

Bebauungsplan-Entwurf „Schlachthof – Speyerdorfer Straße“ I. Änderung 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

- der Bürgerinitiative Schlachthof
- der SULO Emballagen GmbH
- Herrn Heinz Hammann
- Herrn Steffen Dietrich
- Frau Ursula Ernst
- Herrn 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.

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

mit Anregungen

- FB Familie, Jugend und Soziales
- Abt. Liegenschaften und Bauverwaltung, SG Liegenschaften
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie
- DB Services Immobilien GmbH
- Abt. Bauordnung, Brandschutzdienststelle
- Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Raumordnung, Landesplanung
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

ohne Anregungen

- Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Gesundheitsamt
- Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Landwirtschaftsbehörde
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz
- Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Wasserbehörde

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

- Abt. Bauordnung

- Abt. Bauordnung, Untere Denkmalschutzbehörde
- Abt. Behinderte, Senioren und Betreuung
- Abt. Gebäudemanagement
- Abt. Grünfläche
- Abt. Hauptabteilung, SG Feuer- und Zivilschutz
- Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Naturschutzbehörde
- Abt. Liegenschaften und Bauverwaltung, SG Bauverwaltung
- Abt. Schule und Sport
- Abt. Stadtplanung, Vermessung
- Abt. Tiefbau
- Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, Außenstelle Schulaufsicht
- Bauern- und Winzerverband RP-Süd
- Behindertenvertretung der Stadt Neustadt / Weinstraße
- Deutsche Post Bauen GmbH
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- Deutscher Wetterdienst
- Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinpfalz
- Eisenbahn-Bundesamt
- ESN, Kaufmännische Abteilung
- ESN, Technik
- Finanzamt, Einheitswertstelle
- Finanzamt, Bewertungsstelle
- Forstamt
- Gewässerzweckverband Rehbach-Speyerbach
- Handwerkskammer der Pfalz
- Hauptabteilung, SG Feuer- und Zivilschutz
- Industrie- und Handelskammer für die Pfalz, Abt. Raumordnung
- Katholischer Pfarrverband
- Kirchliches Verwaltungsamt
- Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Gesundheitsamt
- Landesamt für Denkmalpflege, Mainz
- Landesamt für Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege, Speyer
- Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung
- Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz
- Naturpark Pfälzer Wald e.V.
- Pfalzwerke AG Netzservice Regionalnetz
- Polizeipräsidium Rheinpfalz
- Stadtwerke Neustadt GmbH
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Gewerbeaufsicht
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Naturschutz
- Verband Region Rhein-Neckar
- Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz, 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>Nr. 1 – Bürgerinitiative Schlachthof</p> <p>[...] in den letzten Monaten konnten wir unsere Positionen bezüglich der geplanten Bebauung im Schlachthof darstellen und bitten Sie, diese im weiteren Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen und abzuwägen. Wir weisen insbesondere auf folgende Punkte hin:</p> <p>Das Areal des Jugendtreffs wird erheblich eingeschränkt, bisher sind keine Ausgleichsflächen verbindlich geschaffen. Die bestehenden ehemaligen Industriegebäude sind aus unserer Sicht erhaltenswert. Aus der gleichen Zeit stammende Industrieensembles stehen in vielen Städten unter Denkmalschutz. Sie sollten mit den dazugehörigen Flächen des Geländes einer öffentlichen Nutzung zugänglich gemacht werden (Stadtteilzentrum, Bürgerpark, Ausweitung für das Jugendcafé u.ä.). Durch die geplante Bebauung des Schlachthofgeländes mit Einfachwohnungen werden die schon bestehenden sozialen Brennpunkte der nahen Umgebung intensiviert und schon bestehende Integrationsarbeit erschwert. Hierin liegt ein städtebaulicher Missgriff, der vermeidbar ist, denn Alternativflächen für den notwendigen Wohnungsbau als Gesamtprojekt sind vorhanden.</p> <p>Gepprüft wird zur Zeit noch das städtische Gelände hinter der Firma Bartz&Klein., näher zu prüfen wären:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Grundstück an der Probstgasse * Brachgelände Mußbacher Bahnhof * Grundstück am Hauptfriedhof * Mischgebiet Erfurterstraße. <p>Eine weitere Option zur Prüfung wäre weiterhin eine Verteilung in kleinere Wohneinheiten..</p>	<p>Das Jugendzentrum wurde in den letzten Jahren durch Gestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen in seiner Funktion gestärkt. Auch nach Überplanung des Areals bleiben alle wesentlichen Einrichtungen, die zum Betrieb des Jugendzentrums notwendig sind, erhalten (Gebäude, Gruppenraum-Container, Basketballplatz, Grillstelle, Bolzplatz etc.). Der Flächenverlust ist insofern nicht erheblich, da ein Großteil der voraussichtlich verloren gehenden Flächen derzeit brach liegt oder schon abgezaunt wurde. Die Stadt bemüht sich zudem im Umfeld um weitere unmittelbar an die heutigen Flächen angrenzende Erweiterungen als Ausgleich.</p> <p>In der Denkmaltopographie des Landes Rheinland-Pfalz sind weder Einzelgebäude noch Ensembles innerhalb des Plangebiets als denkmalschützerisch erhaltenswert eingestuft. Anderslautende Stellungnahmen liegen von der städtischen Denkmalpflege (untere Denkmalschutzbehörde) sowie von der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland Pfalz (obere Denkmalschutzbehörde) nicht vor.</p> <p>Eine öffentliche Nutzung des Schlachthofgeländes ist denkbar, jedoch hat für die Stadt die Aufwertung des</p>	<p>Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden entweder als bereits berücksichtigt oder als unbegründet erachtet. Die ausführliche Alternativenprüfung wird in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf übernommen. Eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanvorentwurfs ist nicht erforderlich.</p>

