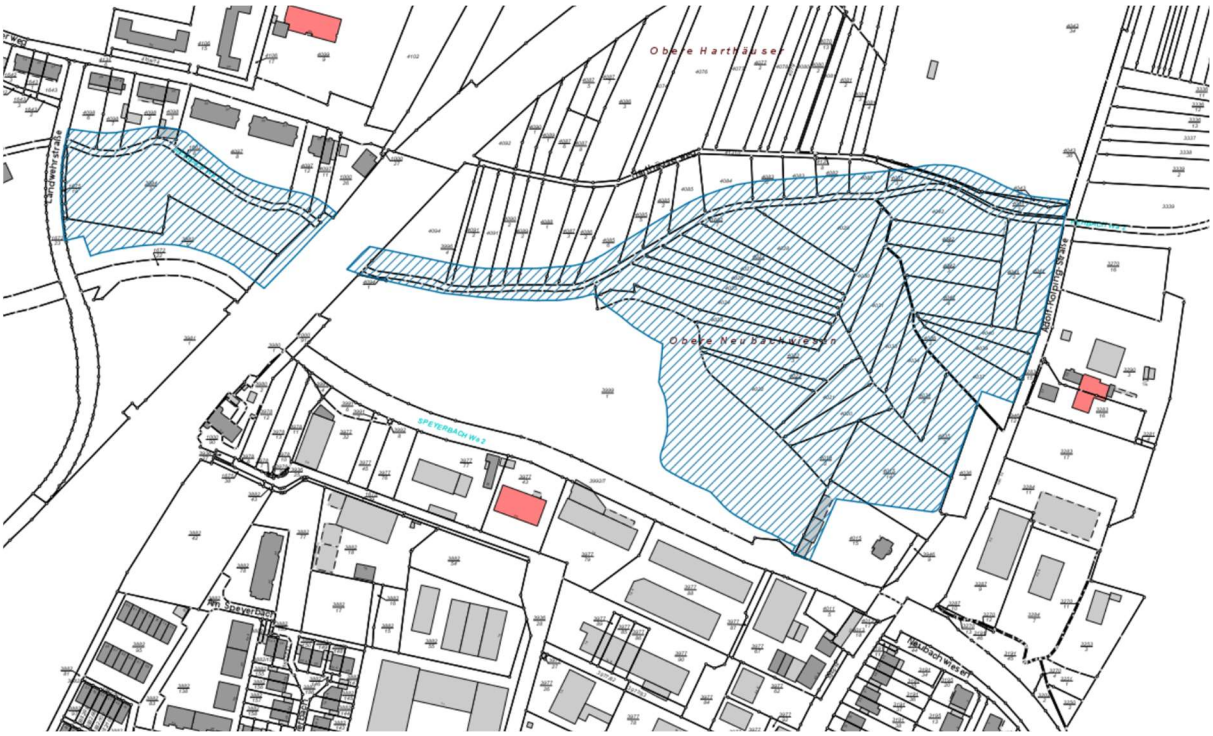


Abbildung 3:Auszug aus dem Geoportal der Stadtverwaltung Darstellung der gesetzlichen Überschwemmungsgebiete

3.13 Eigentumsverhältnisse

Weitgehend befinden sich die Grundstücke in städtischem Eigentum. Lediglich im Bereich der Gewanne „Obere Neubachwiesen“ sind Grundstücke weiterhin im Privatbesitz, jedoch sind diese Grundstücke durch langfristige Pachtverträge mit der Stadt hinsichtlich Nutzung gesichert. Entlang des Nordufers des Rehbaches liegen Teilgrundstücke im Plangebiet, die sich im privaten Besitz befinden. Die bestehenden

Gewerbebetriebe sowie Teile des Tierheims entlang der Ostseite der Adolf-Kolping-Straße sind ebenfalls in privatem Eigentum.

III. Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

1. Landes- und regionalplanerische Vorgaben

1.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Nachfolgend werden die bei der Planung beachtlichen landes- und regionalplanerischen Vorgaben erläutert.

1.2 Darstellungen der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar

Der einheitliche Regionalplan Teil West 2014 stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als Regionalen Grünzug (Ziel) dar. Die Altdeponie „An der Haidmühle“, der Bereich ehemaliges IMBEG Lager (Aufschüttung) sowie die Flächen des DLR sind als Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz (Ziel) dargestellt. Das förmlich festgelegte Überschwemmungsgebiet ist ebenfalls dargestellt und mit einem Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (Z) überlagert. Die ehemaligen Schlichtwohnungen sind als Siedlungsfläche – Wohnen - (Nachrichtliche Übernahme) und das ehemalige Abfallwirtschaftzentrum als Abfallbehandlungsanlage (N) dargestellt. Bei allen anderen Flächen werden keine regionalplanerischen Aussagen getroffen (sogenannte Weißflächen). Der Bebauungsplan ist somit weitgehend aus dem Regionalplan entwickelt.

