



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

**Begründung**  
Stand: 11. Februar 2014

Fachbereich 2  
Stadtentwicklung und Bauwesen  
Abt. 220 Stadtplanung  
Amalienstraße 6  
67434 Neustadt an der Weinstraße

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und -intention</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>3</b>
2.1	Lage des Plangebiets.....	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
<b>3</b>	<b>Bestand</b> .....	<b>4</b>
3.1	Städtebauliche Situation .....	4
3.2	Topographie .....	4
3.3	Stadtbild .....	4
3.4	Verkehr, Erschließung.....	5
3.5	Technische Infrastruktur.....	5
3.6	Nahversorgung, soziale Infrastruktur .....	5
3.7	Immissionen .....	5
3.8	Bodenverhältnisse.....	5
3.9	Flora, Fauna.....	6
3.10	Eigentumsverhältnisse .....	6
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Ziel und Erfordernis der Planung</b> .....	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Prüfung von Standortalternativen</b> .....	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Planinhalte und Darstellungen</b> .....	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>Umweltauswirkungen</b> .....	<b>11</b>
<b>10</b>	<b>Planverfahren</b> .....	<b>12</b>
<b>11</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>12</b>
<b>12</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>13</b>

## 1 Planungsanlass und -intention

Der Stadtteil Branchweiler wird nach Westen und Südwesten – entlang der von Ludwigshafen und Landau kommenden Gleisstrecken – in weiten Teilen von gewerblichen Bauflächen gesäumt. Das IBAG-Gelände sowie die Betriebsflächen von Stadtwerken, Schlachthof und SULO Emballagen GmbH sind hier vorrangig zu nennen. Dabei stoßen die gewerblichen Flächen oft unvermittelt auf benachbarte Wohngebiete, was regelmäßig zu Nutzungskonflikten führen kann und im Sinne einer planvollen Nutzungszonierung vermieden werden sollte.

Innerhalb des Plangebiets liegt so eine über die Jahre gewachsene Nähe von eher schützenswerten Nutzungen (wie Kindertagesstätte, Wohnen „Im Schelmen“, in der „Industriestraße“ und auf dem Schlachthofgelände etc.) und weniger schützenswerten Funktionen (wie Gewerbe, Lagerflächen und Gleisanlagen) vor.

Die Aufgabe der Lebendschlachtung im Schlachthofbetriebsgelände zum 31.12.2012 (inkl. Auslaufen des dortigen Erbpachtverhältnisses) eröffnet die Chance, an dieser Stelle künftig Mischgebietsnutzungen vorzusehen. Ein verträgliches Nebeneinander von Wohnfunktion und nicht-störender gewerblicher Tätigkeit stellt hier künftig die städtebauliche Zielvorstellung dar.

In diesem Zusammenhang ist eine weitere Planungsintention, einen Teil des Plangebiets zugunsten von sozialem Wohnungsbau vorzuhalten. Geplant ist die Umsiedlung von ca. 18 Haushalten einer Sinti-Bevölkerungsgruppe, die aktuell in einer Schlichtwohnsiedlung am Stadtrand (sog. „Maifischgraben“) untergebracht ist.

## 2 Plangebiet

### 2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Osten Neustadts am südlichen Eingang zu dem zur Kernstadt gehörenden Stadtteil Branchweiler. Die Fläche bildet zusammen mit dem westlich der Schlachthofstraße gelegenen Bereich (z.B. Gelände der Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße) den südlichen Zugang und Auftakt Branchweilers. Südlich des Areals verläuft die Kreisstraße 1 (Speyerdorfer Straße), im Westen die Schlachthofstraße, nördlich die Straße „Im Schelmen“. Östlich des Geltungsbereichs schließt sich das Gelände der SULO Emballagen GmbH an, wovon auch ein Teil innerhalb des Plangebiets liegt.

### 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Teiländerung „Schlachthof – Speyerdorfer Straße“ umfasst den westlichen Teil des bestandskräftigen Ur-Bebauungsplans „Schlachthof – Speyerdorfer Straße“ von 2002 mit einer Größe von rund 1,93 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Straßenmitte der Straße „Im Schelmen“ (Flurstück 3815/26),
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 3818/2,
- im Süden durch das südliche Ende der Flurstücke 3753/3 und 3753/10,
- im Westen durch die östliche Grenze der Schlachthofstraße (Flurstück 3813/2).

