



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Adolf-Kolping-Straße - Südost"
im Stadtbezirk Nr. 30

Eine östliche Teilfläche im räumlichen Geltungsbereich des (am 15.07.1997 als Satzung beschlossen und am 16.10.1997 in Kraft getretenen) rechtswirksamen Bebauungsplanes "Chemnitzer Straße (Neufassung und Erweiterung), Teil West" soll durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes "Adolf-Kolping-Straße - Südost" überplant werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Adolf-Kolping-Straße - Südost" umfasst außer einer Teilfläche des rechtswirksamen Bebauungsplanes auch eine bisher im Außenbereich liegende Fläche. Deshalb wird kein Bebauungsplan-Änderungs-Verfahren, sondern ein neues Aufstellungs-Verfahren durchgeführt. In seinem räumlichen Geltungsbereich soll der Bebauungsplan "Adolf-Kolping-Straße - Südost" den rechtswirksamen Bebauungsplan ändern und ersetzen, d. h. für diesen Teilbereich aufheben.

Dieser Teilbereich des Bebauungsplanes "Chemnitzer Straße (Neufassung und Erweiterung), Teil West" hat eine Fläche von 5,27 ha, während der räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Adolf-Kolping-Straße - Südost" eine Fläche von 5,87 ha umfasst.

Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind, in der Fassung der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 46, die "Sonderbaufläche für großflächige Handelsbetriebe" und die "Verkehrsfläche -Parkfläche-" in geringerem Umfang dargestellt als im Bebauungsplan "Adolf-Kolping-Straße - Südost" geplant. Außerdem entspricht die am Ostrand geplante "private Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich (im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB)" nicht der Flächennutzungsplan-Darstellung "Fläche für die Landwirtschaft -Rebland-".

Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Deshalb wird in einem parallelen Verfahren der Flächennutzungsplan geändert, damit beide Bauleitpläne in Einklang gebracht werden. Es ist beabsichtigt, dies bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen.

Die Ziele der Planung und die Gründe dafür sind:

1. Die Firma Globus beabsichtigt ihre Betriebsfläche, hauptsächlich nach Norden, zu erweitern. Zugleich will sie auf die Erweiterungsmöglichkeit nach Westen, die der Bebauungsplan "Chemnitzer Straße, Neufassung und Erweiterung, Teil West" noch ermöglicht, verzichten. Die zusätzliche Grundfläche für die geplante Gebäudeerweiterung soll 2.000 m² betragen. Innerbetriebliche Abläufe erzwingen nach Aussage der Firma Globus eine solche Vorgehensweise. Die Fläche wird als Sondergebiet für einen großflächigen Handelsbetrieb -SB-Warenhaus ohne Sortimentsbeschränkung- festgesetzt. Damit werden die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes "Chemnitzer Straße, Neufassung und Erweiterung, Teil West" über Art und Maß der baulichen Nutzung, genau wie in dessen "SO 2"-Sondergebiet, beibehalten.
2. Die Einzelhandelsnutzung wird analog zum geltenden Bebauungsplan ebenfalls auf das Erdgeschoss beschränkt. Die Baugrenzen für die jeweils zulässige Vollgeschosszahl werden dahingehend modifiziert, dass eine zweigeschossige Bebauung fast auf der gesamten überbaubaren Grundstücksfläche möglich ist. Nur im südlichen Teilbereich ist ausschließlich eine eingeschossige Bebauung zulässig.
3. Aufgrund der betrieblichen Erweiterung und dem damit verbundenen Wegfall von Parkplätzen wünscht die Firma Globus eine Verschiebung und Vergrößerung der bestehenden "privaten Parkplatzfläche" nach Norden bis an die "öffentliche Straßenverkehrsfläche", die als Erschließungsstraße zum Parkplatz dient.
4. Die Zufahrt zu der privaten Parkplatzfläche erfolgt vom Kreisel in der Adolf-Kolping-Straße über eine "öffentliche Straßenverkehrsfläche", die bis an die Ostgrenze des Plangebietes heranreicht. Damit soll die Option einer Verlängerung der Straße, eventuell bis an das ehemalige Kasernengelände, offen gehalten werden.
5. Die bisherige Kompensationsfläche für die bestehende "private Parkplatzfläche" wird deshalb zum Teil (am Ostrand des Plangebietes) auf einer "privaten Grün-Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich" gemäß § 9 Abs.1 Nr. 15 und 20 sowie Abs. 1a BauGB festgesetzt. Gleichzeitig dient diese private Grünfläche als Retentionsfläche für das anfallende Niederschlagswasser auf der zusätzlichen Parkplatzfläche und den Gebäudeerweiterungen. Diese private Ausgleichsfläche ist aber gemäß dem landespflegerischen Planungsbeitrag zur Kompensation für die zu erwartenden Eingriffe nicht ausreichend, weshalb östlich im Anschluss an das Kleingartengelände "Rothenbusch" (Flurstücke Nr. 7719 - 7726, Gemarkung Mußbach), im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, eine weitere "private Ausgleichsfläche" festgesetzt wird.
6. Am Nord- und Ostrand des Plangebietes werden landwirtschaftliche Wege festgesetzt, um z. B. eine Straßenverschmutzung durch landwirtschaftlichen Verkehr und Einschränkungen für den Spritzmitteleinsatz zu vermeiden.
7. Entlang des "Pohlengrabens" wird eine "Fläche für wasserrechtliche Festsetzungen" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt zur Herstellung bzw. Sicherung des zum Schutz und zur Entwicklung entlang dieses Gewässers III. Ordnung von jeglichen baulichen Nutzungen freizuhaltenden Geländestreifens. Auch diese Festsetzung wird vom rechtswirksamen Bebauungsplan übernommen.