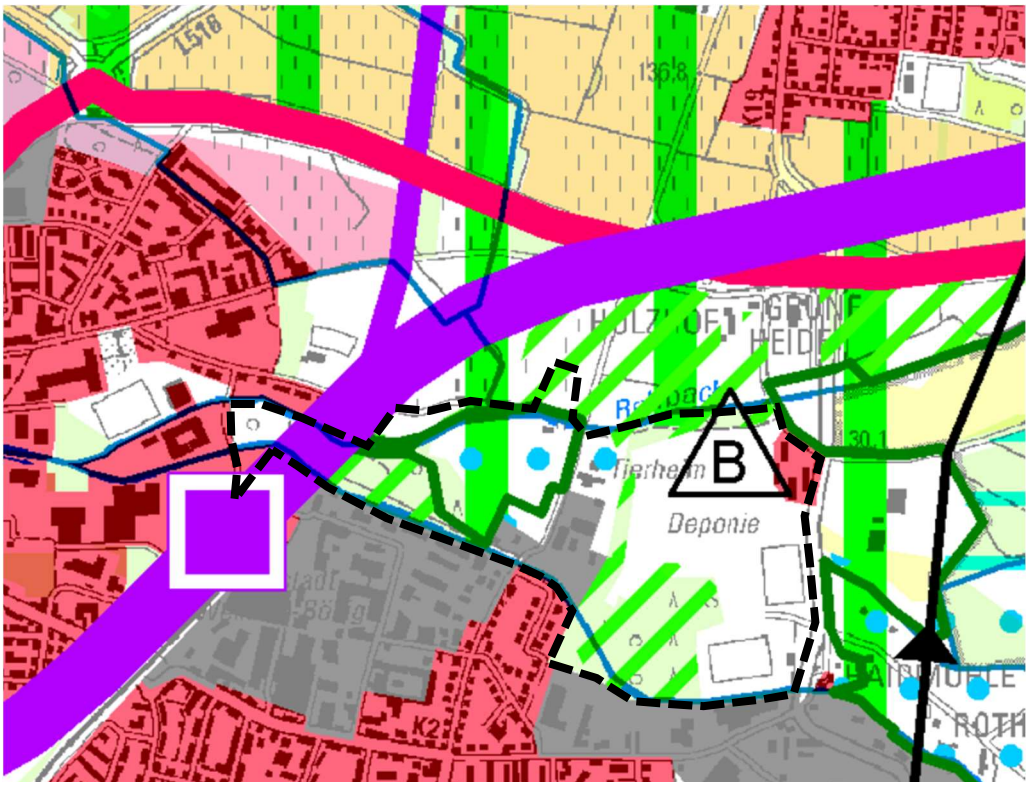


Abbildung 4:Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan (Genehmigungsfassung, unmaßstäblich), Geltungsbereich des BP schwarz gestrichelt

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt in weiten Teilen privates / öffentliches Grün, Gartenareale und Dauergrünland dar. Die Sportanlagen des VfL Neustadt sind als Sportanlagen, die ehemaligen Schlichtwohnungen als Wohnbaufläche dargestellt. Die Gewerbebetriebe (Fa. Staab, Redline Motors und Stork Baustoffhandel, sowie der ehemalige Gewerbebetrieb Schüpferling) sind als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der Bebauungsplanvorentwurf setzt hingegen sowohl auf den Flächen des ehemaligen Betriebes Schüpferling, des Baustoffhandels als auch auf der Fläche der ehemaligen Schlichtwohnungen öffentliche Grünflächen fest. Ebenfalls setzt der Bebauungsplanvorentwurf auf den Flächen des VfL Neustadt eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz fest. Insofern ist der Bebauungsplan in Teilen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Entwicklungsgebot § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Demnach ist der Flächennutzungsplan in den entsprechenden Teilbereichen zu ändern.