Die Flurstücke 3753/1, 3753/3, 3753/7, 3753/8, 3753/9, 3753/10 werden jeweils in Gänze sowie teilweise das Flurstück 3815/26 vom räumlichen Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Teiländerung eingeschlossen.

Tatsächlich in gemischte bzw. gewerbliche Bauflächen geändert werden die Flurstücke mit den Nummern, 3753/9, 3753/10 in Gänze sowie teilweise die Flurstücke mit den Nummern 3753/3, 3753/7 und 3815/26. Der übrige Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Teiländerung wird gemäß der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans als gewerbliche Baufläche übernommen.

### **3 Bestand**

#### **3.1 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet stellt sich im Bestand als städtebaulich heterogen dar: Durchzogen ist es von parkartigen Grünflächen, ungenutzten Freiflächen und Brachflächen (zum Teil mit abbruchreifer oder abgebrochener Bausubstanz); Gewerbe findet unmittelbar neben Wohnen und dem städtischen Jugendcafé seinen Platz. Aus der Bestandsaufnahme ergibt sich für diesen Teil des Plangebiets folglich eine Mischnutzung. Im westlichen Drittel des Plangebiets überwiegt zunächst die gewerbliche Nutzung im SULO-Areal. Neben Mitarbeiterparkplätzen und einem kaum genutzten Unterstand finden sich hier allerdings nur weitestgehend ungenutzte Freiflächen und die Gütergleiszufahrt.

#### **3.2 Topographie**

Aufgrund der geringen Höhenunterschiede innerhalb des Plangebiets kann dieses als weitestgehend eben bezeichnet werden. Von Norden nach Süden steigt das Gelände von ca. 131 m ü. NN auf ca. 133,50 m ü. NN an. Wesentliche Höhenversprünge befinden sich auf dem SULO-Gelände zum einen an der Grenze zum Gelände des Schlachthofs wo die Topographie eine ca. einen Meter hohe von Norden nach Süden verlaufende Böschung aufweist. Das Gelände fällt hier von ca. 132,50 m ü. NN im Westen auf ca. 131,50 m ü. NN im Osten ab. Die Böschung verläuft an ihrem Südenende zudem in West-Ost-Richtung, wo das Geländeniveau um ca. 0,75 m in Nord-Süd-Richtung ansteigt. Weiterhin ist das im Südosten verlaufende Bahngleis in Richtung des Gleisbetts abgebösch, wodurch an dieser Stelle unregelmäßige Niveauunterschiede im Bereich von ca. 1 m vorhanden sind.

Bis auf den steten Anstieg des Geländes von Norden nach Süden sind im Gebiet des Schlachthofs und des Jugendcafés keine nennenswerten topographischen Niveauunterschiede vorhanden.

#### **3.3 Stadtbild**

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Teiländerung sind keine außergewöhnlich stadtbildprägenden Gebäude vorhanden. Genauso wie im unmittelbaren Umfeld stellt sich die städtebauliche Erscheinung des Areals sehr heterogen dar. Aus südlicher Richtung bestimmt zunächst der Baumbestand im Bereich des Jugendcafés die äußere Wahrnehmung. Der dahinter liegenden minderwertigen Bausubstanz kommt stadtbildtechnisch keine bedeutende Rolle zu. Auf Höhe des dreigeschossigen Walmdachbaus an der Schlachthofstraße öffnet sich das Gebiet zum Schlachthofgebäude hin, wo der mit einem Zeltdach versehene Turm auf dem Schlachthofgebäude einen Hochpunkt setzt. Die nahezu unbebauten Flächen entlang der Gleisanlagen und der zurzeit in erster Linie als Abstellfläche genutzte Teil des SULO-

Geländes sind das Stadtbild betreffend als unbedeutend einzustufen und unterstreichen den gewerblich-industriellen Charakter des betreffenden Teilgebiets.