8. Entlang der Ostgrenze der "privaten Parkplatzfläche" wird innerhalb der 25 m breiten "privaten Grün-Fläche für Ausgleichsmaßnahmen und zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser" ein 5 m breiter Streifen als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzt, um eventuelle Spritzmittelverwehungen von den östlich angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten, Flächen zu unterbinden und den Parkplatz zum Außenbereich optisch abzugrenzen. Am Westrand der Parkplatzfläche wird ebenfalls eine private Schutzgrünfläche festgesetzt. Diese Grünflächen-Festsetzung ist ebenfalls von dem geltenden Bebauungsplan übernommen worden.
Außerdem wird zwischen dem Ostrand der vorgenannten "privaten Grünfläche" platz und der im Außenbereich liegenden Rebfläche ein 3 m breiter Landwirtschaftsweg festgesetzt.

Versickerung von Niederschlagswasser

Für das anfallende Niederschlagswasser auf der bisherigen privaten Parkplatzfläche ist von der Firma Globus ein Stauraumkanal hergestellt worden. Der Überlauf geht in den Hauptsammler in der Adolf-Kolping-Straße. Der Stauraumkanal ist nach Auskunft des Eigenbetriebes Stadtentsorgung (ESN) nicht ausgelegt für zusätzliche Stellplätze. Deshalb und aufgrund der Vorgaben des Landeswassergesetzes wird das anfallende Niederschlagswasser von den zusätzlichen Parkplatzflächen und den Dachflächen neuer Gebäudeteile in der "privaten Grün-Fläche für Ausgleichsmaßnahmen und zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Retentionsfläche) " zugeführt, um dort versickern und verdunsten zu können. Die Retentionsfläche erhält einen Notüberlauf in den Pohlengraben. Zugleich werden auf dieser Fläche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept ist noch zu erstellen.

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bzw. allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Handelsbetriebe mit einer Geschossfläche von mehr als 5.000 m² ist gemäß Nr. 18.6 i. V. m. 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls (*Screening*: Umwelterheblichkeitsprüfung, vereinfachte Vorprüfung, bei der festgestellt werden soll, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung -UVP- nötig ist) nur dann durchzuführen, wenn der Betrieb im Außenbereich liegt oder in den Außenbereich erweitert wird. Das Flurstück Nr. 3549/62 auf dem die Erweiterung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes beabsichtigt ist, lag bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Chemnitzer Straße Neufassung und Erweiterung Teil – West“. Somit ist weder eine UVP noch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG nicht erforderlich.

