



Begründung

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Stadt Neustadt an der Weinstraße
Bebauungsplan Kasernenstraße

Satzung

Stand: 02.10.2002



Inhaltsverzeichnis

Begründung zum Bebauungsplan Kasernenstraße

- 1. Anlass und Ziel der Planung**
- 2. Allgemeines zum Baugebiet**
 - 2.1 Lage im Raum**
 - 2.2 Verkehrserschließung**
 - 2.3 Technische Erschließung**
 - 2.4 Umweltsituation**
 - 2.5 übergeordnete Planungen**
 - 2.6 Planungsüberlegung**
- 3. Geltungsbereich**
- 4. Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung**
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung.**
 - 4.3 Baugrenzen / Baulinien / überbaubare Grundstücksflächen**
- 5. Erschließung**
 - 5.1 Anbindung des Baugebietes an das Umfeld**
 - 5.2 Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches**
 - 5.3 Technische Erschließung**
 - 5.4 Verkehr und Emissionen**
- 6. Sonstige Festsetzungen I Kennzeichnungen**
 - 6.1 Grünordnerische Festsetzungen**
 - 6.2 Altlastenverdächtige Flächen**
 - 6.3 Wasserschutzgebiet**
- 7. Flächenübersicht**
- 8. Auswirkungen der Planung**
 - 8.1 Auswirkungen auf die Umwelt, Natur und Landschaft**
 - 8.2 Nutzungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen**
 - 8.3 Wirtschaftliche Auswirkungen**
- 9. Anlagen**

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Areal der ehemaligen Turenne-Kaserne mit seinen Gebäuden und seinem Gelände erfüllt, nachdem die militärische Nutzung 1992 eingestellt wurde, keinerlei nachhaltige Funktion für die Stadt Neustadt an der Weinstraße und ihr Umland. Da das Gebiet jedoch durch seine günstigen Lage (Verkehrsanschluss und Topographie) gute Voraussetzungen für eine große Bandbreite an Nutzungen bietet und über die Möglichkeit der Ansiedlung des regionalen und lokalen Messe- und Veranstaltungswesens verfügt, strebt die Stadt Neustadt an der Weinstraße eine entsprechende Entwicklung der Fläche an.

In Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen und Behörden und der Hornbach Immobilien AG als Investor wurde am 05.09.2000 der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan gefasst.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für folgende Planungsziele geschaffen werden:

1. Die Erhaltung und nachhaltige Umnutzung der baulichen Anlagen und des Geländes der ehemaligen Turenne-Kaserne.
2. Die Bereitstellung einer geeigneten und günstig gelegenen Fläche für großflächigen Einzelhandel mit regionaler Marktwirkung sowie den dazugehörigen Anfahrtswegen und Stellplätzen - zur Stärkung der Zentralität und zukünftigen Wirtschaftsentwicklung der Stadt Neustadt an der Weinstraße.
3. Die Herstellung einer langfristig nutzbaren Fläche für lokale und regionale Festveranstaltungen, Messen und Ausstellungen mit dazugehöriger Infrastruktur.
4. Die Sicherung der äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes, sowie der Ausbau der Ostumfahrung (Osttangente).

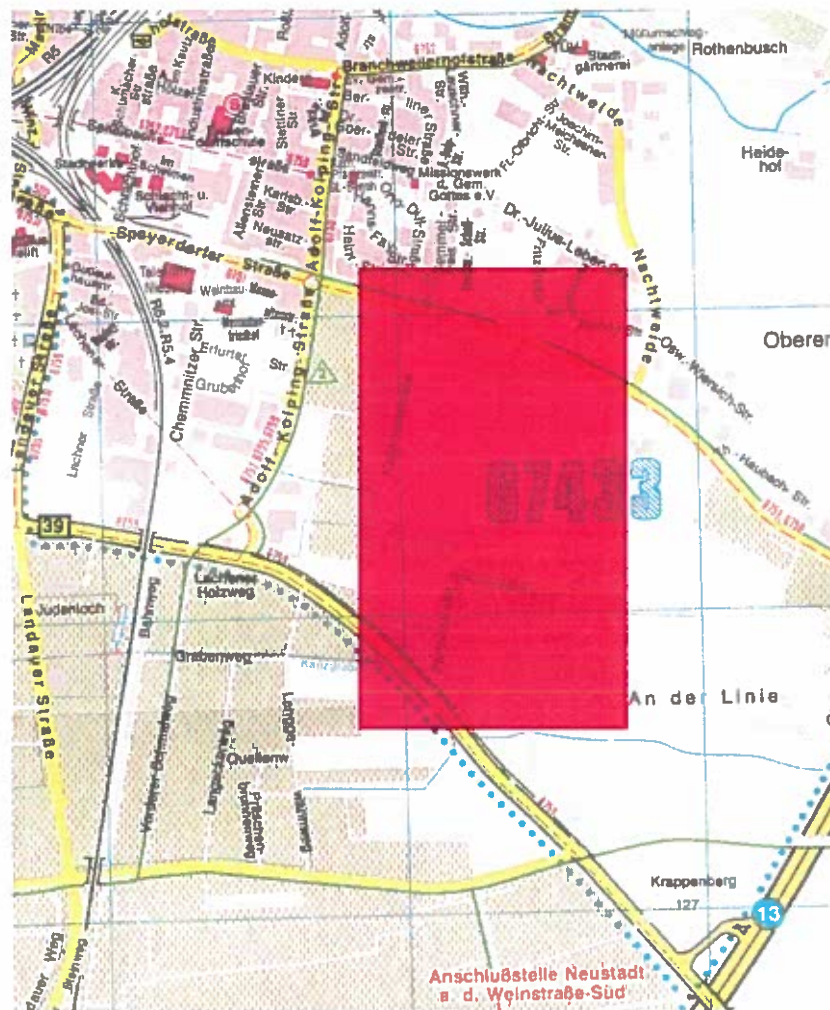
2. Allgemeines zum Baugebiet

2.1 Lage im Raum

Das Planungsgebiet der Kasernenstraße liegt ca. 2 km östlich des Zentrums der Stadt Neustadt an der Weinstraße im Stadtbezirk 32, in den Gemarkungen Neustadt, Hambach und Lachen-Speyerdorf. Die nähere Umgebung des Gebietes ist geprägt durch eine Wohn- und Mischgebietsnutzung (-ausweisung) sowie durch Sondergebietsflächen.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

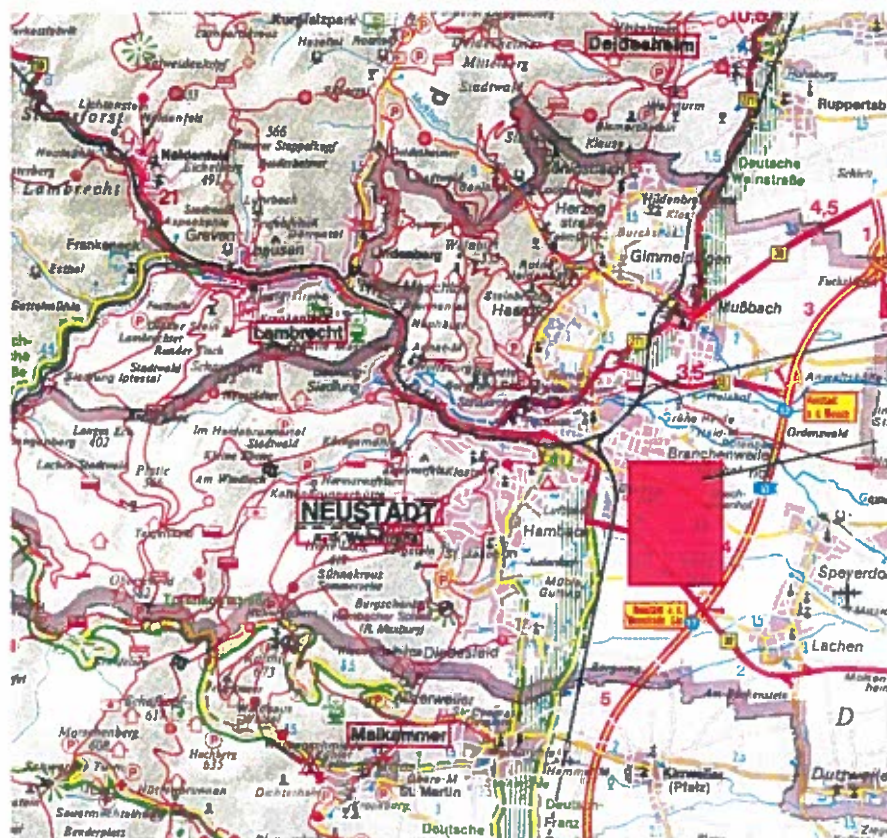
- die Speyerdorferstraße im Norden
- die B 39 im Süden
- landwirtschaftliche Nutzflächen im Osten und Westen



Lage des Plangebietes

2.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist sowohl überregional als auch regional gut angebunden. Eine großräumige Verbindung durch ein ausgebautes Straßen- und Schienennetz wird im Landesentwicklungsprogramm III nachgewiesen. Die verkehrsgünstige Lage ergibt sich aus der unmittelbaren Nähe zur Autobahn A 65 Karlsruhe – Mannheim, sowie dem direkten überregionalen Anschluss an die Bundesstraße B 39 im Süden und die Kreisstraße „Speyerder Straße“ im Norden.



Plangebiet

An der Speyerdorfer Straße befindet sich eine Haltestelle des örtlichen und regionalen ÖPNV-Busnetzes. Im Bereich des geplanten Sondergebietes wird eine zusätzliche Haltestelle im Rahmen der Ostumfahrung eingerichtet.

Der Gesamtverkehrsplan für Neustadt an der Weinstraße (Fortschreibung 1999/2000) sieht den Ausbau der östlichen Ortsumfahrung (Osttangente) durch ein Verbindungsstück zwischen der Speyerdorfer Straße und B 39 vor. Die Verkehrsuntersuchung der Ostumfahrung wurde für das Planjahr 2015 wie folgt prognostiziert.

