

## **Flächennutzungsplan-Teiländerung (Entwurf) für den Bereich „Schlachthof – Speyerdorfer Straße“ im Stadtbezirk Nr. 26**

### **Sitzungsvorlage über die Abwägung der in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

---

Seitens der **Öffentlichkeit** wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von

- Herr Heinz Hammann
- Herr Steffen Dietrich
- Frau Ursula Ernst
- Herr Thomas Sauter-Jörns
- Frau Christa Rieß
- Herrn Siegfried Rieß
- Frau Renate und Herrn Peter Ey
- Frau Ulrike Brand und Herr Georg Selinger
- Frau Stephanie und Herrn Claudio Di Lernia
- Frau Inge Weber
- Frau Charlotte Messerschmitt-Hasirci und Frau Karin Jörns

jeweils eine Stellungnahme **mit Anregungen** abgegeben. Die Stellungnahmen lagen formell – aufgrund ihrer Überschrift – zum Verfahren der Flächennutzungsplan-Teiländerung vor, beziehen sich weitestgehend aber auf Belange auf Ebene der Bebauungsplanung. Sie werden daher im dortigen Verfahrensschritt ausführlicher kommentiert.

Folgende **Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange** haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme abgegeben:

#### **mit Anregungen**

- Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Naturschutzbehörde
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- DB Services Immobilien GmbH
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Gewerbeaufsicht
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

#### **ohne Anregungen**

- Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Landwirtschaftsbehörde
- Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Wasserbehörde
- Forstamt Haardt
- Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Gesundheitsamt
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Raumordnung, Landesplanung

Folgende **Behörden und Träger öffentlicher Belange** haben **keine Stellungnahme** im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung **abgegeben**:

- Abt. Bauordnung
- Abt. Bauordnung, Brandschutzdienststelle
- Abt. Bauordnung, Untere Denkmalschutzbehörde
- Abt. Behinderte, Senioren und Betreuung
- Abt. Gebäudemanagement
- Abt. Grünflächen
- Abt. Hauptabteilung, SG Feuer- und Zivilschutz
- Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Landwirtschaftsbehörde
- Abt. Liegenschaften und Bauverwaltung, SG Liegenschaften
- Abt. Liegenschaften und Bauverwaltung, SG Bauverwaltung
- Abt. Schule und Sport
- Abt. Tiefbau
- Abt. Stadtplanung, Vermessung
- Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, Außenstelle Schulaufsicht
- Bauern- und Winzerverband RP-Süd
- Behindertenvertretung der Stadt Neustadt
- Deutsche Post Bauen GmbH
- Deutscher Wetterdienst
- Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinland-Pfalz
- Eisenbahn-Bundesamt
- ESN, Kaufmännische Abteilung
- ESN, Technik
- FB. Familie, Jugend und Soziales
- Finanzamt, Einheitswertstelle
- Finanzamt, Bewertungsstelle
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie
- Gewässerzweckverband Rehbach-Speyerbach
- Handwerkskammer der Pfalz
- Hauptabteilung, SG Feuer- und Zivilschutz
- Industrie- und Handelskammer für die Pfalz, Abt. Raumordnung
- Katholischer Pfarrverband
- Kirchliches Verwaltungsamt
- Landesamt für Denkmalpflege, Mainz
- Landesamt für Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege, Speyer
- Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung
- Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz
- Naturpark Pfälzer Wald e.V.
- Pfalzwerke AG Netzservice Regionalnetz
- Polizeipräsidium Rheinland-Pfalz
- Stadtwerke Neustadt GmbH
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Gewerbeaufsicht
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Naturschutz
- Verband Region Rhein-Neckar
- Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz
- Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz, Umlegungsausschuss
- WEG, Wirtschaftsförderung
- Wehrbereichsverwaltung West
- Wohnungsbaugesellschaft mbH
- Zweckverband Schienenpersonennahverkehr

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen.

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p><b>Nr. 1</b></p> <p>[...]</p> <p>Durch den Bau von weiteren Wohnungen/Häuser mit niedrigem Standard entsteht eine Verdichtung der sozialen Brennpunkte und dadurch verkommt der Stadtteil mehr und mehr zu einem Randgruppengebiet. Da nützt auch kein Programm „Soziale Stadt“ mehr, denn eine Ghettoisierung ist vorprogrammiert. Denn inzwischen werden alle Aus-Um- und Übersiedler, sowie Obdachlose in Branchweiler untergebracht ( oder soll ich sagen ABGESTELLT! ) Man traut sich ja zu vorgerückter Stunde nicht mehr auf die Straße.</p> <p>Mich beschleicht langsam der Verdacht, daß hier systematisch die rechtschaffenden Bewohner und Eigentümer vertrieben werden sollen.</p> <p>Wie aus dem Bebauungsplan ersichtlich ist, wird dem nach langem Hin und Her eingerichteten Jugendzentrum ein Teil seiner Aktionsfläche einfach weggestrichen. Da stellt sich mir die Frage - sollen die Jugendlichen dann unter den Fittichen der Sinti und Roma ihre Freizeit verbringen?</p>	<p>Die vorgetragene Stellungnahmen und Bedenken beziehen sich im Wesentlichen auf die Regelungsinhalte des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens. Sie werden dort in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Ein Wertverlust der umgebenden Gebäude ist allein aufgrund der Darstellungen des Flächennutzungsplans bzw. der Festsetzungen des Bebauungsplans derzeit nicht ersichtlich. Durch Begleitungs- und Betreuungsmaßnahmen wird die Stadt die Entstehung eines sozialen Brennpunktes zu verhindern wissen.</p> <p>Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurden alle relevanten Standortalternativen zur Umsiedlung der Sinti (nicht Roma) innerhalb der Neustadter Kernstadt und der Weindorfer geprüft und bewertet. Das Schlachthofgelände stellt dabei die geeignetste Standortalternative dar. Somit ist die Nutzung des Plangebiets für die Ansiedlung der fraglichen Wohnungen anderweitigen Nutzungen des Areals vorzuziehen. Die ausführliche Alternativenprüfung wird in die Begründung zur Teiländerung des</p>	<p>Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden entweder als bereits berücksichtigt oder als unbegründet erachtet bzw. sind nicht Bestandteil des Flächennutzungsplans. Eine Änderung der Darstellungen der Flächennutzungsplan-Teiländerung ist nicht erforderlich.</p>

