

STADT NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Chemnitzer Straße", Neufassung und Erweiterung, Teil West,
im Stadtbezirk Nr. 30

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes, Teil West, ist weitgehend identisch mit dem des am 23.07.1984 genehmigten Bebauungsplanes "Chemnitzer Straße"; lediglich im Nordosten wurde das Plangebiet etwas reduziert. Wegen den seitdem eingetretenen Abweichungen von letzterem Plan, insbesondere bei den öffentlichen Straßenverkehrsflächen, wurde am 14.02.1995 der Aufstellungsbeschluß für eine Neufassung des Bebauungsplanes gefaßt, durch den der "alte" Bebauungsplan "Chemnitzer Straße" und dessen "I. Änderung" (in Kraft getreten am 04.03.1994) aufgehoben werden. Die wesentlichen Grundzüge des "alten" Bebauungsplanes werden auch bei der Neufassung beibehalten.

Die hauptsächlichen Ziele der Planung und die Gründe dafür sind:

1. Die festgesetzten Gewerbegebiete sollen vorrangig für Handwerks- und produzierende Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen. Insbesondere Handwerksbetriebe, die in beengter Innenstadtlage ansässig sind und keine Entwicklungsmöglichkeiten haben, sollen bevorzugt in das Plangebiet ausgesiedelt werden. Im Hinblick darauf, daß produzierendes Gewerbe in der Regel Immissionen, besonders Lärm, verursacht, sollen derartige Nutzungen möglichst im Westteil des Plangebietes, an der Chemnitzer Straße untergebracht werden. Die Festsetzung von Gewerbegebieten für produzierende Betriebe muß primär an Standorten erfolgen, die verkehrsgünstig liegen und an denen eine empfindliche Nachbarschaft nicht durch Immissionen gestört werden kann. Solche Standorte sollen derartigen Nutzungen vorbehalten sein.
Nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe sollen sich in den Mischgebieten im Nordteil des Plangebietes ansiedeln können.
Um den Vorrang von Handwerk und produzierendem Gewerbe zu sichern, werden Einzelhandelsnutzungen in Misch- und Gewerbegebieten aufgrund § 1 (5) und (9) BauNVO ausgeschlossen. Lediglich für schon bestehende Einzelhandelsnutzungen oder solche, die der "alte" Bebauungsplan schon zuließ, werden Ausnahmen gemacht.
2. Insbesondere im Süden des Plangebietes sind "Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe" festgesetzt. Diese Sondergebiete umfassen Grundstücksflächen von zusammen ca. 13,5 ha, ohne die Parkplätze auf "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung". Im Hinblick darauf, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Einzelhandelsbetriebe nicht generell ausgeschlossen, aber auf die Sondergebiete und bestimmte Gewerbegebiete (z.B. im Nordwesten des Plangebietes) beschränkt sind, wird eine sachgerechte Gliederung der Baugebiete aufgrund § 1 (4) BauNVO vorgenommen.

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung

vom - 1. Okt. 1997

Δ - 35/405-03 NW-0/60 b

Die Gliederung unterschiedlicher Nutzungsarten und eine Differenzierung der baulichen Nutzung kann selbstverständlich zu voneinander abweichenden Festsetzungen auf benachbarten Grundstücken führen, was jedoch im Rahmen der Planungshoheit eine aus der Sozialbindung des Eigentums resultierende Gestaltungsweise von Baurechten darstellt.

3. In den schon bestehenden "Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe" ist inzwischen ein zur Innenstadt stark konkurrierendes Einkaufszentrum entstanden, in dem fast das gesamte Spektrum des Warensortimentes angeboten wird. In der Folge ist dort die Nachfrage nach weiteren Einzelhandels-Verkaufsflächen gewachsen. Um einerseits dieser Nachfrage entgegenzukommen und andererseits einer negativen Entwicklung im "Einkaufszentrum Innenstadt" entgegenzuwirken, werden in den jetzt geplanten neuen "Sondergebieten für großflächige Handelsbetriebe" nur solche Warenangebote zugelassen, die nicht bevorzugt in der Innenstadt sein sollten oder (ihrer Eigenart nach) gar nicht in die Innenstadt gehören. Derartige "nicht Innenstadt-relevante" Sortimente werden z. B. von Baumärkten, Gartencentern, Teppich- und Möbelhäusern sowie vom Kraftfahrzeug- und Kfz-Zubehör-Handel angeboten. Innenstadt-relevante Warenangebote sollen in den "SO 1"- und "SO 2"-Sondergebieten zugelassen werden, dagegen aber in den „SO 3“-Gebieten alle derartigen Sortimente ausgeschlossen sein. Alle Einzelhandels-Verkaufsflächen sind auf die Erdgeschosse beschränkt.

