

Stadt Germersheim

---

# **12. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

**IM PARALLELVERFAHREN  
ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
NR. 64 „EHEMALIGE STADTKASERNE“**

---

FASSUNG ZUR GENEHMIGUNG

-Planzeichnung-  
-Begründung mit Umweltbericht-

März 2014

## 12. Änderung des FNP 2010

Änderung im Parallelverfahren mit Aufstellung des Bebauungsplans  
Germersheim Nr. 64 „Ehemalige Stadtkaserne“

**Derzeitige Darstellung im FNP:  
Sonderbaufläche - Nutzung Bund -**



Legende:

-  Sonderbaufläche
-  Hauptverkehrsstraße
-  Geschützter Landschaftsbestandteil
-  Wasserfläche
-  Plangebiet

**Vorgesehene Änderung der Darstellung des FNP:  
Sonderbaufläche**

**- Nutzung Handels- und Dienstleistungszentrum „Stadtkaserne“ -**



Legende:

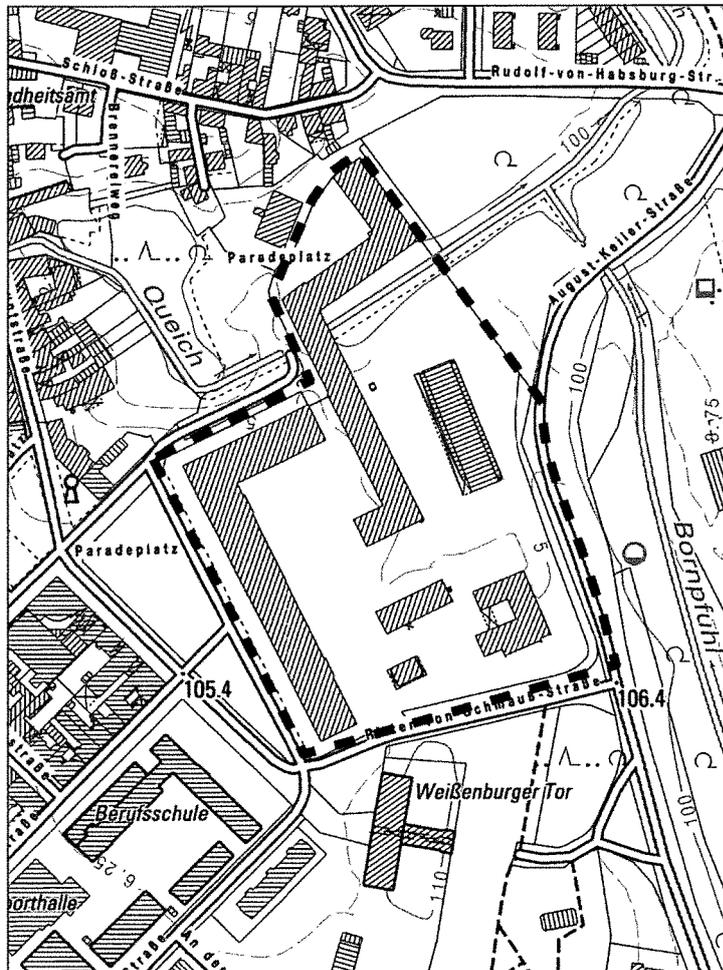
-  Sonderbaufläche
-  Hauptverkehrsstraße
-  Geschützter Landschaftsbestandteil
-  Wasserfläche
-  Plangebiet

## Begründung

zur

### 12. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010

Geltungsbereich vgl. Planzeichnung



Verfahrensstand 23.01.2014/Satzungsbeschluss

Verfasser:  
FALTIN+SATTLER  
FSW Düsseldorf GmbH  
Rathausufer 14  
40213 Düsseldorf

Auftraggeber:  
Zwölfte Procom Invest GmbH &  
Co. KG  
Rathausstraße 7  
20095 Hamburg

Stadt Germersheim  
Kolpingplatz 3  
76726 Germersheim

**TEIL A: Begründung zur Änderung des FNP**

<b>1. Geltungsbereich und Nutzungen.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Derzeitiges Planungsrecht .....</b>	<b>3</b>
<b>2.1 Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz und Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar</b>	<b>3</b>
<b>2.2. Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Anlass und Ziel der Planung – Gegenstand der Änderung .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Bebauungspläne.....</b>	<b>5</b>
<b>5. Verkehr .....</b>	<b>5</b>
<b>6. Umweltbelange .....</b>	<b>6</b>
<b>6.1 Natur- und Artenschutz.....</b>	<b>6</b>
<b>6.2 Immissionsschutz .....</b>	<b>6</b>
<b>6.3 Altlasten .....</b>	<b>6</b>
<b>7. Darstellung des bisherigen Verfahrensablaufs .....</b>	<b>7</b>
<b>Anlagen: .....</b>	<b>7</b>

## 1. Geltungsbereich und Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Innenstadt von Germersheim.

Es umfasst mit ca. 3,9 ha die Fläche der ehemaligen Stadtkaserne. Im Norden wird es von der Schloßstraße/Rudolf-von-Habsburg-Straße und dem kleinen Paradeplatz begrenzt, im Osten von der August-Keiler-Straße (teilweise im Plangebiet gelegen), im Süden durch die Ritter-von-Schmauß-Straße und im Westen durch den Verlauf des ehemaligen Festungsgrabens.

Das südliche und nordöstliche Umfeld ist – als Teil der historischen Festungsanlagen – geprägt vom Übergang in eine gründerdominierte Landschaft, welche sich auf der östlichen Seite bis zum Rhein erstreckt. Unterbrochen wird diese Verbindung von einem Grundstück der Stadtwerke Germersheim und der Bahnstrecke nach Sondernheim. Nördlich und westlich schließen sich jeweils dichtere Bebauungsstrukturen an.

Das Plangebiet wird durch die Bestandsbebauung der ehemaligen Stadtkaserne dominiert. Hierunter fallen insbesondere das Lazarettgebäude und das Proviantamt, welche unter Denkmalschutz stehen. Seit dem Jahr 2005 wird das Gelände nicht mehr genutzt und steht leer.

## 2. Derzeitiges Planungsrecht

### 2.1 Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz und Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Der „Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz“ aus dem Jahr 2004 weist die Stadt Germersheim als Mittelzentrum im Grundnetz aus und enthält für den Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung folgende Darstellungen:

- Siedlungsfläche Wohnen, Bestand

Die 1. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinpfalz aus dem Jahr 2006 weist den Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung zudem als:

- Zentraler Einkaufsbereich

aus. Damit sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten am Standort der ehemaligen Stadtkaserne zulässig.

Der im September 2013 als Satzung beschlossene und nun zur Genehmigung den Ländern Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz vorliegende „Einheitliche Regionalplan“ Rhein-Neckar setzt den Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz, bzw. dessen Fortschreibung aus dem Jahr 2006 außer Kraft. Er weist Germersheim als Mittelzentrum aus. Der Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung ist zudem als „zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte“ gekennzeichnet. Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten ist nur in diesen Standortbereichen zulässig.

Die Untere Landesplanungsbehörde hat gegen die FNP-Änderung in ihrer landesplanerischen Stellungnahme gem. § 20 LPlG vom 10.04.2013 keine Bedenken erhoben. Nach Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde ist für die Änderung des Flächennutzungsplanes kein Raumordnungsverfahren erforderlich.