Landespflegerischer Planungsbeitrag

Mit der geplanten Erweiterung des Globus-Betriebsgeländes, insbesondere der Parkplätze, werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die gemäß §§ 4 - 6 Landespflgegesetz Rheinland-Pfalz (LPflG) zu kompensieren sind. Da die geplanten baulichen Veränderungen im Geltungsbereich des seit 1997 rechtswirksamen Bebauungsplanes "Chemnitzer Straße, Neufassung und Erweiterung, Teil West" liegen, kann hier auf einen ausführlichen landespflegerischen Planungsbeitrag verzichtet und stattdessen auf die grundsätzlichen Ausführungen des Planungsbeitrages zu diesem Bebauungsplan (30.09.1996) verwiesen werden. Im vorliegenden Fall sind die neu zu versiegelnden Flächen zu kompensieren sowie die neu zu überbauenden bisherigen Kompensations- bzw. Grünflächen aus dem Bebauungsplan "Chemnitzer Straße, Neufassung und Erweiterung, Teil West" an anderer Stelle zu ersetzen. Diese Flächen wurden bisher als einfache Grünstreifen (Mulchflächen, "Wiese") bewirtschaftet.

Im Einzelnen ergibt sich die folgende **Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung**:

- Ersetzung/Verlagerung der bisherigen privaten Ausgleichsfläche am Kreisel:	ca. 7.100 m ²
- Ersetzung/Verlagerung des zu überbauenden Teils der privaten Grünfläche/landespflegerische Ausgleichsfläche am Ostrand des Plangebietes:	ca. 3.100 m ²
- Kompensation für neu zu versiegelnde Fläche auf der bisherigen privaten Grün- und Ausgleichsfläche am Kreisel:	ca. 7.100 m ²
- Kompensation für neu zu versiegelnde Fläche auf der bisherigen privaten Grünfläche/Ausgleichsfläche am Ostrand des Plangebietes:	ca. 3.100 m ²
Summe Kompensationsfläche:	ca. 20.400 m²

Die erforderliche Kompensationsfläche von rd. 20.000 m² wird zum Teil intern (im Bebauungsplan-Geltungsbereich) östlich der Parkplatzfläche und extern (im sonstigen Bebauungsplan-Geltungsbereich) in der Gemarkung Mußbach, Gewanne Langwiesen, erbracht. Die interne Fläche ist vom Begünstigten des Bebauungsplanes als Landschaftsrasen zu gestalten, mit einheimischen, standort- bzw. kulturlandschaftstypischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Die landespflegerische Kompensationsfläche ist nach Möglichkeit mit wasserwirtschaftlicher Funktion zu überlagern (Retention und Versickerung zumindest eines Teils des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers).

Der Grünstreifen entlang der Adolf-Kolping-Straße ist ebenfalls mit Gehölzen zu bepflanzen. Außerdem ist der Parkplatz mit großkronigen Laubbäumen zu überstellen. Details ergeben sich aus den Textfestsetzungen und Gestaltungsvorschriften. Der durch den Bebauungsplan Begünstigte hat einen landespflegerischen Begleitplan vorzulegen, in dem die Einhaltung der Textfestsetzungen der Ziff. 4.1, 6.1.1 bis 6.2.2, 6.4 und 9.1.4 nachgewiesen ist.

Zuordnung der Ausgleichsflächen

Die private Grünfläche und Retentionsfläche, zugleich Ausgleichsfläche, und die externe private Ausgleichsfläche (Gemarkung Mußbach, Gewanne Langwiesen) werden den privaten Baugrundstücken und der "privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Parkplatz-" zugeordnet, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen werden. Diese früher teils aus Pappel-Plantage, teils für Grünfütter und Ackerbau genutzten Grundstücke wurden im Rahmen des Öko-Kontos in Wiesen magerer und trockener Standorte umgewandelt und werden durch extensive Beweidung dauerhaft erhalten. Die Grundstücke für die interne Ausgleichsfläche will die Firma Globus erwerben.

Flächenbilanz

Bezeichnung	Größe
Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel	30.007 m ²
öffentliche Straßenverkehrsflächen	1.890 m ²
öffentl. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -Landwirtschaftsweg-	1.152 m ²
private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -Parkfläche-	18.991 m ²
Fläche für Gewässer und wasserrechtliche Maßnahmen	258 m ²
Private Grünfläche -Ausgleichs- und Retentionsfläche-	4 687 m ²
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Retentionsfläche	1.123 m ²
Fläche für die Landwirtschaft -Landwirtschaftlicher Randweg-	<u>575 m²</u>
Summe (räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans)	58.683 m²
Externe, private Ausgleichsfläche (in der Gemarkung Mußbach)	22.043 m ²

Bodenordnung

Zur Ordnung des Grund und Bodens sind folgende Maßnahmen zu treffen:

Die zur Anlage der projektierten öffentlichen Verkehrsflächen benötigten Grundstücke sind in das Eigentum der Stadt zu überführen, soweit sie noch nicht in deren Eigentum sind.