In dem bestehenden „SO 1“-Sondergebiet soll nur der Lebensmittelhandel als innenstadt-relevantes Warenangebot ausgeschlossen werden. Einzelhandelsnutzungen sind nur im Erdgeschoß zulässig. Im Obergeschoß sind nur Verwaltungs- und Büronutzungen zulässig. Diese Nutzungsfestlegung entspricht der des „SO 1B“-Gebietes im Bebauungsplan „Chemnitzer Straße, I. Änderung“.

Bei dem (1984 genehmigten) Bebauungsplan „Chemnitzer Straße“ kann nach herrschender Rechtsmeinung eine Entschädigung nach § 42 Abs. 2 BauGB nicht mehr verlangt werden, weil die Frist von sieben Jahren ab (erstmaliger) Zulässigkeit einer Nutzung abgelaufen ist. Ob die (1994 genehmigte und in Kraft gesetzte) „I. Änderung“ des Bebauungsplanes „Chemnitzer Straße“ als selbständiger Bebauungsplan gilt oder ob dieser als unselbständige Änderung des als nichtig erachteten Urplanes „Chemnitzer Straße“ anzusehen ist, wurde noch nicht entschieden und ist juristisch umstritten.

Es ist nicht auszuschließen, daß bei einer gerichtlichen Überprüfung eventuell die „I. Änderung“ als rechtswirksam erkannt und damit die dadurch zugelassene Nutzung, insbesondere bezüglich der innenstadtrelevanten Einzelhandelssortimente, als zulässig bestätigt wird. Wird demgegenüber jetzt eine Änderung der Nutzungsart festgesetzt, kann dies einen Entschädigungsanspruch nach § 42 Abs. 2 BauGB zur Folge haben, weil die Siebenjahresfrist noch nicht abgelaufen ist. Um jegliches Risiko für die Stadt bezüglich einer möglichen Entschädigung auszuschließen, wird die Nutzungsart und das zulässige Einzelhandelssortiment wie in der „I. Änderung“ beibehalten. Nunmehr wird, jedoch nur im Erdgeschoß, die nach der „I. Änderung“ zulässige Nutzungsart „SO 1 B“, „großflächige Handelsbetriebe - kein Lebensmittelhandel -“ festgesetzt. Außerdem sind in dem Gebiet Büronutzungen zulässig, die im Erd- und Obergeschoß untergebracht werden können. Der Ausschluß des Lebensmittelhandels, eines innenstadtrelevanten Sortimentes, wird unabdingbar beibehalten.

Vor dem Hintergrund möglicher Entschädigungsforderungen ist es vertretbar, in diesem Sondergebiet anstelle der jetzt vorhandenen, innenstadtunschädlichen Sortimente (Möbel, Teppiche, Baumarkt) auch andere Einzelhandels-Warenangebote zuzulassen.

Im "SO 2"-Sondergebiet besteht ein Selbstbedienungs-Warenhaus, dessen Eigenart durch eine großflächige, ebenerdige Verkaufsfläche gekennzeichnet ist. Ein derartiges Warenhaus ist bei einem Mittelzentrum wie Neustadt an der Weinstraße aus regionalplanerischer Sicht richtig zur Stärkung seiner Funktion als zentraler Ort, der für seinen Einzugsbereich ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Warensortiment bieten soll, um Einkaufsfahrten zu benachbarten Mittelzentren unnötig zu machen. Im Mittelzentrum Neustadt an der Weinstraße soll möglichst die Kaufkraft dieses zentralen Ortes und seiner Umgebung gebunden werden. Im Innenstadtbereich läßt sich ein derart großflächiges Selbstbedienungs-Warenhaus nicht unterbringen, weil eine Grundstücksfläche in der erforderlichen Größe nicht verfügbar ist und auch künftig nicht sein wird. Deshalb ist der Standort am Stadtrand für einen derartigen Einzelhandelsbetrieb richtig.