Das Zentralitätsgebot (Ziel 57) des LEP IV ist durch die Einstufung Germersheims als Mittelzentrum erfüllt. Ebenso erfüllt die Planung das städtebauliche Integrationsgebot (Ziel 58) des LEP IV. Demnach soll die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen (z. B. Innenstädten) erfolgen. Das Einzelhandelskonzept der Stadt weist den zur Änderung vorgesehenen Bereich als zentralen Versorgungsbereich aus, so dass die städtebauliche Integration gewährleistet ist.

Für das geplante Einzelhandelsvorhaben „Stadtkaserne“ wurde eine Auswirkungsanalyse durchgeführt (GMA, Ludwigsburg, 12/2012). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass nicht zu erwarten ist, dass durch das geplante Vorhaben die Funktionsfähigkeit des zentralen Einkaufsbereichs der Stadt sowie benachbarter zentraler Orte beeinträchtigt wird. Dementsprechend wird auch das Nichtbeeinträchtigungsverbot (Ziel 60) des LEP IV erfüllt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst anzusehen.

## 2.2. Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan

Der rechtskräftige FNP 2010 mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Germersheim aus dem Jahre 2000 enthält für den Änderungsbereich die Darstellungen:

- Sonderbaufläche (SO) mit Zweckbestimmung Bund
- Fließgewässer (nördlicher Bereich des Plangebietes, Queich)
- Sanierungsgebiet (nördlicher Bereich, an die Bestandsbebauung anschließend)
- Geschützter Landschaftsbestandteil (östlicher Bereich des Plangebietes, entlang der August-Keiler-Straße)

## 3. Anlass und Ziel der Planung – Gegenstand der Änderung

Der größte Teil des Plangebiets ist derzeit im FNP als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Bund dargestellt. Bei dieser Fläche handelt es sich um die ehemalige Stadtkaserne, welche auf die Festung Germersheim zurückgeht und zwischen 1834 und 1861 errichtet wurde. Das zugehörige Gelände wurde im Zeitraum der militärischen Nutzung umfangreich umgestaltet. Der ehemalige Festungs- und Wallgraben, welcher Teil der früheren Festungsanlagen der Stadt Germersheim war, wurde dabei verfüllt und teilweise überbaut. Der im östlichen Grundstücksbereich gelegene und in Nord-Süd-Richtung verlaufende Graben verfügte nachweislich über eine Tiefe von bis zu 6,7 Metern und eine Breite von bis zu 30 Metern.

Die Kaserne wurde seit 1956 durch die Bundeswehr genutzt und ist seit 2005 ohne Nutzung. Alle Gebäude auf dem Grundstück stehen derzeit leer.

Die Gebäude weisen eine teils eingeschossige, teils zweigeschossige Unterkellerung mit Betonböden auf. Die Freiflächen bestehen überwiegend aus asphaltierten Verkehrsbereichen und im Übrigen aus Grünflächen. Auf dem Grundstück befinden sich umfangreiche unterirdische Bunkeranlagen sowie ein unterirdischer Feuerlöschteich.

Der neue Flächeneigentümer beabsichtigt eine Konversion der Fläche zu einem Handels- und Dienstleistungszentrum. Dazu sollen Teile der brach gefallenen Bauten der ehemaligen Kaserne abgebrochen werden. Die denkmalgeschützten Bauten sollen saniert werden, um sie in die geplante Nutzung einzubeziehen. Zudem ist geplant weitere Bauten und eine Parkierungsanlage zu errichten.

Diese Absicht wird von der Stadt Germersheim unterstützt. Die denkmalgeschützten Bauten können so einer hochwertigen Nutzung zugeführt und das am Rande der Innenstadt liegende Grundstück wieder in das Stadtgefüge integriert werden. Dem städtebaulichen Konzept entsprechend soll eine hochwertige Bebauung für Handel, Dienstleistungen, Gastronomie, Hotel und Wohnen realisiert werden.

Sowohl im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme der Unteren Landesplanungsbehörde als auch im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens (Auswirkungsanalyse Einzelhandelsvorhaben „Stadtkaserne“ Germersheim GMA, Dezember 2012) wurde attestiert, dass durch die Änderung keine Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen in der Gemeinde selber oder in Nachbargemeinden zu befürchten ist.

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des im Einzelhandelskonzept der Stadt festgelegten zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und dient damit der Stärkung des Einzelhandelsangebotes im zentralen Versorgungsbereich. Im Zuge der Realisierung der mit dieser FNP-Änderung und dem parallelen Bebauungsplanverfahren planungsrechtlich ermöglichten Einzelhandelsansiedlung kann eine stärkere Bindung der Kaufkraft an die Stadt Germersheim erreicht werden. Zudem kann eine Konzentration des Einzelhandelsangebotes in der Innenstadt ermöglicht werden, während derzeit rund 89 % der Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt angesiedelt sind.

Zusammenfassend soll mit diesem Änderungsverfahren die wirksame Darstellung

- **Sonderbaufläche (SO) mit Zweckbestimmung Bund**

in

- **Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung Handels- und Dienstleistungszentrum Stadtkaserne**

geändert werden.

Alle weiteren Flächenkennzeichnungen bleiben unberührt.

#### **4. Bebauungspläne**

Zur Realisierung des Handels- und Dienstleistungszentrums „Stadtkaserne“ erfolgt zu dieser FNP-Änderung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nr. 64 Ehemalige Stadtkaserne“ im Parallelverfahren.

#### **5. Verkehr**

Aufgrund seiner historischen Nutzung und der Lage im Stadtraum ist die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches als gesichert anzusehen. Zur konkreten Umsetzung der Planungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens konkrete Regelungen zur Herstellung der entsprechenden Erschließungswege getroffen. Die Anlage vollständig neuer Straßenflächen zur Erschließung des Änderungsbereiches ist nicht notwendig.

## 6. Umweltbelange

### 6.1 Natur- und Artenschutz

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für jeden Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (siehe Teil B dieser Begründung) ausführlich beschrieben und bewertet werden. Ein Eingriff in Natur und Landschaft ist durch die Änderung des Flächennutzungsplans nicht zu erwarten, da das Plangebiet bereits heute in vollem Umfang als Sondergebiet und damit als Baufläche dargestellt ist. Die Eingriffsbewertung erfolgt im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens unter Berücksichtigung der dort konkret durch Festsetzungen ermöglichten Überbauung und Versiegelung des Plangebiets.

Im Frühjahr 2013 erfolgte eine flächendeckende Biotoptypenkartierung im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Das Gebiet ist im wesentlichen von Gebäuden (Proviantamt, Garnisonslazarett, Kleiderkammer, Kasino, Verwaltungsgebäude und Wache) und versiegelten Flächen geprägt.

Grünstrukturen im Plangebiet finden sich in Form uferbegleitender Gehölze auf den Böschungen beidseitig der Queich und als Rasenflächen mit Einzelbäumen und Baumgruppen um das Kasino, das Verwaltungsgebäude, die Wache und an der Ostseite des Proviantamtes sowie im Osten des Plangebietes entlang der August-Keiler-Straße. Auf der großen Hoffläche zwischen Lazarett und Proviantamt befindet sich eine Grüninsel, auf der eine Baumgruppe aus fünf Linden stockt. Der verfüllte Lazarettgraben an der Süd- und Westseite des Lazarettgebäudes ist von Rasenflächen bestanden.

Die Queich verläuft innerhalb des Plangebietes stark eingetieft in einem begradigten Gewässerbett, die steilen Uferböschungen sind regelhaft profiliert. Für den oberhalb liegenden Gewässerlauf der Queich außerhalb des Plangebietes liegen umfangreiche Gestaltungsplanungen vor, die in Teilen bereits umgesetzt sind. Aus dem Innenstadtbereich von Germersheim kommend wird die Queich von einem Fußweg/Steg begleitet.