Stadtteilmittelpunktes (=zentrale Spitalbachstraße) Priorität. Hier war die Errichtung eines Stadtteilzentrums geplant, welches nur aufgrund von Sparanstrengungen bei defizitärer Haushaltsituation zurückgestellt wurde. Ein adäquater Vorzugsstandort für eine öffentliche Treffpunktnutzung im Stadtteil, welcher die erwähnten kulturellen und generationenübergreifenden Angebote beinhalten soll, bleibt nach wie vor der Standort im Umfeld der Eichendorffschule.

Die Bildung eines sozialen Brennpunktes wird durch begleitende soziale Arbeit vor Ort (Jugendcafe, Kita, Bürgerecke, Schulsozialarbeit etc.) verhindert. Die Integration in den Stadtteilzusammenhang von Branchweiler soll gerade die Ghattobildung (wie bisher im Maifischgraben) aufheben.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden alle relevanten Standortalternativen zur Umsiedlung der Sinti 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 auch anderweitigen Nutzungen des Areals vorzuziehen. Die ausführliche Alternativenprüfung wird in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf übernommen.

Es wird dem Wunsch der Sinti entsprochen, ein gemeinsames neues Domizil zu beziehen und nicht im

	<p>Stadtgebiet auf kleinere Wohneinheiten verteilt zu werden. So können die von den Betroffenen aufgebauten sozialen, familiären und nachbarschaftlichen Beziehungen aufrecht erhalten werden. Die soziale Begleitung des Projektes ist an keinem Standort besser möglich als am gewählten, weil sich in unmittelbarer Nachbarschaft eine Kindertagesstätte und ein Jugendtreff befinden, sowie an der nächsten Straßenecke ein Bürgertreffpunkt mit weiteren Sozialarbeiter/innen; die neuen Bewohner finden in den bestehenden Einrichtungen wie z.B. Kindergärten, Grundschulen im Stadtteil ihnen bekannte Strukturen vor, dies erleichtert die Integration. Eine Aufteilung in kleinere Wohneinheiten wäre diesen Vorteilen abträglich und könnte die soziale Begleitung erschweren.</p>	
--	---	--