Können die im Bebauungsplan für öffentliche Zwecke ausgewiesenen Flächen nicht im Wege einer privaten Einigung oder in Ausübung des Vorkaufsrechtes erworben werden, ist die Durchführung eines Enteignungsverfahrens vorgesehen.

Neustadt an der Weinstraße, den 22.10.2003
STADTVERWALTUNG

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister



ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG (AUCH) DES B-PLANS "ADOLF-KOLPING-STR.-SÜDOST"

Umweltschutz- und
Landwirtschaftsabteilung
Untere Landespflegebehörde
323; sur-ko

Bezirksregierung Rheinhesen-Pfalz
Zur Entscheidung

vom - 1. Okt. 1997

Az.: 35/405-05 NW-0/606

Neustadt/Weinstraße, 30.09.96

Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „Chemnitzer Straße“ Teil West, Neufassung und Erweiterung Planungsstand September 1996

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 Bebauungsplanes "Chemnitzer Straße Teil West" einen Eingriff in Natur und Landschaft vor, der aus dem Flächennutzungsplan von 1979 entwickelt wurde. 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 voraussichtlicher 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 neu zu beplanende Gebiet wird im Norden von der Speyerdorfer Straße, im Westen von der Bahnlinie Neustadt-Landau und im Süden von der B39 begrenzt. Östlich schließt intensiv genutzte Weinbergsflur sowie die Turenne-Kaserne an das Gebiet an. Das bereits zu 75% bebaute Gelände wird durch Chemnitzer Straße, Erfurter Straße, Grubenhof, Mennonitenstraße und Adolf-Kolping-Straße erschlossen. Im Norden des Gebiets existiert bereits Geschößwohnbebauung aus dem sozialen Wohnungsbau, im Westen und Süden bestehen großflächige Gewerbebetriebe sowie Schlichtwohnungen. Westlich und nördlich des Plangebiets wird das Gelände in den Gebieten Naulott-Guckinsland und Roßlauf gewerblich genutzt, im Süden und Osten besteht noch weinbauliche Intensivnutzung. Im Nordosten schließt sich Wohnbebauung im Sandfeld und entlang der Speyerdorfer Straße an.

Für landespflegerische Ersatzmaßnahmen wurde ein Gebiet zwischen Autobahn und Speyerdorf, unmittelbar südlich des Speyerbaches in die Planung einbezogen. Die ca. 5,3 ha große Fläche bildet den Übergang zwischen dem Ordenswald nördlich und der Wohnbebauung im „Ritterbüschel“ südlich. Im Westen wird die Fläche vom Schwarzengraben begrenzt, östlich setzt sich Acker- und Grünland in der Speyerbach-Niederung fort.

1.2. Klima

Das zu bebauende Plangebiet liegt im Einflußbereich größerer Talabwinde aus dem Speyerbachtal, durch den südlichen Bereich erfolgt ein allgemeiner Kaltluftabfluß über die Hänge zur Rheinebene. Die bereits vorhandene Bebauung hat allerdings stauende Wirkung auf die regionalen Luftströmungen. Das Lokalklima wird durch die großflächigen Versiegelungen der gewerblich genutzten Grundstücke geprägt. Eine stärkere Erwärmung sowie eine erhöhte Inver-

sionsneigung kennzeichnen das bereits bebaute Gelände, in den noch existierenden Reblagen besteht erhöhte Frostgefährdung durch die Umleitung und Stauung der Kaltluft.

Die Teilfläche am Schwarzengraben liegt in der östlichen Fortsetzung des Einflußbereichs größerer Speyerbach-Talabwinde und wird zudem zu den bevorzugten Kaltluftsammel- und Kaltluftausbreitungsgebieten der Ebene gerechnet. Mit besonders niedrigen Oberflächentemperaturen zählt das Gebiet zu den Orten intensiver Kaltluftproduktion. An einem Engpaß des Kaltluftabflusses zwischen Ordenswald und Bebauung gelegen, besitzt die Teilfläche besondere Bedeutung zur Stabilisierung des Regionalklimas.

