



Stadt Speyer

Bebauungsplan Nr. 011 G

**„Kaserne Lyautey, 1. Änderung (Baustoffmarkt)“**

Entwurf der Textlichen Festsetzungen

STAND:

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB

BETEILIGUNG BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Anmerkung:

Die folgenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 011 G „Kaserne Lyautey, 1. Änderung (Baustoffmarkt)“ wurden aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes 011 A „Kaserne Lyautey“ übernommen und punktuell gemäß den neuen Planungen angepasst und entwickelt. Die Änderungen durch den Bebauungsplan Nr. 011 G beziehen sich dabei nur auf den Teilbereich, der im Bebauungsplan 011 A als Sondergebiet festgesetzt wurde.

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird gemäß Planzeichnung als Sondergebiet (SO) im Sinne von § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im **Sondergebiet** für großflächigen Einzelhandel sind zulässig:

1. Großflächige Einzelhandelsbetriebe der Branchen:
  - a. Möbel bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von max. 11.400 m<sup>2</sup> (Baufeld A)
  - b. Garten und Bauen bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von max. 15.900 m<sup>2</sup> (Baufeld B)
  - c. Baustoffmarkt bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von max. 6.700 m<sup>2</sup> (Baufeld C)
2. Schank- und Speisewirtschaften

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. sonstige Gewerbebetriebe im Sinne von § 8 Abs. 1 BauNVO
2. Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente gemäß beiliegender Sortimentsliste (siehe IV.)
  - im Bau- / Gartenmarkt sowie
  - im Möbelmarktbis zu je 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch je 1000 m<sup>2</sup>. Durch diese Flächen darf die zulässige Gesamtverkaufsfläche nicht überschritten werden.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Grundfläche werden gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Die Gebäudehöhen werden gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Die Gebäudehöhe ist zwischen der Fertighöhe der Verkehrsfläche der Iggelheimer Straße an der Grundstücksgrenze in der Mitte des Grundstücks und der Oberkante Dachhaut zu messen.

### 3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Die Baugrenzen werden gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

AUSNAHMEN:

Im Bereich der Stellplatzanlagen im Sondergebiet können ausnahmsweise Unterstände für Einkaufswagen, Werbeanlagen (Ausnahmen siehe bauordnungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1) sowie untergeordnete Anlagen zur Versorgung der Märkte zugelassen werden.

### 4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den Baugebieten sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen (St) oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 5. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 1a BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b BauGB)

### 5.1 Neuanlage von Grünflächen

M 7 sowie weitere Pflanzflächen im Stellplatzbereich:

Die Pflanzflächen im Bereich der Stellplätze sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen der entsprechenden Artenliste (vgl. angefügte Pflanzliste) dauerhaft zu begrünen.

#### Pflanzliste

##### Maßnahme M 7: Sträucher für Pflanzflächen im Bereich der Stellplätze

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

### 5.2 Gestaltung von Stellplätzen

Befestigung der Stellplatzflächen:

Die Stellplatzflächen im Sondergebiet, die den Einkaufsmärkten zugeordnet sind, sind nach folgendem Schema aufzuteilen: 4,50 m Stellplatz, versiegelt - 0,50 m Stellplatz mit Rasenfugenpflaster - 1,50 m Grünstreifen mit Baum- und Gehölzpflanzung (siehe M 7) - 0,50 m Stellplatz mit Rasenfugenpflaster - 4,50 m Stellplatz, versiegelt.

Einzelbäume im Parkplatzbereich:

Für jeweils 4 Stellplätze ist ein Laubbaum 1. Ordnung gemäß der entsprechenden Artenliste (vgl. angefügte Pflanzliste) im Stellplatzbereich anzupflanzen. Die Bäume sind mit Schutzeinrichtungen gegen Beschädigungen durch Fahrzeuge und Überfahren des Wurzelbereichs zu versehen.