<p>Das geplante Vorhaben birgt für die jetzigen Anwohner weiterhin auch eine finanzielle Benachteiligung, denn durch die geplante Nachbarschaft ist eine reelle Veräußerung des Eigentums fast unmöglich. Oder möchten Sie, sehr geehrte Damen und Herren, an der gleichen Adresse wie sozial Schwache oder Sinti und Roma wohnen?</p> <p>Feststellen möchte ich noch, daß m.E. weiter favorisierte und zur Verfügung stehende Grundstücke nicht genügend überprüft wurden und von vornherein mit „fadenscheinigen“ Begründung abgelehnt wurden.</p> <p>Z.B. die Erfurter Straße wäre doch am geeignetesten, denn da ist keine Nachbarschaft die sich stören kann und genug Platz für das „Gewerbe“ ist auch vorhanden, außerdem würden sich die Einfachshäuser an die bestehende Bebauung anpassen. Eine Unverträglichkeit kann ich hier nicht erkennen.</p> <p>Z.B. Brachgelände Mußbacher Bahnhof – lt. Mitteilung der Stadt wäre hier eine zeitnahe Umsetzung machbar und die soziale Struktur von Mußbach ist tragfähig und ein solches Projekt könnte integriert werden.</p> <p>Z.B. Grund hinter Bartz und Klein, ebenfalls groß genug für dieses Projekt und die erforderlichen Einrichtungen unmittelbar erreichbar.</p> <p>Im Übrigen sind, wie bekannt, inzwischen nur noch ca 16 Personen der Sinti und Roma unterzubringen, was einen viel geringeren Bedarf an Fläche beansprucht und somit auch kleinere Grundstücke in Frage kämen.</p> <p>[...]</p>	<p>Flächennutzungsplans übernommen.</p>	
--	---	--

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p><b>Nr. 2</b></p> <p>[...]</p> <p>Hiermit erhebe ich Einspruch gegen den Entwurf, wie das Gelände des ehemaligen Schlachthofs genutzt werden soll.</p> <p>Als erstes möchte ich den Vogelschutz anführen. In den Platanen sammeln sich Abend für Abend hunderte Krähen. (ein imposantes Schauspiel) An der Volkshochschule dürfen nicht mal Äste abgeschnitten werden und hier sollen jetzt Bäume gefällt werden ? Wie lächerlich ist das denn ? Dann die Fledermäuse, fliegen einem in der Dämmerung um die Ohren wenn man im Garten sitzt, kommen auch von da. Seit letztem Jahr kommt auch ein Pärchen Eichelhäher von dort in den Garten. Dafür wollen sie Platanen opfern ? Lächerlich !</p> <p>Dann wird erst von öffentlichem Geld das Jugendcafe gebaut b.z.w erweitert, alles schön angelegt und jetzt die Schere ? Statt zu erweitern und etwas für die Anwohner zu tun, wird verkleinert !</p> <p>Da redet Herr Löffler, er will keine Konfliktherde schaffen, aber jetzt eine Gettoisierung durchführen. Das Interesse der Betroffenen war bei der Versammlung in der Eichendorfschule so „Gewaltig“, das es keinen Interessiert hat.</p> <p>Es heißt doch immer: Das Viertel soll aufgewertet werden“. Sagt jedenfalls die Verwaltung. JETZT IST DIE CHANCE ! Städteplaner: Ideenlos ?</p> <p>Bis Heute ist es ja nicht mal möglich gewesen an Jugendcafe und Kindergarten eine 30er Zone einzurichten! Aber jetzt noch mehr Verkehr anziehen !</p> <p>Ich beantrage, dieses Verfahren zur Bebauung in der jetzt geplanten Form einzustellen und zu verwerfen.</p> <p>Dieses Gelände ist bestens geeignet, etwas für ALLE daraus zu machen ohne Bäume zu fällen.</p>	<p>Die vorgetragenen Stellungnahmen und Bedenken beziehen sich im Wesentlichen auf die Regelungsinhalte des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens. Sie werden dort in die Abwägung eingestellt.</p>	<p>Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind nicht Bestandteil des Flächennutzungsplans. Eine Änderung der Darstellungen der Flächennutzungsplan-Teiländerung ist nicht erforderlich.</p>

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p><b>Nr. 3</b></p> <p>[...] Die derzeitige Wohnbarkeit des Viertels im Bereich Schlachthofstraße – Kurt-Schumacher-Straße bringt bereits große Probleme mit sich.</p> <p>Weitere Belastungen der Bewohner der Schlachthofstraße und Umgebung sind diesen nicht zuzumuten. Teilweise leben hier noch Eigentümer, oder deren Nachkommen, der bereits Anfang der 50-iger Jahre gebauten Häuser. Mit dem Bau der Schlichtwohnungen in der Kurt-Schumacher-Str. wurden die Anwohner damals einfach vor die vollendeten Tatsachen gestellt und die hier dadurch schon immer auftretenden Probleme einfach kommentarlos hingenommen.</p> <p>Durch die Verlegung der Maifischgrabenbewohner auf das Schlachthofgelände werden hier weitere Probleme auftreten und nicht, wie sich die Stadt Neustadt vorstellt, durch eine planvolle Nutzungszonierung- das bisherige Konfliktpotential reduzieren.</p> <p>Eine große Belastung wird es sicherlich durch den allseits bekannten gewerblichen Schrotthandel dieser Bevölkerungsgruppe geben. Nachdem inzwischen auch mehrere Bewohner der Kurt-Schumacher-Str. mittlere und große LKW's zum Schrotthandeln benutzen und diese hier in der Gegend herumstehen bzw. geparkt werden, wissen wir was dadurch abgeht, von Verkehrsbehinderungen und auch Belästigungen ganz zu schweigen.</p> <p>Zusätzlich trägt diese Umsiedlung zu einer Minderung der Immobilienwerte im Bereich Schlachthofstraße bei, was m.E. auch eine finanzielle Benachteiligung der Anwohner darstellt.</p> <p>Eine Überprüfung dieser diffizilen Angelegenheit wäre wünschenswert.</p>	<p>Die vorgetragenen Stellungnahmen und Bedenken beziehen sich im Wesentlichen auf die Regelungsinhalte des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens. Sie werden dort in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Wesentliche Beeinträchtigungen des Verkehrs im Umfeld des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplan-Teiländerung sind aufgrund der geringen Größenordnung der Wohneinheiten und der Ansiedlung Gewerbetreibender im Plangebiet nicht zu befürchten.</p> <p>Ein Wertverlust der umgebenden Gebäude ist allein aufgrund der Flächennutzungsplan-Teiländerung derzeit nicht ersichtlich. Durch Begleitungs- und Betreuungsmaßnahmen wird die Stadt die Entstehung eines sozialen Brennpunktes zu verhindern wissen.</p> <p>Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurden alle relevanten Standortalternativen zur Umsiedlung der Sinti (nicht Roma) innerhalb der Neustadter Kernstadt und der Weindörfer geprüft und bewertet. Das Schlachthofgelände stellt dabei die geeignetste Standortalternative dar. Somit ist die Nutzung des Plangebiets für die Ansiedlung der fraglichen Wohnungen anderweitigen Nutzungen des Areals</p>	<p>Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden entweder als bereits berücksichtigt oder als unbegründet erachtet bzw. sind nicht Bestandteil des Flächennutzungsplans. Eine Änderung der Darstellungen der Flächennutzungsplan-Teiländerung ist nicht erforderlich.</p>

	vorzuziehen. Die ausführliche Alternativenprüfung wird in die Begründung zur Teiländerung des Flächennutzungsplans übernommen.	
--	--	--