1.3. Wasserhaushalt

Am Übergang von den Hanglagen des Haardtrandes in die mäßig geneigten Lagen des Vorderpfälzer Tieflandes gelegen, wird das zu bebauende Plangebiet vom Pohlengraben in östlicher Richtung durchflossen. Das Gewässer wird zum Teil bereits verrohrt geführt, zum andern Teil im naturfernen Ausbauprofil. Ein nördlich zufließender Graben wurde im Bereich der Globus-Parkplätze verrohrt und fließt danach im ausgebauten Profil ohne Uferzonen durch die östliche Reblagen bis zur Turenne-Kaserne. Der Grundwasserstand liegt durch die leichten Sand- und Lößböden vermutlich flurfern. Das Wasseraustauschvermögen ist in den Bereichen der Brachflächen über einer geschlossenen Pflanzendecke ungestört, im Bereich der Gebäude und der teils oder ganz versiegelten Flächen durch fehlende Versickerungsmöglichkeiten des Niederschlagswassers stark beeinträchtigt.

Die Teilfläche am Schwarzengraben liegt in der Speyerbachniederung mit hohem Grundwasserstand und Niedermoorbereichen. Der nördliche Teil wird zu der Zone II des Wasserschutzbereiches zur Trinkwassergewinnung im Ordenswald gerechnet, der südliche Teil unterliegt den Schutzbestimmungen der Zone III. Westlich der Fläche entwässert der Schwarzengraben die feuchte Niederung und fließt bei einer kleinen Teichanlage nördlich in den Speyerbach. Im Süden begrenzt der Mittelgraben die Fläche und entwässert weiter östlich in den Speyerbach.

1.4. Boden

Als vorherrschendes Substrat finden sich im Teilgebiet an der Chemnitzer Straße sandig-kiesige Terrassenablagerungen aus dem Pleistozän. Die Lockergesteinsschicht weist tonig-lehmige Anteile aus dem Pliozän sowie Löß aus dem Pleistozän auf, im östlichen Bereich übergehend in Sandlöß und Lößlehm. 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" und der Erosion besteht. Als heutige potentielle natürliche Vegetation wird eine Hainsimsen-(Traubeneichen)-Buchenwald-Gesellschaft basenarmer Silikatstandorte angenommen.

Im Bereich der Ersatzfläche bestimmen Bachsedimente und Abschwemmungen aus dem Holozän mit kiesig-sandigem Lehm den Bodentyp. Mit anmoorigen Naßgley- und Gley-Böden eignet sich der Standort nur bei Melioration zur ackerbaulichen Nutzung. Bei ganzjährig hohem Grundwasserstand ist der Boden mit geringer Nährstoff- und Wasserkapazität schlecht durchlüftet. Als heutige potentielle natürliche Vegetation wäre ein feuchter bis wechselfeuchter Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald (Stellario-Carpinetum) der Niederungen zu erwarten.

1.5. Nutzung

Eine Bestandsaufnahme der realen Vegetation im zu bebauenden Bereich wurde bei einem Be- gang im Mai 1995 vorgenommen. Neben den bereits bebauten Grundstücken, die einen gärt- nerisch gestalteten Grünanteil von 5%-10% aufweisen, liegen mehrere, bereits erschlossene Grundstücke brach. Die vormalig als Rebanlagen genutzten Flächen wurden zum Großteil in den letzten Jahren durch die Ausweisung als Misch- und Sondergebiet und den damit einherge- henden geänderten Nutzungsabsichten aus der Produktion genommen. Alle Übergangsstadien der Brachegesellschaften bis hin zur stabilen Glatthafer-Fettwiese mit eingestreuten Gehölzin- seln können gefunden werden. Im östlichen Bereich werden die Grundstücke noch überwie- gend Weinbaulich genutzt.

Dagegen wird die Fläche am Schwarzengraben intensiv ackerbaulich mit Fruchtwechsel ge- nutzt. Saumbiotope konnten sich an den Gräben oder Wegen nur sehr begrenzt ausbilden. Es finden sich vorwiegend Arten der Stickstoffkrautfluren und Hackunkraut-Gesellschaften.

2. Bewertung

2.1. Teilgebiet Chemnitzer Straße

Aufgrund seiner Lage inmitten bereits für gewerbliche Bebauung vorgesehen und genutzten Gebiets, seiner früheren Nutzung sowie seiner verkehrstechnisch günstigen Erschließung kann Plangebiet als für gewerbliche Nutzung geeignet eingestuft werden. Der Flächennutzungsplan sieht neben gewerblicher Nutzung Mischbebauung westlich der Adolf-Kolping-Straße vor. Das restliche Gebiet wurde als Flächen für die Landwirtschaft gesichert.