Um dem Betrieb eine Entwicklungsmöglichkeit zu geben und damit seine Zukunft zu sichern, wird im "SO 2"-Sondergebiet eine Erweiterung um etwa ein Drittel auf zusätzlich 4000 qm Grundfläche zugelassen. Die Einzelhandelsverkaufsfläche ist auf das Erdgeschoß beschränkt. Demgegenüber waren im "alten" Bebauungsplan "Chemnitzer Straße" auch im Obergeschoß Einzelhandels-Verkaufsflächen zulässig. Im Rahmen der bei der GFZ 1,0 zulässigen Geschoßfläche von 26 306 qm im "SO 2"-Gebiet wäre eine weitaus größere Einzelhandels-Verkaufsfläche möglich gewesen als sie jetzt, ausschließlich im Erdgeschoß, zugelassen wird. Im "SO 2"-Sondergebiet für das Selbstbedienungs-Warenhaus bestehen keine Sortimentsbeschränkungen, d. h. es ist dort ein Warenangebot wie in der Innenstadt zugelassen.

Außerhalb der „SO 1“ und "SO 2"-Sondergebiete und der schon bestehenden Einzelhandelsbetriebe werden Innenstadt-relevante Einzelhandelssortimente ausgeschlossen. Dies gilt auch für Einzelhandelsnutzungen, die außerhalb des "SO 2"-Sondergebietes vielleicht früher (z. B. aufgrund des "alten" Bebauungsplanes "Chemnitzer Straße") zugelassen waren.

Für die Zukunft werden Innenstadt-relevante Nutzungen in bestehenden, jetzt als „SO 3“ festgesetzten Sondergebieten auch aus den nachfolgenden Gründen ausgeschlossen.

Wenn auf einer Fläche, die derzeit mit Innenstadt-unschädlichen Sortimenten (z. B. Baumarkt, Möbel, Gartenmarkt) belegt ist, "Innenstadt-relevante" Sortimente zugelassen würden, wäre mit folgendem zu rechnen:

Ein in einem bestehenden Gebäude vorhandenes "Innenstadt-unschädliches" Sortiment (z. B. Baumarkt, Möbelhandel, Gartenmarkt) könnte auf eine neue Verkaufsfläche in einem "Gewerbegebiet" oder einem neu geplanten "SO 3"-Gebiet umziehen und damit im bestehenden Gebäude (z. B. an der Speyerdorfer Straße) große Flächen für Innenstadt-relevante Einzelhandelsnutzungen frei machen.

Dies aber widerspräche dem Planungsziel, am Stadtrand im Bereich "Chemnitzer Straße" keine weiteren Einzelhandels-Verkaufsflächen mit "Innenstadt-relevanten" Warenangeboten zuzulassen. Die städtebaulichen Gründe dafür sind insbesondere unter Ziff. 8 aufgeführt.

4. Aus den vorgenannten Gründen und im Hinblick auf die im Plangebiet umfangreich zugelassenen Einzelhandelsnutzungen werden in den Mischgebieten und einem Teil der Gewerbegebiete ("GE 1") generell Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen. Es handelt sich dabei um eine aufgrund der Planungshoheit vorgenommene Gliederung der Baugebiete. Außer den unter Ziff. 1 genannten sind auch städtebauliche Gründe zum Schutz der Innenstadt maßgebend. Jegliche Ausweitung der Einzelhandels-Verkaufsflächen in den Gewerbe- und Mischgebieten im Plangebiet erhöht die Attraktivität des Einkaufszentrums in den benachbarten Sondergebieten, was zu Lasten der Innenstadt geht. Zu den jetzt vorhandenen und geplanten Sondergebiets-Flächen sind keine weiteren Einzelhandels-Verkaufsflächen außerhalb davon vertretbar. Deshalb soll kein weiterer Einzelhandel in den Gewerbe- und Mischgebieten des Plangebietes zugelassen werden.