#### Pflanzliste:

##### Einzelbäume für den Parkplatzbereich (Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm)

Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche

### 6.3 Zuordnungsfestsetzung

Sämtliche Ausgleichsflächen und Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a, b BauGB aus dem Bebauungsplan Nr. 011 A (Kaserne Lyautey) werden weiterhin den Betrieben im Sondergebiet und dem im Bebauungsplan Nr. 011 A festgesetzten Gewerbegebiet zugeordnet. Dies gilt ebenso für die in den Bebauungsplan Nr. 011 G übernommene Maßnahme M 7.

Dem Baufenster B werden außerdem folgende externe Ausgleichsmaßnahmen und Flächen zugeordnet:

#### Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen

Auf einem 6,00 m breiten Streifen entlang des Wirtschaftsweges in der Gewanne „Am Schwalbenbrunnen“ ist auf einer bisher ackerbaulich genutzten Fläche ein Streuobststreifen zu erstellen. Der Abstand der Bäume beträgt 8,00 m. Bei 26 Bäumen bedeutet dies eine Fläche von 1248 m<sup>2</sup>. Hierfür stehen auf den Grundstücken 2594/5, 2562/14 und 2594/8 Flächen zur Verfügung.

Die Schaffung einer Streuobstwiese umfasst folgende Maßnahmen:

- Bodenvorbereitung gem. DIN 18915,
- Anpflanzung von 26 Obstbäumen StU 10/12 inkl. Sicherungsmaßnahmen (Befestigung, Verbisschutz) auf einem 6,00 m breiten Streifen entlang des Wirtschaftsweges im Abstand von 8,00 m,
- Einsaat Gras-/ Kräutermischung auf der gesamten Flächen von 1248 m<sup>2</sup>,
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für die ersten 5 Folgejahre nach Herstellung der Flächen.

Pflanzliste Einzelbäume für die Streuobstwiese		
Apfel	Kirsche	Birne
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Freinsheimer Taffel- Apfel</li> <li>• Gelber Edel- Apfel</li> <li>• Gelber Richard</li> <li>• Gänseblümchen</li> <li>• Graue Herbstrenette</li> <li>• Heimeldinger</li> <li>• Herrgottsapfel</li> <li>• Himbeerapfel von Holowaus</li> <li>• Pfälzer Schafsnase</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Speyerer Maikirsche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Seitersbirne</li> <li>• Sommerapothekerbirne</li> <li>• Veldenzer</li> <li>• Waldseer Schmalzbirne</li> </ul>

Die Kostenerstattung erfolgt gemäß Satzung. Es gelten die Bestimmungen der Satzung der Stadt Speyer zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a – 135 c BauGB vom 09.07.1998.



Abb. 1: Lage des Streuobststreifens, Quelle Stadt Speyer, ohne Maßstab

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BAUGB I.V.M. § 88 LBauO)

### 1. Werbeanlagen (§ 88 Abs.1 Nr.1 und 2 LBauO)

Werbeanlagen müssen im Zusammenhang mit der Nutzung des Grundstücks (an der Stätte der eigenen Leistung) stehen.

Werbeanlagen sind in einer Zone von 40 m zu Bundes- und Landesstraßen, gemessen am äußersten Rand der befestigten Fahrbahn unzulässig. Ausnahmsweise dürfen in Abstimmung mit dem Straßen- und Verkehrsamt im Abstand von mindestens 20 m zu L 528 Einfahrtsschilder mit Hinweis auf die im Gebiet vorhandenen Betriebe errichtet werden.

Im Sondergebiet darf maximal 1 Werbepylone mit Abstand von mindestens 40 m zu Bundes- und Landesstraßen und einer Höhe von maximal 30 m errichtet werden. Dabei darf die Ausladung der Aufbauten des Pylons maximal 11,5 m ab Achsenmittelpunkt betragen.

Sonstige mit bewegten Lichtern oder mit Blinklichtern ausgestattete Werbeanlagen sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Die Länge der Werbeanlagen an Gebäuden darf höchstens  $\frac{3}{4}$  der Fassadenlänge betragen.