Für das Landschaftsbild ist das Gebiet allein aufgrund seiner Größe von Bedeutung. Von B39, Eisenbahnlinie und Speyerdorfer Straße einsehbar, treten die bereits bestehenden großflächigen Gewerbebetriebe durch die flache Geländeaussprägung nicht negativ in Erscheinung. Markante Geländepunkte sind das Telekom-Hochhaus sowie die mehrgeschossigen Wohnbauten entlang der Speyerdorfer Straße. Als wichtige Zäsur zwischen der gewerblichen Nutzung und dem charakteristischen Gebäudekomplex der Turenne-Kaserne ist das Rebland östlich der Adolf-Kolping-Straße von besonderer Bedeutung.

Regionalklimatische Bedeutung muß dem Gebiet ebenfalls aufgrund seiner Größe zugewiesen werden. Die Kaltluftbahnen werden durch die bereits bestehende Bebauung umgeleitet bzw. unterbrochen, Durchlüftungsschneisen wurden bei der Bebauung bis jetzt nicht vorgesehen. Durch die Kaltluftstagnation in bodennahen Schichten bestehen bereits ungünstige lokalklima- tische Bedingungen, die großflächigen Versiegelungen mit starker Erwärmung tagsüber führen zu Bodeninversionen und erhöhten Tag-Nacht-Schwankungen. Der geringe Grünanteil auf den bebauten Grundstücken sowie die noch freien Rebanlagen reichen nicht aus für eine Stabilisie- rung der klimatischen Verhältnisse im Gebiet.

Die für intensive landwirtschaftliche Nutzung geeigneten Böden zeigen keine Empfindlichkeit gegen eine dichte Bebauung. Eine Beeinträchtigung des wahrscheinlich flurfernen Grundwas- sers durch gewerbliche Nutzung und Wohnbebauung wird nicht erwartet. Eine Sicherung der Böden für den Weinbau im westlichen Bereich scheint aufgrund der bereits vorhandenen Be- bauung unrealistisch. Mit dem bereits vorhandenen Anschluß an das Kanalisationsnetz sowie den fehlenden Freiflächen ist das Gebiet für die nachträgliche Einrichtung einer Versickerungs- anlage in bestehende Nutzungen nicht geeignet. Jedoch sind in den neu zu bebauenden Berei- chen die Niederschlagswässer auf den Flächen durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten,

um die Abflußverhältnisse nicht weiter nachteilig zu verändern. Durch die bereits erfolgte Teilverrohrung des Pohlengraben und des zuführenden nördlichen Grabenarms sowie das eingeschränkte Grabenprofil ist der Haushalt des Oberflächengewässers im Gebiet bereits massiv gestört.

Sanierungsbedürftige Altlasten sind laut Altlastenkataster oder anderen Informationen nicht bekannt. Es finden sich keine nach §24 Landespflegegesetz schützenswerten Biotopstrukturen im beplanten Bereich, die Biotopkartierung des Landesamtes für Umweltschutz klammerte das Gebiet von der Erkundung zum Teil als bereits bebaut aus, Schongebiete oder schützenswerte Gebiete wurden im kartierten östlichen Teil nicht festgesetzt. Das Plangebiet hat keine erkennbare Funktion für Erholung oder Freizeitgestaltung.

Die aufgrund aufgegebener Nutzung entstandenen Brachflächen mit Gehölzanteil bieten einer Vielzahl von Tieren und Pflanzen Rückzugsfläche und Lebensraum im bebauten Bereich. Neben Ruderalflora und Wiesengesellschaften finden sich auch bereits Gehölze, 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 innerhalb des Gebiets gemäß §34 BauGB zulässig und zu erwarten, im westlichen Bereich wird die weinbauliche Nutzung fortgesetzt werden.

2.2. Teilgebiet am Schwarzengraben

Die als Ersatz für im zu bebauenden Gebiet nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorgesehene Fläche von ca. 5,3 ha liegt innerhalb eines zusammenhängenden Geländes von ca. 7,73 ha Ackerland im Besitz der Stadt. Der Flächennutzungsplan sichert die Flächen für die Landwirtschaft.

Für das Landschaftsbild ist das Gelände als Zäsur zwischen der Wohnbebauung Lachen-Speyerdorfs und dem Ordenswald von besonderer Bedeutung. Eine Entwicklung zu einem durchgängigen Grünzug im Niederungsbereich des Speyerbachs ist anzustreben, um auch den optischen Zusammenhang zwischen den feuchten Grünlandbereichen nördlich Geinsheims und den Weideflächen westlich der Autobahn um den Bürgergraben wiederherzustellen.