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p>Nr. 2 – Sulo Emballagen GmbH</p> <p>[...] Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Fa. SULO Emballagen GmbH betreibt auf ihrem Werksgelände in Neustadt</p> <p style="text-align: center;">Industriestraße 69-73 67433 Neustadt / Weinstraße</p> <p>eine Anlage zur Herstellung hochwertiger Verpackungssysteme aus Stahlblech für Gefahrgut, Lebensmittel und den Mineralölbereich. Bestandteil der Fertigungsanlage sind Lackieranlagen zur Verarbeitung von Beschichtungsstoffen mit organischen Lösemitteln mit Trockner und thermischer Nachverbrennung zur Lackierung (innen und außen) von Baugruppen, innerhalb der Blechfassfertigung. Die Anlage ist immissionsschutzrechtlich genehmigt.</p> <p>Mit der Veränderung der baurechtlichen Rahmenbedingungen im Umfeld unserer Anlage durch den derzeit in der Öffentlichkeitsbeteiligung ausliegenden o. g. Bebauungsplan sehen wir uns für den künftigen Betrieb der Anlage benachteiligt und legen daher Widerspruch gegen das Vorhaben ein.</p> <p>Wie Sie wissen, sind innerhalb immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren verschiedenste fachliche Prüfungen anzustellen, um für einen Anlagenbetrieb genehmigungsrechtlich darstellbare Rahmenbedingungen nachzuweisen. Stellvertretend seien hier die Themen Schall- und Lärmemissionen, Verkehrsbewegungen oder auch Geruchsemissionen genannt. Das sind alles Dinge, die auch für unseren Anlagenbetrieb zutreffen, jedoch in der Vergangenheit innerhalb eines akzeptablen Rahmens gehalten werden konnten und nur in untergeordnetem Maße zu Problemen führten.</p> <p>Durch die Ansiedlung von Wohnbebauung (MI) in unmittelbarer Nachbarschaft zu unserem Betriebsgelände sehen wir uns in den folgenden Punkten benachteiligt:</p>	<p>Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans lässt sich keine Notwendigkeit eines erweiterten Objektschutzes des SULO-Werks ableiten. Derzeit ist zudem nicht ersichtlich, aus welchen Gründen die Verlagerung des Wohnstandorts der Sinti in das Bebauungsplangebiet einen erweiterten Objektschutz des SULO-Werksgeländes erfordern sollte.</p> <p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden sowohl eine schalltechnische Untersuchung als auch eine geruchstechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurden u.a. die Auswirkungen des SULO-Werks auf das Plangebiet untersucht.</p> <p>Entsprechend den gutachterlichen Empfehlungen in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, werden 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 relevanten rechtlichen Vorgaben, Normen etc. nicht wesentlich beeinträchtigt</p>	<p>Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden als unbegründet erachtet.</p> <p>In den Bebauungsplan werden entsprechend den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan die erforderlichen Festsetzungen zum Schallschutz übernommen.</p>

1. Objektschutz

Wir befürchten, dass durch die Ansiedlung von sozialer Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zum Betriebsgelände, im Zusammenhang mit der Umsiedlung der Bewohner aus dem Umfeld des derzeitigen Recyclinghofes, erhöhte Aufwendungen für den Objektschutz unseres Werkes erforderlich werden.

Unser Betrieb arbeitet üblicherweise von 6-22 Uhr, nachts nicht. Dementsprechend ist das Gelände auch nicht besetzt und aktiv besichert.

Die Überlegungen gehen hier in Richtung eines permanenten Pförtnerdienstes, Alarmanlage mit Videoüberwachung bzw. auch der Einsatz externer Wach- und Schutzdienste.

2. Nachbarschaftsbeschwerden

Weiter müssen wir davon ausgehen, dass bei immer näher rückender Wohnbebauung das Beschwerdepotenzial bei den Anwohnern in Zusammenhang mit unserem Anlagebetrieb latent ansteigt und zu gesonderten behördlichen Überprüfungsverfahren und zusätzlichen Auflagen zu den dann bemängelten Sachverhalte in der Zukunft führt, gerechtfertigt oder ungerechtfertigt (beispielhaft hier Lärm und Gerüche).

Diese Sachverhalte sind für genehmigungspflichtige Anlagen nach BImSchG immer problematisch und oft mit hohen Kosten, Zeit und Nerven verbunden. Insofern sind wir recht froh, dass wir mit den Anwohnern in unserem Umfeld in der Vergangenheit ein gutnachbarschaftliches Verhältnis pflegen konnten und nur in einigen wenigen Fällen Anlass zu Kritik gewesen sind und diese Sachverhalte auch gut abgearbeitet haben. Das sollte auch so bleiben und nicht gezwungenermaßen intensiviert werden.