### 3.4 Verkehr, Erschließung

Das Plangebiet wird im Westen durch die Schlachthofstraße, eine Sammelstraße (zur K1 Speyerdorfer Straße), die auch den Stadtwerken und dem Schlachthof als gewerbliche Zufahrtsstraße dient, erschlossen. Der im Norden verlaufenden Anliegerstraße „Im Schelmen“, die mit dem Bau der neuen SULO-Betriebszufahrt (von der Speyerdorfer Straße her) ihre Funktion als Gewerbezufahrt für das Werk verloren hat, kommt keine direkte Erschließungsfunktion für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu. Der nördlich gelegene Bereich ist entlang der Straße „Im Schelmen“ mit Einfriedungen bebaut, sodass sich hier derzeit keine Grundstückszuwegungen befinden. Im Süden schließt ein Gütergleis der DB AG (bzw. Privatgleis auf SULO-Gelände) das Plangebiet ab. Hier verkehren allerdings nur sporadisch Material-Lieferzüge zum SULO-Werk, in geringer sehr Geschwindigkeit. Entsprechend ist der Bahnübergang an der Schlachthofstraße unbeschränkt.

### 3.5 Technische Infrastruktur

Das Gebiet der Flächennutzungsplan-Teiländerung ist an die bestehende gängige technische Infrastruktur angeschlossen.

### 3.6 Nahversorgung, soziale Infrastruktur

Die Nahversorgung des Gebiets wird über das umliegende Nahversorgungsangebot (ALDI, Bäcker, Gemüsehändler etc.) sicher gestellt. Innerhalb des Gebiets befindet sich mit dem Schlachthof bzw. der dortigen Metzgereiverkaufsstelle zudem ein nahversorgungsrelevanter Betrieb.

Das Plangebiet verfügt mit dem Jugendcafé über eine Einrichtung der sozialen Infrastruktur. Weitere sozialinfrastrukturelle Einrichtungen befinden sich im Umfeld oder unweit des Bebauungsplangeltungsbereichs (z.B. Kindertagesstätte, Bürgerecke, Grundschule).

### 3.7 Immissionen

Sowohl der innerhalb des Gebiets angesiedelte Schlachthof (nur Zerlegebetrieb, Weiterverarbeitung und Verkauf), als auch der Betrieb der SULO Emballagen GmbH erzeugen gewerblich bedingte Emissionen, welche als Immissionen auf das Plangebiet einwirken. Hinzu kommen Immissionen durch die Verkehre auf den anliegenden Straßen und der Bahnstrecke (Neustadt – Landau). Auch das Jugendcafé bzw. in erster Linie die zugehörigen Außenflächen wie das Streetballfeld sind des Weiteren als Verursacher von Immissionen zu nennen.

### 3.8 Bodenverhältnisse

Innerhalb des Plangebiets liegen Gesteinsschichten quartären Ursprungs mit einer Mächtigkeit von ca. 30 – 40 m vor. Als Ausgangssubstrat überwiegen pleistozäne Lössle und Lösslehme, die örtlich durch Sand, Kies und Lehmlagerungen strukturiert sind. Eine natürliche Bodenumgebung ist im Geltungsbereich nicht vorzufinden, da die Böden stark überformt bzw. versiegelt sind (Gebäude, Zufahrten, Stellplätze etc.).

Die 2012 – 2013 durchgeführte „Historische Altlastenerkundung für das Schlachthofgelände Neustadt an der Weinstraße“ (Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH (2013), Annweiler) konstatiert auf Grundlage der historischen Erhebungen keine Beeinträch-

tigung des Schutzguts Boden – Mensch im Plangebiet. Bzgl. einer möglichen Anlage von Nutzgärten sollte die schutzgutbezogene Beprobung des Bodens abgewartet werden. Zum Wirkpfad Boden – Grundwasser liegen auf Grundlage der Historischen Altlastenerkundung keine negativen Erkenntnisse vor.

### 3.9 Flora, Fauna

Geprägt wird das Umfeld des Betriebsgebäudes des Schlachthofs von vollständig versiegelten Freiflächen (zum Parken, Lagern, Zufahren, Wenden etc.), das südlich angrenzende Freigelände des Jugendcafés jedoch von einem ausgedehnten, parkartigen Baumbestand (v.a. Platanen). Zahlreiche der dortigen Großbäume sind bereits heute als zu erhaltender Bestand im aktuellen Bebauungsplan geschützt. Eine genauere Erfassung des floristischen und faunistischen Bestands ist dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Schlachthof – Speyerdorfer Straße“ I. Änderung zu entnehmen.