Abbildung 5:Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2005 (unmaßstäblich)

3. Wirksame Bebauungspläne

Bislang überlagert der neue Geltungsbereich folgende Geltungsbereiche anderer Bebauungspläne:

- Obere Harthäuser, lediglich Aufstellungsbeschluss (19.05.2016) Planungsziel: Neuordnung illegale Bebauung auf Freizeitgeländen
- Maifischgraben Süd II. Änderung, rechtswirksam seit 17.09.1992
- Westlich der Haidmühle, lediglich Aufstellungsbeschluss (20.04.2018), begründet die Vorkaufsrechtssatzung, Planungsziel: Ausweisung der sanierten Altdeponie Haidmühle, Neuordnung des AWZ, Neuordnung der Flächen des Autohauses Falter nach dessen Umzug
- Zwischen Böbig und Adolf-Kolping-Straße Landesgartenschau in den Stadtbezirken 13, 14, 25 und 31 sowie dem Ortsbezirk Mußbach, lediglich Aufstellungsbeschluss, begründet die Vorkaufsrechtssatzung, Planungsziele: Bauleitplanerische Sicherung der LGS, städtebauliche Entwicklung im Bereich Rosslauf, Neuordnung der illegalen Bebauungen auf Freizeitgeländen (Harthäuserweg, Gleisdreieck).

Grundsätzlich sind diese Überlagerungen erstmal unproblematisch. Es gilt nach wie vor der Grundsatz „Neues Recht bricht altes Recht“. Da teilweise durch die o.g. Bebauungspläne Vorkaufsrechte begründet werden, sollten diese Verfahren vorerst nicht eingestellt werden.

4. Denkmalpflege

Für das Plangebiet sind laut Denkmalliste Rheinland-Pfalz keine Denkmalzonen oder Einzeldenkmäler vorhanden.

5. Sonstige Fachplanungen

Wesentliche übergeordnete Fachplanungen bzw. Fachplanungen von überörtlicher Bedeutung i.S.d. § 38 BauGB existieren derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans bis auf die Rekultivierungsplanung der Deponie Haidmühle aus dem Jahr 2014 nicht.

IV. Planinhalte

Bislang wurden noch keine textlichen Festsetzungen erarbeitet. Diese werden gegebenenfalls im weiteren Verfahren ergänzt.

1. Erfordernis und Ziel der Planung

Die Nutzungen des Gartenschauareals sind sowohl für das Durchführungsjahr als auch hinsichtlich der künftigen Dauernutzungen bauplanungsrechtlich zu sichern (siehe Kapitel I Ziffer 1). Die planungsrechtliche Sicherung der mit öffentlichen Mitteln geförderten Freiflächen des Gartenschaugeländes wird bereits in den Bewerbungsleitlinien gefordert und diese sind auch Bestandteil des Rahmenvertrages mit dem Fördergeber.

2. Städtebauliche Konzeption

Vorlage für den Bebauungsplanvorentwurf ist die Machbarkeitsstudie, die der Bewerbung zu Grunde lag. Bis zur Offenlage wird das Ergebnis des -zur Zeit- noch laufenden Realisierungswettbewerbes in die Planung einfließen. Es werden deshalb weitgehend öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Die bestehenden Gewerbebetriebe und das Tierheim werden ebenfalls in ihrem Bestand festgesetzt.

3. Prüfung von Standortalternativen

Eine Prüfung von Standortalternativen hat im Zuge der Machbarkeitsstudie stattgefunden. Diese hat ergeben, dass die für eine Landesgartenschau notwendige Mindestfläche nur in diesem Bereich Neustadts zur Verfügung steht. Entsprechend ist der gewählte Standort alternativlos.

4. Begründung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

4.1 Gewerbegebiete

Die beiden bestehenden Gewerbebetriebe (Fa. Staab Motorinstandsetzung, Fa. Redline Motors) sind Nachfolger des ehemaligen Kfz Handels „Ford Naumer“. Grundsätzlich ist dieser Gewerbestandort zu hinterfragen. Eigentlich wäre eine Umsiedlung der Gewerbebetriebe im Zuge einer gesamthaften Neuordnung der Flächen sinnvoll. Entsprechende Gespräche sind allerdings gescheitert. Die beiden Gewerbebetriebe werden deshalb lediglich in ihrem Bestand festgesetzt. Erweiterungen baulicher Art sind nicht gewünscht. Zusätzliche Festsetzungen hinsichtlich nicht zulässiger Nutzungen, Nebenanlagen werden in den noch zu erstellenden Textfestsetzungen folgen.

4.2 Grünflächen

Die übrigen Flächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Das Tierheim ist grundsätzlich in einer Grünfläche zulässig. Da es sich um eine private Institution handelt wird diese Grünfläche jedoch als private Grünfläche ausgewiesen. Ebenso werden die im Geltungsbereich befindlichen privaten Freizeitgärten entlang des Harthäuserweges als private Grünflächen ausgewiesen.