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p><b>Nr. 4 sowie gleichlautend Nr. 5, Nr. 6, Nr. 7</b></p>		
<p>[...]</p> <p><b>Sozialpolitische Fehlentwicklung:</b></p> <p>Mit der Maßnahme die Bewohner des Maifischgrabens in vorhandene Brennpunkte umzusiedeln bzw. dort durch Neubebauung (Schlachthofgelände) zu verdichten, schafft unübersehbare langfristige Probleme und verursacht in der Folge auch gewaltige Kosten über viele Legislaturperioden hinaus.</p> <p>Mit solchen vor Jahrzehnten eingeleiteten sozialen Fehlentwicklungen haben heute viele Städte zu kämpfen. Sie entflechten mit massivem personellem und finanziellem Aufwand Problemgebiete.</p> <p>Einen Brennpunkt dorthin zu verlegen, mit der Begründung, es seien dort soziale Einrichtungen vorhanden, kann fatale Folgen mit sich ziehen. Inzwischen weiß man das.</p> <p>Es gibt keine fachlichen Argumente für eine räumliche Verdichtung sozialer Problemgebiete.</p> <p><b>Soziale Begleitung:</b></p> <p>Soziale Begleitung eines solchen Projektes ist Sysiphusarbeit. Das zeigt seit vielen Jahren auch die wenig erfolgreiche Arbeit im Maifischgaben. Die versprochene Begleitung ist langfristig meines Wissens weder fundiert und nachhaltig geplant noch finanziell gesichert.</p> <p>Eine großräumigere Verteilung der Bewohner des Maifischgrabens erleichtert Integration/Inklusion nachhaltig. Kleinere Grundstücke bzw. schon bestehender Wohnraum wären dann ausreichend.</p>	<p>Die vorgetragenen Stellungnahmen und Bedenken beziehen sich im Wesentlichen auf die Regelungsinhalte des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens. Sie werden dort in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Das Soziale-Stadt-Konzept von 2006 bemüht sich, die Wohnverhältnisse im Stadtteil Branchweiler zu verbessern. Explizite Aussagen zu Auflösung des Standortes Maifischgraben fehlten seinerzeit dort. Die aktuellen Wohnverhältnisse in der Schlichtwohnsiedlung Maifischgraben sind hoch problematisch, insofern entspricht die Integration eines Teils der dortigen Bewohner in den Stadtteil durchaus den Zielen des Soziale-Stadt-Konzeptes.</p> <p>Ein Wertverlust der umgebenden Gebäude ist allein aufgrund der Flächennutzungsplan-Teiländerung derzeit nicht ersichtlich. Durch Begleitungs- und Betreuungsmaßnahmen wird die Stadt die Entstehung eines sozialen Brennpunktes zu verhindern wissen.</p>	<p>Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden entweder als bereits berücksichtigt oder als unbegründet erachtet bzw. sind nicht Bestandteil des Flächennutzungsplans. Die ausführliche Alternativenprüfung wird in die Begründung zur Teiländerung des Flächennutzungsplans übernommen. Eine Änderung der Darstellungen der Flächennutzungsplan-Teiländerung ist nicht erforderlich.</p>

<p><b>Jugendcafé:</b></p> <p>Die Fläche des Jugendcafés wird wesentlich beschnitten. Besucherstruktur verändert und pädagogische Arbeit deutlich erschwert. Das widerspricht deutlich früherer Zielsetzungen. Kulturelle und generationsübergreifende Entwicklungen werden verhindert.</p> <p><b>Segregation:</b></p> <p>Als Ziel des Programms „Soziale Stadt“ wird die Überwindung sozialer Segregation beschrieben, eine Aufwertung der sozialen Infrastruktur, der öffentlichen Freiräume Branchweilers. Die geplante Maßnahme der Schlachthofbesiedlung trägt bei zu sozialer Entmischung und Abwärtsbewegung. Mühsam aufgebaute Sozialstrukturen werden destabilisiert.</p> <p><b>Wertminderung des Eigentums:</b></p> <p>Durch den zusätzlichen Bau von Sozialwohnung mit Mindeststandard wird sich eine Wertminderung meines Hauses ergeben.</p> <p><b>Lärmbelastung:</b></p> <p>Durch die zunehmende Verkehrsbelastung durch die ansteigende Zahl der privaten PKW und Nutzfahrzeuge wird sich der Verkehrslärm im Gebiet Schlachthofstraße / im Schelmen / Industriestraße für die Anwohner enorm verstärken.</p>	<p>Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurden alle relevanten Standortalternativen zur Umsiedlung der Sinti (nicht Roma) innerhalb der Neustadter Kernstadt und der Weindörfer geprüft und bewertet. Das Schlachthofgelände stellt dabei die geeignetste Standortalternative dar. Somit ist die Nutzung des Plangebiets für die Ansiedlung der fraglichen Wohnungen anderweitigen Nutzungen des Areals vorzuziehen. Die ausführliche Alternativenprüfung wird in die Begründung zur Teiländerung des Flächennutzungsplans übernommen.</p>	
---	--	--

<p><b>Naturschutz:</b></p> <p>Auf dem Schlachthofgelände siedeln zwei Fledermausarten, die auf der Roten Liste als geschützte Art aufgeführt werden. Bisher sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erfüllt. Ob die Fauna bzw. weitere Tierarten betroffen sind, ist gutacherlich noch nicht bestimmt. Es sind nicht alle alternativen Standorte in die Abwägung mit einbezogen.</p> <p><b>Nutzung des Schlachthofgeländes:</b></p> <p>Dass ausgerechnet das „Sahnestückchen“ in exponierter Lage Branchweilers großteils zu Schlichtwohnungsbebauung und Parkplätzen verbaut werden soll, verbaut im wahrsten Sinne des Wortes Sinnvolleres. Kulturelle und generationsübergreifende Entwicklungsmöglichkeiten werden verhindert. Umsetzbare Alternativen für notwendigen Wohnungsbau und Nutzung des Schlachthofgeländes gibt es genügend.</p> <p>[...]</p>		
---	--	--

