

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 6 BauGB

Bauleitplanung der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße

Flächennutzungsplan-Teiländerung für den Bereich „Roßlaufstraße-Südwest“ im Stadtbezirk Nr. 25

1. Gründe der Wahl des vorliegenden Planes unter Beachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Nach Aufgabe der gewerblich-industriellen Nutzung der Fa. IBAG liegt das Gelände nördlich der Branchweilerhofstraße seit fast zwei Jahrzehnten brach. Die bisher unternommenen Versuche der Alteigentümer und der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße, den Bereich einer Nachfolgenutzung zuzuführen, konnten nicht zu einem positiven Abschluss gebracht werden, da insbesondere ein umsetzungsorientiertes städtebauliches Gesamtkonzept fehlte. Im Jahr 2011/2012 konnte schließlich ein entsprechendes Konzept erstellt werden, welches insbesondere eine Nachfolgenutzung aus dem Bereich Wohnen/gemischte Nutzungen vorsieht. Im Hinblick auf das Ziel, die Nahversorgungssituation für den Stadtteil Branchweiler und die künftig im Bereich des IBAG-Geländes lebende Bevölkerung zu verbessern, ist im Nutzungskonzept im Übrigen auch die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers und eines Drogeriemarktes vorgesehen. Die Standorteignung wurde bereits im gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept anerkannt.

Aufgrund der hohen Komplexität der Planungsaufgabe insbesondere im Hinblick auf die Zulässigkeit der geplanten wohnbaulichen Nutzung (u.a. aufgrund immissionsschutzrechtlicher Aspekte) im überwiegenden Teil des ehemaligen IBAG-Geländes, werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der geplanten Nutzungen mit mehreren Bebauungsplänen geschaffen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Roßlaufstraße-Südwest“ werden zunächst die o.g. nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen vorbereitet, da diese insbesondere auch für die zeitnahe Verbesserung der Versorgungssituation für die angrenzenden Wohnquartiere von Bedeutung sind. Dabei umfasst das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes „Roßlaufstraße-Südwest“ die Schaffung der Genehmigungsvoraussetzungen für die Neuansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes (Vollsortimenter) mit max. 1.650 qm Verkaufsfläche und eines Drogeriemarktes mit max. 600 qm. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird dabei um die sich südlich bis zur Branchweilerhofstraße anschließenden Flächen arrondiert, um Normenklarheit zu Art und Maß der zulässigen Nutzungen in diesem Bereich zu schaffen. Der vorgefundene Bestand empfiehlt im Kontext mit dessen östlicher und südlicher Nachbarschaft die Ausweisung eines Mischgebietes im Sinne § 6 BauNVO.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des zur Ausweisung geplanten Sondergebietes als geplante gemischte Baufläche dar. Er ist insofern im Parallelverfahren zum Bebauungsplan zu ändern, um eine Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel zur Darstellung zu bringen.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich um die planungsrechtliche Vorbereitung der Nachfolgenutzung einer gewerblichen Brachfläche handelt, besteht hinsichtlich der Standortfrage keine Alternative. Auch hat sich das gewählte Nutzungskonzept unter Berücksichtigung der in den vergangenen Jahren unternommenen Anstrengungen und der besonderen standörtlichen Rahmenbedingungen als tragfähig herausgestellt. Insofern bestehen auch hinsichtlich der Art der Nutzung keine realisierbaren andersartigen Planungsmöglichkeiten.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Roßlaufstraße-Südwest“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zur FNP-Teiländerung und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung). Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 3 Abs.1 i.V.m. § 4 Abs.1 BauGB und gem. § 3 Abs.2 i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

Für die Bestandsaufnahme wurden die in der Praxis bewährten Verfahren eingesetzt, so u.a. Geländebegehung und Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen. Diese ermöglichten eine Bewertung des Biotopbestandes und bildeten die Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen.

Neben der Beschreibung und Bewertung des Bestandes sowie der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Umweltbelange, wurde die sich aus den Bestimmungen des § 1a Abs. 3 BauGB ergebende Eingriffs- und Ausgleichsthematik (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) abgearbeitet. Im Rahmen der verbal-argumentativen Eingriffsbewertung konnte gezeigt werden, dass der Eingriff in die stark anthropogen überformte und nahezu vollständig versiegelte Fläche durch die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen erbracht werden kann. Die Festsetzung bzw. Darstellung externer Ausgleichsflächen wird nicht erforderlich.

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wurde ein artenschutzrechtlicher Planungsbeitrag zum Bebauungsplan erstellt. Demgemäß werden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Fledermäuse, Turmfalken und Mauereidechsen notwendig. Die Umsetzung der entsprechenden Maßnahmen befindet sich in Vorbereitung.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes wurde entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen der §§ 3 und 4 BauGB einer Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden unterzogen. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden in Form einer Abwägung (§ 1 Abs.7 BauGB) behandelt. Die Art und Weise wie die im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken in der Flächennutzungsplan-Teiländerung berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß § 3 Abs.1 i.V.m. § 4 Abs.1 BauGB sowie § 3 Abs.2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB dokumentiert und zu entnehmen. Diese Beschlussempfehlungen wurden in den städtischen Gremien entsprechend vorgestellt, thematisiert und letztlich vom Stadtrat beschlossen. Grundsätzliche Bedenken, die einer Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung nicht zugänglich sind, wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren nicht vorgetragen.

Linden und Neustadt a.d. Weinstraße Juni 2013