Weitgehend sind die übrigen Grünflächen in städtischen Eigentum. Die Grundstücke mit den Flurnummer 4024, 4025, 4026, 4027, 4027/2, 4028, 4029 und 4030 sind im privaten Eigentum. Über langfristige Pachtverträge sind die Nutzungen jedoch an die Stadt gebunden. Diese Grundstücke werden deshalb auch als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Der VfL Neustadt wird kurzfristig den im südöstlichen Teil des Plangebietes befindlichen Standort aufgeben. Als künftige Nutzung sieht die Machbarkeitsstudie hier einen Sportpark - eine Grünfläche mit einem vielfältigen nicht vereinsgebundenen Sportangebot - vor. Diese Fläche wird deshalb ebenfalls als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt.

Die ehemaligen Schlichtwohnungen sind bereits seit Jahren leerstehend und werden demnächst abgerissen. Deshalb werden sie als abzureisende Gebäude in einer öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe. Damit wird der Bestand festgeschrieben. Die Gebäudehöhen werden als maximale First- und Traufhöhen entsprechen dem Bestand in Meter über Normalnull (Meereshöhe) festgesetzt.

Auf die Festsetzung von Grundflächenzahlen wird vorerst verzichtet. Diese werden gegebenenfalls im nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die bestehenden baulichen Anlagen innerhalb des Gewerbegebietes werden in Baufenstern, definiert durch Baugrenzen, planungsrechtlich gesichert. Die geplante Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen stellt sicher, dass die künftige Bebauung die erforderlichen Abstände zu den Nachbarn einhält.

4.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.5.1 Artenschutzrechtlich begründete Vermeidungsmaßnahmen

Da bislang noch keine konkreten Eingriffe in den Naturhaushalt bekannt sind, können noch keine artenschutzrechtlich begründeten Vermeidungsmaßnahmen definiert werden. Diese werden im Zuge des nächsten Verfahrensschrittes feststehen und dann entsprechend festgesetzt.

4.5.2 Sonstige Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Da bislang noch keine konkreten Eingriffe in den Naturhaushalt bekannt sind, können noch keine sonstigen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen definiert werden. Diese werden im Zuge des nächsten Verfahrensschrittes feststehen und dann entsprechend festgesetzt.

4.5.3 Erhalt von Gehölzen

Inwieweit Gehölze innerhalb des Plangebietes als erhaltenswert festgesetzt werden, wird erst im nächsten Verfahrensschritt feststehen. Dann liegt der konkrete Realisierungsplan für die Landesgartenschau vor.

4.5.4 Neupflanzungen

Inwieweit neu anzupflanzende Gehölze innerhalb des Plangebietes festgesetzt werden, wird erst im nächsten Verfahrensschritt feststehen. Dann liegt der konkrete Realisierungsplan für die Landesgartenschau vor.

4.6 Monitoring

Durch ein aktives Monitoring, sprich die Prüfung und Überwachung der Ausgleichsmaßnahmen bzgl. deren Funktionstätigkeit in bestimmten Abständen, soll dauerhaft sichergestellt werden, dass die umzusetzenden Maßnahmen greifen.

4.7 Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien

Aktuell können noch keine Aussagen zur Errichtung von Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien festgesetzt werden. Ob diese Anlagen überhaupt zum Tragen kommen, wird erst mit dem Ergebnis des Realisierungswettbewerbes bekannt sein.

4.8 Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtlich übernommen wird das förmlich per Rechtsverordnung festgesetzte Überschwemmungsgebiet entlang des Rehbaches.

Weiterhin wird die Altablagerungsstelle „An der Haidmühle“ mit einer entsprechenden Überlagerungsfläche nachrichtlich in die Planung übernommen. Die übrigen Flächen sind inzwischen unbedenklich (Schlichtwohnungen) oder müssen laut Konzept des Ingenieurbüros WPW Consult noch weiter erkundet werden. Dies wird im nächsten Schritt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgen und entsprechend der Ergebnisse werden diese Flächen in die Planung nachrichtlich übernommen.

4.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung wird auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen verzichtet. Da die Stadt als Teil fungiert, kann sie in dieser Funktion die Ausgestaltung des Gebäudes sowie der Außenanlagen vollumfänglich steuern, so dass eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht erforderlich erscheint.

4.10 Hinweise

Hinweise beinhalten die im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplans zu beachtenden Aspekte, welche keinen Festsetzungscharakter haben bzw. aufgrund anderer Vorschriften, Normen etc. beachtlich sind.

Bislang sind keinerlei Hinweise bekannt.