Der Flächennutzungsplan mit intergriertem Landschaftsplan der Stadt Germersheim stellt entlang der August-Keiler-Straße einen geschützten Landschaftsbestandteil dar. Dieser geschützte Landschaftsbestandteil "Grüngürtel der Stadt Germersheim (+ Festungsanlagen)" (LB-7334-015) besteht aus insgesamt 11 Teilflächen, die die gesamte Kernstadt von Germersheim umschließen. Rechtsgrundlage bildet die Verordnung über die geschützten Landschaftsbestandteile - Grüngürtel der Stadt Germersheim, Stadt Germersheim vom 15. Januar 1953). Tatsächlich besteht innerhalb des Plangebietes aber nur ein Teilbereich des dargestellten geschützten Landschaftsbestandteils aus Grünstrukturen. Innerhalb der dargestellten Umgrenzung sind auch Teile der Kleiderkammer, des Kasinos und der umgebenden versiegelten Hofflächen enthalten.

### 6.2 Immissionsschutz

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die August-Keiler-Straße. Einige der Bestandsgebäude werden abgebrochen, während der Abbrucharbeiten und weiteren Bauarbeiten wird es zu Geräuschemissionen kommen, die jedoch nur vorübergehend sind. In einer schalltechnischen Untersuchung wird geprüft, ob Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

### 6.3 Altlasten

Im Rahmen der Grundstücksübernahme von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) durch die Stadt Germersheim wurden im Auftrag der Stadt altlasten- und abfallrechtliche Untersuchungen auf dem Grundstück durchgeführt (ausführendes Büro: Pedos GmbH, Mannheim im Oktober 2010)

In den im Änderungsbereich vorhandenen Auffüllungen konnten im Rahmen der altlastentechnischen Boden-, Bodenluft- und Grundwasseranalysen durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) hervorgerufene erhöhte Schadstoffkonzentrationen festgestellt werden.

Deren Gefährdungspotential für das Grundwasser ist aufgrund der Standortgegebenheiten und der vermutlich kleinräumigen Ausdehnung der PAK-Belastung jedoch als gering einzustufen. Einer grundsätzlichen Nutzung der Fläche im Sinne der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes steht diese Belastung nicht entgegen. Im Rahmen der Begutachtung wurden auch Maßnahmen zum

Umgang mit den Altlastenvorkommen erarbeitet, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Berücksichtigung finden werden.

## **7. Darstellung des bisherigen Verfahrensablaufs**

### **7.1 Darstellung des Verfahrensablaufes**

Der Rat der Stadt Germersheim hat in öffentlicher Sitzung am 15.03.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 64 "Ehemalige Stadtkaserne" aufzustellen und den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit zu ändern. Der Aufstellungs bzw. Änderungsbeschluss wurde, ebenfalls in öffentlicher Sitzung, am 27.06.2013 geändert.

Nach Erarbeitung der notwendigen Fachgutachten, sowie einer Konkretisierung der Planung wurde in öffentlicher Sitzung des Stadtrates am 28.06.2013 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und anschließende frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand am 02.07.2013 statt. Anschließend wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vom 16.07.2013 – 16.08.2013 durchgeführt.

Anschließend wurden die Gutachten und die Planung aktualisiert und die Anregungen und Hinweise aus den frühzeitigen Beteiligungen entsprechend eingearbeitet. Nach Überarbeitung der Planung wurde in öffentlicher Sitzung des Stadtrates am 14.11.2013 die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde am 18.11.2013 bekannt gemacht und in der Zeit vom 02.12.2013 bis einschließlich 09.01.2014 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte parallel vom 02.12.2013 bis einschließlich 09.01.2014.

## **7.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen**

### **7.2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer Bürgerversammlung am 02. Juli 2013. In dieser Bürgerversammlung wurden die Bürgerinnen und Bürger über die Ziele und Zwecke der Planung informiert und es bestand die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Über Verständnisfragen hinaus wurden keine Hinweise und Anregungen vorgebracht, die bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden mussten.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte vom 02.12.2013 bis einschließlich 09.01.2014. In dieser Zeit wurden keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken mitgeteilt.

### **7.2.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 16.07.2013 bis 16.08.2013 statt. Den vorgebrachten Anregungen sowie den dargelegten Stellungnahmen ist dadurch entsprochen worden, dass sie aufgegriffen und in die fortentwickelte Planung übernommen wurden.

Die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 02.12.2013 bis 09.01.2014 statt. Insgesamt wurden 36 Behörden und Träger öffentlicher Belange und 6 Nachbargemeinden angeschrieben, von denen wiederum 20 Stellungnahmen eingingen. Zur FNP-Änderung wurden hierbei keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken mitgeteilt.

## **Anlagen:**

**Anlage 1** – TEIL B: Umweltbericht

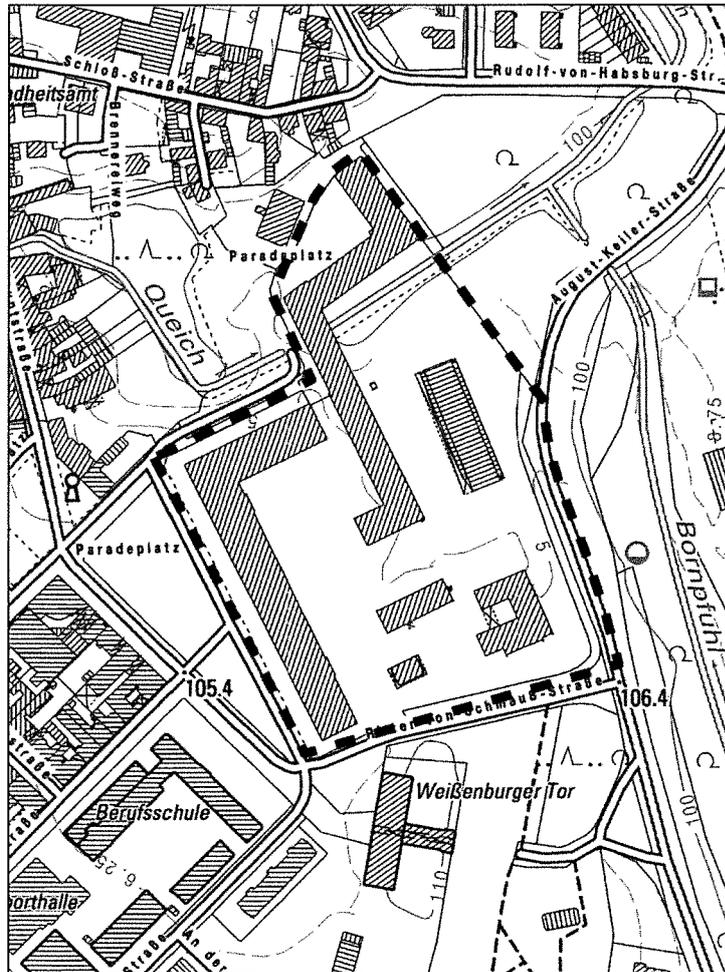
**Anlage 2** – Zeichnerische Darstellung der FNP-Änderung

# Umweltbericht

ZUR

## 12. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010

Geltungsbereich vgl. Planzeichnung



Verfahrensstand: 21.01.2014 / Satzungsbeschluss

Verfasser:

