

STADT NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan-Entwurf "Naulott-Guckinsland", I. Änderung,
im Stadtbezirk Nr. 24 b

Der Bebauungsplan "Naulott-Guckinsland" (genehmigt am 22.05.1989 und in Kraft getreten am 03.06.1992) setzt im Osten des Plangebietes eine "Gemeinbedarfsfläche - Bund -" für den Bereich der Condé-Kaserne fest. Diese Nutzung wurde aufgegeben und das Gelände soll nun anders genutzt werden. Im Hinblick auf seine Lage inmitten von Gewerbegebieten und die Art der bestehenden Gebäude ist hier eine Gewerbegebietsnutzung sinnvoll, naheliegend und stadtplanerisch erwünscht.

Diesem Zweck soll die vorliegende Bebauungsplan-Änderung dienen. Im Parallelverfahren ist auch der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

Die Änderung betrifft hauptsächlich die Art der baulichen Nutzung. Das Plangebiet der Änderung wird als "Gewerbegebiet" (GE3) gem. § 8 BauNVO, mit Einschränkungen für Einzelhandelsnutzungen, in ähnlicher Art wie bei dem unmittelbar anschließenden Gewerbegebiet GE2 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen bleiben im wesentlichen unverändert.

Die geplante Gewerbenutzung läßt keine grundsätzlich anderen oder wesentlich höheren Belastungen (Verkehrsaufkommen, Immissionen) für die Umgebung als die bisherige Kasernenutzung erwarten. Das Plangebiet ist durch die Lachener Straße (ehemalige B 38) und zusätzlich durch einen Gleisanschluß sogar besser als manches andere Gewerbegebiet erschlossen. Die bestehenden Hallenbauten sind weitgehend für die geplante gewerbliche Nutzung geeignet. Im Unterschied zu anderen Gewerbegebieten ist grundsätzlich keine Neubebauung und -versiegelung notwendig, um gewerbliche Nutzungen unterzubringen.

In einem landespflegerischen Planungsbeitrag, als Anlage zu dieser Begründung, sind die Umweltbelange dargestellt. Die dort vorgeschlagenen Maßnahmen zur Minimierung negativer Eingriffsfolgen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Es handelt sich insbesondere um die Erhaltung und Entwicklung bestehender Grünbereiche und Begrünungsmaßnahmen für Fassaden und neue Flachdächer.

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung
vom 13. Jan. 1998
Az.: 37/405-03 NW-0/34a

Zur Stabilisierung des gestörten Lokalklimas wird die Begrünung neuer Flachdächer wie folgt begründet:

Gegenüber einer, bei Flachdächern häufigen, Kiesschüttung zum Schutz der Dachhaut heizen sich begrünte Dächer bei Besonnung weniger stark auf. Besonders wichtig ist, innerhalb der zusammenhängend versiegelten Fläche deren Aufheizung durch "Grüninseln" auf Dachflächen entgegenzuwirken. Das im Plangebiet festgesetzte hohe Nutzungsmaß mit seinen wirtschaftlichen Vorteilen und seinem Versiegelungsgrad rechtfertigen eine eventuelle Erhöhung der Baukosten durch die Flachdachbegrünung. Da die Wahl zwischen geneigten und Flach-Dachflächen besteht, können die Bauherren sich für die ihnen (aus wirtschaftlichen bzw. ökologischen Gründen) genehme Dachausführung entscheiden und bei Neubaumaßnahmen berücksichtigen. Dem Brandschutz kann Rechnung getragen werden, weil die Erdüberdeckungsdicke ausreicht. Die 50 cm dicke Vegetationsschicht (Erd- bzw. Substratauflage) ist mindestens mit einer Extensivbegrünung zu versehen; eine Intensivbegrünung ist gleichwohl zulässig und erwünscht.