Durch diese Mittlerposition zwischen den Resten der west-öst verlaufenden Grünlandniederungen ist dem Gelände ebenso besondere regionalklimatische Bedeutung durch die Produktion und den Transport regionaler Kaltluftströme zuzuweisen. Der über den intensiv mit offenen Böden genutzten Flächen gestörte Wasserhaushalt kann durch die Einsaat und extensive Pflege als Grünland stabilisiert werden und damit auch Lokal- und Regionalklima günstig beeinflussen. Besondere Bedeutung kommt auch hier der Sicherung der Bach- und Grabenuferbereiche zu sowie der teilweisen Aufgabe von Meliorationsmaßnahmen. Durch andere Planungsvorhaben verursachte Ersatzmaßnahmen sehen bereits die angrenzenden Flächen im Besitz der Stadt zur Extensivierung und Renaturierung der Grabenbereiche vor. So erhält die vorgesehene Ersatzfläche als Biotopvernetzungselement lokal im Verbund zwischen Bachauenbereichen, Teichanlagen und extensiven Freiflächen sowie regional im Komplex der Biotope in der Speyerbachniederung eine Schlüsselrolle.

Das Gelände wird über den überregionalen Radwanderweg sowie angrenzend an ein Wohngebiet verstärkt für Erholung und Freizeitgestaltung genutzt. Sanierungsbedürftige Altlasten sind laut Altlastenkataster oder anderen Informationen im Gebiet nicht bekannt.

Südlich anschließend an das Landschaftsschutzgebiet „Rehbach-Speyerbach“ und innerhalb eines Wasserschutzgebietes wurden die Teichanlagen nördlich der Ersatzfläche als nach §24 Landespflegegesetz pauschal geschützter Bereich kartiert. Die Biotopkartierung Rheinland-Pfalz erfaßt den Speyerbach-Bereich, die Teichanlagen sowie eine kleine Brachwiese östlich der Ersatzfläche als Schongebiet, für das u.a. Sumpfquendel, Geflügelte Braunwurz, Nachtigall, Mönchsgrasmücke, und Wasserfrosch als besondere oder gefährdete Arten angegeben werden. Beeinträchtigungen durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung werden bei der Beschreibung der Schongebiete bemängelt.

Unabhängig von weiteren Planungsabsichten ist auch weiterhin die intensive ackerbauliche Bewirtschaftung der Flächen in den feuchten Niederungsbereichen 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. §5 Abs. (3) Landespflegegesetz sieht den Ersatz von im Plangebiet nicht ausgleichbarer Eingriffsfolgen auf externen Flächen vor, falls die Interessen der Landespflege nach der Abwägung nicht vor gehen und alle Ausgleichsmöglichkeiten im zu beplanenden Gebiet ausgeschöpft wurden.

Es entspricht den Zielen der Landespflege, Gewerbefläche in bereits früher ähnlich genutztem Gelände in Innenstadt Nähe 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 die intensive Flächenversiegelung in derzeitigen Brachflächen und Rückzugsräumen von Tieren und Pflanzen im Siedlungsbereich sowie der Rückbau von Oberflächengewässern im Bereich des Pohlengraben.

Weiter entspricht es aber den Zielen der Landespflege, in einem für Lokal- und Regionalklima, Landschaftsbild, Wasserhaushalt und Biotopverbund bedeutsamen Bereich Flächen durch Extensivierung und Renaturierung zu sichern und somit den Naturhaushalt zu stabilisieren.

4. Bewertung des Eingriffs

4.1. Zu erwartende Beeinträchtigungen im Bereich Chemnitzer Straße

4.1.1. Landschaftsbild

Durch die weitere Bebauung des Gebiets an der Chemnitzer Straße wird sich das Landschaftsbild nicht wesentlich verändern, da die maßgeblichen Übergangszonen zur freien Landschaft bereits bebaut sind. Lediglich die Anlage eines großflächigen Parkplatzes im südöstlichen Bereich beeinträchtigt die optische Zäsur der Weinberge zwischen Gewerbebebauung und Turenne-Kaserne nachhaltig.