Planungsfall kurzfristig	7.800 KFZ/24 Std.
Planungsfall langfristig mit Nordumfahrung (Tunnel)	8.200 KFZ/24 Std.

Hierbei unberücksichtigt blieben die Auswirkungen auf den Verkehr durch das ausgewiesene Plangebiet des Bebauungsplanes Kasernenstraße.

In einer weiteren Verkehrsuntersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die geplante Ostumgehung ermittelt. Es ergibt sich ein reiner Neuverkehr durch die Maßnahme von rd. 6.000 KFZ/Tag und Richtung. Es wird unterstellt, dass der Kundeneinzugsbereich in Richtung Süden ca. 65 % ergibt, d. h. $65 \% \times 6.000 \text{ KFZ} \times 2 = 7.800 \text{ KFZ/24 Std.}$

Addiert mit dem Planungsfall kurzfristig erhöht sich die Belastung auf 15.600 Kfz/24 Stunden.

(Verkehrsuntersuchung Neustadt an der Weinstraße, Bebauungsplan Kasernenstraße, Modus Consult, im April 2001)



2.3 Technische Erschließung

Entsprechend den technischen Anforderungen der jeweiligen Bebauung wird das Ver- und Entsorgungssystem ergänzt oder angepasst.

2.4 Umweltsituation

Detaillierte Aussagen zu der umwelt- und naturschutzfachlichen Ausgangssituation, und der mit dieser Planung vorbereiteten Eingriffe sind dem dieser Begründung als Anlage beigefügten Umweltbericht unter Kapitel 2.1 und 3.2 zu entnehmen.

2.5 Übergeordnete Planungen

In der Planung zu berücksichtigen sind:

- die Ziele des Landesentwicklungsprogrammes III, Rheinland-Pfalz von 1995
- die Ziele des regionalen Raumordnungsplanes Rheinland-Pfalz, Entwurf Stand: Juli 2000.
- der wirksame Flächennutzungsplan

Im Landesentwicklungsprogramm III ist die Stadt Neustadt an der Weinstraße als Mittelzentrum im Grundnetz ausgewiesen. Neustadt an der Weinstraße wird als landesweit bedeutsamer Gewerbestandort dargestellt. Mittelzentrum wird definiert als „Standort für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen“. Die räumliche Planung soll sich verstärkt darauf ausrichten, die Funktion dieser Stadtkategorien für eine selbstverantwortete regionale Entwicklung zu sichern und zu verbessern. Hierbei kommt insbesondere auch die Förderung ihrer Leistungskraft in Betracht. Das landesplanerische Ziel formuliert, dass großflächiger Einzelhandel grundsätzlich in zentralen Orten vorzusehen ist (Konzentrationsgebot) sowie in der Regel in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang (städtebauliches Integrationsgebot) mit den zentralen Einkaufsbereichen der Standortgemeinde. Nicht innenstadtrelevante Sortimente können im Einzelfall vom Integrationsgebot ausgenommen werden. **Gemäß Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (Schreiben vom 21.06.2002) werden aus raumplanerischer Sicht für die vorliegende Planung folgende Feststellungen getroffen:**

- Planung entspricht dem „Konzentrationsgebot“,
- Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen „nicht integrierten Standort“,
- Wesentliche Beeinträchtigungen benachbarter zentraler Orte sind unter Beachtung der Verkaufsflächenbeschränkungen nicht zu erwarten.

Im regionalen Raumordnungsplan Rheinland-Pfalz wird als oberstes Entwicklungsziel definiert: „die Region Rheinpfalz in ihrer räumlichen Struktur so weiter zu entwickeln, dass auch in ihren Teilräumen die natürlichen, die wirtschaftlichen und die gesellschaftlichen Lebensgrundlagen ihrer Bevölkerung gesichert sind“. Eine nachhaltige Entwicklung wird angestrebt, die die sozialen, ökonomischen und ökologischen Aspekte gleichberechtigt mit einbezieht. Das Plangebiet wird im Entwurf vom Juli 2000 derzeit als Siedlungsbereich für Wohnen (Vorranggebiet) ausgewiesen. Eine Anpassung hat im Zuge der Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes stattgefunden.

Die vorliegende Planung wird diesen Einstufungen gerecht und soll dazu beitragen, die bisherige Struktur und Funktion der Stadt Neustadt an der Weinstraße zu stärken.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der seit dem 02.11.1979 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert bzw. erweitert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird weitestgehend übernommen und die Flächen als "gewerbliche Bauflächen", "Sonderbauflächen" und "Flächen für den Gemeinbedarf" dargestellt.

Somit werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen und sich in die lokale und regionale Entwicklung einfügen.

2.6 Planungsüberlegung

Die beabsichtigten städtebaulichen Ziele des Vorhabens lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Erhalt des denkmalgeschützten Ensembles und Zuführung angemessener Nutzungen (aus denkmalpflegerischer und städtebaulicher Sicht).
- nutzungsorientierte Gliederung der verbleibenden Flächen für zukünftige Gewerbe- und großflächige Einzelhandelsansiedlungen,
- geordnete Entwicklung und entsprechende räumliche Verteilung des bestehenden und neu anfallenden Verkehrs;
- weitestgehende Erhaltung der standortprägenden Vegetation und Lebensräume

Fazit der Entwicklung der Planungsüberlegung

Das Konzept für die Entwicklung des Plangebietes entspricht der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die bisher ungenutzten Gebäude und Flächen geordnet zu entwickeln und mit entsprechender Erweiterung einer wirtschaftlich sinnvollen Nutzung zuzuführen.

Die vorgelegten Gutachten und der Umweltbericht zeigen, dass

- die Realisierung von großflächigem Einzelhandel und Gewerbe in der geplanten Größenordnung zur Stärkung des Wirtschaftsstandort Neustadt an der Weinstraße (Mittelzentrenfunktion/Kaufkraftbindung) beitragen werden. Eine Gefährdung der Innenstadt ist nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten („Stellungnahme zur Einzelhandelsentwicklung in Neustadt an der Weinstraße“ icon Regio, September 2001 und „Baustein IV – Flächenprogramm für Neustadt an der Weinstraße“, UBH Stuttgart GmbH, 16.08.01, „Auswirkungsanalyse - Ansiedlung eines Fachmarktzentrums in Neustadt an der Weinstraße / Rheinland-Pfalz; April 2002“)
- die verkehrliche Erschließung über die vorhandenen und geplanten Straßen unter Berücksichtigung der in Verkehrsgutachten gesichert ist,
- eine Beeinträchtigung der angrenzenden Baugebiete etc. nur während des Betrachtungszeitraumes Nacht und hier nur für die Geräuscharten Freizeit- und Gewerbelärm (ausgehend von dem Messeplatz), zu erwarten sind.
- Eingriffe in die Natur und Landschaft soweit wie möglich vermieden, vermindert und ausgeglichen werden können.

3. Geltungsbereich

Die Fläche des Plangebietes Bebauungsplan „Kasernenstraße“ umfasst ca. 329.000 m².

Hiervon entfallen ca. 290.000 m² auf den Bereich Kasernenstraße und ca. 39.000 m² auf die externe Kompensationsfläche.

Zu dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören das Gelände und die baulichen Anlagen der Turenne-Kaserne sowie unbebaute Flächen, die derzeit unter landwirtschaftlicher Nutzung stehen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen folgende Flurstücke:
(tlw. = teilweise)

Gemarkung Neustadt, Flur "Brunnengewanne":
2808

Gemarkung Neustadt, Flur "Am Hohweg":

2741	tlw.	2791/2	2822/3
2762	2779/2	tlw.	2823/4
2763/2	tlw.	2792/2	2823/5
2763/3	2786	tlw.	2824/5
tlw.	tlw.	2792/3	2824/6
2776/2	2787	tlw.	2825/1
tlw. 2778	tlw.	2793/2	2827/4
tlw.	2788/2	tlw.	2828/6
2778/2	tlw.	2796	2833/6
tlw.	2789	2819/2	2878/3
2778/3	tlw.	2821/3	tlw.
tlw.	2790	2821/4	3741/14
2779	tlw.	2821/5	2821/2

Gemarkung Hambach, Flur "Kapuzinerkappe":

5759	tlw.	tlw.	tlw.
tlw.	5762/1	5768	5773
5759/1	tlw.	tlw.	tlw.
tlw.	5763	5769	5774
5760	tlw.	tlw.	tlw.
tlw.	5764	5770	5775
5760/1	tlw.	tlw.	tlw.
tlw.	5765	5770/1	5788
5761	tlw.	tlw.	tlw.
tlw.	5766	5771	5789
5762	tlw.	tlw.	6106/2
	5767	5772	



Gemarkung Lachen-Speyerdorf, Flur "Lange Strahläcker":

11926	tlw.	tlw.	tlw.
11927	11931	11936	11941
tlw.	tlw.	tlw.	tlw.
11925	11932	11937	11942
tlw.	tlw.	tlw.	tlw.
11928	11933	11938	11953
tlw.	tlw.	tlw.	11954
11929	11934	11939	
tlw.	tlw.	tlw.	
11930	11935	11940	

Gemarkung Lachen-Speyerdorf, Flur "Unter dem langen Stein":

tlw.	tlw.	tlw.	
11860/1	11901	11905	tlw.
tlw.	tlw.	tlw.	11909
11898	11902	11906	tlw.
tlw.	tlw.	tlw.	11910
11899	11903	11907	tlw.
tlw.	tlw.	tlw.	11911
11900	11904	11908	

Gemarkung Mußbach, Flur „Langewiesen“ (Externe Kompensationsfläche)
7738/2 – 7751/3
7733 – 7738 tlw.

Durch die neue Lage Kreisverkehrs an der B 39 (Osttangente, Planstand 18.02.2002) hat sich der Geltungsbereich im Süden geringfügig geändert. Die Flurstücke (tlw. 5687, tlw. 5687/1, tlw. 5697, tlw. 5698, tlw. 5699) südlich der B 39 entfallen.

