

Drucksache Nr.: 276/2013

Dezernat I

Federführend: Stadtentwicklung und
Bauwesen

Anlagen: 1 Anlage und großer
Plan

Az.: 220 tf

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	19.11.2013	N	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau und Planung	20.11.2013	N	zur Vorberatung
Stadtrat	26.11.2013	Ö	zur Beschlussfassung

**Flächennutzungsplan-Teiländerung für den Bereich "An der Branchweilerhofstraße"
im Stadtbezirk 31a (Vorentwurf)**

**Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß den §§ 3 Abs. 1,
4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB**

Antrag:

Der Stadtrat beschließt, unter Berücksichtigung der Empfehlungen der Ausschüsse und nach Beratung, über die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB.

Begründung:

Am 22.01.2013 hat der Stadtrat den Beschluss zur Aufstellung der o.g. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt an der Weinstraße gefasst. Hierdurch soll der seit 24.09.2005 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße im Bereich zwischen dem Speyerbach im Norden und der Branchweilerhofstraße im Süden geändert werden. In diesem Bereich ist derzeit eine (0,52 ha große) „Gemischte Baufläche (Bestand)“ und eine (2,51 ha große) „Gewerbliche Baufläche (Bestand)“ dargestellt.

Ein Gewerbebetrieb (Auto-Verkauf und -Reparaturwerkstatt) soll aufgegeben werden und das (1,1 ha große) Grundstück am Westrand der „Gewerblichen Baufläche (Bestand)“ stattdessen mit Wohnhäusern in Form von Hausgruppen (Reihenhäusern) bebaut werden. Dies erfordert die Darstellung einer „Wohnbaufläche“ im FNP und (im Parallelverfahren) die Überplanung des in diesem Bereich geltenden Bebauungsplans „Maifischgraben-Süd, II. Änderung“, der dort ein „Gewerbegebiet“ (GE) festsetzt, was die beabsichtigte Wohnbebauung ausschließt. Daher wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan „An der Branchweilerhofstraße“ aufgestellt.

Östlich dieses Grundstücks bestehen Gewerbebetriebe (ein Autoverleih und ein Garten-

baubetrieb mit Blumengeschäft), die auch im Bereich gemischter Bauflächen zulässig sein können. Deshalb soll auf dem Westteil der bisherigen „Gewerblichen Baufläche“ eine „Wohnbaufläche“ und auf deren Ostteil eine „Gemischte Baufläche“ dargestellt werden. Die (0,52 ha große) „Gemischte Baufläche (Bestand)“ am Westrand des Bereiches der FNP-Teiländerung wurde im wirksamen FNP ausgewiesen, um als „Puffer“ zwischen der westlich angrenzenden „Wohnbaufläche (Bestand)“ und der im Osten davon dargestellten „Gewerblichen Baufläche (Bestand)“ Nutzungskonflikte zu bewältigen. Tatsächlich sind auf dieser „Gemischten Baufläche“ bisher ausschließlich Wohnhäuser vorhanden und eine Nichtwohnnutzung ist seitens der Grundstückseigentümer dort nicht gewollt.

Deshalb erscheint es nicht zielführend, zwischen der (westlich an den Bereich der FNP-Teiländerung grenzenden) „Wohnbaufläche (Bestand)“ und der östlich angrenzenden „geplanten Wohnbaufläche“ eine (tatsächlich nicht bestehende) „Gemischte Baufläche“ beizubehalten. Daher soll letztere in eine „geplante Wohnbaufläche“ geändert werden. Die am Südrand des Speyerbaches (Gewässer 2. Ordnung) dargestellte „Grünfläche“ beinhaltet den wasserrechtlich gebotenen Gewässerschutzstreifen von mindestens 20 m Breite ab Oberkante Uferböschung.

Die entlang des Speyerbaches dargestellte „erhaltenswerte bzw. zu entwickelnde Vernetzungslinie“ wird beibehalten.

Im Bereich der Teiländerung soll somit eine (1,67 ha große) „geplante Wohnbaufläche“, eine (1,22 ha große) „geplante Gemischte Baufläche“ und eine (0,14 ha große) „Grünfläche“ südlich des Speyerbaches dargestellt werden.

Die Teiländerung des Flächennutzungsplans bereitet die im Bebauungsplan als zulässig festsetzbare Nutzung vor, daher ist bei Beratung über den Flächennutzungsplan bereits die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung beachtlich. Der ESN gab zum Aufstellungsbeschluss des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplans „An der Branchweilerhofstraße“ bereits eine Stellungnahme ab. In dieser Stellungnahme werden seitens des ESN erhebliche Bedenken über die Aufstellung des Bebauungsplans, insbesondere aufgrund der als zulässig geplanten Wohnnutzung, geäußert und dessen Erforderlichkeit in Frage gestellt. In erster Linie werden seitens des ESN folgende Gründe vorgebracht, warum der Bebauungsplan an dieser Stelle keine Zustimmung findet:

- grenzwertige Staubimmissionen im Plangebiet durch das Abfallwirtschaftszentrum (potentielle Vorbelastungen dabei noch unberücksichtigt),
- negative Auswirkungen auf das Plangebiet durch Geräuschimmissionen,
- derzeit keine Konflikte durch Gerüche, jedoch zukünftig nicht auszuschließen,
- politische Konflikte zu erwarten / auch bei Einhaltung aller maßgeblichen Grenzwerte und Vorgaben dauerhaft Beschwerden der Anwohner absehbar,
- Erzeugen eines aktuell nicht bestehenden Nutzungskonflikts, da Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung derzeit ohne Konflikte,
- die Lösung der genannten Konflikte durch einen Bebauungsplan ist (noch) nicht ersichtlich.

Im Weiteren wird auf die Begründung zum Vorentwurf der Flächennutzungsplan-Teiländerung verwiesen.

Neustadt an der Weinstraße, 30.10.2013

Oberbürgermeister