Die festgesetzte Fassadenbegrünung erfordert nur relativ geringe Kosten und ist z.B. mittels eines Rankgerüsts auch ohne Beeinträchtigung der Fassaden möglich. Deshalb ist sie im Hinblick auf den hohen Nutzungsgrad und seine wirtschaftlichen Vorteile als ökologische Verbesserungsmaßnahme zumutbar.

Die öffentlichen Erschließungsanlagen sind vorhanden, so daß hierfür keine Kosten entstehen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da das gesamte Plangebiet fast ausschließlich einem Eigentümer gehört.

Es soll ermöglicht werden, das Grundstück der ehemaligen Kaserne für mehrere Gewerbebetriebe aufzuteilen. Um eine öffentlich-rechtlich gesicherte Erschließung von hinterliegenden Teilgrundstücken zu erreichen, wurde eine mit "Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche" (zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger) gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt. Diese Fläche ist ausreichend bemessen, um die Verkehrserschließung durch Lastzüge zu gewährleisten.

Infolge der früheren militärischen Nutzung sind sogenannte Altlasten (z.B. Bodenkontaminationen) im Plangebiet vorhanden. Soweit sie bekannt und eingegrenzt sind, werden sie im Plan durch eine "Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" gemäß § 9 (5) Nr. 3 und § 9 (6) BauGB gekennzeichnet. Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, daß außerhalb der auf dem Gelände vermuteten und untersuchten Altlasten-Verdachtsflächen Bodenkontaminationen oder Altablagerungen sein können. Deshalb erfolgt diesbezüglich ein Hinweis in den Textfestsetzungen.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, daß nach Durchführung notwendiger Sanierungsmaßnahmen die geplante gewerbliche Nutzung durch Altlasten nicht beeinträchtigt werden kann.

Neustadt an der Weinstraße, den 16. Oktober 1997
STADTVERWALTUNG


Dr. Weiler

Oberbürgermeister



Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung
vom 13. Jan. 1998
Az.: 37/405-03 NW-0/34a

611, pru-b 18.07.1997

**Landespflegerischer Planungsbeitrag zum
Bebauungsplan-Vorentwurf "Naulott-Guckinsland", I. Änderung**

Nach §17 Landespflegegesetz sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Flächennutzungsplänen darzustellen und in Bebauungsplänen festzusetzen. Die Bauleitplanung bereitet mit der Aufstellung des BP-Vorentwurfs "Naulott-Guckinsland", I. Änderung einen Eingriff in Natur und Landschaft vor, der nicht aus dem Flächennutzungsplan von 1979 entwickelt wurde. Einer Änderung des Flächennutzungsplanes nach Aufgabe der militärischen in zivile gewerbliche Nutzung des Geländes stehen keine landespflegerischen Interessen entgegen, solange die Nutzungsintensität des Gebiets nicht gravierend geändert wird.

Im Folgenden soll die gegenwärtige Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts im Plangebiet nach Eignung für den vorzubereitenden Eingriff untersucht werden. Dabei werden Empfindlichkeit, vorhandene Belastung und Schutzbedürftigkeit einschließlich vorraussichtlicher Entwicklung der bestehenden Nutzung beschrieben. Die sich daraus ergebenden landespflegerischen Zielvorstellungen weisen Konfliktpunkte mit den planerischen Zielvorstellungen auf, die durch angemessene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sind.

1. Naturräumliche Gegebenheiten

1.1. Lage

Das für gewerbliche Nutzung vorgesehene Gebiet liegt südlich der Lachener Straße, zwischen B38 und der Eisenbahnlinie Neustadt-Landau. Westlich und nordwestlich schließt sich das geplante und bereits teilweise realisierte Gewerbegebiet Naulott an, nördlich der Lachener Straße finden sich einige Gewerbebetriebe sowie Geschoßwohnungsbauten. Östlich der Bahnlinie wird das Gewerbegebiet "Chemnitzer Straße" bereits intensiv genutzt. Im Süden werden Rebanlagen von der B39 durchschnitten.