### 3.10 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich fast ausschließlich im städtischen Eigentum und ist dem historischen Schlachthofgelände zuzurechnen, das Ende des 19. Jahrhunderts erschlossen wurde und über die Jahre – einhergehend mit der „Industrialisierung“ des Schlachtens und steigender Anforderungen an Nachbar- und Umweltschutz – mehr und mehr an Funktionalität eingebüßt hat. Hier befinden sich heute neben dem zentralen, städtebaulich dominierenden Betriebsgebäude des Schlachthofes zwei Wohnhäuser (Schlachthofstraße 71 und 73), das städtische Jugendcafé (Schlachthofstraße 75, ehem. Schlachthof-Gaststätte) mit Außenspielbereich und einem ausgelagerten

Jugendraum in Containerbauweise, baufällige und ungenutzte Nebengebäude sowie die Fundamente eines abgebrannten Nebengebäudes. Die südlichen und östlichen Grundstücke sind Eigentum der SULO Emballagen GmbH.

## 4 Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße stellt im Plangebiet gewerbliche Bauflächen im Sinne von § 1 Abs. 1 BauNVO sowie in geringen Anteilen „privates/ öffentliches Grün“ im Bestand dar.

Der „Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004“ weist den Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Teiländerung als „bestehende Siedlungsfläche Industrie, Dienstleistung und Gewerbe“ aus. Die vergleichbare Darstellung trifft auch der zurzeit zur Genehmigung vorliegende „Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar“: Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Teiländerung ist hier als „bestehende Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ festgelegt. Damit steht die Darstellung mit dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße im Einklang, welcher hier nahezu in Gänze eine „gewerbliche Baufläche“ darstellt.

Es besteht im Plangebiet seit 2002 der Bebauungsplan „Schlachthof – Speyerdorfer Straße“, der im Wege einer 1. Änderung in einem parallel laufenden Verfahren an die neuen kommunalen Planungsvorstellungen angepasst werden wird. Die dort in einem Teilbereich angestrebte Realisierung eines Mischgebiets erfordert die Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Für den in der Bebauungsplan-Änderung als Mischgebiet festgesetzten Bereich soll durch die Flächennutzungsplan-Teiländerung eine „gemischte Baufläche“ dargestellt werden. Gemäß der Interpretation der regionalplanerischen Planwerke bzw. des gemeindlichen Entwicklungsspielraums steht die zukünftig ange-

strebte Nutzung des Areals im Einklang mit den landes- bzw. regionalplanerischen Vorgaben. Ein geringer Teil wird zudem von der Darstellung „privates/ öffentliches Grün“ im Bestand in eine „gewerbliche Baufläche“ geändert.

Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingeholte landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPIG Rheinland-Pfalz konstatiert, dass die vorliegende Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

## **5 Ziel und Erfordernis der Planung**

Das Erfordernis der Planung ergibt sich in erster Linie aus der notwendigen Umsiedlung einer Sinti-Gruppierung innerhalb des Stadtgebiets. Deren derzeitiger Wohnstandort im Bereich an der nördlichen Branchweilerhofstraße (Hausnummern 153 – 167e) in unmittelbarer Umgebung des von der Fa. GERST betriebenen Abfallwirtschaftszentrums (Bauschuttrecycling und -deponierung, Grünschnittkompostierung etc.) entspricht nicht den Anforderungen an zeitgemäße Wohnbedürfnisse und insbesondere nicht an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Ortsrandlage ist stark von den Immissionen des Abfallwirtschaftszentrums beeinflusst, was mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen einher geht. Hinzu treten die Beeinträchtigungen durch die Verkehre in diesem Bereich der Branchweilerhofstraße, einer der am stärksten belasteten Verkehrswege der Stadt Neustadt an der Weinstraße (13.400 Fahrzeuge/Tag, Stand 2002). Die vorhandene Bausubstanz befindet sich in einem stark modernisierungs- bzw. sanierungsbedürftigen Zustand. Auch das Wohnumfeld (z.B. nahegelegene soziale Einrichtungen) entspricht überdies nicht zeitgemäßen Anforderungen. Insbesondere die Bewohner im Rentenalter leiden unter den beschwerlichen Wohnumständen. Der Wohnstandort wirkt in erheblichem Maße stigmatisierend.