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p><b>Nr. 8</b></p> <p>[...]</p> <p>Begründung unserer Einwendung:</p> <p>1. Soziale Stadt</p> <p>Auf der Homepage des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung ist zum Städtebauförderungsprogramm "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Soziale Stadt" u. a. zu lesen: <i>„Gerade in benachteiligten Stadtteilen ist es wichtig für mehr Generationengerechtigkeit, Familienfreundlichkeit zu sorgen, um den gesellschaftlichen Zusammenhalt und die Integration aller Bevölkerungsgruppen zu verbessern.</i></p> <p><i>Die Probleme benachteiligter Stadtteile sind oft sehr komplex. Einer drohenden "Abwärtsspirale" kann nur entgegengewirkt werden, wenn auf der Basis integrierter Entwicklungskonzepte die Ressourcen im Stadt- oder Ortsteil gebündelt werden und fachübergreifende Kooperationen entstehen und gelebt werden.“</i></p> <p>Der hier genannten Zielsetzung „gesellschaftlichen Zusammenhalt und die Integration aller Bevölkerungsgruppen zu verbessern“ und „integrierter Entwicklungskonzepte“ wurde u. E. im Rahmen Ihrer Planung nicht Rechnung getragen.</p> <p>Unseres Wissens wurden weder die BürgerInnen der verschiedenen im Branchweiler lebenden ethnischen Gruppen bzw. Communities und deren Autoritäten noch die BürgerInnen sonstiger Bevölkerungsgruppen einbezogen. Aber nur mit einer umfassenden BürgerInnenbeteiligung lässt sich eine gemeinsame und damit von Allen akzeptierte und langfristig getragene Lösung erarbeiten.</p>	<p>Die vorgetragenen Stellungnahmen und Bedenken beziehen sich im Wesentlichen auf die Regelungsinhalte des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens. Sie werden dort in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Das Soziale-Stadt-Konzept von 2006 wurde frühzeitig unter Einbeziehung von Repräsentanten des Stadtteils, sozialen Trägern vor Ort und engagierten Bürgern erarbeitet. Es bemüht sich, die Wohnverhältnisse im Stadtteil Branchweiler zu verbessern. Zahlreiche Erfolge sind zu verzeichnen, bspw. Gebäudesanierungen, Ganztagschule, Schulsozialarbeiter, verbesserte Spielangebote, neue SULO-Zufahrt etc. Explizite Aussagen zu Auflösung des Standortes Maifischgraben fehlten seinerzeit im Konzept. Die aktuellen Wohnverhältnisse in der Schlichtwohnsiedlung Maifischgraben sind jedoch hoch problematisch, insofern entspricht die Integration eines Teils der dortigen Bewohner in den Stadtteil durchaus den Zielen des Soziale-Stadt-Konzeptes.</p> <p>Die Installierung von Beiräten o.ä. für die Stadtteile der Kernstadt wird derzeit auf verschiedenen politischen Ebenen diskutiert. Dies ist jedoch kein Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans. Von einer</p>	<p>Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden entweder als bereits berücksichtigt oder als unbegründet erachtet bzw. sind nicht Bestandteil des Flächennutzungsplans. Eine Änderung der Darstellungen der Flächennutzungsplan-Teiländerung ist nicht erforderlich.</p>

Hier scheint ein konzeptioneller Grundmangel vorzuliegen. Eine frühzeitige aktive Beteiligung aller BürgerInnen hätte die Chance geboten, die Überlagerung des Themas mit fremdenfeindlichen und/oder rassistischen Ressentiments zu vermeiden. Damit wurde die Chance auf echte Inklusion vertan.

Im Gegenteil: Im Falle der Umsetzung Ihrer Planung würden die sozialen Brennpunkte im Branchweiler weiter verdichtet werden. Das durch das Programm „Soziale Stadt“ angestrebte Ziel kann so nicht erreicht werden.

Zusätzlich wird durch die geplante Bebauung das Gelände des Jugendzentrums verkleinert und den Jugendlichen Freiraum genommen. Dies erzeugt weitere und jetzt noch vermeidbare Konfliktpotenziale.

## 2. Persönliche Betroffenheit

Eine verfehlte Stadtentwicklungspolitik in einem einzelnen Stadtteil wirkt sich in einer Stadt von der Größe Neustadts auf die gesamte Stadt aus.

So erleben wir in Winzingen schon jetzt eine deutliche Einschränkung der Bewegungsmöglichkeiten von Frauen. Durch die beschriebene Verdichtung sozialer Brennpunkte befürchten wir, dass zum Beispiel auch weiterhin keine angstfreie nächtliche Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs am Bahnhof Böbig oder des Grünzugs Wallgasse möglich sein wird.

Die ungleich verteilte Vertretung der Stadtteile im Stadtrat (fehlende Ortsbeiräte z. B. in Winzingen) begünstigt Entscheidungen, die spezifische Fragestellungen und Entwicklungen nicht berücksichtigen. Dies zeigt sich derzeit überdeutlich in Branchweiler.

## 3. Umweltschutz

Wir haben erfahren, dass seltene Tier- und Pflanzenarten auf dem vorgesehenen Gelände zu finden sind. Eine Bebauungsplanung muss den Erhalt der Artenvielfalt und die Bewahrung des Lebensraums seltener Tier- und Pflanzenarten berücksichtigen. Dies scheint bei Ihrer Planung nicht der Fall zu sein.

[...]

verfehlten Stadtteilentwicklungspolitik kann in diesem Zusammenhang keine Rede sein.

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p><b>Nr. 9</b></p> <p>[...] <b>Jugendc@fe:</b></p> <p>Nach unserer Meinung, war bei der Planung nicht berücksichtigt worden, das laut der Agenda ein Ausbau des Jugendc@fe`s vorgesehen war, was nun mit dem aktuellen Bauplan nicht kompatibel ist. Zum einen ist eine Verkleinerung der Außenflächen von Nöten um die meiner Meinung zu vielen Parkflächen einzuhalten. Zum anderen ,durch die Ausfahrt die geplant ist muss der Container an eine andere Stelle ,was dazu führt das die freien Spielplätze beschnitten werden.</p> <p>ieutzutage ist es Sinnvoll Jugendliche mit Hilfe von Sozialarbeitern zu unterstützen, vor allen in einer Gegend in der mehrere soziale Brennpunkte sehr dicht beieinander liegen. Hier wäre in der Tat eine Belebung für Jung und Alt möglich durch die Begegnung auf einem neutralen Gelände. Laut Gesetz muss im Umkreis von 500 Metern ein Jugendspielplatz vorhanden sein der nicht da ist, deshalb müsste das Jugendc@fe vergrößert und nicht verkleinert werden. Der Spielplatz auf dem Hölzel ist ein Kinderspielplatz.</p> <p><b>Wertminderung der Grundstücke:</b></p> <p>Durch zusätzliche Verdichtung des sozialen Wohnungsbaus im Stadtteil Branchweiler, ist zu vermuten das die Bürger die momentan ein wenig das Gleichgewicht halten, eine Einbuße im Wert ihres Eigentums zu befürchten. Im Gegenzug heißt es ,Ortsteile wie Hambach, Haardt ,Königsbach usw. seien exponierte Lagen, die nicht für sozialen Wohnungsbau heranzuziehen sind, da ist es nur um zu einfacher die Probleme in Branchweiler abzuladen.</p>	<p>Die vorgetragenen Stellungnahmen und Bedenken beziehen sich im Wesentlichen auf die Regelungsinhalte des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens. Sie werden dort in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Ein Wertverlust der umgebenden Gebäude und Grundstücke ist allein aufgrund der Flächennutzungsplan-Teiländerung derzeit nicht ersichtlich. Durch Begleitungs- und Betreuungsmaßnahmen wird die Stadt die Entstehung eines sozialen Brennpunktes zu verhindern wissen.</p> <p>Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurden alle relevanten Standortalternativen zur Umsiedlung der Sinti (nicht Roma) innerhalb der Neustadter Kernstadt und der Weindörfer geprüft und bewertet. Das Schlachthofgelände stellt dabei die geeignetste Standortalternative dar. Somit ist die Nutzung des Plangebiets für die Ansiedlung der fraglichen Wohnungen anderweitigen Nutzungen des Areals vorzuziehen. Die ausführliche Alternativenprüfung wird in die Begründung zur Teiländerung des Flächennutzungsplans übernommen.</p>	<p>Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden entweder als bereits berücksichtigt oder als unbegründet erachtet bzw. sind nicht Bestandteil des Flächennutzungsplans. Die ausführliche Alternativenprüfung wird in die Begründung zur Teiländerung des Flächennutzungsplans übernommen. Eine Änderung der Darstellungen der Flächennutzungsplan-Teiländerung ist nicht erforderlich.</p>