1.2. Klima

In den mäßig geneigten Hanglagen des Haardtrandes gelegen, wird das BP-Gebiet zu den Bereichen allgemeinen Kaltluftabflusses über die Hänge zur Rheinebene gerechnet. Es liegt im Einflußbereich größerer Talabwinde des Speyerbachtals, die durch die Kernstadtbebauung nach Süden umgelenkt wurden. Bodennahe Kaltluft strömt vorzugsweise aus den westsüdwest liegenden Weinbergen in das Gebiet und staut sich an der bereits vorhandenen Bebauung. Mit Kaltluftstagnation in bodennahen Schichten ist dadurch zu rechnen.

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung
vom 13. Jan. 1998
Az.: 37/405-03 NW-0/34a

1.3. Wasserhaushalt

Es befinden sich keine offenen Gewässer im Gebiet, der Grundwasserstand liegt durch die leichten Sandböden vermutlich flurfern. Das Wasseraustauschvermögen ist in den Bereichen der Brachwiesen über einer geschlossenen Pflanzendecke ungestört, im Bereich der Gebäude und der teils oder ganz versiegelten Flächen durch fehlende Versickerungsmöglichkeiten des Niederschlagswassers stark gestört.

1.4. Boden

Als vorherrschendes Substrat finden sich sandig-kiesige Terrassenablagerungen aus dem Pleistozän. Die Lockergesteinsschicht weist tonig-lehmige Anteile aus dem Pliozän sowie Löß und Lößlehmschleier aus dem Pleistozän auf. Die Ranker-Braunerde-Böden mit sandigem Lehm und Sand gelten bei sehr geringer Nährstoff- und Wasserkapazität und guter Durchlüftung als gute Weinbergsböden, auf denen durch den unausgeglichene Wasserhaushalt die Gefahr des "Ausbrennens" besteht. Als heutige potentielle natürliche Vegetation wird eine Hainsimsen-(Traubeneichen-)Buchenwald-Gesellschaft basenarmer Silikatstandorte angenommen.

1.5. Nutzung

Eine Bestandsaufnahme der realen Vegetation wurde bei einem Begang im Juli 1993 vorgenommen. Die Verteilung der unterschiedlichen Flächennutzungen ist in der Bestandskarte im Anhang dargestellt.

Ca. 15070 m² der Fläche sind bereits mit Gebäuden bebaut, dazu gehören noch ca. 11240 m² vollständig versiegelte sowie ca. 8660 m² geschotterte Flächen. Gefaßte Blumenbeete, die bereits verwildern finden sich auf ca. 250 m² Fläche. Auf ca. 9810 m² Fläche konnten sich aus Randstreifen, ungenutzten Zonen oder Grünanlagen stabile Brachegesellschaften entwickeln. Geschlossene Gehölzbestände finden sich neben vielen erhaltenswerten Einzelbäumen auf ca. 300 m² Fläche.

2. Bewertung

Aufgrund seiner Lage inmitten bereits für gewerbliche Bebauung vorgesehen und genutzten Gebiets, seiner früheren Nutzung sowie seiner verkehrstechnisch günstigen Erschließung kann das Plangebiet als für gewerbliche Nutzung geeignet eingestuft werden. Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan klammert das Gebiet wegen der damals bereits intensiven militärischen Nutzung mit Bebauung aus seiner Bewertung aus.

Für das Landschaftsbild ist das Gebiet ohne Bedeutung. Von der B39 ist das Plangebiet durch deren Geländeeinschnitt, von der B38 durch die größere Entfernung sowie die Bebauung des vorgelagerten Gewerbegebiets Naulott nur schlecht einsehbar. Eine Fernwirkung besitzen die höchstens viergeschossigen, kompakten Bauten nicht.

Regionalklimatische Bedeutung kann dem Gebiet aufgrund seiner von den Kaltluftbahnen abgeschnittenen Lage nicht zugewiesen werden. Durch die Kaltluftstagnation in bodennahen Schichten bestehen bereits ungünstige lokalklimatische Bedingungen.