Weiterhin besteht das Erfordernis einer geänderten Nutzungszonierung für den vorliegenden Teilbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans „Schlachthof – Speyerdorfer Straße“, da dieser im unmittelbaren Umfeld der Wohnbebauung an der Straße „Im Schelmen“ und der „Industriestraße“ Gewerbe- und Industriegebiete festsetzt. Das Auslaufen des Erbbaurechtsvertrages mit dem Betreiber des sich im Gebiet befindlichen Schlachthofs zum 31.12.2012 eröffnet die Möglichkeit, im Sinne einer gebietsweisen Abstufung (WA (Bestand) – MI (Neuplanung) – GEE (Neuplanung) – GE (Bestand) – GI (Bestand)) der zulässigen Nutzungen eine umfeldverträglichere Bebauung zu realisieren.

Zur Verlegung des Wohnstandorts der Schlichtwohnungen und zur Realisierung einer umfeldverträglichen Nutzungszonierung ist gem. § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Schlachthof – Speyerdorfer Straße“ I. Änderung erforderlich und im Parallelverfahren an dieser Stelle die Teiländerung des Flächennutzungsplans.

Ziel der Flächennutzungsplan-Teiländerung ist es, die bauliche Nutzung gemäß der neuen kommunalen Planungsintention und der Planungsziele des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplans „Schlachthof – Speyerdorfer Straße“ I. Änderung vorzubereiten. Wichtigstes Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans ist es, das westlich des SULO Betriebsgeländes gelegene Areal des Schlachthofs von einer Gewerbe- bzw. Industriegebietsnutzung in eine Mischgebietsnutzung zu überführen, dem Wohnen – im Sinne des Vorrangs der Innenentwicklung – dort gleichberechtigt neben nicht-störender Gewerbenutzung einen Platz einzuräumen, so den für die Umsiedlung der Sinti erforderlichen Wohnraum zu schaffen und eine planvollere und dem Bestand eher entsprechende Nutzungszonierung zu erreichen.

Weitere Ziele ordnen sich dem unter:

- die Nutzungsabstufung des östlichen Plangebietsdrittels (SULO-Eigentum) von GE1, GI1 und GI zu einem einheitlichen (emissions-) eingeschränkten Gewerbegebiet, um den Schutzansprüchen der nördlichen Wohnanlieger in den Straßen „Im Schelmen“ und „Industriestraße“ (Gebietsqualität eines „allgemeinen Wohngebiets“) sowie dem westlich neu angrenzenden Mischgebiet planerisch Rechnung zu tragen,
- die Sicherung des Standorts des Jugendcafés als Gemeinbedarfseinrichtung einschließlich baulicher Erweiterungsmöglichkeiten im Mischgebiet,
- die Sicherung der parkähnlichen Grünfläche östlich des Jugendcafés in ihrer Funktion einschließlich wesentlicher Teile des Großgrünbestands,
- die städtebauliche geordnete Ausnutzung und Gliederung der o.g. Baugebiete nach Art bzw. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.

## 6 Prüfung von Standortalternativen

Zur Umsiedlung der Gruppe der Sinti-Familien wurde vor und während des vorliegenden Bauleitplanverfahrens eine breite Standortsuche im Bereich der Kernstadt und der Weindörfer durchgeführt. Näher betrachtet wurden neben dem Schlachthofgelände im Wesentlichen folgende 14 Standorte:

- Grubenhof (anschließend an Chemnitzer Straße),
- Bahngelände westlich der Kurt-Schumacher-Straße,
- Bahngewerbehof Winzinger Str. 10 (südlich BRN-Depot),
- Gewerbegebiet Theodor-Haubach-Straße (GERST-Grundstücke),
- Schöntalstraße 2 – 8a,
- Mehrfamilienhäuser Würzmühle 3 – 7 und benachbartes BUGAG-Gelände (Brache),
- Fütterer-Gelände (Gewerbebrache), östliche Gutleuthausstraße,
- Landwirtschaftliche Grundstücke und Brachgrundstücke in der Gemarkung „Heulache“, ggü. AVG,
- Brachgrundstücke nördlich Grainstraße / östlich „In der Leiter 2 – 6“,
- Grün-/Spielplatzfläche am Sandfeldweg im Grünzug zum Gewerbegebiet Nachtweide,
- Weinbergsgelände in Haardt: ehem. angedachter Standort „Haardter Halle“,
- Brachgelände gegenüber dem Mußbacher Bahnhof,
- Grünfläche Gemarkung „Im Krautgarten“, zwischen Bacchusweg und L532 in Mußbach,
- Weinbergsgelände „am Ende der Böhlstraße“ (hinter Bartz + Klein).