An anderer Stelle wird der Geltungsbereich bedingt durch die verkehrliche und technische Erschließung geringfügig erweitert. Der Geltungsbereich wird um bereits (als teilw.) aufgenommene Flurstücke der Gemarkung „Am Hohweg“ und der Gemarkung „Lachen-Speyerdorf“ erweitert, es kommen keine neuen Flurstücke hinzu.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Das Baugebiet soll einer geeigneten Nutzung dienen und bedarfsgerecht bebaut werden. Hierfür wurde der Geltungsbereich in zwei unterschiedliche Gebietskategorien gegliedert:

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Im Bereich des Gewerbegebietes sind Nutzungen gemäß § 8 BauNVO zulässig:

In dem festgesetzten Gewerbegebiet werden folgende Nutzungen gemäß §§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen:

- a) Speditionen, Logistikzentren, Autohöfe, Betriebe der Abfallwirtschaft und -verwertung (Lagerung und Recycling von Abfall- und Altmaterial)
- b) Tankstellen, mit Ausnahme solcher für den Eigenbedarf von Gewerbebetrieben
- c) Einzelhandelsbetriebe; der Verkauf von landwirtschaftlichen Eigenprodukten ist jedoch zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (wie Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center, Dirnen-Unterkünfte und ähnliches) ausgeschlossen.

Die vorgenannten Nutzungen werden aus städtebaulichen und denkmal-schützerischen Gründen ausgeschlossen, da sie die wertvolle Struktur der Kasernenanlagen negativ beeinflussen und weil die geschützten Gebäudekonstruktionen und umliegenden Hof- und Grünanlagen für diese Nutzungen ungeeignet sind.

Insbesondere Autohöfe und Tankstellen würden sich gestalterisch und von den negativen Nutzungsfolgen her sehr nachteilig auf das Ensemble der denkmalgeschützten Kasernenanlage auswirken und den Gesamteindruck des Areals nachhaltig stören.

Durch die Nutzungsausschlüsse soll sichergestellt werden, dass nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die von ihrer voraussichtlichen Nutzung und baulichen Struktur her in das durch die vorhandenen Kasernenanlagen bereits geprägte Gebiet hineinpassen.

Der Einzelhandel ist im Gebiet ausgeschlossen, um zu verhindern, dass sich im Plangebiet eine Reihe von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten ansiedeln. Dadurch würde die Nutzungsstruktur in der Innenstadt von Neustadt an der Weinstraße gefährdet (hierzu auch Stellungnahme der SGD-Süd vom 21.06.2002).

Zudem wird in dem unmittelbar benachbarten Sondergebiet Groß- und Einzelhandel zugelassen. Der Einzelhandel soll im dortigen Bereich konzentriert werden.

Eine Ausnahme stellt der Verkauf von landwirtschaftlichen Eigenprodukten dar. Da es sich um eine landwirtschaftlich geprägte Region handelt und innerhalb des Plangebietes landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind, die u. a. seit längerer Zeit auch landwirtschaftliche Eigenprodukte zum Kauf anbieten, soll dieser Erwerbszweig auch in Zukunft zulässig sein.

Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen, weil ihre Entstehung am Stadtrand ebenfalls zu einer Verödung der Innenstadt beitragen würde. Es soll verhindert werden, dass im Plangebiet ein „Nebenzentrum“ entsteht.

Gegenüber dem Entwurf zur ersten Offenlage wurde die zulässige Art der baulichen Nutzung innerhalb des Gewerbegebietes betr. die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen dahingehend geändert, dass die gesetzliche Regelung des § 8 Abs. 3 BauNVO gilt.

Hiernach können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden. Die bisherige Textfestsetzung schloss diese Möglichkeit aus, wobei es sich um ein Formulierungsfehler gehandelt hat. Es liegen keine städtebaulichen Gründe vor, die der Zulässigkeit einer solchen Nutzung entgegenstehen, so dass die gesetzliche Regelung gelten soll.

Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO

In dem im Plangebiet festgesetzten Sondergebiet „großflächige Handelsbetriebe“ gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO sind zulässig:

- a) Groß- und Einzelhandelsbetriebe nachfolgender Typen bzw. mit nachfolgenden Warensortimenten mit der jeweils genannten maximalen Verkaufsfläche:
- Baustoffhandel bis max. 6.000 m² Verkaufsfläche
 - Bau- und Heimwerkermärkte bis max. 12.000 m² Verkaufsfläche
 - Möbel- und Einrichtungswaren bis max. 20.000 m² Verkaufsfläche
 - Gartenmarkt bis max. 6.000 m² Verkaufsfläche

Innenstadtrelevante Randsortimente sind für den Bau- und Heimwerkermarkt und den Gartenmarkt zulässig bis zu einer Größenordnung von jeweils 10 % der Verkaufsfläche, maximal jedoch auf 1.000 m² Verkaufsfläche beschränkt.

Rand- und Ergänzungssortimente sind für den Möbelmarkt zulässig bis zu einer Größenordnung von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche.

Diese untergliedern sich in maximal 1.000 m² Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente (z. B. Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat, Bilder) und maximal 1.000 m² Verkaufsfläche für Ergänzungssortimente (z. B. Bettwaren, Elektroküchengeräte, Raumdekoration, Heimtextilien).

- b) Ausnahmsweise können folgende Sortimente mit nachfolgend benannten maximalen Verkaufsflächen zugelassen werden:
- Sportgeräte und Sportbekleidung bis max. 2.500 m² Verkaufsfläche
 - Unterhaltungselektronik, Geräte der elektronischen Datenverarbeitung, elektrische Haushaltsgeräte bis max. 2.500 m² Verkaufsfläche.

Die Zulässigkeit der ausnahmsweise zulässigen Sortimente Unterhaltungselektronik und Sport ist im konkreten Einzelfall im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens auf ihre Raumverträglichkeit zu überprüfen.

Insgesamt darf die Verkaufsfläche im Plangebiet eine Größe von max. 43.000 m² nicht überschreiten, zzgl. einer maximalen Verkaufsfläche von 6.000 m² für den Baustoffhandel.

- c) Außerdem sind ausnahmsweise Diskotheken zulässig.

Unter Einbeziehung der Stellungnahme der SGD-Süd vom 21.06.2002 (Ergänzung vom 01.07.2002) wurden die textlichen Festsetzungen und die Begründung zu dem Bebauungsplan um die Begrenzung der innenstadtrelevanten Randsortimente bzw. Ergänzungssortimente betr. den Heimwerker-, Möbel- und Gartenmarkt sowie um das Erfordernis einer raumverträglichen Einzelfallprüfung betr. die ausnahmsweise zulässigen Sortimente Sport und Elektro sowie eine diesbezügliche Beschränkung auf je 2.500 m² Verkaufsfläche ergänzt.

Die Begrenzung der innenstadtrelevanten Randsortimente bezieht sich auf den jeweiligen Markt, d. h. der Bau- und Heimwerkermarkt darf bis zu max. 10 % der Verkaufsfläche, max. jedoch auf 1.000 m² Verkaufsfläche innenstadtrelevante Randsortimente anbieten und der Gartenmarkt darf ebenfalls bis zu max. 10 % der Verkaufsfläche, max. jedoch auf 1.000 m² Verkaufsfläche innenstadtrelevante Randsortimente anbieten.

Die im Entwurf zur vorzeitigen Bürgerbeteiligung noch vorgesehenen, ausnahmsweise zulässigen Zooartikel konnten gestrichen werden, da im SO ein Gartenmarkt zulässig ist, der üblicherweise eine Zooabteilung beinhaltet.

Die oben genannten nicht zentrenrelevanten Sortimente sowie - im Falle einer positiven Einzelfallprüfung - die ausnahmsweise zulässigen zentrenrelevanten Sortimente können zugelassen werden, da durch die verkehrsgünstige Lage und die ebenerdige Topographie beste Voraussetzungen für Nutzungen bestehen, die eine derartige Bebauung mit starkem Ziel- und Quellverkehr mit sich bringen. Die Beschränkung des Warensortiments erfolgt, um die lokale und regionale Angebotsstruktur bedarfsgerecht und langfristig zu entwickeln.

Das großflächige Einzelhandelsspektrum im Sondergebiet soll die zentrumsrelevante Angebotsstruktur in den umliegenden Ortschaften sinnvoll ergänzen und die Mittelzentrenfunktion des Stadt Neustadt an der Weinstraße langfristig stärken.

Das von der Stadt eingeholte Einzelhandelsgutachten der Unternehmensberatung Handel GmbH Stuttgart weist nach, dass erhebliche Kaufkraft in andere Einzelhandelsstandorte abwandert und dass dem entgegenwirkende Maßnahmen angezeigt sind. Im Fazit des erweiterten Gutachtens Baustein VI S. 10 wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Neustadt an der Weinstraße in großem Maße neue Flächen zur Verhinderung des Kaufkraftabflusses ausweisen muss. Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll diesem Kaufkraftabfluss entgegengewirkt und es sollen die Voraussetzungen für eine größere Kaufkraftbindung am Standort Neustadt an der Weinstraße geschaffen werden.

Die aus dem Gutachten attestierte Flächenpotentialerweiterung um 21.000 m² reiner Verkaufsfläche wird von der Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft in Neustadt an der Weinstraße für nicht ausreichend angesehen um die Zentralitätskennziffer, die als Schlüsselzahl für Standortsentscheidungen gilt, zu erhöhen.

Auch die von der Firma Hornbach in Auftrag gegebene Stellungnahme des Marktforschungsunternehmens icon Regio/Nürnberg vom September 2001 kommt zu dem Ergebnis, dass die Größenordnung des Projektes der Situation und den Zielen der Stadtentwicklung angemessen und das Projekt weitgehend unschädlich für die Innenstadtentwicklung ist, wobei für einzelne Sortimente (Unterhaltungselektronik, Sportbekleidung, Randsortimente) noch Prüfungsbedarf im Einzelfall besteht – auch im Hinblick auf die Anpassung an die raumordnerischen Ziele.

Auf der Basis der o. g. Sortimentsbegrenzung und Flächenaufteilung wurde durch die Fa. Hornbach ein Ergänzungsgutachten in Auftrag gegeben, das die Angebote der Innenstadt und der angrenzenden Zentren mit berücksichtigt und im Einzelnen die Kaufkraftabflüsse und -verschiebungen untersucht und darstellt.