## **2. Fassadengestaltung (§ 88 Abs.1 Nr.1 LBauO)**

Das Erscheinungsbild von Gebäuden zu den öffentlichen Straßen ab einer Länge von 30 m ist durch eine senkrechte Fassadengliederung in Form von Öffnungen und Glasflächen oder gleichwertigen Elementen zu gestalten. Ausnahmen können bei Fassadenbegrünungen zugelassen werden.

## **3. Freiflächen (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)**

Der Anteil der Vegetationsflächen an der privaten Grundstücksfläche darf 10 % nicht unterschreiten.

## **4. Lagerflächen (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)**

Sämtliche Lagerflächen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Freilager sind mit einer maximalen Zaunhöhe von 4,5 m einzufrieden.

## **III. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BAUGB)**

Gemäß Planzeichnung sind zwei Flächen mit Altablagerungen (09-08 und 09-12), für die eine Sanierung erforderlich ist, gekennzeichnet.

## V. SORTIMENTSLISTE

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Reformwaren*</li> <li>▪ Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie</li> <li>▪ Schnittblumen</li> <li>▪ Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher</li> <li>▪ Spielwaren und Bastelartikel</li> <li>▪ Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren / Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien</li> <li>▪ Baby- und Kinderartikel (kleinteilige Artikel)</li> <li>▪ Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie</li> <li>▪ Sportartikel (inkl. Bekleidung), außer Sportgroßgeräte und Fahrräder</li> <li>▪ Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren**</li> <li>▪ Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten</li> <li>▪ Uhren, Schmuck</li> <li>▪ Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u. ä.</li> <li>▪ Brillen, optische und feinmechanische Erzeugnisse</li> <li>▪ Musikalienhandel**</li> <li>▪ Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger</li> <li>▪ Personalcomputer, EDV und -zubehör</li> <li>▪ Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beleuchtungskörper (Lampen), Elektroinstallationsbedarf</li> <li>▪ Elektrogroßgeräte, Herde, Öfen (weiße Ware***)</li> <li>▪ Büromaschinen (ohne Computer), Büroorganisationsmittel</li> <li>▪ Möbel / Kücheneinrichtungen / Büromöbel</li> <li>▪ Teppiche / Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf</li> <li>▪ Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge</li> <li>▪ Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär / Fliesen (keine Textilien / Accessoires)</li> <li>▪ Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen</li> <li>▪ Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen</li> <li>▪ Pflanzen und Zubehör, Gartenartikel und Gartenbedarf, Pflege und Düngemittel</li> <li>▪ Campinggroßartikel</li> <li>▪ Sportgroßgeräte, Fahrräder u. ä.</li> <li>▪ Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse</li> <li>▪ Motorräder / Mopeds, Kfz-Zubehör, Motorradzubehör, Rasenmäher</li> <li>▪ Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung</li> <li>▪ Baby- und Kinderartikel ( großformatige Artikel wie Kinderwagen, Autositze, keine Textilien / Spielwaren)</li> </ul>
<p>* Nahrungs- und Genussmittel sind grundsätzlich zentrenrelevante bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente, auf Grund des Betriebstypencharakters eines modernen Discounters oder Vollsortimenters und auch eines Getränkemarktes ist hier jedoch Abwägungsspielraum gegeben.</p> <p>** Abwägungsspielraum vorhanden, z. B. bei Randsortimenten oder großteiligen bzw. sperrigen Waren</p> <p>*** weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte; braune Ware: z. B. Radio- TV-, Videogeräte</p> <p>Quelle: GMA-Empfehlungen auf Grundlage der Standortverteilung der Sortimente bei der GMA-Erhebung 2007, Aktualisierung 2011</p>	

## VI. HINWEISE

### 1. Fassaden- und Dachbegrünung

Es wird empfohlen, fensterlose Fassaden und Fassadenteile von mehr als 100 m<sup>2</sup> Größe mit schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Pro laufende 5 m ist eine Pflanze in einem Pflanzbeet von mind. 1 m<sup>2</sup> Größe vorzusehen.

