

Drucksache Nr.: 304/2024

Dezernat IV

Federführend: Stadtplanung

Anlagen: 22

Az.: 220.BI

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Innenstadtbeirat	03.12.2024	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	11.12.2024	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	12.12.2024	Ö	zur Vorberatung
Stadtrat	17.12.2024	Ö	zur Beschlussfassung

Bebauungsplan „Landesgartenschau“ in den Stadtbezirken 14 und 31

a) Abwägung der während der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen

b) Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan

Antrag:

Der Stadtrat beschließt:

- a) über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen laut Verwaltungsvorschlag und
- b) den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Begründung:

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße ist mit ihrer Bewerbung zur Ausrichtung der Landesgartenschau 2027 erfolgreich gewesen. Zur Sicherung der städtebaulichen und landschaftsarchitektonischen Ziele, sowohl im Durchführungsjahr aber auch in der Zeit danach, ist ein Bebauungsplan notwendig.

Das Plangebiet wird ungefähr abgegrenzt durch

- den Harthäuserweg im Norden,
- die Branchweilerhofstraße im Osten,
- das Südufer des Speyerbaches im Süden und
- die Landwehrstraße im Westen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst weitgehend die Grenzen der avisierten Flächen der Landesgartenschau im Durchführungszeitraum. Einzig die nördlich gelegenen Flächen des DLR, die auch in die LGS integriert sein werden, sind nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Diese Flächen bedürfen nicht einer Überplanung, da sich hier weder die Eigentumsverhältnisse noch die bisherige Nutzung ändern wird. Auch werden die Fläche der Altdeponie „Maifischgraben“ sowie das Gelände des ehemaligen Abfallwirtschaftszentrums nicht überplant, da hier noch keine förmliche Stilllegung erfolgt ist bzw. noch keine abschließende Nachfolgenutzung absehbar ist. Zwischenzeitlich wurde der Geltungsbereich geringfügig reduziert. Das Flurstück mit der Nummer 3311/8 liegt nun nicht mehr innerhalb des Geltungsbereiches. Die ehemaligen Schlichtwohnungen sind inzwischen abgerissen. Konkrete städtebauliche Ziele sind noch nicht gefasst worden. Um Verzögerungen in diesem Verfahren zu vermeiden, wurde in Abstimmung mit der LGS gGmbH dieses Grundstück aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Landesgartenschau“ herausgenommen.

Die wichtigsten städtebauliche Ziele sind:

- Sicherung der öffentlichen Grünflächen mit ihren spezifischen Nutzungen,
- Sicherung etwaiger weiterer baulicher Anlagen im Gartenschaugelände,
- Sicherung der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Gartenschaugeländes, insbesondere die Fortführung des Rad- und Fußweges aus den vorhandenen innerstädtischen Grünzügen in Richtung Osten,
- Sicherung der beiden bedeutenden Neustadter Fließgewässer Rehbach und Speyerbach, deren Verläufe unter Umständen geringfügig verändert werden,
- Sicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen in der Adolf-Kolping-Straße nördlich des Speyerbaches,
- Sicherung des Tierheimareals.

Bislang überlagert dieser neue Geltungsbereich folgende Bebauungspläne:

- Obere Harthäuser, lediglich Aufstellungsbeschluss (19.05.2016) Planungsziel: Neuordnung illegale Bebauung auf Freizeitgeländen
- Westlich der Haidmühle, lediglich Aufstellungsbeschluss (20.04.2018), begründet die Vorkaufsrechtssatzung, Planungsziel: Ausweisung der sanierten Altdeponie Haidmühle, Neuordnung des AWZ, Neuordnung der Flächen des Autohauses Falter nach dessen Umzug
- Zwischen Böbig und Adolf-Kolping-Straße Landesgartenschau in den Stadtbezirken 13, 14, 25 und 31 sowie dem Ortsbezirk Mußbach, lediglich Aufstellungsbeschluss, begründet die Vorkaufsrechtssatzung, Planungsziele: Bauleitplanerische Sicherung der LGS, städtebauliche Entwicklung im Bereich Rosslauf, Neuordnung der illegalen Bebauungen auf Freizeitgeländen (Harthäuserweg, Gleisdreieck).

Grundsätzlich sind diese Überlagerungen erstmal unproblematisch. Da teilweise durch die o.g. Bebauungspläne Vorkaufsrechte begründet werden, sollten diese Verfahren vorerst nicht eingestellt werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 12.09.2024 im Amtsblatt der Stadt Neustadt an der Weinstraße (Jahrgang 2024/ Nr. 49) öffentlich bekannt gemacht und fand im Zeitraum vom 13.09.2024 bis einschließlich 14.10.2024 statt. Seitens der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Beteiligung 10 Stellungnahmen abgegeben, davon 10 mit bebauungsplanrelevanten Bedenken oder Anregungen.

Wesentliche Änderungen ergaben sich aus der Beteiligung der Öffentlichkeit jedoch nicht.

Bedenken wurden im Wesentlichen zu den Auswirkungen der Speyerbachrenaturierung vorgetragen. Insbesondere wurde befürchtet, dass sich durch die geplante Renaturierung der örtliche Grundwasserstand verändern würde und damit Schäden an Häusern einhergehen würden. Der Bebauungsplan setzt lediglich Wasserflächen fest. In den Detailplanungen wurden die ursprünglichen Sohlhöhen nur unwesentlich verändert. Ein entsprechendes Gutachten, das die Unbedenklichkeit der Gewässerentwicklungsmaßnahme hinsichtlich des Grundwasserspiegels nachweist, liegt nun vor.

Eine Änderung der ökologischen Maßnahmen M6 und M7 in den textlichen Festsetzungen wurde durch ein Schreiben eines Eigentümers vorgenommen. Bei den vorgenannten Maßnahmen wurde die private Grünfläche G9p herausgenommen, um die Pachtverträge mit dem Eigentümer nicht zu gefährden. Diese Änderung hat auch Auswirkungen auf den Umweltbericht. Der Überschuss der Biotopwertpunkte reduzierte um 2241 auf nun 63.570.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit E-Mail vom 12.09.2024 um Stellungnahme bis einschließlich 14.10.2024 gebeten.

Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung 25 Stellungnahmen abgegeben, davon 3 mit bebauungsplanrelevanten Bedenken oder Anregungen.

Durch die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde eine zusätzliche Wasserfläche zwischen den städtischen Flurstücken mit den Nummern 4082/2 und 4083 festgesetzt. Dies ist der Heulachgraben, ein temporär wasserführender Graben, der laut oberer Wasserbehörde durchaus eine Bedeutung bei Hochwasserereignissen haben könnte. Weiterhin wurde der Satz „Die gewidmeten Bahnflächen werden als Bahnflächen lediglich nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB übernommen“ in den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 8.3.1 auf Wunsch der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte aufgenommen. Unter den Hinweisen der DB Immobilien AG wurde ein Hinweis ergänzt.

Alle relevanten Inhalte der Stellungnahmen bzw. Anregungen finden Eingang in das Planwerk.

Neustadt an der Weinstraße, den

Oberbürgermeister
Marc Weigel