

Drucksache Nr.: 005/2014

Dezernat I

Federführend: Stadtentwicklung und  
Bauwesen

Anlagen: 3 Anlagen und 1  
großer Plan

Az.: 220 tf

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	19.02.2014	N	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau und Planung	20.02.2014	N	zur Vorberatung
Stadtrat	27.02.2014	Ö	zur Beschlussfassung

**Bebauungsplan "Schlachthof-Speyerdorfer Straße" I. Änderung im Stadtbezirk 26**

**a) Entscheidung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen**

**b) Offenlage des Planentwurfs zur Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

**Antrag:**

Der Stadtrat beschließt auf Empfehlung der Ausschüsse

- a) über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen laut Verwaltungsvorschlag und
- b) die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Weiterhin beauftragt der Stadtrat die Wohnungsbaugesellschaft zu prüfen, wie der Wohnbauliche Vorhabensteil des Mischgebiets baulich und finanziell umgesetzt werden kann.

**Begründung:**

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am 21.08.2012 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den unten näher beschriebenen Bereich den Bebauungsplan „**Schlachthof-Speyerdorfer Straße**“ I. Änderung im Stadtbezirk 26 aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.09.2012 im Amtsblatt der Stadt Neustadt ortsüblich bekannt gemacht.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB), mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung, wurde vom 02.04.2013 bis einschließlich 03.05.2013 durchgeführt.

**Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Schreiben vom 20.03.2013 mit der Aufforderung zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde zum Bebauungsplan-Entwurf fortentwickelt. Dabei wurden die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen geprüft und planerisch abgewogen. Relevante Eingaben wurden bei der Erstellung des Bebauungsplan-Entwurfs berücksichtigt. Weiterhin sind insbesondere die Erkenntnisse aus der schalltechnischen Untersuchung und des Umweltberichts zum Bebauungsplan in die Entwurfsfassung mit eingeflossen.

Es wird empfohlen, über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen laut Verwaltungsvorschlag zu entscheiden. Weiterhin wird empfohlen, die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Im Übrigen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf verwiesen sowie in der Frage der Standortalternativenprüfung auf den Entwurf zur Flächennutzungsplan-Teiländerung.

### **Rückkoppelung zu den fachlichen Anmerkungen aus der Ratssitzung vom 19.02.2013**

#### **a) Prüfung Alternativstandort „hinter Bartz + Klein“ (am Ende der Böhlstraße)**

Vor und während der vorliegenden Bauleitplanverfahren wurden mindestens 13 Standortalternativen ins Auge gefasst und in einer disziplinübergreifenden Arbeitsgruppe aus Verwaltung und WBG bewertet. Auf das entsprechende Kapitel der Begründung zur Flächennutzungsplan-Teiländerung sei verwiesen. Alle Standorte eignen sich für das Vorhaben der Verlagerung der Sinti-Gruppierung (18 Wohneinheiten) aus dem Maifischgraben schlechter als das hier priorisierte Schlachthofgelände.

Die Verwaltung wurde zudem gebeten, den Standort „am Ende der Böhlstraße“ nochmals einer eingehenden Prüfung zu unterziehen. Das Gelände wurde zwischenzeitlich vorsorglich vom Bund erworben.

Die Prüfung kommt zu folgendem Ergebnis, wiederum abgestimmt mit WBG und Fachbereich Familie, Jugend und Soziales:

Planungsrechtlicher Status: Wohnbauerwartungsland gemäß FNP, aber aktuell zu Teilen planerischer Außenbereich im Sinne § 35 BauGB.

#### **Vorteile des Standortes gegenüber dem Schlachthofgelände:**

- Entlastung des Standortes Branchweiler von Armutsklientel,
- Jugendcafe kann Freianlage wie bisher nutzen.