<p><b>Soziale Konflikte:</b></p> <p>Durch den Bau auf dem Schlachthofgelände, ist eine Integration der Bewohner aus dem Maifischgraben, nicht möglich. Die Bewohner in einer Größe von ca. 40 -50 Menschen sind nicht aus eigener Kraft integrierbar und auch nicht durch Mitarbeiter die durch schönreden ihre eigene Unzulässigkeit vertuschen wollen.</p> <p>Auch die Bewohner der Kurt-Schumacher-Str. werden nicht lange zusehen wie neue Häuser gebaut werden und die eigenen zwar teilrenoviert wurden aber im Gesamtzustand dem im Maifischgraben ähneln.</p> <p>Auch die Bürger die im Maifischgraben leben, und nicht der Gruppe der Sinti angehören werden in die Kurt-Schumacher-Str. als auch in die Spitalbachstr. umgesiedelt, was wiederum zu Spannungen führt da es sich um Personen handelt die keinen Marktzugang haben.</p> <p>[...]</p>		
--	--	--

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p><b>Nr. 10 sowie gleichlautend Nr. 11</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Naturschutz:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auf dem Schlachthofgelände siedeln zwei Fledermausarten, die unter auf der Roten Liste als geschützte Art aufgeführt werden.</li> <li>• Bisher sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erfüllt.</li> <li>• Ob die Fauna b.z.w. weitere Tierarten betroffen sind, ist gutacherlich noch nicht bestimmt.</li> <li>• Es sind nicht alle möglichen alternativen Standorte im Stadtgebiet in die Abwägung mit einbezogen.</li> </ul> <p><b>Verkehrsbelastung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch zusätzliche Wohnbebauung, insbesondere durch die geplante Ansiedlung von Reisegewerbe wird sich der Verkehr in der Schlachthofstraße und Umgebung verstärken.</li> <li>• Kinder des Stadtwerkekindergartens , Kinder und Jugendliche, die das Jugendcafé aufsuchen werden durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen von gewerblichen und privaten Fahrzeugen gefährdet.</li> <li>• Es gibt für Branchweiler, das zu großen Teilen aus dicht besiedelten Mischgebieten und auch Industriegebiet besteht, bisher kein flächendeckendes und wirkungsvolles Verkehrskonzept, das eine zusätzliche Verkehrsbelastung für die Bewohner minimiert.</li> </ul> <p>Lärmbelastung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch die zunehmende Verkehrsbelastung und durch die ansteigende Zahl der privaten PKWs und Nutzfahrzeuge wird sich der Verkehrslärm im Gebiet Schlachthofstraße / im Schelmen für die Anwohner enorm verstärken.</li> </ul>	<p>Die vorgetragenen Stellungnahmen und Bedenken beziehen sich im Wesentlichen auf die Regelungsinhalte des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens. Sie werden dort in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurden alle relevanten Standortalternativen zur Umsiedlung der Sinti (nicht Roma) innerhalb der Neustadter Kernstadt und der Weindörfer geprüft und bewertet. Das Schlachthofgelände stellt dabei die geeignetste Standortalternative dar. Somit ist die Nutzung des Plangebiets für die Ansiedlung der fraglichen Wohnungen anderweitigen Nutzungen des Areals vorzuziehen. Die ausführliche Alternativenprüfung wird in die Begründung zur Teiländerung des Flächennutzungsplans übernommen.</p> <p>Im Vergleich zur Bestandssituation ist nicht mit einer wesentlichen Erhöhung der Verkehrsbelastung zu rechnen. Somit sind auch nicht die mit einer wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens einhergehenden Negativeffekte zu erwarten.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wird es auch nicht als erforderlich angesehen ein Verkehrskonzept für ganz Branchweiler vorzulegen.</p>	<p>Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden entweder als bereits berücksichtigt oder als unbegründet erachtet bzw. sind nicht Bestandteil des Flächennutzungsplans. Die ausführliche Alternativenprüfung wird in die Begründung zur Teiländerung des Flächennutzungsplans übernommen. Eine Änderung der Darstellungen der Flächennutzungsplan-Teiländerung ist nicht erforderlich.</p>