Nach Vorprüfung der einzelnen Alternativstandorte wurden acht Gebiete aus fachlichen (auch rechtlichen, organisatorischen), stadtentwicklungspolitischen und/oder finanziellen Erwägungen in einem ersten Prüfschritt verworfen. Eine eingehendere Prüfung wurde für nachfolgende sieben der 15 Standortalternativen

ven durchgeführt und dokumentiert, welche im Bebauungskontext der Kernstadt oder der Weindörfer liegen und mindestens 4.000 m<sup>2</sup> groß sind (= Mindestgröße für die Sinti-Wohnsiedlung).

- Brachgrundstücke nördlich Grainstraße / östlich „In der Leiter 2 – 6“  
Eigentümer: Stadt Neustadt an der Weinstraße; Größe: ca. 5.900 m<sup>2</sup>; bauplanungsrechtlicher Status: kein Bebauungsplan. Der FNP stellt die nördlichen drei Viertel des gesamten freien Areals zwischen Grainstraße und Stiftstraße als „geplante Gemeinbedarfsfläche“ für Gesundheitszwecke / -einrichtungen dar und das südliche Viertel als geplante Grünfläche.

Bewertung:

Die Stadtentwicklungsziele für das Areal sehen (analog FNP) eine Nutzung als Gesundheitsstandort vor: Das Krankenhaus hegt Pläne für einen Erweiterungsbau nach Westen, die auch schon öffentlich gemacht wurden. Dies hat höchste Priorität. Es werden vermutlich auch städtische Eintauschflächen benötigt, weil die Verlagerung des vor Ort liegenden Hubschrauberlandeplatzes noch unklar ist. Eine radiologische Praxis an der Stiftsstraße wurde bereits erfolgreich angesiedelt.

- Grün-/Spielplatzfläche am Sandfeldweg im Grünzug zum Gewerbegebiet Nachtweide  
Eigentümer: Stadt Neustadt an der Weinstraße; Größe: ca. 8.400 m<sup>2</sup>; bauplanungsrechtlicher Status: Der Bebauungsplan „Neustadt Ost“ setzt das Areal als Grünfläche (Grünanlage und Spielplatzfläche) fest.

Bewertung:

In der im Bebauungsplan genannten Funktion ist das Areal für das große Wohngebiet „Sandfeldweg“ nicht entbehrlich. Die dort beginnende, nach Osten reichende Grüngürtelzone dient zudem der Kaltluftzufuhr und ist von jeder Bebauung freizuhalten.

- Weinbergsgelände in Haardt: ehem. angedachter Standort „Haardter Halle“  
Eigentümer: Stadt Neustadt an der Weinstraße; Größe: ca. 6.150 m<sup>2</sup>; bauplanungsrechtlicher Status: kein Bebauungsplan. Der FNP stellt das Areal als Landwirtschaftsfläche / Rebland dar.

Bewertung:

Aufgrund der exponierten Lage östlich des Mandelrings gab es schon im Kontext der geplanten Errichtung der Sport-/Mehrzweckhalle (u.a. für den TUS Haardt) vehemente Forderungen dahingehend, das wertvolle Weinbergsgelände von jeder Bebauung freizuhalten. Insofern kam man überein, dass das Areal nur für eine außergewöhnlich bedeutsame, öffentliche Nutzung umgewidmet werden soll.

- Brachgelände gegenüber dem Mußbacher Bahnhof  
Eigentümer: Stadt Neustadt an der Weinstraße; Größe: ca. 9.450 m<sup>2</sup>; bauplanungsrechtlicher Status: kein gültiger Bebauungsplan vorhanden, aber Aufstellungsbeschluss von 1997 über Bebauungsplanvorhaben „Am Bahnhof“. Der FNP stellt die südliche Parzelle als Mischbaufläche und die nördliche Parzelle als Grünfläche dar.