3. Künftige genehmigungsrechtlich relevante Vorhaben

Hier ist gesichert anzunehmen, dass durch die Umwidmung der Gebietseinstufung von GI in GE und MI die Immissionsrichtwerte im Verhältnis zur derzeitigen Situation erheblich niedriger liegen und diese Gebiete auch noch dichter an das derzeitige Betriebsgelände heran rücken.

Bei künftigen Genehmigungsverfahren wird damit ein anderer Maßstab angelegt, der künftige Vorhaben wirtschaftlich zusätzlich belastet, wenn nicht sogar unmöglich macht. Eine weitere Standortentwicklung wird damit durchaus erschwert und in Frage gestellt.

Die genannten Sachverhalte belasten unseren Unternehmensbetrieb, sowie eine mögliche Weiterentwicklung des Betriebsstandortes. Die geplante Gebietsentwicklungsmaßnahme ist für uns keinesfalls zielführend und akzeptabel.

werden.

Das geruchstechnische Gutachten belegt, dass das Plangebiet geruchstechnisch durch die von der SULO Emballagen GmbH verursachten Immissionen nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Folglich wird Beschwerden durch die Nachbarschaft im Mischgebiet gemäß der relevanten gesetzlichen Vorgaben vorgebeugt.

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich für die SULO Emballagen GmbH am Standort Neustadt auf Grundlage der Neuplanung im Vergleich zur Bestandsituation im Hinblick auf die nach wie vor zulässige genehmigungsbedürftige Anlage gem. BImSchG keinerlei betriebliche Einschränkungen. In diesem Zusammenhang sei auch auf die bestehende, bereits heute schutzwürdige Wohnnachbarschaft z.B. in der Industriestraße 70 – 80 im Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets (WA) verwiesen. Das neue Mischgebiet wird hier auch augenscheinlich keinen höheren Schutzstatus beanspruchen können.

Im fraglichen Bereich, welcher im Vergleich zum Ur-Bebauungsplan „Schlachthof - Speyerdorfer Straße“ nun ein eingeschränktes Gewerbegebiet anstelle eines Industriegebiets vorsieht, besteht seit Jahren keine rechte bauliche Ausnutzung. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um Vorrats- und Abstandsflächen. Diese können weiterhin gewerblich genutzt werden, insofern ist

<p>Eine immer weitere Vermischung von industriellen Vorhabenträgern und Wohnbebauung (gleich welcher Art) ist langfristig nicht zweckmäßig. Entflechtung und nicht Verflechtung ist hier das Gebot der Stunde. [...]</p>	<p>die Herabstufung vom Industrie- zum Gewerbegebiet verhältnismäßig. Auch wird eine Weiterentwicklung des Betriebsstandorts Neustadt durch die Änderung des Bebauungsplans nach Auffassung der Verwaltung grundsätzlich nicht erschwert. Wie auch schon im Bezug auf die befürchteten Nachbarschaftsbeschwerden, sei in diesem Zusammenhang auch auf die bestehende, bereits heute schutzwürdige Wohnnachbarschaft z.B. in der Industriestraße 70 – 80 im Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets (WA) verwiesen. Das neue Mischgebiet wird hier auch augenscheinlich keinen höheren Schutzstatus beanspruchen können.</p>	
--	--	--