FALTIN+SATTLER  
FSW Düsseldorf GmbH  
Rathausufer 14  
40213 Düsseldorf

Auftraggeber:

Zwölfte Procom Invest GmbH & Co. KG  
Rathausstraße 7  
20095 Hamburg

Stadt Germersheim  
Kolpingplatz 3  
76726 Germersheim

## TEIL B: Umweltbericht zur Änderung des FNP

1.	Einleitung .....	3
1.1	Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanung.....	4
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung .....	5
1.3	Beschreibung des Plangebietes und des Umfeldes .....	5
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	6
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes .....	6
2.1.1	Schutzgut Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit .....	6
2.1.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt .....	6
2.1.3	Schutzgut Klima/Luft.....	6
2.1.4	Schutzgut Boden .....	7
2.1.5	Schutzgut Wasser .....	7
2.1.6	Schutzgut Landschaftsbild/Erholung.....	8
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	9
2.1.8	Wechselwirkungen .....	9
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung/Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen.....	9
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Status-quo-Prognose).....	11
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich negativer Auswirkungen.....	11
2.4.1	Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten.....	11
2.4.2	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie zum Ausgleich negativer Auswirkungen.....	11
3.	Zusätzliche Angaben.....	13
3.1	Beschreibung der verwendeten Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten und Defizite .....	13
3.2	Geplante Maßnahmen des Monitorings gem. § 4c BauGB.....	13
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	13
4.	Literatur- und Quellenverzeichnis.....	14

## 1. Einleitung

### 1.1 Anlass

Die ehemalige Stadtkaserne, welche auf die Festung Germersheim zurückgeht und zwischen 1834 und 1861 errichtet wurde, soll nach Aufgabe der militärischen Nutzung durch die Bundeswehr 2005 einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der neue Flächeneigentümer beabsichtigt eine Konversion der Fläche zu einem Handels- und Dienstleistungszentrum. Dazu sollen Teile der brach gefallenen Bauten der ehemaligen Kaserne abgebrochen werden. Die denkmalgeschützten Bauten sollen saniert werden, um sie in die geplante Nutzung einzubeziehen. Zudem ist geplant weitere Bauten und eine Parkierungsanlage zu errichten.

Diese Absicht wird von der Stadt Germersheim unterstützt. Die denkmalgeschützten Bauten können so einer hochwertigen Nutzung zugeführt und das am Rande der Innenstadt liegende Grundstück wieder in das Stadtgefüge integriert werden. Dem städtebaulichen Konzept entsprechend soll eine hochwertige Bebauung für Handel, Dienstleistungen, Gastronomie, Hotel und Wohnen realisiert werden.

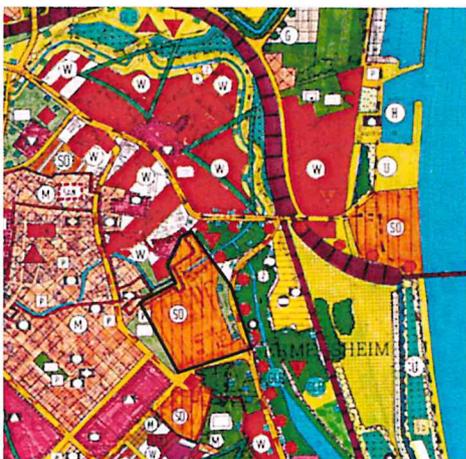
#### Derzeitige Darstellung im FNP: Sonderbaufläche - Nutzung Bund -



#### Legende:

-  Sonderbaufläche
-  Hauptverkehrsstraße
-  Geschützter Landschaftsbestandteil
-  Wasserfläche
-  Plangebiet

#### Vorgesehene Änderung der Darstellung des FNP: Sonderbaufläche - Nutzung Handels- und Dienstleistungszentrum „Stadtkaserne“ -



#### Legende:

-  Sonderbaufläche
-  Hauptverkehrsstraße
-  Geschützter Landschaftsbestandteil
-  Wasserfläche
-  Plangebiet

Die im FNP 2010 dargestellte ca. 3,9 ha große Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Bund entspricht nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten. Der derzeit rechtsgültige

Flächennutzungsplan ist entsprechend zu ändern (12. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010). Auf der Bebauungsplanebene wird das Vorhaben durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Ehemalige Stadtkaserne“ planungsrechtlich gesichert. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Ehemalige Stadtkaserne“ im Parallelverfahren.

### **1.1 Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanung**

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2010 mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Germersheim (Stand April 2000) sind innerhalb des Plangebietes folgende Nutzungskategorien dargestellt:

- Sonderbaufläche (SO) mit der Zweckbestimmung Bund
- Fließgewässer (nördlicher Bereich des Plangebietes, Gewässer Queich)
- Geschützter Landschaftsbestandteil (östlicher Bereich des Plangebietes, entlang der August-Keiler-Straße)
- Sanierungsgebiet (nördlicher Bereich, an die Bestandsbebauung anschließend)
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (August-Keiler-Straße).

Der geschützte Landschaftsbestandteil „Grüngürtel der Stadt Germersheim (+ Festungsanlagen)“ (LB-7334-015) besteht aus insgesamt 11 Teilflächen, welche die gesamte Kernstadt von Germersheim umschließen. Rechtsgrundlage bildet die Verordnung über die geschützten Landschaftsbestandteile – Grüngürtel der Stadt Germersheim, Stadt Germersheim vom 15.01.1953.

Im Landesentwicklungsplan Rheinland-Pfalz (LEP IV) ist Germersheim als Mittelzentrum mit der Zusatzdarstellung „Landesweit bedeutsamer Arbeitsmarktschwerpunkt; sonstiger projektbezogener Entwicklungsschwerpunkt“ dargestellt.

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz weist in der 1. Teilfortschreibung aus dem Jahr 2006 den Änderungsbereich als „Zentraler Einkaufsbereich“ aus. Damit sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevantem Sortiment am Standort der ehemaligen Stadtkaserne zulässig. Die Ziele der Raumordnung stehen der 12. Änderung des FNP 2010 demnach nicht entgegen. Die Zustimmung der Landesplanungsbehörde liegt mit AZ: 000-76/32 vom 10.04.2013 vor.

Im Plangebiet liegen keine biotopkartierte oder sonstigen Flächen des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz (OSIRIS).

#### **Gesetzliche Grundlage:**

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Die Umweltprüfung ist unselbstständiger Teil im Aufstellungsverfahren. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht dargestellt, welcher einen gesonderten Teil der Begründung der Bauleitpläne bildet (vgl. § 2a BauGB). Inhalt und Form des Umweltberichts regelt die Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB.

Schutzgüter zur Erfassung und Bewertung in der Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind:

- Pflanzen und Tiere (inklusive biologische Vielfalt)
- Boden
- Wasser
- Klima/Luft

- Landschaftsbild/Erholung
- Mensch/Bevölkerung (inkl. menschlicher Gesundheit)
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

Insbesondere sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Aufgaben berücksichtigt (§ 1 Abs. 5 BauGB). Zudem soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Hier wird insbesondere auf die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Nachverdichtung verwiesen.

Des Weiteren sind Zielvorgaben anderer Pläne oder Regelungen und Maßnahmen zur Umweltvorsorge zu berücksichtigen: Hinsichtlich der Zielvorgaben anderer Planungen sind in die Prüfung Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) mit ihren Schutz- und Erhaltungszielen sowie die Darstellungen (bzw. Festsetzungen) von Landschaftsplänen und sonstigen fachspezifischen Plänen, u.a. des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts mit einzustellen.