Das Icon Regio Gutachten vom April 2002 belegt, dass durch die auf dem Turenne Gelände diskutierten Absatzformen keine nachteiligen Auswirkungen für die angrenzenden Zentren bzw. Innenstädte zu erwarten sind (Auswirkungsanalyse, Ansiedlung eines Fachmarktzentrums in Neustadt an der Weinstraße / Rheinland-Pfalz, April 2002, Icon Regio, Gesellschaft für Regional-, Verkehrsforschung und Standortmarketing mbH, Nürnberg, S. 50).

Die erwähnten Gutachten der Unternehmensberatung Handel GmbH in Stuttgart und der icon Regio in Nürnberg sowie die Stellungnahme der Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft in Neustadt an der Weinstraße von September 2001 sind dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Die SGD-Süd hat eine abschließende Stellungnahme zu der vorliegenden Planung unter dem Aspekt der Raumverträglichkeit abgegeben. Die wesentlichen Inhalte lauten wie folgt:

- Die Planung entspricht dem „Konzentrationsgebot“,
- Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen „nicht integrierten Standort“,
- Wesentliche Beeinträchtigungen benachbarter zentraler Orte sind unter Beachtung der Verkaufsflächenbeschränkungen nicht zu erwarten.

Unter raumordnerischen Gesichtspunkten ist die vorliegende Planung bei Beachtung der folgenden Punkte verträglich:

- Beschränkung der innenstadtrelevanten Sortimente für Bau-, Garten-, und Möbelmarkt auf jeweils 10 % der Verkaufsfläche, max. 1.000 m² Verkaufsfläche, zzgl. 1.000 m² Verkaufsfläche für Ergänzungssortimente betr. den Möbelmarkt.
- Einzelfallprüfung für die ausnahmsweise zulässigen Sortimente.
- Ausschluss von Einzelhandel innerhalb des Gewerbegebietes.

Die Sortimentsaufteilung der 43.000 m² Verkaufsfläche (zzgl. 6.000 m² Verkaufsfläche Baustoffhandel) wird aus dem Gutachten der icon Regio April 2002 (s. o.) unverändert übernommen.

In Anpassung an die Forderungen der SGD-Süd wurden die textlichen Festsetzungen um einschränkende Festsetzungen betreffend die Zulässigkeit innenstadtrelevanter Randsortimente / Ergänzungssortimente sowie das Erfordernis einer Einzelfallprüfung im Rahmen von Zielabweichungsverfahren für die ausnahmsweise zulässigen Sortimente Sport und Unterhaltungselektronik und deren Beschränkung auf max. 2.500 m² Verkaufsfläche ergänzt, um die Bedenken der Nachbargemeinden zu berücksichtigen und eine Beeinträchtigung der Innenstadt sowie der umliegenden Zentren auszuschließen.

Zur näheren Definition des verwendeten Begriffes „innenstadtrelevanter Sortimente“ wird auf die Verwaltungsvorschrift der Staatskanzlei –Oberste Landesplanungsbehörde– vom 06.07.1996 (Ministerialblatt der Landesregierung von Rheinland-Pfalz 1997, S. 364ff) verwiesen.

Dort ist in der Anlage unter Ziffer 5 auf S. 370 eine Definition der innenstadtrelevanten Sortimente enthalten und auch eine Sortimentsliste wiedergegeben, auf die im Folgenden Bezug genommen wird. Diese Sortimentsliste wird zur Klarstellung wiedergegeben.

Zu den innenstadtrelevanten Sortimenten zählen hiernach insbesondere:

- Nahrungsmittel, Getränke
- Drogeriewaren, Kosmetikartikel
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroartikel
- Kunst, Antiquitäten
- Baby-, Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik, Computer, Hifi, Elektroartikel
- Foto, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Textilien, Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel

Folgende Sortimente können Innenstadtrelevanz besitzen:

- Teppiche (ohne Teppichböden, sonstige Bodenbeläge, Tapeten)
- Blumen
- Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Zooartikel, Tiernahrung und Tiere.

Nach der genannten Verwaltungsvorschrift kann je nach dem Ergebnis der raumordnerischen Prüfungen von diesem Katalog im Einzelfall abgewichen werden. Dies ist vorliegend geschehen im Hinblick auf Zooartikel, die zu dem Kernsortiment des Gartenmarktes und nicht zu den innenstadtrelevanten Randsortimenten zählen, und im Hinblick auf die typischen Ergänzungssortimente eines Möbelhauses (z. B. Bettwaren, Elektroküchengeräte, Raumdekoration, Heimtextilien), die als nicht innenstadtrelevant angesehen werden, gleichwohl aber auf eine Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² beschränkt werden sollen.

Im Bereich der **Fläche für Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) sind Nutzungen zulässig, die die Stadt Neustadt an der Weinstraße zur Durchführung von Veranstaltungen aller Art, temporären Messen und Ausstellungen mit den jeweils dazugehörigen technischen Anlagen benötigt. Sofern notwendig, kann die Fläche oder deren Teilbereiche auch für dauerhafte bauliche Anlagen wie z. B. Parkplätze genutzt und hergestellt werden.

Mit Ausnahme der Erschließung ist im Messe- und Festplatzbereich nur eine versickerungsfähige Flächenbefestigung zulässig. Dauerhafte Versorgungsgebäude für den Messplatz sind nur in dem ausgewiesenen Baufenster zulässig.

Durch die Herstellung dieser Allzweck-Fläche bietet sich der Stadt die Möglichkeit zur langfristigen und flexiblen Unterbringung verschiedenartigster (flächenintensiver) Nutzungen, für die derzeit keine vergleichbar adäquate Fläche zur Verfügung steht.

Als städtebauliche Zäsur wird in Nord-Süd-Richtung ein 5 m breiter Grünsteifen ausgewiesen. Dessen Bepflanzung mit großkronigen Laubbäumen dient gleichzeitig der Verschattung und Staubbindung.

Planungen im **denkmalgeschützten Bereich**, bzw. im unmittelbaren Umfeld der denkmalgeschützten Kasernenanlage sind im Sinne von § 13 Abs. 2 DSchPflG im Vorfeld mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

Im Kasernenhofgelände (nördlichen Bereich) befindet sich vermutlich ein bronzezeitliches Grab. Es wird anhand des Schreibens vom Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege (05.09.2001) nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die Baugrenzen der denkmalgeschützten Zone bleiben im Wesentlichen auf dem Stand des Entwurfes vom 27.11.2000. Die nachträglich errichtete Turnhalle wird als Bestandsgebäude gesichert, erhält jedoch keine Baugrenze und wird als nicht überbaubare Grundstücksfläche im Bebauungsplan ausgewiesen.

Der ursprüngliche Charakter des Kasernenhof wird durch einen unversiegelten, wasserdurchlässigen Belag, den Schutz des Baumbestandes und die zulässige Nutzung als Parkfläche bzw. private Grünfläche erhalten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Sonder- und Gewerbegebiet (Grundflächenzahl max. 0,6 und Geschossflächenzahl max. 1,2) wird niedriger als das gemäß § 17 BauNVO angesetzte Höchstmaß für Gewerbe- und Sondergebiete festgesetzt.

Diese Festsetzungen werden getroffen, um einerseits eine attraktive und effektive Bebauung zu ermöglichen und andererseits unter Rücksicht auf die umliegende landwirtschaftliche Fläche und die denkmalgeschützte Turenne-Kaserne eine angepasste Bebauungsstruktur entstehen zu lassen.

Bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung ist das jeweils hinter der Straßenbegrenzungslinie liegende Grundstück als maßgebende Fläche anzusetzen. Es gilt die gesetzliche Regelung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO.

Für den großflächigen Einzelhandel – einschließlich des Baustoffhandels – wird eine maximale Verkaufsfläche von 49.000 m² im SO festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt, um das lokale und regionale Angebotsgefüge bedarfsgerecht und langfristig stabil zu entwickeln. Zur ergänzenden Klärung der Zentrenverträglichkeit der vorgesehenen Festsetzungen hat die Stadt ein ergänzendes Einzelhandelsgutachten eingeholt (siehe 4.1).

Die maximal zulässige Gebäudehöhe für das Sondergebiet großflächige Handelsbetriebe (SO) wird auf max. 10 m Traufhöhe und max. 13 m Firsthöhe begrenzt, um eine angepasste städtebauliche Struktur in der Nachbarschaft der denkmalgeschützten historischen Kaserne und der ansonsten unbebauten Landschaft zu schaffen. Die Gebäudehöhe von max. 13 m ermöglicht andererseits einen ausreichenden Raum für die angestrebten Nutzungen.

Für die Gemeinbedarfsfläche ("Messe / Festplatz") werden keine Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung getroffen, da dort lediglich temporäre Anlagen (Stände, Zelte, "fliegende Bauten", etc.) für vorübergehende Nutzungen aufgebaut werden sollen.

4.3 Baugrenzen / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Bauliche Anlagen können nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO errichtet werden. Durch die Festsetzung der Baugrenzen wird eine sinnvolle städtebauliche Gestaltung ermöglicht und ansiedlungswilligen Betrieben ausreichender Spielraum zur nutzungsgerechten und individuellen Bebauung ihres Grundstückes eingeräumt. Das unter Denkmalschutz stehende Ensemble der Kaserne wird entsprechend den bestehenden Bedingungen und Auflagen erhalten, in die neue Bebauung integriert und unter eine geeignete Nutzung gestellt.

Stellplätze und Nebenanlagen aller Art sind in den Bereichen des Sondergebietes nur innerhalb der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) bzw. in eigens dafür ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Diese Festsetzung wurde getroffen, um den Freiflächenverbrauch möglichst gering zu halten und die angestrebte Grüngestaltung des Baugebietes nicht durch bauliche Anlagen außerhalb der Baugrenzen einzuschränken.