Bewertung:

Die unmittelbar am Gelände benachbarte Bahnlinie mit Betriebszeiten auch vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr (= Nachtruhezeiten mit besonderen Schutzansprüchen für das Wohnen) legt ohne außergewöhnliche Schallschutzmaßnahmen keine wohnbauliche Nutzung des Geländes nahe.

- Grünfläche Gemarkung „Im Krautgarten“, zwischen Bacchusweg und L532  
Eigentümer: Stadt Neustadt an der Weinstraße; Größe: ca. 10.200 m<sup>2</sup>; bauplanungsrechtlicher Status: Der Bebauungsplan „Mußbach Südost VI. Änderung und Erweiterung“ setzt im Areal eine öffentliche Grünfläche und ein öffentliches Schutzgrün fest.

Bewertung:

Die Fläche eignet sich für eine Umnutzung nicht, da als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen für das große Wohnbaugebiet „Mußbach Südost“ gewidmet und benötigt. Zudem schafft sie bewusst einen nicht für das Wohnen heranzuziehenden Abstandspuffer zur Landstraße.

- Weinbergsgelände „am Ende der Böhlstraße“  
Eigentümer: Stadt Neustadt an der Weinstraße; Größe: ca. 8.000 m<sup>2</sup>; bauplanungsrechtlicher Status: Wohnbauerwartungsland gem. FNP. Aktuell kein wirksamer Bebauungsplan.

Bewertung: Der Standort weist Gehölzstrukturen mit Brutpotential und von ökologischem Wert auf. Abgesehen von der nicht von der Hand zu weisenden Entlanstung des Stadtteils Branchweiler von Armutsklientel überwiegen in der fachlichen Betrachtung die Nachteile gegenüber dem Schlachthofgelände: fehlender Sichtschutz in Bezug auf die Reisegewerbetätigkeit (gerade durch die umliegenden Gebäudehöhen), lediglich aufsuchende soziale Betreuung möglich/ keine adäquate Betreuungsstruktur in der Nachbarschaft, Grundschule ohne Sozialarbeit, schlechtere Versorgungs-Infrastruktur, Verlassen des gewohnten Lebensumfelds sowie längere bauleitplanerische Nutzbarmachung.

- Schlachthofgelände  
Das Schlachthofgelände bietet eine Reihe von Vorteilen, welche die übrigen Standortalternativen nicht oder nur teilweise erfüllen:

Das Gebiet befindet sich in städtischem Eigentum und ist zeitnahe verfügbar. Im Sinne der Innenentwicklung kann eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme, z.B. durch die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen, vermieden werden und ein untergenutztes Areal, welches bereits zu einem Großteil versiegelt ist, hinreichender genutzt werden. Ein schonender Umgang mit Grund und Boden wird so gewährleistet. Aufgrund des auskömmlichen Platzangebots können die Nutzungen in der angestrebten Größenordnung realisiert werden. Dabei werden negative Nebeneffekte, wie z.B. Entmietungen vermieden. In Bezug auf die Einsehbarkeit der Reisegewerbetätigkeit der Sinti-Familien bietet sich die Möglichkeit, den Wohnstandort in gewisser Rückgezogenheit der Öffentlichkeit zu schaffen. So können hierdurch bedingte störende Auswirkungen auf das Umfeld vermieden werden. Die Zurückgezogenheit sowie wenig vorhandene Wohnnachbarschaft in der unmittelbaren Umgebung beugen möglichen Nachbarschaftsbeschwerden vor, welche aufgrund der mit der Reisegewerbetätigkeit einhergehenden Auswirkungen potentiell zu erwarten wären.

Im Umfeld des neuen Wohnstandorts besteht eine sehr gute Versorgung mit Betreuungs- und Bildungsangeboten (Jugendcafé, Bürgerecke, Spiel- und Lernstube Kurt-Schumacher-Straße, Kita Stadtwerke, Eichendorffschule etc.). Gerade die soziale Betreuung ist von erhöhter Wichtigkeit, um eine Integration der Sinti in das Wohn- und Stadtteillumfeld zu gewährleisten. Die Versorgungs-Infrastrukturen im Stadtteil und der gut ausgebaute ÖPNV sind leicht zu erreichen. Auch der Verbleib im gewohnten Lebensumfeld des Stadtteils Branchweiler spricht für den Standort Schlachthof.