### **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung**

Die für das Vorhaben relevanten Ziele des Umweltschutzes werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 64 „Ehemalige Stadtkaserne“ dargestellt. Daher sei an dieser Stelle auf Kapitel 1.2.1 des Umweltberichtes zum Bebauungsplan verwiesen (Umweltbericht, 2013: Kuhlmann & Stucht).

### **1.3 Beschreibung des Plangebietes und des Umfeldes**

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Innenstadt von Germersheim. Es umfasst mit ca. 3,9 ha die Fläche der ehemaligen Stadtkaserne. Im Norden wird es von der Schlossstraße/Rudolf-von-Habsburg-Straße und einer Platzfläche begrenzt, im Osten von der August-Keiler-Straße (teilweise im Plangebiet gelegen), im Süden durch die Ritter-von-Schmauß-Straße und im Westen durch den Verlauf des ehemaligen Lazarettgrabens.

Das südliche und nordöstliche Umfeld ist – als Teil der historischen Festungsanlagen – geprägt vom Übergang in eine gründerdominierte Landschaft, welche sich auf der östlichen Seite bis zum Rhein erstreckt. Unterbrochen wird diese Verbindung von einem Grundstück der Stadtwerke Germersheim und der Bahnstrecke nach Sondernheim. Nördlich und westlich schließen sich jeweils dichtere Bebauungsstrukturen an.

Das Plangebiet wird durch die Bestandsbebauung der ehemaligen Stadtkaserne dominiert. Hierunter fallen insbesondere das Lazarettgebäude und das Proviantamt, welche unter Denkmalschutz stehen. Die Planung sieht eine Verknüpfung von Bestandsgebäuden und Neubauten vor, durch Durchgänge und Passagen wird die Durchwegung gewährleistet. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neue Zufahrt im Bereich der August-Keiler-Straße, die Stellplätze werden im südlichen Teil des Plangebietes – ebenerdig – untergebracht.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Im Folgenden wird kurz auf die einzelnen Schutzgüter eingegangen, für eine ausführliche Bestandsaufnahme sei an dieser Stelle auf den zu dem Bebauungsplan Nr. 64 „Ehemalige Stadtkaserne“ zugehörigen Umweltbericht (Umweltbericht, 2013: Kuhlmann & Stucht) verwiesen.

### **2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

#### **2.1.1 Schutzgut Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit**

Die Sonderbaufläche wird vollständig von ehemals militärisch genutzten Einrichtungen eingenommen. Der überwiegende Teil des Geländes ist versiegelt. Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen. Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu betrachten.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit nicht genutzt und ist nicht öffentlich zugänglich. Die vorhandenen Gebäude sind derzeit funktionslos und stehen leer. Wohnnutzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden, daher ist eine Bedeutung für die Wohn- und die Wohnumfeldfunktion nicht vorhanden. Aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit des Plangebietes ist eine landschaftsbezogene Erholungsfunktion ebenfalls nicht vorhanden.

#### **2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Für die Darstellung des Schutzgutes sei an dieser Stelle auf den Umweltbericht zu dem Bebauungsplan Nr. 64 „Ehemalige Stadtkaserne“ verwiesen (Umweltbericht, 2013: Kuhlmann & Stucht), der eine ausführliche Beschreibung und Bewertung der registrierten Biotoptypen enthält.

Grünstrukturen im Plangebiet finden sich in Form uferbegleitender Gehölze auf den Böschungen beidseitig der Queich und als Rasenflächen mit Einzelbäumen und Baumgruppen um das Kasino, das Verwaltungsgebäude, die Wache und an der Ostseite des Proviantamtes sowie im Osten des Plangebietes entlang der August-Keiler-Straße. Auf der großen Hoffläche zwischen Lazarettgebäude und Proviantamt befindet sich eine Grüninsel mit einer Baumgruppe aus fünf Linden. Der verfüllte Lazarettgraben an der Süd- und Westseite des Lazarettgebäudes ist von Rasenflächen bestanden.

Aufgrund der überwiegend baulichen Nutzung des Plangebietes, deren Lage am Rand der Innenstadt und der isolierten Lage durch umgebenden Straßenzüge ist nicht von einem anspruchsvollen und störungsempfindlichen Artenbestand im Plangebiet auszugehen. Im Rahmen der 4. Planungsbesprechung am 06.03.2013 wurde deshalb mit der Stadt Germersheim vereinbart, dass faunistische Untersuchungen nicht erforderlich sind. Diese Auffassung vertritt auch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises. Verwiesen werden soll auf den zum Bebauungsplan Nr. 64 „ehem. Stadtkaserne“ separat erstellten Fachbeitrag Artenschutz (Anlage zum Umweltbericht), in dem geprüft wurde, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entsprechend den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BnatSchG ausgelöst werden könnten.

#### **2.1.3 Schutzgut Klima/Luft**

Das Stadtgebiet von Germersheim liegt im Übergangsbereich zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Allerdings besitzen das Vorderpfälzische Tiefland und die nördliche Oberrheinebene als Teil des Oberrheingraben einen klimatischen Sonderstatus. Das stadtklimatische Problem der Überwärmung, in Verbindung mit der austauschwarmen Wetterlage des Oberrheingraben, führt zu einem häufig belastenden Bioklima für den

menschlichen Organismus. Die Wärmebelastung tritt vor allem bei sommerlichen, strahlungsreichen Hochdruckwetterlagen mit hohen Temperaturen, hoher Luftfeuchte und geringer Luftbewegung auf.

Kleinklimatisch ist das Plangebiet durch eine hohe Versiegelung (über 73 %) geprägt, durch welche die typischen innerstädtischen Überwärmungserscheinungen ausgelöst werden. Die hohe Versiegelung führt insbesondere in den Sommermonaten tagsüber zu höheren Temperaturen und nachts zu einer verminderten Abkühlung. Die im Süden und Osten des Plangebiets und entlang der Queich vorhandenen Gehölzstrukturen können zu einer Ausfilterung von Luftschadstoffen beitragen. Da im Plangebiet derzeit keinerlei Nutzung statt findet, sind keine Emissionen vorhanden, die zu lufthygienischen Belastungen führen. Vorbelastungen existieren im Umfeld durch das Verkehrsaufkommen auf den Straßen im Umfeld des Plangebietes.

Dem Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung kommt insgesamt eine geringe bis nachrangige Bedeutung für den klimatischen und lufthygienischen Ausgleich zu.

#### **2.1.4 Schutzgut Boden**

Das Stadtgebiet von Germersheim gehört geologisch gesehen zum Oberrheingraben. Basis der Bodenbildung im Landschaftsraum sind ausschließlich quartäre Sedimente. Je nach Ausgangsmaterial sind diverse Bodengruppen und Bodentypen entstanden. Als Bodentypen entwickelten sich saure Braunerden, aus silikatreichen Sanden Rostbraunerden, verarmte podsolige Braunerden mit auffälligem Bleichhorizont und auf jungem Dünensanden Regosol-Braunerden und Braunerde-Regosole. Die Bodenarten im Innenstadtbereich von Germersheim reichen von sandigem Kies über kiesigen Sand zu lehmigem Schluff.

Im Jahr 2009 wurde durch die Pedos GmbH eine orientierende Untersuchung durchgeführt. Die Untersuchung beinhaltete eine altlastenrechtliche und eine abfallrechtliche Untersuchung (vgl. Pedos GmbH 2010 a). Im Rahmen der altlastentechnischen Boden-, Bodenluft- und Grundwasseranalysen konnten keine erhöhten Schadstoffkonzentrationen für die untersuchten Schadstoffe Mineralölkohlenwasserstoffe, Schwermetalle, Cyanide, Phenole, PCB, BTEX und LHKW nachgewiesen werden. In drei Bereichen wurden in Auffüllungsschichten bzw. in der Asphaltdecke erhöhte Schadstoffkonzentrationen durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) festgestellt.