In dem GE gekennzeichneten Bereich sind zweckgebundene Stellplätze und die notwendige Grundstückerschließung auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im denkmalgeschützten Bereich sind innerhalb der „privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Parkfläche“ PKW-Stellplätze zulässig. Die Befestigung dieser Flächen darf nur in wasserdurchlässigem Schotterrasen erfolgen.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist als zum Grundstück gehörende Grünfläche zu verstehen und entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen anzulegen.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist generell die Herstellung der erforderlichen Grundstückerschließung (z. B. Zufahrten) zulässig.

5. Erschließung

5.1 Verkehrsanbindung des Baugebietes an das Umfeld

Durch die Herstellung der neuen Erschließungsstraße entsteht eine neue Verbindung zwischen der B 39 und der Speyerdorfer Straße, welche die angestrebte östliche Ortsumfahrung in Verbindung mit der K 20 (Nachtweide) der Stadt Neustadt an der Weinstraße um einen wichtigen Abschnitt vervollständigt. Hiermit wird eine Verbesserung der Erreichbarkeit der Stadt von / zur Autobahn gewährleistet, bei gleichzeitiger Entlastung der B 39 und der Speyerdorfer Straße. Insofern entspricht die Straßenplanung innerhalb des Bebauungsplangebietes den langfristigen Vorhaben der Stadt und des Umlandes (Gesamtverkehrsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße, Fortschreibung 1999/2000, Ulm im September 2000).

Die Bemessung der Neuplanung der Osttangente basiert auf der Grundlage der Studie zum Gesamtverkehrsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Diese wurden mit dem Verkehrsaufkommen der vorgesehenen Flächenausweisung aus dem

Planungsgebiet überlagert (Verkehrsuntersuchung Neustadt an der Weinstraße, Bebauungsplan Kasernenstraße, Modus Consult, im April 2001).

Die Lage des neu geplanten Kreisverkehrsplatzes an der B 39 (Osttangente) hat sich aufgrund geänderter Grundbesitzverhältnisse geringfügig nach Osten verschoben.

5.2 Verkehrserschließung innerhalb des Geltungsbereiches

Im Hinblick auf die o. g. Umgehungsstraßen-Funktion der Erschließungsstraße und das damit verbundene zu erwartende Fahrzeugaufkommen ist die Anlage von zwei Kreisverkehrsplätzen im Bereich der Straßenmündung an der B 39 sowie an der Speyerdorfer Straße, der in seiner Dimensionierung gegenüber dem Entwurf zur ersten Offenlage vergrößert wurde, vorgesehen. Die Herstellung der Kreisverkehre erfordert eine vorhergehende Regelung des Grunderwerbs der erforderlichen Flächen.

Für die innere Erschließung des Gebietes werden größtenteils vorhandene Wegeparzellen genutzt, ggf. auf die erforderliche Straßenbreite erweitert und entsprechend der erforderlichen Tonnage hergestellt. Alles weitere zur „Inneren Erschließung“ bestimmt die Ausführungsplanung.

Die Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechen in Breite und Lage den Anforderungen für LKW. Lage und Dimensionierung sowie die Einmündungsbereiche sind mit dem Straßen- und Verkehrsamt Speyer abgestimmt. In der Planzeichnung des Bebauungsplanes sind die Straßenparzellen als Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die Grundstücke des Sondergebietes werden direkt über Zufahrten auf die Osttangente erschlossen. Zwei Aufweitungen der Ostumfahrung mit Abbiegespuren sowohl als Hauptzufahrt für die SO-Gebiete, als auch für das Messe- und Festplatzgelände sind in Abstimmung mit den Straßenverkehrsbehörden in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Zusätzlich wurde eine Aufweitung im Bereich der Sondergebiete für die Errichtung von Haltebuchten für die ÖPNV-Andienung und Querungshilfen für Fußgänger aufgenommen.

Die Kasernenstraße wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit dem Zusatz „Privatstraße“ festgesetzt, vom Investor hergestellt und nach Fertigstellung der Stadt übergeben und öffentlich gewidmet (gemäß vertraglicher Regelung).

Die bisherige Festsetzung als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ wird in „Verkehrsfläche“ geändert, da der eigentumsrechtliche Zusatz „Privatstraße“ keine besondere Zweckbestimmung im verkehrsrechtlichen Sinn darstellt.

Im Bereich der Einmündung der Kasernenstraße auf die Speyerdorfer Straße wird ein „Sichtdreieck“ in dem Bebauungsplan gekennzeichnet. Dieser Bereich ist aus Gründen der Verkehrssicherheit ab einer Höhe von 0,80 m von ständigen Sichthindernissen freizuhalten (Anregung des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen Speyer vom 26.11.2001).

Für die Erschließung des Gewerbegebietes im Bereich des Innenhofes der Turenne Kaserne werden ausreichend dimensionierte private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkfläche (verkehrsberuhigter Bereich)“ sowie „Grundstücksandienung für Anlieger“ festgesetzt. Die Anbindung erfolgt von der

Kasernenstraße im Westen über die bestehende Tordurchfahrt und eine zusätzliche Nord-Süd-Anbindung von der Privatstraße/private Verkehrsfläche ausgehend.

Die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - „Parkfläche“ innerhalb der Grenzen des ehemaligen Kasernenhofes, dient den Anliegern und zukünftigen Nutzern als Stellplatzfläche für Pkw's. Die Befestigung dieser Fläche besteht derzeit zu großen Teilen aus Schotterrasen - der erhalten bleiben, bzw. in teilversiegelter Form ergänzt werden soll.

Große Teile der Kasernenhofflächen wurden bislang bereits als Stellplatzflächen genutzt (die Inhalte der - Karte 1 Biotopstypenbestand zum Bebauungsplan Kasernenstraße - wurde hierbei berücksichtigt, siehe Pkt. 4.3).

Die Kasernenstraße und die Osttangente werden über die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche mit dem Zusatz „Privatstraße“ verbunden, die Breite und Lage richtet sich nicht nach den Anforderungen für LKW-Verkehr. Die bisherige Festsetzung als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ wird in „Privatstraße / private Verkehrsfläche“ geändert, da der eigentumsrechtliche Zusatz „Privatstraße“ keine besondere Zweckbestimmung in verkehrsrechtlichem Sinne darstellt.

Die gesamte Verkehrserschließung (Konzept) / Ausführungsplanung (Detailplanung) ist mit dem Straßen- und Verkehrsamt Speyer abzustimmen.

Die landwirtschaftlichen Nutzwege und Querungsmöglichkeiten werden gemäß der Forderungen aus der ersten Offenlage ordnungsgemäß ergänzt und angebunden. Eine Überarbeitung der Straßenplanung, unter Beteiligung der zuständigen Behörden hat stattgefunden. Die Wirtschaftswege werden in dem Bebauungsplan als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftsweg“ festgesetzt. Die Wirtschaftswege dürfen nicht zur verkehrlichen Erschließung der Baugebiete genutzt werden.

5.3 Technische Erschließung / Leitungen

Brandschutz:

Gemäß § 15 Abs. 1 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz müssen bauliche Anlagen so angeordnet und beschaffen sein, dass nach Ausbruch eines Brandes die Rettung von Menschen und Tieren und wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Die Kurvenführung von neuen Straßen ist so zu gestalten, dass Feuerwehrfahrzeuge jederzeit unschwer an die Grundstücke herangefahren werden können. Die Kurven sind gemäß der Anlage zur bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Nr. 4/1988 vom 26.07.1988 „Beteiligung der Brandschutzdienststellen im Baugenehmigungsverfahren“, hier: Flächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten auf Grundstücken, siehe Min.Bl. 1988, S. 392, auszuführen.

Für die Brandbekämpfung muss der Feuerwehr eine ausreichende Menge Löschwasser zur Verfügung stellen. Die Ermittlung des Löschwasserbedarfes richtet sich nach dem Arbeitsblatt W 405 – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – des DVGW.

Der Netzdruck in der Versorgungsleitung darf an keiner Stelle der Entnahmemöglichkeiten (Hydranten) unter 1,5 bar abfallen.

Im Abstand von höchstens 80 bis 100 m müssen an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten für Feuerlöschzwecke gemäß DIN 3221 bzw. 3222 vorhanden sein. Dem Einbau von Überflurhydranten gemäß DIN 3222 ist dabei nach Möglichkeit der Vorzug zu geben. Sie sind so aufzustellen, dass die Gefahr der Beschädigung durch Fahrzeuge nicht besteht.

Die Lage von Unterflurhydranten (DIN 3221) ist durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 deutlich sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.

Sonderregelungen für den Messe- und Festplatz:

Für die Gewerbliche Baufläche sowie für das Messe- und Festplatzgelände im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes „Kasernenstraße“ ist eine Wassermenge von 3200 l/min (192 m³/h) für mindestens 2 Stunden Wasserlieferung nachzuweisen.

Für das Messe- und Festplatzgelände wird empfohlen im Zugangsbereich geeignete Flächen, für ggf. bei Großveranstaltungen, etc. erforderliche Sicherheitswachen (Brandsicherheitswache und / oder Sanitätswache) vorzusehen.

Entwässerungskonzept:

Es ist vorgesehen, das gesamte anfallende Oberflächenwasser der Verkehrsflächen sowie der Sondergebiete über Regenwasserkanäle in Regenrückhaltebecken (Erdbecken) einzuleiten. Die Standorte der Becken sind in dem Bebauungsplan als Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt. Der Geltungsbereich wurde hierfür geringfügig gegenüber dem Entwurf zur ersten Offenlage geändert und an die technischen Erfordernisse angepasst. Die Regenrückhaltebecken werden naturnah gestaltet unter Berücksichtigung der Untergrundverhältnisse und der technischen Erfordernisse.

Der rechnerische Nachweis für die erforderliche Größe der Rückhaltebecken, hat im Rahmen der Ausführungsplanung zu erfolgen.

Die festgesetzten Flächen sind aus diesem Grund großzügig bemessen. Die verbleibenden Randbereiche sollen naturnah gestaltet werden, so dass für die nicht benötigten Flächen die Entwicklung zu extensivem Grünland festgesetzt ist.

Um die Flächeninanspruchnahme so gering wie möglich zu halten, sind die notwendigen Erschließungsmaßnahmen auf das Mindestmaß der technischen Erfordernisse zu begrenzen. Erschließungswege sind in wasserdurchlässiger Form anzulegen.