<p><b>Wertminderung des Eigentums:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Durch den zusätzlichen Bau von Sozialwohnungen mit Mindeststandard wird eine Wertminderung befürchtet. Wir erwarten eine Wertminderung unseres Wohneigentums.</li><li>• Es kann nicht sein, dass die Stadtverwaltung einerseits städtische Grundstücke für die geplante Nutzung ausschließt (Beisp.: An der Probstgasse, Waldmannsburg) mit Begründungen wie „exponierte Lage“ und / oder „wertvolles Wingertgelände“ und diese Begründungen für Branchweiler nicht gleichermaßen gelten sollen. Dies ist eine diskriminierende Vorgehensweise.</li><li>• Das Schlachthofgelände ist mit den Gebäuden aus dem auslaufenden 19. Jahrhundert (ähnliche Industrieensembles stehen in vielen Städten unter Denkmalschutz) und dem parkähnlichen Baumbestand ähnlich zu bewerten und bietet zudem soziokulturelles Nutzungspotenzial.</li></ul> <p><b>Flächen für Kinder</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Es sollen einige Kinder in die geplanten Wohnblöcke einziehen. Nach §11 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz muss für die Kleinkinder ein ausreichend großer Kinderspielplatz eingerichtet werden, der sich an der Anzahl der Wohnungen orientiert. Im Bauplanentwurf ist keine Fläche dafür vorgesehen.</li><li>• Die Stadtverwaltung hat in den Vorverhandlungen zugesichert, dass das Gelände des Jugendcafés nicht weiter eingeschränkt wird - wie soll der Flächenbedarf für den Spielplatz gedeckt werden?</li></ul> <p><b>Einschränkungen für das Jugendcafé</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Das Außengelände des Jugendtreffs ist eine nur in den Öffnungszeiten zugängliche, bewachte Spielfläche für Jugendliche. Es fehlt eine Abgrenzung zu den geplanten Wohngebäuden.</li></ul>	<p>Ein Wertverlust der umgebenden Gebäude ist allein aufgrund der Flächennutzungsplan-Teiländerung derzeit nicht ersichtlich. Durch Begleitungs- und Betreuungsmaßnahmen wird die Stadt die Entstehung eines sozialen Brennpunktes zu verhindern wissen.</p> <p>•</p> <p>Das Soziale-Stadt-Konzept von 2006 bemüht sich, die Wohnverhältnisse im Stadtteil Branchweiler zu verbessern. Explizite Aussagen zu Auflösung des Standortes Maifischgraben fehlten seinerzeit dort. Die aktuellen Wohnverhältnisse in der Schlichtwohnsiedlung Maifischgraben sind jedoch hoch problematisch, insofern entspricht die Integration eines Teils der dortigen Bewohner in den Stadtteil durchaus den Zielen des Soziale-Stadt-Konzeptes.</p> <p>Zur Standortentscheidung sei ergänzt, dass diese zwischenzeitlich in sechs öffentlichen und nicht-öffentlichen Abstimmungsrunden mit den Betroffenen und der Stadtteilöffentlichkeit diskutiert und erläutert wurde. Weitere Abstimmungsgespräche werden im noch laufenden Planungsprozess folgen.</p>	
--	---	--

<p><b>Gefährdung der sozialen Balance im Wohngebiet</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Das Gebiet um den Schlachthof ist mit der engen Bebauung von Sozialwohnungen auf niedrigem Niveau sozial stark belastet. Eine große Anzahl der hier lebenden Menschen haben mit sozialen Schwierigkeiten zu kämpfen, das Zusammenleben führt immer wieder zu Konflikten. Durch die Auflösung des sozialen Brennpunktes Maifischgraben wird eine größere Zahl von Menschen (laut Aussage von Herrn Sozialdezernent Röthlingshöfer Personen, die einen großen sozialen Betreuungsbedarf haben) in die Kurt-Schumacherstraße umziehen. Diese Belastung ist schon ein Risiko, das die soziale Balance im Quartier extrem belastet und nicht oder nur ungenügend aufgefangen werden kann. Das steht in Widerspruch zu § 1 Abs.2/ Satz 6 BauGB.</li><li>• Die soziale Belastung im Gebiet der Schlachthofstraße würde durch Konzentration von Wohnungsneubau mit einfachem Standard verschärft, der Prozess der Segregation weiterhin fortgesetzt. Diese Gefährdung konnte auch nicht von der städtischen Planungskommission, die für die Auswahl geeigneter Grundstücke eingesetzt war, stichhaltig widerlegt werden..</li><li>• Eine sozialwissenschaftliches gutachterliche Prognose zur sozialen Entwicklung ist im Vorfeld der Planung dringend angebracht.</li><li>• Kommunale Zielsetzungen aus dem Programm „ Soziale Stadt – Branchweiler“ werden bezüglich der geplanten Bebauung des Schlachthofgeländes nicht eingehalten. Auf der Grundlage der Zielformulierungen wurde die Stadt Neustadt in das Programm aufgenommen und die Förderbeträge bewilligt.</li><li>• Die Zielvorstellung der Bürgerbeteiligung zur Weiterentwicklung des Stadtteiles wurde bei der Planung für das Schlachthofgelände nicht verfolgt. Der Standort für das Projekt wurde der Öffentlichkeit bewusst nicht benannt und erst mit dem Beschluss des Stadtrates im August 2012 mit dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes öffentlich.</li><li>• Die Arbeit des Jugendcafés wurde während des Programmes ausgebaut und hat eine tragfähige Basis, die Mitarbeiter leisten notwendige und anerkannte Jugendarbeit. Das ist unumstritten eine wesentlicher Baustein für die nicht abgeschlossene und weiterhin dringend notwendige soziale Entwicklung des Stadtteiles. Durch die Bebauung würde das dem Jugendtreff zur Verfügung stehende Gelände eingeschränkt und zwar in größerem Maße als von der Verwaltung angekündigt. Durch die Minimierung der Fläche wird die pädagogische Arbeit erschwert und gefährdet.</li><li>• Für die Jugendarbeit notwendige Ausgleichsflächen konnten von der Stadtverwaltung nicht geschaffen werden.</li></ul>		
--	--	--

<p><b>Zur Nutzungsänderung des Geländes:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Fleischmarkt „Freier und Hörner ist kein Einzelhandel“, sondern betreibt einen Großhandel für Fleisch- und Wurstwaren für Großverbraucher, Metzgereien, Kantinen und Gastronomie. Durch die Aufgabe des Schlachtbetriebes wäre von seiner Angebotstruktur ausschließlich eine Umwandlung in ein Gewerbegebiet zulässig.</li> <li>• Der Fleischereigroßhandel genießt mit seinem Standort Bestandsschutz. In der Folge ist eine Umwandlung in ein Mischgebiet nicht möglich.</li> </ul> <p>Abstandsflächen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Abstandsfläche der Wohnblöcke zum Gelände des Jugendcafés sind nicht eingehalten.</li> <li>• In einer Wohnstraße beträgt der Abstand zwischen den Gebäuden nur 5m, dies entspricht nicht dem vorgeschriebenen Mindestabstand.</li> </ul> <p>[...]</p>		
<p><b>Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b></p>	<p><b>Kommentierung</b></p>	<p><b>Beschlussvorschlag</b></p>
<p><b>Nr. 12 – Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Naturschutzbehörde</b></p> <p>Hinweis der Umwelta Abteilung: Im weiteren Verfahren sind die Erkenntnisse und Ergebnisse des Fachbeitrags Artenschutz (Büro Nied) und des Umweltberichts mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz (Büro Björnsen Beratende Ingenieure GMBH) zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Ergebnisse der genannten gutachterlichen Untersuchungen werden bei der Erstellung des Entwurfs zur Flächennutzungsplan-Teiländerung berücksichtigt.</p>	<p>Die Ergebnisse der genannten gutachterlichen Untersuchungen werden bei der Erstellung des Entwurfs zur Flächennutzungsplan-Teiländerung berücksichtigt.</p>