#### **2.1.5 Schutzgut Wasser**

Die hydrogeologischen Gegebenheiten im Stadtbereich Germersheim werden durch den Rhein und seine Altarme sowie durch Bäche, die aus der Haardt heraus treten und dem Rhein zufließen, geprägt. Im Bereich der geplanten FNP-Änderung befindet sich das Oberflächengewässer der Queich. Die begradigte und streckenweise unterirdisch gefasste Queich durchfließt als Gewässer II. Ordnung in Ost-West-Richtung das Plangebiet im nördlichen Grundstücksbereich und mündet nach ca. 1 km in den Rhein. Aufgrund der teils hohen Abflussmengen kommt der Queich eine hohe wasserhaushaltliche Funktion zu.

Die Queich verläuft innerhalb des Plangebietes stark eingetieft in einem begradigten Gewässerbett, die steilen Uferböschungen sind regelhaft profiliert. Aus dem Innenstadtbereich von Germersheim kommend wird die Queich von einem Fußweg begleitet.

Der Grundwasserflurabstand unterliegt dem Einfluss des Rheins. Als allgemeine Grundwasserfließrichtung ist eine zum Rhein hin gerichtete östliche Fließrichtung anzunehmen. In Abhängigkeit von den Rheinwasserständen können influente Fließverhältnisse und geänderte Grundwasserfließrichtungen auftreten. Im Rahmen der durchgeführten Grundwasseruntersuchungen wurde im Plangebiet Grundwasser in Tiefen zwischen 7,0 m und 7,3 m unter Geländeoberkante angetroffen.

Gegenstand der altlastentechnischen Bewertung der orientierenden Untersuchung ist der Wirkungspfad Boden – Grundwasser. Erhöhte Schadstoffkonzentrationen im Boden durch PAK wurden im Unterbau der Asphalttragschicht der Sondierung RKS 9 und in der Auffüllungsschicht der Sondierung RKS 6 festgestellt. Die PAK-Gehalte des Asphaltunterbaus sind vermutlich auf Rückstände der Asphalttragschicht (Kleber) zurückzuführen.

Die Orientierende Untersuchung kommt zu der altlastenrechtlichen Bewertung, dass aufgrund der Mobilität der festgestellte PAK, der Tiefe der Auffüllungen, die bei hohen Grundwasserständen stehen, im Bereich der Sondierung RKS 6 eine Grundwassergefährdung festzustellen ist. Da in den übrigen Auffüllungen und in der Probe des unmittelbar benachbarten Schurfs vergleichsweise geringe PAK-Gehalte festgestellt wurden, ist davon auszugehen, dass es sich um eine vermutlich kleinräumige, an die Auffüllungen gebundene, diffus in den Auffüllungen verteilt auftretende Belastung handelt. Das Gefährdungspotenzial der festgestellten PAK-Belastung für das Grundwasser ist aufgrund der Standortgegebenheiten und der vermutlich kleinräumigen Ausdehnung der PAK-Belastung als gering einzustufen. In der Grundwasserprobe aus dem vermuteten Abstrom der Stadtkaserne (GWM 1 im vermutetem Abstrom RKS 6) konnten keine PAK nachgewiesen werden, so dass eine Grundwasserbelastung durch PAK nicht festzustellen ist.

Zur Vermeidung eines Sickerwasserzutritts und zur Verlagerung von PAK mit dem Sickerwasser in das Grundwasser sollte die Versiegelung im Bereich der Sondierung RKS 6 erhalten bleiben. Ein weiterer Handlungsbedarf bezüglich der festgestellten PAK besteht darüber hinaus nicht.

Bei den im Grundwasser festgestellten, die orientierenden Prüfwerte überschreitenden Stoffen handelt es sich um Calcium, Ammonium, Chlorid, DOC (GWM 2), Nitrat (GWM 1) und Kalium (GWM 1 und GWM 2). Die in den Proben ermittelten Überschreitungen der orientierenden Prüfwerte durch TOC, Calcium, Kalium, Chlorid stellen keine wesentlichen, als altlastenrelevant einzustufenden Überschreitungen dar.

Die in den Grundwasserproben ermittelten Ammonium- und Nitratgehalte stehen vermutlich im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung im Umfeld der Stadtkaserne. Zur Abschätzung, insbesondere der ermittelten Ammoniumgehalte sollten die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung den Ergebnissen von Untersuchungen an im weiteren Umfeld befindlichen Grundwassermessstellen vergleichend gegenüber gestellt werden. Sollten sich im weiteren Umfeld keine geeigneten Grundwassermessstellen befinden, bzw. keine vergleichbar hohen Ammoniumgehalte festgestellt werden, sollte die in GWM 2 festgestellte Ammoniumbelastung durch weitere Grundwasseruntersuchungen reproduzierbar überprüft und ggf. eingegrenzt werden.

### **2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild/Erholung**

Für die Darstellung des Schutzgutes sei an dieser Stelle auf den Umweltbericht zu dem Bebauungsplan Nr. 64 „Ehemalige Stadtkaserne“ (Umweltbericht 2013, Kuhlmann und Stucht) verwiesen, der eine ausführliche Auflistung der Bewertungskriterien enthält.

Wertbestimmende Kriterien des Landschaftsbildes sind Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft. Die Faktoren Vielfalt, Eigenart und Naturnähe, die das Landschaftsbild beschreiben, sind wesentlicher Bestandteil einer Bewertung des Erlebnis- und Erholungspotenzials. Weitere Kriterien für den Erlebnis- und Erholungswert eines Landschaftsausschnittes sind u.a. eine gute Erreichbarkeit, Begehbarkeit und Infrastruktur sowie Fernsicht.

Die Vorbenannten zur Bewertung des Landschaftsbildes und des Erholungs- und Erlebniswertes heranzuziehenden Kriterien Eigenart, Vielfalt, Schönheit und Naturnähe werden allesamt im Plangebiet nicht ausreichend erfüllt. Durch die Lage am Rand der

Innenstadt von Germersheim und die umgebende Bebauung und Straßenzüge ist der Geltungsbereich nur sehr eingeschränkt prägend für das Landschaftsbild.

Das Plangebiet ist in Teilbereichen bebaut, große Teile der nicht bebauten Flächen sind versiegelt und daher für eine Erholungsnutzung unattraktiv. Darüber hinaus nimmt das Plangebiet aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit keine Erholungsfunktion ein.

Die unmittelbar südlich an das Plangebiet grenzenden Bereiche der Festung Germersheim mit dem Weißenburger Tor, der Grabenwehr Fronte Lamotte und der Theobaldskaserne besitzen zwar auch keine Ausprägung für das Landschaftsbild, stellen aber einen überregional bedeutsamen Erholungsschwerpunkt dar.

### **2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mit dem ehem. Lazarettgebäude und dem ehem. Proviantamt zwei Baudenkmäler im Plangebiet. Diese Gebäudekomplexe sind Ensemblebestandteile der Festung Germersheim und als Zeugnisse bayerischer Festungsarchitektur des 19. Jh. von besonderer kulturgeschichtlicher Bedeutung. Das Plangebiet ist mit Eintragung in die Denkmalliste von Rheinland-Pfalz förmlich als Kulturdenkmal eingestuft.