Nach Abwägung aller relevanten Belange stellt der Standort Schlachthof die geeignetste Standortalternative für die Umsiedlung der Sinti-Familien dar. Aufgrund dessen wird die Flächennutzungsplan-Teiländerung „Schlachthof – Speyerdorfer Straße“ durchgeführt und im Parallelverfahren der Bebauungsplan „Schlachthof – Speyerdorfer Straße“ I. Änderung aufgestellt.

## 7 Flächenbilanz

### Aktuelle Flächennutzungsplan-Darstellung im Plangebiet

▪ Gewerbliche Baufläche Bestand:	18.717 m <sup>2</sup>	(96,9 %)
▪ Privates / öffentliches Grün Bestand:	600 m <sup>2</sup>	(3,1 %)

### Künftige Flächennutzungsplan-Darstellung im Plangebiet

▪ Gemischte Baufläche:	14.278 m <sup>2</sup>	(73,9 %)
▪ Gewerbliche Baufläche:	5.039 m <sup>2</sup>	(26,1 %)

## 8 Planinhalte und Darstellungen

Gemäß der Planzeichnung zur Flächennutzungsplan-Teiländerung ändert sich im westlichen Plangebiet (Schlachthofgelände und südlich angrenzende SULO-Freiflächenparzellen) die Darstellung „gewerbliche Baufläche“ gemäß § 1 BauNVO bzw. „privates/ öffentliches Grün“ in weiten Teilen in „gemischte Baufläche“. Zudem wird die im Osten des Plangebiets liegende „gewerbliche Baufläche“ nach Süden erweitert und die dortige Fläche „privates/ öffentliches Grün“ überplant. Die Darstellung der Planinhalte folgt somit den Zielen der Flächennutzungsplan-Teiländerung.

## 9 Umweltauswirkungen

Gemäß § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB ist für die Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Nach § 2 Abs. 4 S. 5 BauGB soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans „Schlachthof – Speyerdorfer Straße“, zu welchem der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert wird, wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Dieser Umweltbericht beschreibt in hinreichendem Maße die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des geänderten Bebauungsplans. Darüber hinaus gehende Umweltauswirkungen sind durch die Flächennutzungsplan-Teiländerung nicht zu erwarten. Somit wird an dieser Stelle von der in § 2 Abs. 4 S. 5 BauGB beschriebenen Abschichtungsregelung Gebrauch gemacht und auf die Umweltprüfung zum Bebauungsplan „Schlachthof – Speyerdorfer Straße“ I. Änderung verwiesen. Im Wesentlichen werden durch die Flächennutzungsplan-Teiländerung Auswirkungen vorbereitet, welche bereits zuvor bauplanungsrechtlich zulässig waren.

## 10 Planverfahren

- 21.08.2012:  
Aufstellungsbeschluss des Stadtrats über die Flächennutzungsplan-Teiländerung „Schlachthof – Speyerdorfer Straße“ (im Stadtbezirk Nr. 26) gem. § 2 Abs.1 BauGB
- 30.08.2012:  
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs.1 BauGB
- 19.02.2013:  
Beschluss des Stadtrats zur Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- 02.04. – 03.05.2013:  
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

## 11 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 90, zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 09.03.2011 (GVBl. S. 47).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), letzte berücksichtigte Änderung: § 109 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.10.2013 (GVBl. S. 349).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 06.02.2012 (BGBl. I S. 148).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.

- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2005, (GVBl 2005, S. 387), letzte berücksichtigte Änderung: Anlagen 1 und 2 zu § 25 Abs. 2 neu gefasst durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106).

## 12 Anlagen

- BjörnSEN Beratende Ingenieure GmbH (2014): „Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz für die Bebauungsplanänderung Schlachthof – Speyerdorfer Straße – Stadt Neustadt an der Weinstraße“, Speyer.
- Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Gunter Nied (2013): „Bebauungsplanänderung Schlachthof – Speyerdorfer Straße – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“, Schwegenheim.
- Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH (2013): „Historische Altlastenerkundung für das Schlachthofgelände Neustadt an der Weinstraße“, Annweiler.

Neustadt an der Weinstraße, den

STADTVERWALTUNG

Hans Georg Löffler  
Oberbürgermeister