5. Flächenbilanz

Objektbezeichnung	**Fläche (m²)**	**Fläche (ha)**
Gewerbegebiete	8738	0,87
Bahnanlagen	6392	0,64
Straßenverkehrsflächen	3861	0,39
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	920	0,09
Öffentliche Parkfläche	5072	0,51
Sportplatz	17078	1,71
Öffentliche Grünfläche	216821	21,68
Private Grünfläche	12004	1,20
Wasserflächen	23058	2,31
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	**293943**	**29,39**
Überschwemmungsgebiet	63227	6,32
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	78220	7,82

Tabelle 3: Flächenbilanz

6. Umweltbericht

Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB beschreibt und bewertet im Regelverfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen das Ergebnis der Umweltprüfung bezüglich der Umweltbelange. Die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt in der Umweltprüfung.

Aktuell kann ohne konkrete Detailplanung, die sich erst aus dem Ergebnis des Realisierungswettbewerbes ergibt, noch keine Auswirkung auf die Umwelt ermittelt werden. Der Umweltbericht wird somit mit Bekanntwerden möglicher Eingriffe im nächsten Verfahrensschritt erstellt.

7. Sonstige fachliche Belange

7.1 Verkehr

Zusätzliche Verkehrsflächen sind bislang nicht vorgesehen. Jedoch sind während des Durchführungsjahres zusätzliche Verkehre zu erwarten. Mit dem Vorliegen des endgültigen Konzeptes werden diese eruiert.

7.2 Schallschutz

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bislang weitgehend öffentliche Grünflächen festgesetzt sind, ist nicht davon auszugehen, dass große Lärmimmissionen auf benachbarte Nutzungen zu erwarten sind. Lediglich die möglicherweise neue Sportfläche für informellen, sprich nicht vereinsmäßigen Sport wäre als mögliche potentielle Lärmquelle zu identifizieren. Da jedoch jenseits des Speyerbachs hier ausschließlich Gewerbebetriebe anzutreffen sind, ist nicht davon auszugehen, dass die durch sportliche Tätigkeiten entstehenden Immissionen die zulässigen Lärmwerte eines Gewerbegebietes überschreiten. Die im Plangebiet verlaufende Adolf-Kolping-Straße ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und

wird auch durch die künftige Nutzung keinerlei Zusatzverkehre erfahren. Demnach ist auch hier keine Überschreitung der Lärmwerte zu angrenzenden Nutzungen zu erwarten.

Dennoch sind durch die Landesgartenschau – zumindest im Durchführungsjahr – erhöhte Verkehrsmengen zu erwarten. Ebenso wird es zu erhöhten Lärmemissionen durch Besucher und eventuellen Veranstaltungen kommen. Es muss deshalb nach Vorliegen des endgültigen Konzeptes das Thema Lärm weiter untersucht werden.

7.3 Klima

Die klimatischen Auswirkungen können erst nach Vorliegen des Realisierungsplanes erfasst und bewertet werden. Details dazu sind dann dem Umweltbericht zu entnehmen.

7.4 Ver- und Entsorgung

Ob zusätzliche Ver- und Entsorgungsanlagen hergestellt werden müssen, kann erst nach dem Vorliegen des Realisierungsplanes festgestellt werden.

8. Umsetzung des Bebauungsplans

Grundsätzlich umfasst die Umsetzung des Bebauungsplans alle im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden Kosten. Zu nennen sind hierbei insbesondere bauliche und grünordnerische Maßnahmen, z.B. zur Erschließung sowie jeweils die damit einhergehenden Aufwendungen für Planungsleistungen.

Vermeidbare Kosten zu Lasten der Allgemeinheit sind nicht absehbar.

Ein Umlegungsverfahren zur Realisierung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

9. Rechtsgrundlagen und Vorschriften

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist.
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, S. 127), letzte berücksichtigte Änderung: § 42 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist.
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl. 2005, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)

10. Gutachten

- Ergebnisdokumentation der zoologischen Kartierung 2019, L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH, Kaiserlautern vom 10.09.2019, ergänzt 16.03.2021
- Aktualisierung der Artenerfassung Ergebnisdokumentation 2022, L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH, Kaiserlautern vom 11.08.2022
- Orientierende Erkundung Rosslaufgelände in Neustadt an der Weinstraße, Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH, Annweiler vom 08.11.2006
- Historische Erkundung, WPW Consult Südwest GmbH, Ludwigshafen vom 21.12.2018
- Konzept zur Orientierenden Untersuchung Untergrund, WPW Consult Südwest GmbH, Ludwigshafen vom 20.12.2018
- Kampfmittelvorerkundung, Kampfmittelrisikoprüfung durch kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung, Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld vom 04.05.2021

Neustadt an der Weinstraße, den

S T A D T V E R W A L T U N G

Marc Weigel
Oberbürgermeister