Weiterhin wird empfohlen, Flachdächer und flachgeneigte Dächer dauerhaft zu begrünen. Vorrangig sollten Extensivbegrünungen mit angepasster Gras- und Staudenvegetation ohne künstliche Bewässerung durchgeführt werden.

### 2. Regenwassernutzung

Es wird empfohlen, das Regenwasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln und für die Bewässerung der Außenanlagen zu verwenden oder anderweitig innerhalb der Pflanzflächen zur Versickerung zu bringen.

### **3. Wasserdurchlässige Befestigung**

Stellplätze und nutzbare Nebenflächen (Lagerplätze etc.) sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu befestigen, z.B. mit Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen.

### **4. Beleuchtungsanlagen**

Zur nächtlichen Beleuchtung der Außen- und Werbeanlagen sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen) zulässig. Die Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen wird ausgeschlossen. Es wird empfohlen, in den Nachtstunden von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr die Lichtwerbeanlagen abzuschalten sowie die Beleuchtung zu reduzieren.

### **5. Zeitpunkt der Begrünungsmaßnahmen und der Rodungsarbeiten**

Die Anlage von Vegetationsflächen ist spätestens eine Vegetationsperiode nach Herstellung des Rohbaus von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen vorzunehmen.

Die eventuell notwendigen Rodungsarbeiten der Gehölze sind im Herbst bis Frühwinter außerhalb der Brutperiode der heimischen Vögel durchzuführen.

### **6. Freiflächengestaltplan**

Mit der Vorlage des Bauantrages sind vom Antragsteller fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

### **7. Schutz des Oberbodens**

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden im Bereich der aktuellen Freiflächen entsprechend DIN 18915 abzuschleppen, seitlich zwischenzulagern und zur Andeckung der künftigen Plan- und Freiflächen wieder zu verwenden.

Bei allen Baumaßnahmen ist Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 Bodenschutzgesetz gewährleisten (Schütthöhe max. 2.00 m, inkl. Schutz vor Vernässung, Verdichtung).

### **8. Bauabfälle, Bauschutt**

Das beim Abbruch von derzeit befestigten Flächen anfallende Material ist auf eine zugelassene Bauschuttdeponie oder Bauschuttrecyclinganlage zu verbringen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Bauabfällen untereinander getrennt zu halten. Es wird auf die Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall – LAGA TR „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“, Stand Nov.1998, LAGA – Mitteilungen Nr. 20, hingewiesen.

### **9. Schutz bestehender Gehölze und Schutz bestehender Gehölze bei Leitungsverlegungen**

Schutz der vorhandenen Bäume beim Baubetrieb (Beachtung und Anwendung der DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Die vorhandenen Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Des Weiteren ist während der Bauzeit ein ausreichender Schutz der Wurzelräume vorzusehen. Ein Überfahren dieser Bereiche mit schweren Maschinen ist zu unterlassen, entsprechende Sicherungen sind vorzusehen.

Bei der Verlegung von Leitungen sind die geplanten Standorte von Gehölzen in ausreichendem Umfang freizuhalten.

Um die Dauerhaftigkeit der Begrünung zu gewährleisten sind eventuell vorhandene Energie-, Wasserver- und Entsorgungsleitungen bei der Überpflanzung durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

## **10. Archäologische Denkmalpflege**

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger / Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die Archäologische Denkmalpflege, Kleine Pfaffengasse 10 in Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008, GVBl Seite 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommender archäologischer Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger / Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchführen kann.

Die Punkte 1 - 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht eine Stellungnahme der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern.

## **11. Deutsche Telekom GmbH**

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationseinrichtungen, die ggf. verlegt oder gesichert werden müssen.

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sind der Telekom frühestmöglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Ferner wird der Hinweis gegeben, dass bei der Bauausführung die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswese, Ausgabe 1989 zu beachten ist.

## **12. Kabel Deutschland Vertrieb und Service**

Im Plangebiet befinden sich stellenweise Telekommunikationseinrichtungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen notwendig sein, muss 3 Monate vor Baubeginn der Auftrag erfolgen, um eine Planung und Bauvorbereitung veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

## **13. Landesbetrieb Mobilität**

Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 528 ist mit geeigneten Mitteln auszuschließen.