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p>Nr. 3 [...] 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. Mich beschleicht langsam der Verdacht, daß hier systematisch die rechtschaffenden Bewohner und Eigentümer vertrieben werden sollen. 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 Größe der Wohnsiedlung lässt keine Ghettoisierung vermuten, ebenso der angestrebte wohnbauliche Standard. Die Bildung eines sozialen Brennpunktes wird durch begleitende soziale Arbeit vor Ort (Jugendcafe, Kita, Bürgerecke, Schulsozialarbeit etc.) verhindert. Aufgrund der Integration in den Stadtteilzusammenhang von Branchweiler soll gerade die Ghettoisierung (wie bisher im Maifischgraben) aufgehoben werden. Das Jugendzentrum wurde in den letzten Jahren durch Gestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen in seiner Funktion gestärkt. Auch nach</p>	<p>Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden entweder als bereits berücksichtigt oder als unbegründet erachtet. Eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanvorentwurfs 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>Überplanung des Areals bleiben alle wesentlichen Einrichtungen, die zum Betrieb des Jugendzentrums notwendig sind, erhalten (Gebäude, Gruppenraum-Container, Basketballplatz, Grillstelle, Bolzplatz etc.). Der Flächenverlust ist insofern nicht erheblich, da ein Großteil der voraussichtlich verloren gehenden Flächen derzeit brach liegt oder schon abgezäunt wurde. Die Stadt bemüht sich zudem im Umfeld um weitere unmittelbar an die heutigen Flächen angrenzende Erweiterungen als Ausgleich.</p>	
--	---	--

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p>Nr. 4</p> <p>[...] Hiermit erhebe ich Einspruch gegen den Entwurf, wie das Gelände des ehemaligen Schlachthofs genutzt werden soll. 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 ! 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 ! 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. Es heißt doch immer: Das Viertel soll aufgewertet werden“. Sagt jedenfalls die Verwaltung. JETZT IST DIE CHANCE ! Städteplaner: Ideenlos ? 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 Baumfällungen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans werden auf ein Mindestmaß reduziert. Bei den Fällungen handelt sich um Eingriffe in Natur und Landschaft, für die arten- und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans geplant sind. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan werden alle relevanten Eingriffe in Natur und Landschaft bilanziert und Maßnahmen zum Ausgleich benannt. Die Untersuchungen zum Bebauungsplan beinhalten auch ein artenschutzrechtliches Gutachten, sodass auch den artenschutzrechtlichen Vorgaben Rechnung getragen wird. Der Umweltbericht wird Bestandteil des Entwurfs zur I. Änderung des Bebauungsplans „Schlachthof-Speyerdorfer Straße“ sein.</p> <p>Das Jugendzentrum wurde in den letzten Jahren durch Gestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen in seiner Funktion gestärkt. Auch nach Überplanung des Areals bleiben alle wesentlichen Einrichtungen, die zum Betrieb des Jugendzentrums notwendig sind, erhalten (Gebäude, Gruppenraum-Container, Basketballplatz, Grillstelle, Bolzplatz etc.). Der Flächenverlust ist insofern nicht erheblich, da ein Großteil der voraussichtlich verloren gehenden Flächen derzeit brach liegt oder schon abgezaunt wurde. Die Stadt bemüht sich</p>	<p>Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden entweder als bereits berücksichtigt oder als unbegründet erachtet. Eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanvorentwurfs ist nicht erforderlich.</p>

zudem im Umfeld um weitere unmittelbar an die heutigen Flächen angrenzende Erweiterungen als Ausgleich.

Die Bildung eines sozialen Brennpunktes wird durch begleitende soziale Arbeit vor Ort (Jugendcafe, Kita, Bürgerecke, Schulsozialarbeit etc.) verhindert. Die Integration in den Stadtteilzusammenhang von Branchweiler soll gerade die Ghettobildung (wie bisher im Maifischgraben) aufheben.

Die Einrichtung einer 30er Zone am Jugendcafé stellt eine gute Anregung dar, steht jedoch außerhalb des Regelungsumfangs des Bebauungsplans. Die Anregung wird an die Verkehrskommission weiter gegeben.

Die Änderung des Bebauungsplans lässt keine erhebliche Zunahme des Verkehrs in diesem Bereich vermuten.

Eine öffentliche Nutzung des Schlachthofgeländes ist denkbar, jedoch hat für die Stadt die Aufwertung des Stadteilmittelpunktes (=zentrale Spitalbachstraße) Priorität. Hier war die Errichtung eines Stadtteilzentrums geplant, welches nur aufgrund von Sparanstrengungen bei defizitärer Haushaltsituation zurückgestellt wurde. Ein adäquater Vorzugsstandort für eine öffentliche Treffpunktnutzung im Stadtteil bleibt nach wie vor der Standort im Umfeld der Eichendorffschule.