Die für intensive landwirtschaftliche Nutzung geeigneten Böden zeigen keine Empfindlichkeit gegen eine dichte Bebauung. Eine Beeinträchtigung des flurfernen Grundwassers durch reine gewerbliche Nutzung wird nicht erwartet. Eine Sicherung der Böden für den Weinbau scheint aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung unrealistisch. Aufgrund des bereits vorhandenen Anschlusses an das Kanalisationsnetz

sowie der mangelnden Freiflächen im Gebiet scheint eine nachträgliche Einrichtung einer Versickerungsanlage wenig sinnvoll. Jedoch kann die Möglichkeit der Niederschlagswasserversickerung für einzelne Neubauvorhaben geprüft werden.

Sanierungsbedürftige Altlastenverdachtsflächen wurden im Gebiet bei einem Begang mit Vertretern der französischen Streitkräfte, der Bundesvermögensverwaltung sowie der Stadtverwaltung ermittelt, die Frage der konkreten Altlastenerkundung sowie -sanierung jedoch noch nicht geklärt. Es finden sich keine nach §24 Landespflegegesetz schützenswerten Biotopstrukturen im beplanten Bereich, die Biotopkartierung des Landesamtes für Umweltschutz klammerte das Gebiet von der Erkundung als bereits bebaut aus. Das Plangebiet hat keine erkennbare Funktion für Erholung oder Freizeitgestaltung.

Die aufgrund aufgegebenen Nutzung entstandenen Brachflächen mit Gehölzanteil bieten einer Vielzahl von Tieren und Pflanzen Rückzugsfläche und Lebensraum im bebauten Bereich. Neben Ruderalflora und Wiesengesellschaften findet sich auf ca. 300 m² eine reichhaltige Gehölzflora, die mit ihren Blüten und Früchten einer Vielzahl von Insekten, Vögeln und Kleinsäugetieren als Lebensraum und Nahrungsquelle dient.

Unabhängig von gegenwärtigen Planungsabsichten ist eine weitere Bebauung des Gebiets sowie Umnutzung der vorhandenen Gebäude gemäß §34 BauGB zulässig und zu erwarten.

3. Ziele der Landespflege

Nach §1 Landespflegegesetz sind die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern. Nach §1(2) LPfG sind die Anforderungen, die sich aus Absatz 1 ergeben, gegen sonstige Anforderungen der Allgemeinheit an Natur und Landschaft abzuwägen. Zu diesen Anforderungen zählt auch der Bedarf an Gewerbefläche in dafür geeigneten Gebieten.

Es entspricht den Zielen der Landespflege, Gewerbefläche in bereits früher ähnlich genutztem Gelände in Innenstadtnähe und räumlichem Zusammenhang zu anderen Gewerbeflächen auszuweisen, da der Flächenverbrauch im Außenbereich dadurch gering gehalten wird. Vergleichbare potentielle Gewerbeflächen, die sich für eine gewerbliche Nutzung eignen, sind im Stadtgebiet nur noch in geringem Umfang verfügbar.

Dem gegenüber steht der Erhalt ungestörter Brache- und Wiesenflächen als Rückzugsgebiet von Vögeln, Insekten, Kleinsäugetieren und Pflanzenarten, die auf Extensivstandorte angewiesen sind. Zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts durch Versiegelungen ist das Maß der derzeitigen Versiegelung ungefähr beizubehalten.

4. Bewertung des Eingriffs

4.1. Zu erwartende Beeinträchtigungen

4.1.1. Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die Umnutzung des Geländes mit ggfs. Umgestaltung der bestehenden Gebäudestrukturen nach Maßgabe der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt.

4.1.2. Klima

Durch die geplante Umnutzung des Geländes ist keine maßgebliche Veränderung der regional- oder lokalklimatischen Situation im Gebiet zu erwarten. Gegebenenfalls verstärkt sich die lokale Erwärmung über den für zusätzliche Zufahrten oder Stellplätze zu versiegelnden Flächen.