5. Das Planungsziel, keine weiteren Innenstadt-relevanten Einzelhandelsnutzungen im Plan-
gebiet zuzulassen, ist durch Erfahrungen in den neuen Bundesländern und in den Verei-
nigten Staaten von Amerika begründet. Dort werden in innerstädtischen
Einzelhandelszentren zunehmend Läden aufgegeben, was meist eine Verödung der
Innenstädte zur Folge hat.

Es soll durch Sortimentsbeschränkungen verhindert werden, daß die Neustadter Innenstadt
in ähnlicher Weise verödet, weil die Kaufkraft von Neustadt und seiner Umgebung in
Einzelhandelsbetrieben am Stadtrand gebunden wird.

Wenn im Bereich "Chemnitzer Straße" alle Warensortimente - teilweise mehrfach - und
genügend kostenlose Parkplätze angeboten werden, wird es immer unattraktiver, die In-
nenstadt mit ihrem Parkplatzmangel und Parkgebühren zum Einkaufen aufzusuchen.

Die Kaufkraft von Neustadt und seinem Umland ist begrenzt. Nehmen die Verkaufsflächen
und die Einzelhandelsumsätze im Bereich der Chemnitzer Straße zu, geht das zwangsläuf-
ig zu Lasten der Innenstadt. Die gute Verkehrsanbindung ist für die Einzelhandelsbetriebe
im Bereich Chemnitzer Straße ein großer Standortvorteil. Die Wettbewerbsnachteile für
das Einkaufszentrum "Innenstadt" werden daher größer durch jegliche Stärkung des
"Einkaufszentrums Chemnitzer Straße". Wenn aber der innerstädtische Einzelhandel ins
Hintertreffen gerät, wird dies schnell negative Folgen für die Altstadt haben. Der Einzel-
handel in der Innenstadt ist aber wesentlich für deren Urbanität und Vitalität.

Als Konsequenz bleibt daher nur, die Einzelhandels-Agglomeration an der Chemnitzer
Straße zu begrenzen und auf jeden Fall dort keine weiteren innenstadtrelevanten Einzel-
handels-Verkaufsflächen zuzulassen. Die vorgenannten städtebaulichen Gründe für die
Erhaltung und Stärkung der Innenstadt sind im Hinblick auf die Gesamtentwicklung der
Stadt bedeutungsvoll. Ziel der Stadtplanung muß es sein, die Innenstadt mit ihren zentra-
len Infrastruktureinrichtungen zu stärken, damit die dort eingesetzten Investitionen für
Stadterneuerung und -verschönerung langfristig von Nutzen sind. Zugleich soll den im
Plangebiet bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetrieben eine Entwicklungs-
möglichkeit gegeben werden.

6. Neben den vorgenannten "Sondergebieten für großflächige Handelsbetriebe" werden in
den "SO 3"-Sondergebieten Hotel-, Diskothek- und Büronutzungen zugelassen. Diese
Nutzungen sind Innenstadt-unschädlich. Wegen ihrer Lärmimmissionen ist eine Diskothek
in dieser Stadtrandlage erwünscht.
7. In den Gewerbe- und Sondergebieten wurde die offene Bauweise „o1“ festgesetzt, bei der
(abweichend von § 22 (2) BauNVO) die Gebäudelänge mehr als 50 m betragen darf. In
diesem Zusammenhang ist ein Mindest-Grenzabstand (zu seitlichen und rückwärtigen
Grenzen) festgesetzt, damit zwischen den länger als 50 m möglichen Gebäuden ein ausrei-
chender Zwischenraum (von 2 x 5 m) gewährleistet wird, zur besseren Durchlüftung und
um eine Begrünung entlang der Grenzen zu ermöglichen.
8. Durch die Lage der Sondergebiete wird beabsichtigt, die Einzelhandelsnutzungen an der
Adolf-Kolping-Straße (K 2) als Haupterschließungsstraße des Gebietes zu konzentrieren
und damit den erheblichen Kfz-Verkehr durch Käufer und Lieferanten über leistungsfähige
Verkehrsknoten (z.B. Verkehrskreisel) zu den Kunden-Parkplätzen und zurück zu führen.
Die zentrale Lage der Großparkplätze erlaubt, mehrere Einzelhandelsbetriebe aufzusu-
chen, ohne das Kraftfahrzeug zu benutzen.
Der Ziel- und Quellverkehr im restlichen Plangebiet soll andererseits auf das für produzie-
rende Betriebe notwendige Maß beschränkt werden. Auch um unnötigen Kfz-Verkehr