Angaben über sonstige Sachgüter liegen nicht vor; eventuell vorhandene Leitungstrassen werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entsprechend berücksichtigt.

### **2.1.8 Wechselwirkungen**

Besonders zu berücksichtigende Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen nicht. Auch konnten keine besonderen Wechselwirkungen und -beziehungen zwischen Teilflächen des Plangebietes oder zwischen dem Plangebiet und seinem Umfeld festgestellt werden.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung/Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Die Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen wird auf die wesentlichen Wirkungen beschränkt. Für ausführliche Informationen zu den einzelnen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sei an dieser Stelle auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 64 „Ehemalige Stadtkaserne“ (Umweltbericht 2013, Kuhlmann und Stucht) hingewiesen.

#### *Schutzgut Mensch:*

Nach Umsetzung der Planung wird das Plangebiet öffentlich zugänglich sein und fußläufige Wegebeziehungen erlauben, so dass eine Attraktivitätssteigerung für die Erholungsnutzung und die Wohnumfeldfunktion bewirkt werden.

#### *Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:*

Die Umsetzung der Maßnahme bzw. die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen teilweise zu einem Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen. Mit dem Verlust der Vegetationsstrukturen sind auch negative Auswirkungen auf die Tierwelt und die biologische Vielfalt verbunden. Im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan wurde eine Gegenüberstellung des Vor- und Nacheingriffszustandes vorgenommen. Daraus ergibt sich eine Reduzierung der Grünanteile. Da ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes nicht erfolgen kann, wird ein Ausgleich außerhalb des Plangebietes erfolgen.

Zum Bebauungsplan Nr. 64 „Ehemalige Stadtkaserne“ wurde ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt, auf diesen wird an dieser Stelle verwiesen. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass für alle in der Topografischen Karte 25 Nr. 6716 „Germersheim“ vorhandenen Arten entweder keine essentiellen Lebensraumstrukturen im Planungsraum vorhanden sind oder Beeinträchtigungen durch die Wirkungen des Vorhabens sicher ausgeschlossen werden können (vgl. Fachbeitrag Artenschutz, Kuhlmann & Stucht 2013).

### *Schutzgut Klima/Luft:*

Wesentliche Änderungen des Mikroklimas sind nicht zu erwarten. Grundsätzlich ergibt sich durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben eine Erhöhung der Schadstoffemissionen durch die anfahrenenden PKW und anliefernden LKW.

Bedeutsame Strukturen für den klimatischen oder lufthygienischen Ausgleich sind im Plangebiet nicht vorhanden, so dass eine erhebliche Betroffenheit klimatischer oder lufthygienischer Funktionen auszuschließen ist. Mit Umsetzung der Planung ist eine leichte Erhöhung der Flächenversiegelung zu erwarten, die Auswirkungen auf das Mikroklima zur Folge haben wird (erhöhte Temperatur, geringere Luftfeuchtigkeit).

Ob im Plangebiet auf geeigneten Dachflächen eine Dachbegrünung umgesetzt werden kann, ist noch nicht abschließend geklärt. Die Schaffung von Gründächern kann den negativen Auswirkungen der Versiegelungszunahme entgegenwirken.

### *Schutzgut Boden/Wasser:*

Infolge des Baubetriebs ergibt sich ein potenzielles Risiko durch den Aufschluss von vorhandenen Altlasten. Bei einem sach- und fachgerechten Umgang mit den belasteten Böden/Auffüllungen sind hierdurch jedoch keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Darüber hinaus ergeben sich durch Neuversiegelungen nur geringfügige Wirkungen.

Die Böden im Plangebiet sind fast flächendeckend anthropogen verändert. Über 73 % des Plangebietes sind bereits bebaut oder versiegelt. Wie die orientierende Untersuchung gezeigt hat, sind in Teilbereichen bis zu 6,7 m mächtige Auffüllungen aus verschiedenen Bauschutt vorhanden. Von einem natürlichen Bodengefüge oder ökologischen Bodenfunktionen kann im Plangebiet nicht ausgegangen werden.

Die Queich als einziges Fließgewässer im Plangebiet erfährt keine negativen Veränderungen. Der Gewässerverlauf und das Gewässerbett bleiben unangetastet. Auf der nördlichen Seite der Queich wird ein Weg vorgesehen, der als aufgeständerter Steg ausgebildet wird. Auch durch diesen Weg sind keine Beeinträchtigungen des Gewässers zu erwarten.

Die ökologische Situation des Grundwassers innerhalb des Plangebiets kann als gestört angesehen werden. Aufgrund der bereits vorhandenen hohen Flächenversiegelung sind Funktionen wie Grundwasserneubildung und Grundwasserdargebotsfunktion im Plangebiet nicht vorhanden. Die Erhöhung des Versiegelungsanteils wird die derzeitige gestörte Grundwassersituation nicht maßgeblich verändern.

Da die orientierende Untersuchung verschiedene Belastungen im Boden festgestellt hat, wird in dem Gutachten empfohlen, zur Vermeidung eines Sickerwasserzutritts und zur Verlagerung von PAK mit dem Sickerwasser in das Grundwasser die Versiegelung im Bereich der Sondierung RKS 6 zu erhalten. Das Gefährdungspotenzial für das Grundwasser ist aufgrund der Standortgegebenheiten und der vermutlich kleinräumigen Ausdehnung der PAK-Belastung jedoch als gering einzustufen. Einer grundsätzlichen Nutzung der Fläche im Sinne der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes steht diese Belastung nicht entgegen. Im Rahmen der Begutachtung wurden auch Maßnahmen zum Umgang mit den Altlastenvorkommen erarbeitet, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Berücksichtigung finden werden.

### *Schutzgut Landschaft (Stadtbild):*

Wesentliche Änderungen des Stadtbildes ergeben sich nicht. Die prägenden Gebäude des ehem. Lazarettgebäudes und Proviantamtes bleiben erhalten und werden umgenutzt.

Da das Plangebiet nur eine sehr eingeschränkte Prägung für das Landschaftsbild besitzt und zudem kein Potenzial für eine Erholungsfunktion besteht, können erhebliche Auswirkungen nicht abgeleitet werden. Durch die vorgesehene Durchwegung des Gebiets wird eine Verbesserung für das Erholungspotenzial festgestellt.

#### *Schutzgut Kultur- und Sachgüter:*

Hinsichtlich potenziell vorhandener Leitungen (sonstige Sachgüter) wird davon ausgegangen, dass diese im Bebauungsplanverfahren entsprechend berücksichtigt werden, so dass sich keine Auswirkungen ergeben.

Die von der Stadt Germersheim mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe abgestimmten Entwicklungsparameter gewährleisten, dass die Anforderungen des Denkmalschutzes im Zuge der Umsetzung der Planung in ausreichendem Umfang berücksichtigt werden.

#### *Wechselwirkungen:*

Da im Plangebiet und seinem Umfeld keine besonders ausgeprägten Wechselwirkungen und -beziehungen bestehen, sind erhebliche Umweltauswirkungen durch mögliche Beeinträchtigungen auszuschließen.

### **2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Status-quo-Prognose)**

Bei einer Nichtdurchführung der vorgesehenen Planung, würde das Plangebiet in seinem bisherigen Zustand verbleiben. Die fehlende Nutzung der baulichen Anlagen würde langfristig zu einer Verschlechterung bzw. einem Verfall der Bausubstanz führen. Die fehlende Zugänglichkeit bliebe erhalten. Der auf dem Gelände vorhandene Vegetationsbestand würde fortbestehen und für diverse festgestellte ubiquitäre Tierarten Lebensraum bieten.