#### **Nachteile des Standortes gegenüber dem Schlachthofgelände:**

- Unmittelbarere Wohnnachbarschaft; soziale Spannungen eher vorprogrammiert,
- fehlender Sichtschutz (in Bezug auf die Einsehbarkeit der Reisegewerbetätigkeit), gerade durch die umliegenden Gebäudehöhen,
- lediglich aufsuchende soziale Beratung / Betreuung möglich; keine adäquate Betreuungsinfrastruktur in Nachbarschaft,
- Grundschule ohne Schulsozialarbeit, zudem längere Wege dorthin,
- schlechtere Versorgungs-Infrastruktur,
- Verlassen des gewohnten Lebensumfeldes,
- bauleitplanerische Nutzbarmachung dauert bedeutend länger.

Die umweltfachliche Bewertung sieht an beiden Standorten grundsätzlich Gehölzstrukturen mit Brutpotenzial und von ökologischem Wert, ohne das eine unbedingt über das andere stellen zu können: Am Standort Schlachthof würden vor allem ca. fünf (von 25) Großbäumen entfallen, am Standort Böhlstraße wären ca. 2.000 bis 2.500 qm niedere Gehölzstrukturen betroffen. Der Standort Böhlstraße besitzt vor diesem Hintergrund das höhere Arten- bzw. Habitatpotenzial, wäre aber auch leichter wieder „zu ersetzen“. In Abwägung dieser Argumente raten Verwaltung und WBG unbedingt dazu, am Standort Schlachthofgelände festzuhalten.

#### **b) Folgenutzung des Maifischgraben-Standortes**

Zur Folgenutzung des Maifischgraben-Standortes sind noch keine Gespräche geführt worden, da der Zeitpunkt für den Auszug sämtlicher Bewohner bis dato noch gar nicht zu terminieren ist. Überlegungen sind denkbar von der Renaturierung bzw. Rekultivierung des Standortes bis hin zu einer gewerblichen Folgenutzung. Würde man die Fläche dem Abfallwirtschaftszentrum zuschlagen, könnte sie ggf. dazu genutzt werden, die Betriebstätigkeit des Pächters gen Westen im Gegenzug weiter einzuschränken. In jedem Falle ist auf eine stadtbildverträgliche Nutzung bzw. Eingrünung der Stadteingangssituation zu achten.

#### **c) Zukunft des Jugendtreffs**

Die Stellungnahme des Fachbereiches Familie, Jugend und Soziales aus der Sitzungsvorlage zum 19.02.2013 soll an dieser Stelle nochmals aufgegriffen und ergänzt werden:

Zum Weiterbetrieb des Jugendcafes lässt sich sagen, dass durch die neue Nachbarschaft keine wesentlichen Einschränkungen gesehen werden. Der Betrieb des Jugendcafes geht ohne personelle und inhaltliche Änderungen weiter wie bisher. Der Jugendraum-Container wird versetzt und kann weitergenutzt werden. Sollte die in der Koalitionsvereinbarung auf Bundesebene beschlossene Aufstockung der Soziale-Stadt-Fördermittel auch Neustadt zugute kommen, könnte sogar über einen hilfreichen Ersatzneubau des Jugendraum-Containers in Massivbauweise nachgedacht werden.

Der Bolzplatz unter den Platanen wird entgegen anderslautender Äußerungen nicht verkleinert werden. Die zugunsten der Wohnsiedlung entfallenden Freiflächen sind für die Einrichtung nicht unbedingt betriebsnotwendig. Es handelt sich im Wesentlichen aus Nutzersicht um Streif- und Versteckplätze. In Pacht- und Grunderwerbsverhandlungen wird versucht, in der unmittelbaren Nachbarschaft gen Süden oder Westen (SULO, DB) derlei Freiflächen hinzuzugewinnen.

Im Übrigen wurde den Nutzern des Jugendcafes im Sommer 2013 die neue Planung aus erster Hand vorgestellt. Es gab keine Vorbehalte gegen die neue Nachbarschaft. Einzelne Besucher/innen äußerten aus eigener Anschauung Verständnis dafür, dass der Wohnstandort Maifischgraben aufgelöst werden muss.

Neustadt an der Weinstraße, 04.02.2014

Oberbürgermeister