Das gesammelte Oberflächenwasser soll über Versickerung dem Untergrund zugeführt werden; lediglich eine Überlaufschwelle soll zu dem Vorfluter „Pohlengraben“ hergestellt werden.

Das Schmutzwasser (SW) des westlich der Ostumgehung liegenden Sondergebietes wird in den Kanal der Kasernenstraße eingeleitet. Für die restlichen Sondergebietsflächen, sowie für den SW-Anschluss des Messeplatzes wird ein neuer



SW-Kanal (als Druckleitung) unter der Ostumgehung verlegt und an den vorhandenen Kanal an der Kasernenstraße angeschlossen.

Das anfallende Oberflächenwasser der Verkehrsflächen außerhalb der „Inneren Erschließung“ wird in parallel zur Straße verlaufenden Mulden abgeleitet.

Schmutzwasser:

Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigung anzuschließen. Die Leistungsfähigkeit der Reinigungsanlage ist ausreichend.

Fremdwasser, z. B. Drainagewasser oder das aus Außengebieten stammende Oberflächenwasser darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.

Auf die im Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt vom 08.12.1993 genannten Grundsätze zur Abwasserbeseitigung wird verwiesen.

Niederschlagswasser:

Ergänzend zu dem voran beschriebenen Entwässerungskonzept gilt:

Das Niederschlagswasser ist gemäß § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) möglichst in der Fläche zu halten.

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern; ggf. ist ein hydrogeologischer Nachweis zu führen.

Das Baugebiet ist so zu gestalten, dass Abflussbeeinträchtigungen unterbleiben (Vermeidungsgebot). Der Grad der Versiegelung ist gering zu halten. Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) ist breitflächig zu versickern. Die Verwendung zur Freiflächenbewässerung sollte angeregt werden.

Die Grundstücke sind in Ihrer Größe und Lage so zu gestalten, dass diese Vorgaben umsetzbar sind.

Das Entwässerungskonzept ist mit der SGD-Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt an der Weinstraße abzustimmen. Erforderliche Genehmigungen sind vor Umsetzung der Planung einzuholen.

5.4 Verkehr und Emissionen

Durch den Anlieger- und Kundenverkehr sind Verunreinigungen durch Abgase, sowie eine erhöhte Staubentwicklung zu erwarten.

Im Hinblick auf die Lage des Projektes, sowie der großräumig vorhandenen Vorbelastung (Speyerdorfer Straße, B 39 und Autobahn) ist kein erhebliches Risiko im Hinblick auf eine Verschlechterung der bestehenden Situation zu erwarten.

Ein Verkehrsgutachten liegt vor (Gesamtverkehrsplan Neustadt, Fortschreibung 1999/2000, Prognose-Nullfall Planungsfälle 1-5, Schächterle/Siebrand, Ulm/Donau). Auf dessen Basis, sowie der künftigen Gebietsnutzung ist ein schalltechnisches Gutachten (Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Kasernenstraße“, Büro IBK, Stand März 2002) erstellt worden.

Der Straßenverkehrslärm hält die Immissionsgrenzwerte der maßgeblichen Beurteilungsvorschrift 16. BImSchV ein.

Das Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan (IBK, 13.03.2002, Freinsheim) untersucht die Geräuscharten Straßenverkehrslärm, Gewerbe- und Freizeitlärm. Bis auf die von der Messe- und Festplatzfläche ausgehenden Lärm-Immissionen (und hier ist eine evtl. Grenzwertüberschreitung auch nur für die Geräuscharten Freizeit- und Gewerbelärm während des Betrachtungszeitraumes Nacht zu erwarten) sind die Neuplanungen bzgl. der künftigen Geräuscheinwirkungen auf die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen unbedenklich.

Durch das Schalltechnische Gutachten wurde die grundsätzliche Realisierungsfähigkeit des Bebauungsplans „Kasernenstraße“ aus schalltechnischer Sicht nachgewiesen.

Die schutzwürdigsten Nutzungen liegen im nördlich anschließenden Allgemeinen Wohngebiet und den östlich angrenzenden Aussiedlerhöfen. Die durch den Messe- und Festplatz verursachte Lärmbelastung kann unter Betrachtung des wirtschaftlichen und kulturellen Nutzens die der neue Messe- und Festplatz für die Stadt und deren Einwohner mit sich bringen wird, den angrenzenden Bewohnern zugemutet werden. Hinzu kommt, dass im Stadtgebiet ein derartiger Platz für große Veranstaltungen nicht zur Verfügung steht und wiederum derartige Veranstaltungen für eine Stadt der Größe Neustadts unabdingbar sind.

(s. nähere Ausführungen unter Kap. 8.1 und im Umweltbericht)

6. Sonstige Festsetzungen / Kennzeichnungen

6.1 Grünordnerische Festsetzungen

Detaillierte Ausführungen zur Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (Bestandsaufnahme und –bewertung, Vermeidung, Minimierung und Ausgleich, Festsetzung geeigneter Flächen und Maßnahmen und deren Zuordnung) sind dem in der Anlage beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.

Das Baugebiet ist zu einem großen Teil bereits mit Anlagen der früheren Kaserne „Turenne“ bebaut. Natur und Landschaft werden deshalb zumindest in dem derzeit überbauten Bereich allenfalls geringfügig beeinträchtigt.

Für den denkmalgeschützten Bereich der geschlossenen Bebauung um den Exerzierplatz (ca. 58.058 m²) liegt kein Eingriffstatbestand vor. Im übrigen Geltungsbereich bereitet der Bebauungsplan (ca. 232.000 m²) die Errichtung baulicher Anlagen (Sondergebiet, Messeplatz und Erschließungsstraßen) vor, wodurch die Tatbestandsmerkmale des Eingriffs nach § 8 BNatSchG erfüllt sind.

Mit der durch den Bebauungsplan „Kasernenstraße“ vorbereiteten Bebauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung sind vielfältige Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden. Um diese Auswirkungen auf Boden, Gewässer, Flora und Fauna, Klima und Landschaftsbild weitestmöglich auszuschließen und zu minimieren, sind aus naturschutzfachlicher Sicht geeignete Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Hierzu zählen z. B. die textlichen Festsetzungen unter 3.2 und 3.3, wonach Bäume zu erhalten bzw. anzupflanzen sind, Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, zur Begrünung der Stellplatzflächen sowie zur Dach- und Fassadenbegrünung und die Festsetzung von wasserdurchlässigen Befestigungen sowie zur Versickerung von Niederschlagswasser (Pkt. 4 der textlichen Festsetzungen).

Z. B. wird der vorhandene Baumbestand im denkmalgeschützten Bereich - vorbehaltlich der Standsicherheit - zum Erhalt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.

Über diese Maßnahmen hinaus sind Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der mit der Planung ermöglichten Eingriffe festgesetzt (textliche Festsetzungen unter 3.3). Nähere Ausführungen unter Kap. 4.2 des Umweltberichtes.

Im Bereich des Pohlengraben ist ein 20 m breiter Grünstreifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB für eine naturnahe Gestaltung des Gewässerlaufes festgesetzt.

Der in einem Teilbereich westlich parallel zur Erschließungsstraße (Osttangente) verlaufende Gewässerabschnitt ist derzeit verrohrt. Hier soll eine Umgestaltung in ein offenes Gewässerbett erfolgen. Hierzu ist ein 15 m breiter Grünstreifen östlich der Erschließungsstraße (im Bereich des Sondergebietes) festgesetzt worden.

Gegenüber dem Entwurf zur ersten Offenlage wird die interne Ausgleichsfläche M1, östlich des Kasernengeländes, im nördlichen Bereich geringfügig reduziert. Der Geltungsbereich wird entsprechend angepasst. Die Herausnahme dieser Teilfläche aus dem Geltungsbereich und der hiermit verbundene Wegfall der naturschutzfachlichen Festsetzungen sind aus betrieblichen Gründen des angrenzenden Landwirtschaftsbetriebes erforderlich. Da diese Teilfläche aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zwingend erforderlich ist und keine städtebaulichen Gründe vorliegen, die der bisherigen Nutzung dieser Fläche durch den Landwirt entgegenstehen, ist der Bebauungsplan entsprechend geändert worden.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz Kap. 4.3 des Umweltberichtes zeigt, dass Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden, durch die festgesetzten unterschiedlichen Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bereits erheblich, jedoch nicht vollständig innerhalb des Plangebietes im Bereich „Kasernenstraße“ kompensiert werden können.

Aus diesem Grund ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um die Aufnahme einer externen Kompensationsfläche in der Gemarkung Mußbach erweitert worden (siehe hierzu auch Pkt. 4.3 des Umweltberichtes). Für die externe Kompensationsfläche sind in Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde ebenfalls geeignete naturschutzfachlich begründete Maßnahmen zur Festsetzung gelangt (Pkt. 3.1.1 der Textfestsetzungen).



Die Berechnung der Ausgleichsflächen und –maßnahmen ist anhand der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz getrennt für die „öffentlichen“ bzw. „privaten“ Flächen erfolgt (Kap. 4.3 des Umweltberichtes) und die hieraus resultierende Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen worden (Textfestsetzungen 3.1).

Mit den festgesetzten grünordnerischen Flächen und Maßnahmen wird der mit der Planung ermöglichte Eingriff vollständig kompensiert.

Zur Sicherung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen werden, sofern sich die betroffenen Flächen nicht im Eigentum der Stadt Neustadt an der Weinstraße befinden, vor Fassung des Satzungsbeschlusses entsprechende vertragliche Vereinbarungen getroffen, die eine dauerhafte und durchsetzbare vertragliche Rechtsposition zur Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen gewähren.

6.2 Altlastenverdächtige Flächen

Infolge der früheren militärischen Nutzung sind sogenannte Altlasten (z. B. Bodenkontaminationen) im Plangebiet vorhanden. Soweit sie bekannt und eingegrenzt sind, werden sie im Plan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 und § 9 Abs. 6 BauGB gekennzeichnet. Es ist nicht auszuschließen, dass außerhalb der vermuteten und untersuchten Altlastenverdachtsflächen Bodenkontaminationen oder Altablagerungen sein können (Hinweis in den Textfestsetzungen).