### **2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich negativer Auswirkungen**

#### **2.4.1 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten**

Bei den gem. § 10 Abs. 4 und Anlage 1 BauGB zu prüfenden „anderweitigen Planungsmöglichkeiten“ handelt es sich nicht um grundsätzlich andere Planungen, sondern um vernünftiger Weise in Betracht kommende anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans zu berücksichtigen und nicht etwa grundsätzlich andere Planung in Erwägung zu ziehen sind.

Die geplante Flächennutzungsplan-Änderung schafft, gemeinsam mit dem Bebauungsplan, die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung des geplanten Dienstleistungs- und Handelszentrums „Stadtkaserne“. Im Bereich der Innenstadt ist lediglich auf dieser Fläche die Ansiedlung eines entsprechenden Vorhabens möglich. Ansonsten wäre die Ansiedlung eines Dienstleistungs- und Handelszentrums lediglich auf der „Grünen Wiese“ möglich. Das entwickelte städtebauliche Konzept für die ehem. Stadtkaserne Germersheim wurde im Rahmen eines Investoren-Auswahlverfahrens entwickelt. Hierin wurden verschiedene Konzepte (Varianten) unterschiedlicher Investoren geprüft und das der Planung zu Grunde liegende Konzept, vor dem Hintergrund definierter Rahmenbedingungen, als die geeignetste Variante gewählt.

#### **2.4.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie zum Ausgleich negativer Auswirkungen**

Gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen. Im Sinne der Umweltvorsorge lassen sich allgemeine Maßnahmen nennen, die im Rahmen der Umsetzung von Baumaßnahmen zu einer Vermeidung und Verminderung von bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltbeeinträchtigungen führen können. Zudem ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen

(Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Allgemeine und konkrete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Rahmen des parallel laufenden, konkretisierenden B-Plan-Verfahrens formuliert. Die Maßnahmen beziehen sich dabei nicht nur auf die naturschutzrechtlichen Belange, sondern auf alle Schutzgüter (z. B. Immissionsschutz). Sie sind dem Umweltbericht zum B-Plan Nr. 64 "ehem. Stadtkaserne" zu entnehmen.

Hinsichtlich der Darstellung von Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Beschreibung der verwendeten Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten und Defizite**

Bei der Erstellung des Umweltberichts bestanden keine nennenswerten Schwierigkeiten.

#### **3.2 Geplante Maßnahmen des Monitorings gem. § 4c BauGB**

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu Abhilfe zu ergreifen. Zu diesem Zweck sind die im Folgenden genannten Maßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB zu nutzen:

Derzeit sind keine Monitoring-Maßnahmen vorgesehen.

#### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für jeden Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht ausführlich beschrieben und bewertet werden. Ein Eingriff in Natur und Landschaft ist durch die Änderung des Flächennutzungsplans nicht zu erwarten, da das Plangebiet bereits heute in vollem Umfang als Sondergebiet und damit als Baufläche dargestellt ist. Die Eingriffsbewertung erfolgt im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens unter Berücksichtigung der dort konkret durch Festsetzungen ermöglichten Überbauung und Versiegelung des Plangebiets.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) von Germersheim stellt für den wesentlichen Teil des Plangebietes Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Bund dar. Es ist geplant diese Darstellung in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Dienstleistungs- und Handelszentrum Stadtkaserne“ zu ändern, um die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, ergänzt um Dienstleistungen und ggf. Hotel und Wohnnutzung zu ermöglichen.

Hinsichtlich der Schutzgüter „Menschen“ und „Klima/Luft“ sind infolge der geplanten FNP-Änderung Zunahmen der Lärm- und Schadstoffbelastungen gegeben. Während Überschreitungen von Grenzwerten hinsichtlich der Schadstoffbelastung nicht zu erwarten sind, müssen im Hinblick auf die prognostizierte schalltechnische Belastung Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden“, „Wasser“, „Landschaft“ sowie „Kultur- und sonstige Sachgüter“ sind nicht zu erwarten. Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ wird auf den Umweltbericht und die artenschutzrechtliche Prüfung des Bebauungsplanverfahrens verwiesen.

#### **4. Literatur- und Quellenverzeichnis**

Kuhlmann & Stucht 2013 a: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 64 „Ehemalige Stadtkaserne“; Bochum, Oktober 2013

Kuhlmann & Stucht 2013 b: Fachbeitrag Artenschutz; Bochum, Juni 2013

Pedos GmbH 2010 a: Orientierende Untersuchung; Mannheim, Oktober 2010

Pedos GmbH 2010 b: Baugrundtechnisches Vorgutachten; Mannheim, Oktober 2010

Peutz Consult 2013: Schalltechnische Untersuchung; Düsseldorf, Oktober 2013

## **VERFAHRENSVERMERKE**

### **1. Aufstellungsbeschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Germersheim hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.03.2012 die Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss wurde, ebenfalls in öffentlicher Sitzung am 27.06.2013 geändert.

### **2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 BauGB erfolgte am 28.06.2013 und 22.11.2013 durch die Veröffentlichung im Stadtanzeiger Germersheim

### **3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 02.07.2013 durch Einwohnerversammlung im Stadthaus mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung statt.

### **4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden:**

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde am 15.07.2013 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 16.08.2013.

### **5. Bekanntmachung der Auslegung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 22.11.2013 durch die Veröffentlichung im Stadtanzeiger Germersheim. Es wurde darauf hingewiesen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und ausgelegt werden.

### **6. Auslegung des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung:**

Der Entwurf dieser Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung einschließlich Umweltbericht lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.12.2013 bis zum 09.01.2014 aus.

### **7. Prüfung der Anregungen:**

Der Stadtrat der Stadt Germersheim hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.02.2014 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

### **8. Feststellungsbeschluss:**

Aufgrund der §§ 1 bis 7 hat der Stadtrat der Stadt Germersheim den Fortschreibungsplan in seiner Sitzung am 20.02.2014 beschlossen.

**9. Genehmigungsverfahren:**

Das Genehmigungsverfahren gemäß § 6 BauGB wurde am 01.04.2014 eingeleitet. Die Genehmigung wurde am \_\_\_\_\_ erteilt.

**Genehmigt**

mit Verfügung vom 08.05.2014

Az.: 31.5117.GER/Hes

Germersheim, den 08.05.2014

Kreisverwaltung Germersheim

Benno Heiter

1. Kreisbeigeordneter

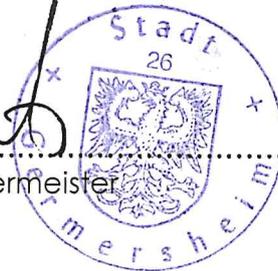


**10. Ausfertigung:**

Die Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht, wird hiermit ausgefertigt:

Germersheim, den 12. MAI 2014

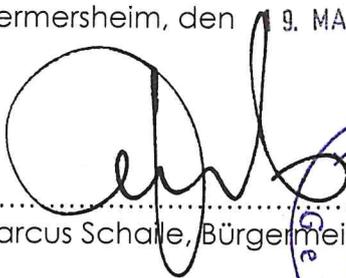
  
.....  
Marcus Schaile, Bürgermeister



**11. Bekanntmachung der Genehmigung:**

Die Erteilung der Genehmigung wurde am 16. MAI 2014 durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gegeben.

Germersheim, den 9. MAI 2014

  
.....  
Marcus Schaile, Bürgermeister