4.1.2. Klima

Die bereits vorhandenen Beeinträchtigungen des Regional- und Lokalklimas werden durch weitere großflächige Versiegelungen im Gewerbegebiet verschärft werden. Verstärkte Tag-Nacht-Schwankungen der Temperatur sowie erhöhte Inversionsneigung ist zu erwarten. Es muß auch durch die Immissionen aus dem erhöhten Verkehrsaufkommen mit einem belastenden Bioklima im Bereich gerechnet werden.

4.1.3. Wasserhaushalt

Durch die ermöglichten großflächigen Versiegelungen wird der Wasserhaushalt des Gebietes weiter gestört, ein stark erhöhter Abfluß des Niederschlagswassers sowie Absenkung des Grundwasserstandes ist zu erwarten. Ein oberflächlicher Graben wurde durch die Anlage der Parkfläche verrohrt und steht für die Stabilisierung des Naturhaushaltes nicht mehr zur Verfügung.

4.1.4. Boden

Die Verminderung der Regelungs-, Produktions- und Lebensraumfunktion des Bodens durch Überbauung, teilweise oder vollständige Versiegelung von ca. 7 ha Fläche stellt einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt dar, der im Gebiet nicht ausgeglichen werden kann und Ersatz erfordert.

4.1.5. Nutzung

Die als Lebensraum für eine Vielzahl von Tieren und Pflanzen bedeutsamen Brachflächen mit Gehölzanteil können nicht erhalten werden und erfordern eine angemessene Kompensation. Da im Gebiet nur begrenzt entsprechenden Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen, ist für Ersatz im funktionalen Zusammenhang zu sorgen.

4.2. Maßnahmen zur Minimierung negativer Eingriffsfolgen

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts und des Klimas sowie zum Erhalt von vernetzten Lebensräumen wird das Maß der zukünftigen Versiegelungen auf 80% der Grundstücksflächen beschränkt. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist auf den neu zu bebauenden Grundstücken im Einzelfall soweit als möglich vorzusehen. Mit der Festsetzung von Fassaden- und Flachdachbegrünungen sowie der Übergrünung von Stellplätzen werden die negativen lokalklimatischen Auswirkungen der großflächigen Bebauung möglichst gering gehalten. Die Ausweisung von privaten Schutzgrünflächen nördlich und östlich der Privaten Parkfläche von Globus minimiert dort die massiven Beeinträchtigungen von Lokalklima und Wasserhaushalt und reguliert den Wasseraustausch über begrünten Gehölzflächen. Eine Abschirmung gegen die anschließende weinbauliche Nutzung wird erreicht, weiterhin können damit in Teilen die Rückzugs- und Lebensraumfunktionen der derzeit noch existierenden Brachflächen übernommen werden.

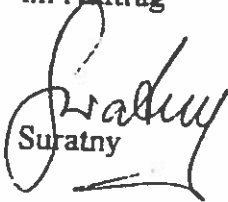
4.3. Ersatz für nicht ausgleichbare Eingriffsfolgen

Mit den genannten Minimierungsmaßnahmen ist allerdings der durch die Bebauung der Freiflächen verursachte Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht zu kompensieren. Da im Plangebiet ein weiterer Ersatz der verlorengehenden Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild durch die bereits bestehenden vielfältigen Zwangspunkte nicht möglich ist und Be-

lange der Landespflege nicht vor gehen, müssen Kompensationsmaßnahmen auf einer externen Ersatzfläche vorgesehen werden.

In einem regionalklimatisch bedeutsamen Kaltluftproduktions- und Ausbreitungsgebiet gelegen, befindet sich ein zusammenhängendes Gelände von 7,73 ha Ackerland im Besitz der Stadt. Südlich anschließend an den Speyerbach und Ordenswald und östlich des Schwarzengrabens besitzt das Gelände große Bedeutung zur Biotopvernetzung und für den Wasserhaushalt. Teile davon wurden bereits als externe Ersatzflächen für Bebauungspläne und wasserrechtliche Eingriffe vorgesehen oder sollen im Rahmen der Grünlandextensivierung nach Umwandlung gefördert werden. Mit der Schaffung eines Grünlandbereiches mit Auengehölzen entlang des Baches und des Grabens kann dort auf relativ kleiner Fläche eine hohe Aufwertung ökologischer Funktionen erreicht werden. Unseres Erachtens läßt sich somit durch Umwandlung der restlichen 5,3 ha Ackerland in Grünland mit Gehölzanteil der massive Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild durch Aufstellung des Bebauungsplanes „Chemnitzer Straße“ funktional kompensieren.

im Auftrag


Suratny


Konrad