Die interne Erschließung des Geländes ist so zu gestalten, dass der Verkehrsfluss auf der Landesstraße (z.B. durch Rückstaus) nicht beeinträchtigt wird. Dabei ist zu beachten, dass angedacht ist zwischen Flurstück Nr. 5699/9 und 5699/8 eine Ein- und Ausfahrt, jeweils nur für Rechtsabbieger, von/zur L 528 herzustellen. Die Erschließung von der L 528 (auch während der Bauzeit) darf, solange die o.g., von der LBM zur Bauausführung freigegebene, Anbindung nicht realisiert wurde, entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan nur vom Kreisverkehrsplatz erfolgen.

Auch während der Bebauung der Grundstücke darf die Landesstraße nicht verschmutzt werden. Sollten dennoch Verschmutzungen auftreten, sind diese unverzüglich von und zu Lasten des Verursachers zu beseitigen.

## 14. Auflagen bezüglich Altstandorte

Zusätzlich zu den gekennzeichneten Altlasten wird auf das Vorhandensein von lokalen Verunreinigungen oder bodenfremden Materialien im Bebauungsplangebiet hingewiesen.

Das Abwassersystem (Nutzung 15) zeigt punktuelle Belastungen.

Auf das Vorhandensein der nicht altlastenverdächtigen Standorte 12, 19, 20, 22, 23 und 24 (siehe Karte im Kapitel IV 3 in der Begründung) wird hingewiesen.

Für sämtliche geplanten Baumaßnahmen im Planungsbereich ist es erforderlich:

(1) Überwachung und Dokumentation durch Sachverständige:

Die im Zuge des Vorhabens erforderlich werdenden Aushubarbeiten und sonstige Eingriffe in den Untergrund (Planierarbeiten, Leitungs- oder Schachtbau u.ä.) sind, einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung (Entsorgung) überschüssiger Massen (Aushub), durch einen qualifizierten Sachverständigen überwachen zu lassen.

(2) Auftreten von gefahrverdächtigen Umständen oder konkreten Gefahren:

Treten bei den Arbeiten gefahrverdächtige Umstände auf, z.B. andere als die zu erwartenden Abfälle, Verunreinigungen des Bodens oder belastetes Schicht- oder Grundwasser, ist unverzüglich die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt hierüber in Kenntnis zu setzen und mit ihr das weitere Vorgehen abzustimmen. Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z.B. freigelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiven Gasen u. Ä. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.

(3) Hinweis auf Anzeigepflicht nach § 20 (2) LAbfWAG):

Nach § 20 (2) Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz (LAbfWAG) v. 02.04.98 (GVBl. V. 14.04.98) sind Eigentümer und Besitzer von Ablagerungen und Altstandorten verpflichtet, ihnen bekannt gewordene Gefährdungen für die Umwelt, insbesondere der menschlichen Gesundheit (für den Einzelnen oder die Allgemeinheit), die von ihren Grundstücken ausgehen, unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der SGD Süd) anzuzeigen.

(4) Aushubentsorgung (Verwertung, Beseitigung):

Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 5 (2) Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zu beachten. Nach § 5 (3) KrW-/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzes (Bundesbodenschutzgesetz und dazu ergangene Verordnungen und sonstige Vorschriften) zu beachten.

Da es sich hier um eine Fläche handelt, auf der ehemals mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde und lokale Verunreinigungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, ist eine unmittelbare Wiederverwendung oder Verwertung i.d.R. nicht möglich und zulässig.

Der Aushub ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Erkenntnisse über den Altstandort, insbesondere über die Art und Verteilung der zu erwartenden Schadstoffe, so vorzunehmen, dass eine Trennung von verwertbaren und nicht verwertbaren Materialien nach Stoffart und Belastung erfolgen kann. Unterschiedlich belastete Materialien sind getrennt zu halten und ggf. Störstoffe auszusortieren (Schichtung und Separierung). Eine weitergehende Vorbehandlung (Sieben, Sortieren, Reinigen) in hierfür geeigneten Anlagen, insbesondere zur Verbesserung der Verwertbarkeit, kann erforderlich werden.