zwischen verschiedenartigen Einzelhandelsbetrieben zu vermeiden, werden außerhalb der Sondergebiete grundsätzlich keine weiteren Einzelhandelsbetriebe zugelassen. Dies gilt insbesondere für Einzelhandelsnutzungen, die in der Regel erheblichen Kfz-Verkehr (Abtransport gekaufter Waren) verursachen, wie z.B. Bau- und Möbelmärkte. Im Plangebiet soll der einzelhandelsbedingte Verkehr auf die Sondergebiete konzentriert und dort geregelt abgewickelt werden. Außer den geplanten leistungsfähigen Verkehrsknoten sind an den zweispurigen Hauptstraßen Grundstückszufahrten zu Einzelhandelsbetrieben mit ihrer erheblichen Kundenzahl zu den Verkehrsspitzenzeiten unvertretbar, da z.B. durch Linksabbieger der Verkehrsfluß erheblich gestört wird.

9. Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt durch die Adolf-Kolping-Straße (K 2) und die Chemnitzer Straße. Die K 2 mündet direkt in die Bundesstraße 39. Es ist beabsichtigt, diesen Anschlußknoten in einen Verkehrskreis umzugestalten, wozu jedoch ein Planfeststellungsverfahren vorgesehen ist, das unabhängig von diesem Bebauungsplanverfahren durchzuführen ist. Durch einen Kreis wird die Vorfahrtsberechtigung der B 39 aufgehoben, der Verkehr auf der B 39 abgebremst und die Verkehrsstaus auf der K 2 an der bisherigen T-Einmündung werden zumindest stark zurückgehen. Im Nordosten des Plangebietes ist die K 2 bereits durch einen Verkehrskreis mit der K 1, Speyerdorfer Straße, verbunden. Wegen den guten Erfahrungen mit diesen Verkehrsknoten sollen auch die Chemnitzer Straße im Südwesten des Plangebietes und die Sondergebiete SO 1 und SO 2 gleichberechtigt an die K 2 (Adolf-Kolping-Straße) durch Kreis angeschlossen werden.

Die Erfurter Straße und die Mennonitenstraße sind untergeordnete Erschließungsstraßen und werden durch T-Einmündungen an die vorfahrtberechtigte K 2 angebunden. Im Bereich der Einmündungen und Kreis werden zur Erhöhung der Verkehrssicherheit keine Grundstückszufahrten (Ein- oder Ausfahrten) zugelassen.

10. Flachdächer und -dachteile sollen begrünt werden. Dazu haben sie eine mindestens 8 cm dicke Vegetationsschicht (Erd- bzw. Substratauflage) zu erhalten und sind mindestens mit einer Extensivbegrünung zu versehen. Eine Intensivbegrünung mit einer dickeren Erdschicht ist gleichwohl zulässig.

Gegenüber einer, bei Flachdächern häufigen, Kiesschüttung zum Schutz der Dachhaut heizen sich begrünte Dächer bei Besonnung weniger stark auf. Besonders wichtig ist, innerhalb der zusammenhängend versiegelten Fläche deren Aufheizung durch "Grüninseln" auf Dachflächen entgegenzuwirken. Dies gilt besonders für zulässige Flachdachflächen, deren Aufheizung für die sie umgebenden höheren Gebäudeteile nachteilig ist. Das hohe Nutzungsmaß mit seinen wirtschaftlichen Vorteilen und seinem Versiegelungsgrad rechtfertigen eine evtl. Erhöhung der Baukosten durch die Flachdachbegrünung.