4.1.3. Wasserhaushalt

Der bereits stark gestörte Wasserhaushalt wird durch zusätzliche Versiegelungen von Stellplätzen oder Zufahrten weiter beeinträchtigt, das Wassraustauschvermögen der Böden weiter eingeschränkt.

4.1.4. Boden

Durch die bereits langjährige, großflächige Versiegelung sowie die tlw. zu erwartende Belastung durch bodengefährdende Stoffe ist der Boden in Struktur und Funktion tiefgreifend verändert. Durch die Planung ist mit zusätzlichen negativen Auswirkungen durch die zu erwartende Mehrversiegelung für Nebenanlagen zu rechnen.

4.1.5. Nutzung

Eine geringfügig intensivere Nutzung mit Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten wird ermöglicht, weiter ist eine Verstärkung des Kraftfahrzeugverkehrs in und um das Plangebiet zu erwarten. Die vorhandenen Brachwiesen und Gehölzstreifen werden intensivere Pflege erhalten, Baumfällungen sind nicht auszuschließen.

4.2. Maßnahmen zur Minimierung negativer Eingriffsfolgen

Um die genannten negativen Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung von Flächen für Stellplätze und Zufahrten zu minimieren, sind diese auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Rasengittersteine oder Schotterung dieser Flächen sollen ein Mindestmaß an Niederschlagsversickerung ermöglichen.

Die zur Sicherung von ungestörten Freiflächen und zur Durchgrünung des intensiv genutzten Gebiets erforderlichen und im Plan markierten Schutzgrünstreifen sind von jeglicher Versiegelung freizuhalten.

Die im Plan markierten Bäume sind soweit als möglich zu erhalten, ansonsten durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Um ein Mindestmaß an dauerhaft begrünten Freiflächen zur Stabilisierung des Naturhaushalts im Gebiet zu gewährleisten sind mindestens 10% der derzeitigen oder zukünftigen Grundstücksflächen zusammenhängend von jeglicher Nutzung oder Versiegelung freizuhalten und extensiv zu begrünen und zu unterhalten.

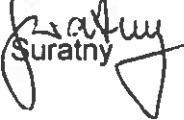
Stellplätze sind auch auf bereits versiegelten Flächen mindestens je 4 mit einem großkronigen, einheimischen Laubbaum zu übergrünen, der seine Funktion der Beschattung der Fläche spätestens im dritten Jahr nach der Pflanzung erfüllen kann. Je 350 m² der derzeitigen oder zukünftigen Grundstücksfläche ist ebenfalls je ein großkroniger Laubbaum nachzuweisen. Die Neuanpflanzung von Koniferen ist im Gebiet nicht zulässig. Die Pflanzscheiben der Bäume sind auf mindestens 2 x 2 m freizuhalten und vor Befahren zu sichern.