Die SGD-Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, ist über Altablagerungen in Kenntnis zu setzen; die entsprechenden Vorgehensweisen sind mit ihr abzustimmen.

6.3 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet grenzt an das Wasserschutzgebiet 103N. Der Brunnen Hambach Nr. 2 wird aber nur noch zur Notversorgung genutzt.

7. Flächenübersicht

Die Flächenangaben in der nachfolgenden Tabelle beziehen sich auf den aktuellen Planstand „Entwurf für die zweite Offenlage“.

Unter Einbeziehung der Stellungnahmen aus der ersten Offenlage ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegenüber dem Entwurf für die erste Offenlage in einigen Punkten geändert worden. Des Weiteren wurden einzelne inhaltliche Festsetzungen geändert (vgl. vorangehende Ausführungen). Hieraus ergeben sich Abweichungen in der Flächenbilanz.

Hinweis: In Bezug auf die „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ war die Bilanzierung für den Entwurf zur ersten Offenlage fehlerhaft (Fehlbetrag ca. 4.800 m²). Dies ist in der vorliegenden Bilanzierung korrigiert worden.

Bauflächen **178.694 m²**

Sondergebiet (EZH)		76.560 m ²
davon überbaubare Gst.fläche*	72.685 m ²	
Gewerbegebiet		39.163 m ²
davon überbaubare Gst.fläche*	13.422 m ²	
Gemeinbedarf (Messe, Festplatz)		62.971 m ²
davon überbaubare Gst.fläche*	2.455 m ²	

Verkehrsflächen **44.701 m²**

Öffentliche Straßenverkehrsfläche	21.579 m ²
Private Straßenverkehrsfläche / Privatstraße	6.314 m ²
Öffentliche Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung	8.587 m ²
Private Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung	8.221 m ²

Entsorgung (Regenwasserbewirtschaftung) **9.200 m²**

Grünflächen **27.681 m²**

Verkehrsgrün	11.308 m ²
Öffentliche GF (ohne Maßnahmen)	1.499 m ²
Private GF (ohne Maßnahmen)	14.874 m ²

Ausgleichsflächen (mit Maßnahmen) **60.014 m²**

Intern (M1, M2 und M3)	20.814 m ²
externe Kompensationsfläche	39.200 m ²

Flächen für die Landwirtschaft **9.163 m²**

Geltungsbereich insgesamt **329.453 m²**

*) Anm.: = der Flächenanteil innerhalb der durch die Baugrenzen definierten Baufenster.
Tatsächlich überbaubar ist maximal der durch die Grundflächenzahl (GRZ) jeweils festgesetzte Flächenanteil + bis zu 50 % für Stellplätze, Zufahrten etc., jedoch max. bis zu einer GRZ von 0,8 (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen auf die Umwelt, Natur und Landschaft

(siehe Umweltbericht)

Für die Untersuchung der schalltechnischen Auswirkungen ist für die verschiedenen auftretenden Lärmarten (Straßenverkehrslärm, Gewerbelärm, Freizeitlärm) die jeweils maßgebliche Beurteilungsvorschrift anzuwenden.

Schalltechnische Auswirkungen auf die Umgebung können aufgrund der Bebauung und Nutzung der Flächen des Plangebiets „Kasernenstraße“ nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Der Straßenverkehrslärms hält die Immissionsgrenzwerte der maßgeblichen Beurteilungsvorschrift 16. BImSchV ein.

Bei der Beurteilung des Gewerbelärms auf Ebene des Bebauungsplans werden die Orientierungswerte der maßgeblichen Beurteilungsvorschrift DIN 18005 aufgrund der Nutzung der Flächen der ehemaligen Kasernengebäude und des geplanten Sondergebiets „großflächige Handelsbetriebe“ unterschritten. Nur bei gewerblicher Nutzung des Messe/Festplatzes in der Nacht (22.00 – 06.00 Uhr) werden die Orientierungswerte an den schutzwürdigen Nutzungen überschritten. Die die DIN 18005 konkretisierende Beurteilungsvorschrift TA Lärm definiert bei der Beurteilung des Gewerbelärms den Begriff „seltenes Ereignis“. Demnach dürfen „in seltenen Fällen oder über eine begrenzte Zeitdauer, aber nicht mehr als an zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres“ die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden. Dabei darf der Beurteilungspegel in der Nacht 55 dB(A) nicht überschreiten.

Auch bei der Beurteilung des Freizeitlärms auf der Fläche des Messe/Festplatzes kommt es in der Nacht (22.00 – 06.00 Uhr) zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an den schutzwürdigen Nutzungen. Die maßgebliche Beurteilungsvorschrift „Freizeitlärmrichtlinie“ definiert bei der Beurteilung des Freizeitlärms den Begriff „seltenes Störereignis“. Im Falle eines „seltenen Störereignisses“ dürfen im Einzelfall die Beurteilungspegel über die Immissionsrichtwerte hinausgehen. Allerdings sollten die Beurteilungspegel in der Nacht 55 dB(A) nicht überschreiten. Die „Freizeitlärmrichtlinie“ nennt im Gegensatz zur „TA Lärm“ keine konkrete Zahl von möglichen „seltenen (Stör-)Ereignissen“, sondern fordert für den Einzelfall eine Prüfung anhand von politischen, kulturellen, traditionellen, volkstümlichen und touristischen Bedeutungen.

Eine Regelbeurteilung des Gewerbe- und Freizeitlärms auf der Fläche des Messe/Festplatzes in der Nacht ist demnach nicht möglich. Dagegen werden die maximalen Immissionsrichtwerte bei der Beurteilung eines „seltenen (Stör-) Ereignisses“ von 55 dB(A) an allen schutzwürdigen Nutzungen für beide Lärmarten eingehalten.

Durch das Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan „Kasernenstraße“, Büro IBK, Stand März 2002, wurde die grundsätzliche Realisierungsfähigkeit des Bebauungsplans „Kasernenstraße“ aus schalltechnischer Sicht nachgewiesen.

Die kritischsten schutzwürdigen Nutzungen liegen im nördlich anschließenden Allgemeinen Wohngebiet und den östlich angrenzenden Aussiedlerhöfen (MD = Dorfgebiet wurde hier zur Veranschlagung zugrundegelegt). Die durch den Messe- und Festplatz verursachte Lärmbelastung kann, unter Betrachtung des wirtschaftlichen und kulturellen Nutzens die der neue Messe- und Festplatz für die Stadt und deren Einwohner mit sich bringen wird, den angrenzenden Wohnhäusern zugemutet werden. Hinzu kommt, dass im Stadtgebiet ein derartiger Platz für große Veranstaltungen nicht zur Verfügung steht und wiederum derartige Veranstaltungen für eine Stadt der Größe Neustadts unabdingbar sind.

Konkretisierungen des Umgangs mit der Nutzung des Messe/Festplatzes insbesondere im Hinblick auf den Umgang mit den „seltenen (Stör-)Ereignissen“ müssen in nachgeordneten Verfahren geklärt werden.

D. h. der Messe- und Festplatz wird von der Stadt Neustadt an der Weinstraße betrieben, diese erteilt für die einzelnen Veranstaltungen jeweils Einzelgenehmigungen unter Berücksichtigung des Umgangs mit den „seltenen (Stör-)Ereignissen“ wie zuvor beschrieben.

Als Minderungsmaßnahmen wird des Weiteren folgendes vorgeschlagen:

- eine Lärmabschirmung, durch gezielte Anordnung der Parkflächen auf dem nördlichen Geländebereich des Messeplatzes.
- schallmindernde Anordnung der Baukörper im angrenzenden SO-Gebiet.

Die geplanten Baumaßnahmen bedingen eine zusätzliche Versiegelung bisher nicht bebauter Flächen, einhergehend mit einer Verringerung des Rückhaltevermögens für Niederschläge.

Zur Verringerung der negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden sind daher umfangreiche Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt worden, wie z. B. extensive Begrünung der Dachflächen, Entsiegelung bisher befestigter Flächen in den Randbereichen des Plangebietes, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (u. a. im Bereich GE) und Versickerung des Niederschlagswassers durch Mulden und Rigolen. Versiegelungen werden auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert.

Zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser infolge einer zusätzlichen Versiegelung und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate werden Maßnahmen zum Rückhalt und zur Verringerung des zu erwartenden erhöhten Oberflächenabflusses auf den versiegelten Flächen festgesetzt. Dies beinhaltet eine extensive Begrünung der Dachflächen, die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien (u. a. im Bereich GE) und die Versickerung des Niederschlagswassers durch Mulden und Rigolen.

Ein positiver Effekt für das Schutzgut Grundwasser wird durch die Sicherung bzw. Sanierung der Altlasten im Bereich des Kasernengeländes erreicht.

Im Zusammenhang mit den geplanten Baumaßnahmen ist mit keiner Beeinträchtigung der Oberflächengewässer Pohlengraben und Kanzgraben zu rechnen. Durch entsprechende Renaturierungsmaßnahmen wird eine deutliche Aufwertung des ökologischen und ästhetischen Zustandes dieser Gräben erreicht.

Durch die geplanten Baumaßnahmen ist bedingt durch die zusätzliche Versiegelung mit einer verstärkten Aufwärmung dieser Flächen in den Sommermonaten zu rechnen. Dieser Überwärmung wird durch die extensive Begrünung der Dachflächen, sowie durch umfangreiche Gehölzpflanzungen (Verschattung der Stellplatzflächen) im Plangebiet entgegen getreten.

Eine Beeinträchtigung des Kaltabflusses südlich des bestehenden Kasernengeländes ist durch die geplanten Maßnahmen nicht zu erwarten.

Insgesamt weist das Untersuchungsgebiet einen relativ hohen Grünanteil von geringer bis mittlerer ökologischer Wertigkeit auf um intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Flächen.