<b>Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Kommentierung</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<b>Nr. 13 – Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH</b>		
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p>	<p>Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung erfolgen vor Beginn von Baumaßnahmen entsprechende Abstimmungen mit den Versorgungsträgern. Bei der Umsetzung der Planung werden alle relevanten Vorgaben berücksichtigt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Darstellungen der Flächennutzungsplan-Teiländerung ist nicht erforderlich.</p>

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p><b>Nr. 14 – DB Services Immobilien GmbH</b></p>		
<p>Gegen die Teiländerung des o. g. Flächennutzungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG keine Bedenken.</p> <p>Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.</p> <p>Bei der Planung von Lichtzeichen-, Beleuchtungs- und Solaranlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, Photovoltaikanlagen etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p> <p>Bei der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.</p> <p>Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet werden.</p> <p>Wir bitten, uns im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren entsprechend zu beteiligen.</p> <p>Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, usw.) wird vorsorglich hingewiesen.</p> <p>Bei geplanten Bebauungen, Bepflanzungsmaßnahmen und Umgestaltungen von Straßen muss die uneingeschränkte Sicht der Verkehrsteilnehmer aus mindestens 50 m Entfernung auf die Sicherungsanlagen des Bahnübergangs (Andreaskreuze, etc.) erhalten bleiben.</p> <p>Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.</p> <p>Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Werden Erdarbeiten ausgeführt, muss vorab durch eine ausreichende Anzahl von Schürfungen, die Lage von DB-Kabeln und Leitungen festgestellt werden. Gegebenenfalls sind alle Erdarbeiten von Hand auszuführen. Evtl. vorhandene Kabel und Leitungen müssen entweder umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.</p>	<p>Die geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplans entfalten keine unmittelbaren Auswirkungen bzgl. der in der Stellungnahme beschriebenen Sachverhalte. Es wird auf die Kommentierung der gleichlautenden Stellungnahme der DB Services Immobilien GmbH zum Bebauungsplanverfahren „Schlachthof – Speyerdorfer Straße“ I. Änderung verwiesen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Darstellungen der Flächennutzungsplan-Teiländerung ist nicht erforderlich.</p>

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p><b>Nr. 15 – Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie</b></p>		
<p>[...] Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist an die Übernahme folgender Punkte gebunden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag ) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen, damit wir diese überwachen können.</li> <li>2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.</li> <li>3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE</li> <li>4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evt. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.</li> <li>5. Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.</li> </ol> <p>Die Punkte 1 – 5 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. [...]</p>	<p>Die geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplans entfalten keine unmittelbaren Auswirkungen bzgl. der in der Stellungnahme beschriebenen Sachverhalte. Es wird auf die Kommentierung der gleichlautenden Stellungnahme der GDKE zum Bebauungsplanverfahren „Schlachthof – Speyerdorfer Straße“ I. Änderung verwiesen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Darstellungen der Flächennutzungsplan-Teiländerung ist nicht erforderlich.</p>

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p><b>Nr. 16 – Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Gewerbeaufsicht</b></p>		
<p>[...]</p> <p>1. Die Überführung von einer Gewerbe- bzw. Industriegebietsnutzung in eine Mischgebietsnutzung ist meines Ermessens aufgrund der örtlichen Gegebenheiten für die Fa. SULO Emballagen GmbH problematisch.</p> <p>Die Firma betreibt dort u.a. eine genehmigungsbedürftige Anlage nach BImSchG mit einer technischen Nachverbrennung ; am 14.10.2011 wurde der Fa. SULO Emballagen GmbH eine Änderungsgenehmigung nach §16 BImSchG für die Errichtung eines neuen Lacklagers erteilt. Eine geplante Stilllegung des Betriebs ist momentan nicht zu erkennen. Die LKW- Zufahrt zur SULO Emballagen GmbH wurde wegen Anwohnerbeschwerden auf die Gewerbegebietsseite verlegt, die nun ebenfalls zu einem geplanten Mischgebiet werden soll. Durch die Änderung könnten nun wieder Wohnhäuser in der Nähe der neuen Zufahrt und näher am Betriebsgelände entstehen, die auf Grund der Einstufung als Mischgebiet, mit Anspruch auf die verringerten Lärmrichtwerte errichtet werden könnten. Hierdurch könnten erhebliche Einschränkungen für den Betrieb entstehen.</p> <p>2. Der alte Schlachthof wird nicht mehr als Schlachtbetrieb genutzt, aber von zwei Fleischerbetrieben als Zerlege- und Verkaufsstelle genutzt. Dies führt zu einem erheblichen Aufkommen von Kraftfahrzeugen und Lastwagen. Durch die Herabstufung von Gewerbegebiet zum Mischgebiet sehe ich den weiteren Betrieb gefährdet, da nun die Anwohner Anspruch auf geringere Lärmrichtwerte besitzen würden. Vor allem in den frühen Morgenstunden (Anlieferung) wird erhebliches Konfliktpotential gesehen.</p> <p>Sollten die Pläne weitergeführt werden, dann sollten die Folgen der Teiländerung mit Hilfe eines Lärm- und Geruchsgutachtens untersucht werden.</p>	<p>Im Zuge des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplans „Schlachthof – Speyerdorfer Straße“ I. Änderung wurden sowohl eine schalltechnische Untersuchung als auch eine geruchstechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurden u.a. die Auswirkungen des SULO-Werks auf das Plangebiet und die Nutzungsansprüche des geplanten Mischgebiets bzw. der geplanten Wohnnutzung untersucht.</p> <p>Das schalltechnische Gutachten belegt, dass durch den außerhalb des Plangebiets erzeugten Gewerbelärm keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebiets entstehen. Insofern besteht schalltechnisch kein Erfordernis, den bestehenden Betrieb der SULO Emballagen GmbH diesbezüglich einzuschränken. Entsprechend den gutachterlichen Empfehlungen in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan werden für das Plangebiet selbst in den Bebauungsplan Festsetzungen zur Minderung wesentlicher schalltechnischer Beeinträchtigungen übernommen. Hierdurch wird insbesondere gewährleistet, dass sowohl die im Mischgebiet zulässige Wohnnutzung als auch schützenswerte Nutzungen in der Umgebung durch negative Umwelteinwirkungen gemäß den</p>	<p>Die Ergebnisse der genannten gutachterlichen Untersuchungen werden bei der Erstellung des Entwurfs zur Flächennutzungsplan-Teiländerung berücksichtigt.</p>

relevanten rechtlichen Vorgaben, Normen etc. nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Diese Festsetzungen betreffen auch den Teil des SULO-Geländes innerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplan-Teiländerung. Erhebliche Einschränkungen für den Betrieb sind jedoch nicht zu erwarten.