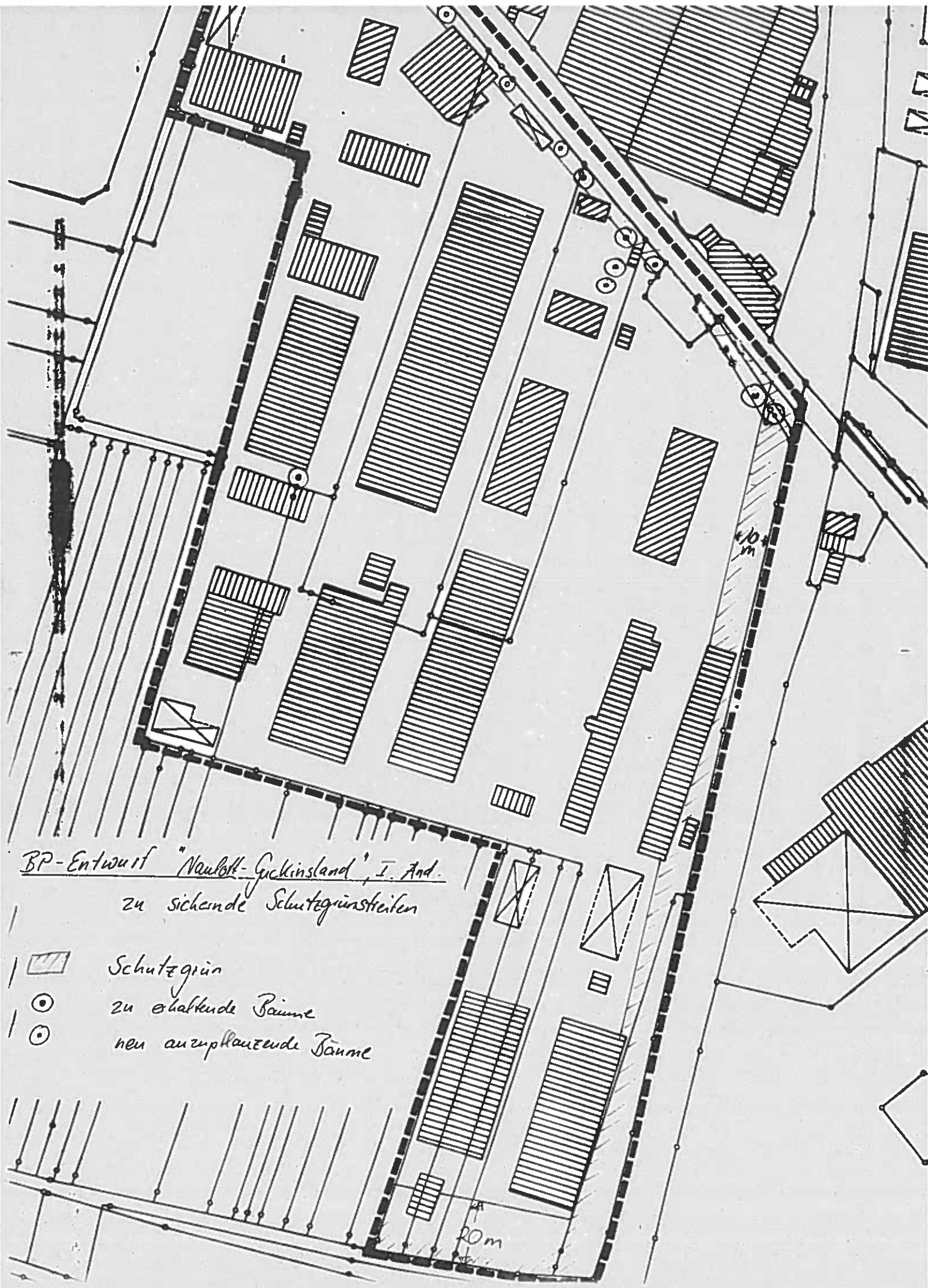
Die Fassaden bestehender und neu zu erstellender Gebäude sind zur Stabilisierung des gestörten Lokalklimas im Gebiet zu mindestens 30% zu begrünen, Flachdächer sind mit mindestens 50 cm Erdauflage zu versehen und ebenfalls zu begrünen.

4.3. Maßnahmen zum Ausgleich der nicht vermeidbaren Eingriffsfolgen

Durch die unter 4.2. geschilderten Minimierungsmaßnahmen kann das Maß der derzeitigen Nutzung beibehalten, evtl Neuversiegelungen ausgeglichen werden. Externe Ersatzmaßnahmen werden bei Aufnahme der genannten Punkte in die Textfestsetzungen und planerischer Darstellung der im Bestand zu schützenden Bäume sowie der Schutzgrünstreifen unseres Erachtens nicht erforderlich. Es wird ein Konsens zwischen landespflegerischen und planerischen Zielvorstellungen erreicht.

im Auftrag


Suratny



BP-Entwurf "Neubott-Guckinsland", I. And.
zu sichernde Schutzgrünstreifen



Schutzgrün



zu erhaltende Bäume



neu anzupflanzende Bäume

20m