(5) Hinweise für die Verwertung:

Bei der Verwertung sind die Anforderungen der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ (LAGA-TR), Stand 05.09.1995 (bzw. 06.11.1997), LAGA-Mitteilungen Nr. 20, zu beachten. Für den Nachweis der Umweltverträglichkeit der Verwertung sind die gewonnenen (verwertbaren) Materialien (unbelasteter oder belasteter Boden) gem. den Begriffsbestimmungen der LAGA-TR einzustufen (Deklaration) und insbesondere auf die zu besorgenden Schadstoffe in der Ursubstanz, erforderlichenfalls auch im Eluat, zu untersuchen.

Die Bewertung und die Festlegung der Verwertung haben nach den LAGA-TR zu erfolgen. Der Nachweis der Schadlosigkeit ist erbracht, wenn die Anforderungen der LAGA-TR eingehalten sind und die Z 1.1-Werte nicht überschritten werden. Bei Überschreitung der Z 1.1-Werte ist die Schad-

losigkeit der Verwertung unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Anforderungen im Einzelfall gegenüber der für die Maßnahme zuständigen Behörde nachzuweisen. (Die Voraussetzungen zur Verwertung von Z 1.2-Massen (Gehalte > Z 1.1 und < Z 1.2) und von Z 2-Massen (Gehalte > Z 1.2 und < Z 2) nach LAGA-TR sind in Rheinland-Pfalz z. Zt. nicht gegeben (z.B. Dokumentation der Einbaustellen). Die Verwertung solcher Massen ist nur in Ausnahmefällen zulässig und bedarf der Einzelfallentscheidung der für das Vorhaben zuständigen Behörde.

(6) Hinweise zur Aushubbeseitigung:

Nicht verwertbares Material ist als Abfall der geordneten Beseitigung zuzuführen. Bodenmaterial und Bauschutt i.S.d. LAGA-TR mit Schadstoffgehalten größer als die Z2-Werte der LAGA-TR sind besonders überwachungsbedürftig und der Sonderabfallmanagement GmbH (SAM) in Mainz im Rahmen der Überlassungspflicht anzudienen.

(7) Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen:

Die Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) hat so zu erfolgen, dass Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für die Umwelt durch z.B. Verwehungen oder Ausspülungen ausgeschlossen sind.

(8) Arbeits- und Umgebungsschutz:

Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungs-schutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

(9) Bauanzeige:

Beginn und Abschluss der Arbeiten ist der Regionalstelle der SGD Süd rechtzeitig zu melden. Der Behörde ist die Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen einzuräumen.

- ein projektspezifisches Konzept über die Verwertung / Beseitigung von Aushubmaterialien sowie einen Arbeitssicherheitsplan ist vorzulegen,
- bei Bodeneingriffen in verunreinigten Geländeabschnitten ist die zuständige Abfallwirtschafts-behörde einzuschalten,
- für eine fachgutachterliche Begleitung und Dokumentation der Maßnahmen zu ist sorgen,
- bei einem Wiedereinbau von Aushubmaterialien bzw. externer Verwertung / Beseitigung kontaminierter Materialien ist eine Abstimmung mit der zuständigen Abfallwirtschaftsbehörde her-beizuführen.

Bei Abbruchmaßnahmen gewerblich / industriell genutzter Gebäude ist wie folgt vorzugehen:

- Vorlage eines bauspezifischen Rückbau- und Entsorgungskonzeptes,
- Beteiligung der zuständigen Abfallwirtschaftsbehörde im entsprechenden Baugenehmigungsverfahren,
- Fachgutachterliche Begleitung und Dokumentation der Abbruch- und Separationsarbeiten,
- Abstimmung mit der zuständigen Abfallwirtschaftsbehörde über die Verwendung bzw. ordnungsgemäße Entsorgung von kontaminierten Abbruchmaterialien.