Bzgl. der Zerlege- und Verkaufsstelle des ehemaligen Schlachthofs trifft die schalltechnische Untersuchung ebenfalls Aussagen zur verträglichen Einbindung in die Umgebung. Unter Beachtung der daraus resultierenden Festsetzungen, welche im Entwurf des Bebauungsplans getroffen werden, kann der Betrieb aufrecht erhalten werden.

Das geruchstechnische Gutachten zum Bebauungsplan belegt, dass das Plangebiet geruchstechnisch durch die von der SULO Emballagen GmbH verursachten Immissionen – insbesondere im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung – nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Beide gutachterliche Untersuchungen belegen folglich, dass die geplante Flächennutzungsplan-Teiländerung hinsichtlich der in der Stellungnahme vorgebrachten Aspekte verträglich ist. Die Gutachten wurden der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Gewerbeaufsicht, bereits im Vorfeld der Offenlage zur Kenntnisnahme übermittelt.

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p><b>Nr. 17 – Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz</b></p>		
<p>[...]</p> <p><u>A. Wasserversorgung</u></p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Trinkwassergewinnungsanlagen im Ordenswald und wird ggfs. als Wasserschutzgebiet ausgewiesen, vermutlich Zone III oder IIIb. Daher darf es zu keiner Gefährdung der Trinkwassergewinnungsanlagen durch die geplante Maßnahme kommen.</p> <p><u>B. Abwasserentsorgung / Niederschlagswasserbewirtschaftung</u></p> <p>Weder im Flächennutzungsplan-Teiländerungsentwurf noch im Bebauungsplan-Entwurf stehen Aussagen zur Schmutzwasserbeseitigung bzw. zur Niederschlagswasserbewirtschaftung. Dies ist zu ergänzen.</p> <p>Nach § 55 (2) WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation <u>ohne Vermischung mit Schmutzwasser</u> in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Hier ist dabei auch zu prüfen, ob das derzeitige Abwasser-Kanalsystem in der Lage ist, das zusätzliche Abwasser aus dem Plangebiet schadlos abzuführen. Ebenso ist zu prüfen, ob die nächstgelegene Regenentlastungsanlage den neuen Anforderungen genügt.</p> <p>Es wird daher darauf hingewiesen, daß von der Stadt Neustadt ein Niederschlagswasser-Bewirtschaftungssystem zu entwickeln und <u>frühzeitig</u> mit der SGD Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt abzustimmen ist, auch unter dem Aspekt einer möglichen Belastung des Bodens durch den Schlachthofbetrieb !</p> <p>Hierbei sind auch Maßnahmen zur Reduzierung der abflusswirksamen Flächen <u>in den angrenzenden Teileinzugsgebieten</u> sowie die demografische Entwicklung zu berücksichtigen.</p>	<p>Eine Gefährdung der Trinkwassergewinnungsanlagen im Ordenswald ist aufgrund der Darstellungen des Flächennutzungsplans bzw. der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu befürchten.</p> <p>In den Entwurf zur Flächennutzungsplan-Teiländerung bzw. zur Änderung des Bebauungsplans werden Aussagen zur Schmutzwasserbeseitigung und zur Niederschlagswasserbewirtschaftung aufgenommen. Zur Berücksichtigung des § 55 Abs. 2 WHG wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Erste Abstimmungen mit dem Eigenbetrieb Stadtentsorgung sind bereits erfolgt. Seitens des ESN bestehen keine Bedenken gegen die Teiländerung des Flächennutzungsplans bzw. die Änderung des Bebauungsplans und die dadurch zulässigen baulichen Maßnahmen. Im Zuge der weiteren Planungen wird sichergestellt, dass die wasserwirtschaftlichen Anforderungen erfüllt werden. Ein Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wird außerhalb der Bauleitplanverfahren erstellt und mit der SGD abgestimmt.</p> <p>Die „Historische Altlastenerkundung für das Schlachthofgelände Neustadt an der</p>	<p>Aussagen zur Beseitigung des Schmutzwassers und zur Niederschlagswasserbewirtschaftung werden in die Begründung zur Flächennutzungsplan-Teiländerung und zur Änderung des Bebauungsplans übernommen. Im Bebauungsplan erfolgt ein Hinweis auf § 55 Abs. 2 WHG.</p>

#### C. Bodenschutz

Das Planvorhaben befindet sich auf dem Gelände des Schlachthofes Neustadt. Schlachthöfe gelten als eingeschränkt altlastenrelevant. Die Altlastenrelevanz ist abhängig von: Betriebsmaßstab, Betrieb von Kühlhäusern, Einrichtungen zur Weiterverarbeitung von Häuten, Anlagen zur Energieerzeugung etc.

Grundsätzlich empfiehlt sich daher Folgendes zu beachten:

Zur Klärung des erforderlichen Handlungsbedarfs bei Altstandorten, sonstigen Verdachtsflächen sowie altlastenverdächtigen Altablagerungen, für die keine bzw. keine abschließende Gefährdungsabschätzung gemäß den Anforderungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vorliegt, ist - unabhängig vom rechtlichen Hintergrund und vom konkreten Anlass der Untersuchungsmaßnahmen - ein methodisches und schrittweises Vorgehen ratsam.

Um beispielsweise zur Klärung baurechtlicher Fragestellungen eine belastbare Entscheidungsgrundlage zu schaffen, empfiehlt es sich, eine „Historische Erkundung“ und ggf. eine auf den Erkenntnissen der „Historischen Erkundung“ aufbauende „Orientierende Erkundung“ durchzuführen.

Die Stadt Neustadt ist dieser grundsätzlichen Empfehlung gefolgt und hat eine „Historische Erkundung“ in Auftrag gegeben. Eine „Orientierende Erkundung“ ist nach unserem Kenntnisstand in Planung.

In diesem Zusammenhang wird auch auf das *Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 5. Februar 2002* verwiesen: *„Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“*.

#### D. Erforderlicher Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Durchführung einer differenzierten Baugrund- und Altlastenuntersuchung wird ausdrücklich begrüßt, denn Bestandteil der Umweltprüfung sollten u.a. auch die Auswirkungen des Vorhabens auf den Boden- und Wasserhaushalt (Abflussregulierung, Sickerwasserrate (bodenrelevanter Bestandteil der Grundwasserneubildung) und allgemeine Wasserhaushaltsverhältnisse) sowie hinsichtlich der Möglichkeiten einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung sein.

Weinstraße“ (Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH (2013), Annweiler) wurde der SGD übermittelt. Die wesentlichen Ergebnisse wurden bei der Erstellung der Bauleitpläne berücksichtigt und im Umweltbericht dokumentiert. Zum weiteren Umgang mit der Thematik Boden wird eine Abstimmung mit der SGD erfolgen.

Gemäß dem Umweltbericht zum Bebauungsplan sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Bodens, des Bodenwasserhaushalts und des Grundwassers zu erwarten.