Sofern die Wahl zwischen geneigten und Flach-Dachflächen besteht, können die Bauherren sich für die ihnen (aus wirtschaftlichen bzw. ökologischen Gründen) genehme Dachausführung entscheiden und bei den Neubaumaßnahmen berücksichtigen. Dem Brandschutz kann Rechnung getragen werden, weil die Substratdicke ausreicht.

Durch den Bebauungsplan werden auf baulich bisher nicht genutzten Grundstücken Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Das gilt insbesondere für den Bereich zwischen Chemnitzer Straße und B 39. Dazu wird in einem landespflegerischen Planungsbeitrag, der Anlage zur Begründung ist, Stellung genommen. Danach erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf Grünflächen im Plangebiet und außerhalb auf einer im Flächennutzungsplan dargestellten "Fläche für die Landwirtschaft", die in den Bebauungsplan-Geltungsbereich einbezogen wird, festgesetzt.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, weil aufgrund des "alten" Bebauungsplanes "Chemnitzer Straße" bereits ein Baulandumlegungsverfahren durchgeführt wurde und seither geänderte Verkehrsflächen im Wege privater Grenzregelungen in das öffentliche Eigentum überführt wurden.

Neustadt an der Weinstraße, den 24. Juli 1997
STADTVERWALTUNG

W. Weiler

Dr. Weiler
Oberbürgermeister



winword/Begründung/chem-w2
611; pru-ur, 02.04.1997

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung

vom - 1. Okt. 1997

Az.: 35/405-03 NW-0/60 b

STADT NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG

des Bebauungsplanes "Chemnitzer Straße, Neufassung und Erweiterung, Teil West",
im Stadtbezirk Nr. 30

Größe der nach § 9 (1) BauGB festgesetzten Baugebiete und Flächen:

Mischgebiete		4,33 ha
Gewerbegebiete ohne Einzelhandel (ausgeschlossen)	1,86	
Gewerbegebiete mit Einzelhandel	<u>2,47</u>	4,33 ha
Sondergebiete für Einzelhandelsbetriebe mit (zugelassenen) Innenstadt-Sortimenten ohne (ausgeschlossene) Innenstadt-Sortimente und für Hotel, Discothek, Büros	6,94 <u>6,55</u>	13,49 ha
Fläche für den Gemeinbedarf (Telekom)		3,19 ha
Öffentliche Straßenverkehrsfläche		4,89 ha
Private Verkehrsfläche (Parkplatz)		3,01 ha
Öffentliche Grünfläche	0,13	
Private Grünfläche	<u>0,92</u>	1,05 ha
Wasserfläche (Bachlauf mit Randstreifen)		0,12 ha
Fläche für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen		<u>1,83 ha</u>
		<u>36,24 ha</u>
Externe Fläche für landespflegerische Ersatzmaßnahmen		<u>5,30 ha</u>
Fläche der beiden räumlichen Geltungsbereiche zusammen		<u>41,54 ha</u>

Aufgestellt:

Neustadt an der Weinstraße

Stadtbau- und Planungsamt

611; pru-ur, 06.03.1997

Umweltschutz- und
Landwirtschaftsabteilung
Untere Landespflegebehörde
323; sur-ko

Bezirksregierung Rheinhessen-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 Geschoßwohnbebauung 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 Abschwemmassen 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. Saumbiotopie 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 Geländeausprägung 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 Pohlengrabens 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. Sumpfschwan, 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 Innenstadtnähe und räumlichem Zusammenhang zu anderen Gewerbeflächen auszuweisen, da der Flächenverbrauch im Außenbereich dadurch gering gehalten wird. Vergleichbare potentielle Gewerbeflächen, die sich für eine gewerbliche Nutzung eignen, sind im Stadtgebiet nur noch in geringem Umfang verfügbar. Dem gegenüber steht 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.

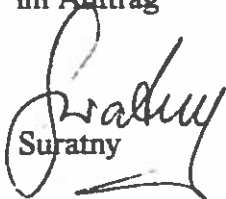
4.3. Ersatz für nicht ausgleichbare Eingriffsfolgen

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 regional klimatisch 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