Von lokaler Bedeutung sind die Schotterrasenflächen (mit Magerrasenvegetation) im Bereich des Kasernengeländes. Eine Beeinträchtigung dieser Flächen durch eine geplante Stellplatznutzung kann nicht vermieden werden. Teilbereiche der Schotterfläche werden jedoch in ihrer jetzigen Form erhalten und als private Grünfläche festgesetzt.

Gehölzbestand findet sich insbesondere innerhalb des Kasernengeländes in Form von Einzelbäumen sowie in den Randbereichen des Plangebietes in Form von Baum- und Strauchgruppen. Der Gehölzbestand in den Randbereichen und im denkmalgeschützten Bereich (Ahornallee im Kasernenhof) wird weitestgehend erhalten. Die erforderlichen Baumfällungen im Bereich der Sondergebiete und des Messeplatzes werden durch umfangreiche Neupflanzungen ausgeglichen.

Die Bedeutung für das Landschaftsbild resultiert aus dem historischen weithin sichtbaren Kasernenbereich und den angrenzenden Reblandflächen sowie von einzelnen landschaftsbildprägenden Einzelbäumen und Gehölzgruppen. Das denkmalgeschützte Ensemble wird erhalten, die angrenzenden Reblandflächen (außerhalb des Geltungsbereiches) werden von einer Bebauung freigehalten, um die bestehenden Sichtbeziehungen zu erhalten. Der Verlust an Bestandsgehölzen wird durch umfangreiche Neupflanzungen kompensiert.

Die übrigen Bereiche des Plangebietes (östlicher Teil des Kasernengeländes) zeigen sich monostrukturiert und haben keine Aufenthaltsqualität.

Nähere Erläuterungen insbesondere zu den festgesetzten Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen siehe Kap. 4 des Umweltberichtes.

8.2 Nutzungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen

Städtebauliche Auswirkungen/Einzelhandelsstruktur

Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben sind die konkreten Auswirkungen sowie die stadtstrukturelle und nachbarstädtische Verträglichkeit in dem jeweils vorliegenden Fall einzuschätzen.

Aus den Stellungnahme des Marktforschungsunternehmens icon Regio/Nürnberg vom September 2001 geht hervor, dass das Projekt weitgehend unschädlich für die Innenstadtentwicklung ist. Das Einzelhandelsgutachten der Unternehmensberatung Handel GmbH Stuttgart Baustein IV fordert, dass Voraussetzungen für eine größere Kaufkraftbindung am Standort Neustadt geschaffen werden.

Die zulässigen Maßnahmen v. a. auch im Bereich des großflächigen Einzelhandels können demnach wirtschaftlich, städtebaulich sowie auch topographisch verträglich realisiert werden und sind den Zielen der Stadtentwicklung angemessen.

Die Auswirkungsanalyse „Ansiedlung eines Fachmarktzentrums in Neustadt an der Weinstraße / Rheinland-Pfalz“ von Icon Regio, April 2002 macht deutlich, dass auf die umliegenden Städte/Innenstädte keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Untersucht wurden dabei folgende Städte: Landau, Speyer, Haßloch, Bad Dürkheim, Schifferstadt, Edenkoben und Lambrecht.

Mit dem Vorhaben wird der Standort Neustadt, gegenüber den längst vollzogenen Entwicklungen in den Nachbarstädten und Oberzentren ein Stück weit an diese angeglichen werden können.

Die SGD-Süd hat eine abschließende Stellungnahme hinsichtlich der Raumverträglichkeit der vorliegenden Planung mit folgenden Ergebnissen abgegeben:

- Die Planung entspricht dem „Konzentrationsgebot“,
- Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen „nicht integrierten Standort“,
- Wesentliche Beeinträchtigungen benachbarter zentraler Orte sind unter Beachtung der Verkaufsflächenbeschränkungen nicht zu erwarten.

Unter Einbeziehung der Stellungnahme der SGD-Süd vom 21.06.2002 (Ergänzung vom 01.07.2002) werden zwei weitere Punkte ergänzend aufgenommen, um eine Beeinträchtigung der Innenstadt und der umgebenden Zentren auszuschließen:

- Innenstadtrelevante Randsortimente sind für den Bau- und Heimwerkermarkt, den Möbelmarkt und den Gartenmarkt zulässig bis zu einer Größenordnung von jeweils 10 % der Verkaufsfläche, maximal jedoch auf 1.000 m² Verkaufsfläche beschränkt zzgl. 1.000 m² Verkaufsfläche für Ergänzungssortimente betr. den Möbelmarkt.
- Die Zulässigkeit der ausnahmsweise zulässigen Sortimente Unterhaltungselektronik und Sport sind im konkreten Einzelfall im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens auf ihre Raumverträglichkeit zu überprüfen. Die Verkaufsfläche wird für die ausnahmsweise zulässigen Sortimente auf maximal je 2.500 m² beschränkt.

Durch die Ansiedlung von Gewerbe im denkmalgeschützten Kasernenbereich wird die bisher mangelhaft genutzte Anlage erheblich aufgewertet. Wichtige wirtschaftliche Impulse und Anreize werden auch aus den angegliederten Sondergebietsflächen zu erwarten sein.

Verkehrliche Auswirkungen

Die Prognosezahlen der Verkehrsuntersuchung der Ostumfahrung für das Planjahr 2015 werden mit dem Verkehrsaufkommen, das auf der Flächenausweisung des Baugebietes Kasernenstraße resultiert, überlagert. Die neu berechneten Zahlen sind bei der Bemessung der neu geplanten Osttangente sowie dem schalltechnischen Gutachten berücksichtigt worden.

Denkmalschutz

Große Bedeutung für den Denkmalschutz hat das historische Kasernengelände. Dieser Bereich ist als denkmalgeschützter Bereich im Bebauungsplan festgesetzt und durch die geplanten Maßnahmen nicht beeinträchtigt. Die bestehenden Gebäude werden in Abstimmung mit den Denkmalbehörden einer angemessenen neuen Nutzung zugeführt.

Mögliche negative Auswirkungen auf ein möglicherweise im nördlichen Teil des Kasernenhofes befindliches Bodendenkmal sind nicht zu erwarten. Der Standort des Bodendenkmals ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Zum Schutz etwaiger Bodendenkmale, deren Lage nicht bekannt ist, wird darauf hingewiesen, dass bei archäologischen Funden im Rahmen der Baumaßnahmen unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege oder die Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Neustadt an der Weinstraße in Kenntnis zu setzen ist.

8.3 Wirtschaftliche Auswirkungen

Die Untersuchung (Auswirkungsanalyse, Ansiedlung eines Fachmarktzentrums in Neustadt an der Weinstraße / Rheinland-Pfalz, April 2002, Icon Regio) zeigt, dass Neustadt an der Weinstraße seiner Aufgabe als Mittelzentrum derzeit nicht vollständig gerecht wird. Hierbei mangelt es v. a. an Sortimenten in den Bereichen Sport und Möbel.

Mit der Realisierung der beabsichtigten Gewerbebetriebe im erweiterten Plangebiet und der Sicherung des denkmalgeschützten Bestandes als GE wird eine Stabilisierung des Standortes Neustadt an der Weinstraße erreicht und zwar sowohl durch die Schaffung neuer Arbeitsplätze, als auch durch die städtebauliche Aufwertung des Flächenpotentials. Die Standortattraktivität von Neustadt an der Weinstraße steigt.

Die Funktion als Mittelzentrum kann langfristig gestärkt, und der bis dato erhebliche Kaufkraftabfluss verhindert werden, der bei den geplanten Betrieben die Umsätze zu großen Teilen aus der Rückbindung von Kaufkraft erzielen wird, so dass eine Beeinträchtigung der umliegenden zentralen Orte nicht gegeben sein wird.

Die Inhalte und Konsequenzen aus dem Bebauungsplan Kasernenstraße werden den Forderungen aus den Landesentwicklungsplan III und dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinland-Pfalz gerecht; nämlich eine selbstverantwortete regionale Entwicklung zu sichern und zu verbessern, sowie die Region Rheinpfalz in ihrer räumlichen Struktur so weiterzuentwickeln, dass auch in ihren Teilräumen die natürlichen, die wirtschaftlichen und die gesellschaftlichen Lebensgrundlagen ihrer Bevölkerung gesichert sind. Die ergänzenden Forderungen der SGD-Süd betreffend die Raumverträglichkeit des Vorhabens sind in die Textfestsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

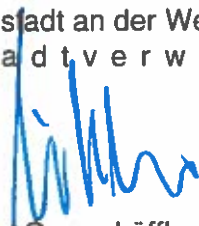


9. Anlagen

Der Begründung werden folgende Anlagen beigelegt:

- Umweltbericht (Stand Oktober 2002)
- Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege / Mainz (03.09.2001)
- Stellungnahme der Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Neustadt an der Weinstraße mbH (07.09.2001)
- Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (21.06.2002, Ergänzung vom 01.07.2002)
- Bebauungsplan-Entwurf vom 27.11.2000, geändert am 07.09.2001
- Baustein VI, Flächenprogramm für Neustadt – Empfehlungen und Auswirkungen sowie Stellungnahme zum Bebauungsplan Kasernenstraße für Neustadt 67433 Neustadt an der Weinstraße; Dipl.-Kfm. Peter Anklam, Unternehmensberatung Handel GmbH, Stuttgart.
- Stellungnahme, Einzelhandelsentwicklung in Neustadt an der Weinstraße, September 2000, Icon Regio, Gesellschaft für Regional-, Verkehrsforschung und Standortmarketing mbH, Nürnberg.
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Kasernenstraße vom 10.04.2001, Modus Consult
- Gesamtverkehrsplan Neustadt an der Weinstraße, Fortschreibung 1999/2000, Schächterle, Ulm (28.09.2000)
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan, Bericht Nr. 02-09-1 – 1. Ausfertigung, IBK, Freinsheim 13.03.2002
- Auswirkungsanalyse, Ansiedlung eines Fachmarktzentrums in Neustadt an der Weinstraße / Rheinland-Pfalz, April 2002, Icon Regio, Gesellschaft für Regional-, Verkehrsforschung und Standortmarketing mbH, Nürnberg.

Neustadt an der Weinstraße, den 1. April 2003
S t a d t v e r w a l t u n g


Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister