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p>Nr. 5</p> <p>[...] Die derzeitige Bewohnbarkeit 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 Größe der Wohnsiedlung lässt keine Ghettobildung vermuten, ebenso der angestrebte wohnbauliche Standard. Die Bildung eines sozialen Brennpunktes wird durch begleitende soziale Arbeit vor Ort (Jugendcafe, Kita, Bürgerecke, Schulsozialarbeit etc.) verhindert. Die Integration in den Stadtteilzusammenhang von Branchweiler soll gerade die Ghettobildung (wie bisher im Maifischgraben) aufheben. Die soziale Begleitung des Projektes ist an keinem Standort besser möglich als dort, weil sich in unmittelbarer Nachbarschaft eine Kindertagesstätte und ein Jugendtreff befinden, sowie an der nächsten Straßenecke ein Bürgertreffpunkt mit weiteren Sozialarbeiter/innen. Neue Bewohner des Geländes finden in den bestehenden Einrichtungen wie z.B. Kindergärten, Grundschulen im Stadtteil ihnen bekannte Strukturen vor, dies erleichtert die Integration.</p> <p>Die erforderlichen Stellplätze, insbesondere für mittlere und große Fahrzeuge, können im Plangebiet hergestellt werden. Die städtebauliche Konzeption zum Bebauungsplan sieht explizit Stellplätze in der erforderlichen Größenordnung vor und der Bebauungsplan trifft hierzu die entsprechenden Festsetzungen.</p>	<p>Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden entweder als bereits berücksichtigt oder als unbegründet erachtet. Eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanvorentwurfs ist nicht erforderlich.</p>

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p>Nr. 6 sowie gleichlautend Nr. 7, Nr. 8, Nr. 9</p> <p>[...]</p> <p>Sozialpolitische Fehlentwicklung:</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>Soziale Begleitung:</p> <p>Soziale Begleitung eines solchen Projektes ist Sysiphusarbeit. Das zeigt seit vielen Jahren auch die wenig erfolgreiche Arbeit im Maifischgaben.</p> <p>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>Jugendcafé:</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>Die Größe der Wohnsiedlung lässt keine Ghettobildung vermuten, ebenso der angestrebte wohnbauliche Standard. Die Bildung eines sozialen Brennpunktes wird durch begleitende soziale Arbeit vor Ort (Jugendcafe, Kita, Bürgerecke, Schulsozialarbeit etc.) verhindert. Die Integration in den Stadtteilzusammenhang von Branchweiler soll gerade die Ghettobildung (wie bisher im Maifischgraben) aufheben.</p> <p>Folglich ist auch nicht mit Folgekosten für die Entflechtung eines Problemgebiets zu rechnen.</p> <p>Die soziale Begleitung des Projektes ist an keinem Standort besser möglich als dort, weil sich in unmittelbarer Nachbarschaft eine Kindertagesstätte und ein Jugendtreff befinden, sowie an der nächsten Straßenecke ein Bürgertreffpunkt mit weiteren Sozialarbeiter/innen. Neue Bewohner des Geländes finden in den bestehenden Einrichtungen wie z.B. Kindergärten, Grundschulen im Stadtteil ihnen bekannte Strukturen vor, dies erleichtert die Integration. Eine Aufteilung in kleinere Wohneinheiten wäre diesen Vorteilen abträglich und könnte die soziale Begleitung erschweren.</p> <p>Das Jugendzentrum wurde in den letzten Jahren durch Gestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen in seiner</p>	<p>Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden entweder als bereits berücksichtigt oder als unbegründet erachtet. Eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanvorentwurfs ist nicht erforderlich.</p>

<p>Segregation:</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>Wertminderung des Eigentums:</p> <p>Durch den zusätzlichen Bau von Sozialwohnung mit Mindeststandard wird sich eine Wertminderung meines Hauses ergeben.</p> <p>Lärmbelastung:</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>Naturschutz:</p> <p>Auf dem Schlachthofgelände siedeln zwei Fledermausarten, die auf der Roten Liste als geschützte Art aufgeführt werden. Bisher sind die Ausnahmenvoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erfüllt. Ob die Fauna bzw. weitere Tierarten betroffen sind, ist gutachterlich noch nicht bestimmt. Es sind nicht alle alternativen Standorte in die Abwägung mit einbezogen.</p> <p>Nutzung des Schlachthofgeländes:</p> <p>Dass ausgerechnet das „Sahnestückchen“ in exponierter Lage Branchweilers großteils zu Schlichtwohnungsbebauung und Parkplätzen verbaut werden soll, verbaut im wahrsten Sinne des Wortes Sinnvoller. Kulturelle und generationsübergreifende Entwicklungsmöglichkeiten werden verhindert. Umsetzbare Alternativen für notwendigen Wohnungsbau und Nutzung des Schlachthofgeländes gibt es genügend.</p> <p>[...]</p>	<p>Funktion gestärkt. Auch nach Überplanung des Areals bleiben alle wesentlichen Einrichtungen, die zum Betrieb des Jugendzentrums notwendig sind, erhalten (Gebäude, Gruppenraum-Container, Basketballplatz, Grillstelle, Bolzplatz etc.). Der Flächenverlust ist insofern nicht erheblich, da ein Großteil der voraussichtlich verloren gehenden Flächen derzeit brach liegt oder schon abgezäunt wurde. Die Stadt bemüht sich zudem im Umfeld um weitere unmittelbar an die heutigen Flächen angrenzende Erweiterungen als Ausgleich.</p> <p>Gemäß der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Schlachthof – Speyerdorfer Straße“ I. Änderung ist im Vergleich zur Bestandssituation nicht mit einer wesentlichen Erhöhung der Verkehrsbelastung zu rechnen. Entsprechend den gutachterlichen Empfehlungen in der schalltechnischen Untersuchung sind in den Bebauungsplan Festsetzungen zur Minderung aller absehbaren wesentlichen schalltechnischen Beeinträchtigungen übernommen worden.</p> <p>Im Umweltbericht zum Bebauungsplan werden alle relevanten Eingriffe in Natur und Landschaft bilanziert und Maßnahmen zum Ausgleich benannt. Die Untersuchungen zum Bebauungsplan beinhalten auch ein artenschutzrechtliches Gutachten, sodass den artenschutzrechtlichen Vorgaben Rechnung getragen wird.</p>	
--	--	--

	<p>Eine öffentliche Nutzung des Schlachthofgeländes ist denkbar, jedoch hat für die Stadt die Aufwertung des Stadtmittelpunktes (=zentrale Spitalbachstraße) Priorität. Hier war die Errichtung eines Stadtteilzentrums geplant, welches nur aufgrund von Sparanstrengungen bei defizitärer Haushaltsituation zurückgestellt wurde. Ein adäquater Vorzugsstandort für eine öffentliche Treffpunktnutzung im Stadtteil, welcher die erwähnten kulturellen und generationenübergreifenden Angebote beinhalten soll, bleibt nach wie vor der Standort im Umfeld der Eichendorffschule.</p>	
--	---	--

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p>Nr. 10</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 soziale Begleitung des Projektes ist an keinem Standort besser möglich als dort, weil sich in unmittelbarer Nachbarschaft eine Kindertagesstätte und ein Jugendtreff befinden, sowie an der nächsten Straßenecke ein Bürgertreffpunkt mit weiteren Sozialarbeiter/innen. Neue Bewohner des Geländes finden in den bestehenden Einrichtungen wie z.B. Kindergärten, Grundschulen im Stadtteil ihnen bekannte Strukturen vor, dies erleichtert die Integration.</p> <p>Die Bildung eines sozialen Brennpunktes wird durch begleitende soziale Arbeit vor Ort (Jugendcafe, Kita, Bürgerecke, Schulsozialarbeit etc.) verhindert. Bei den entstehenden Wohneinheiten handelt es sich bei einem Gutteil um Rentnerhaushalte. Die Integration in den Stadtteilzusammenhang von Branchweiler soll gerade die Ghettobildung (wie bisher im Maifischgraben) aufheben.</p> <p>Das Jugendzentrum wurde in den letzten Jahren durch Gestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen in seiner Funktion gestärkt. Auch nach Überplanung des Areals bleiben alle wesentlichen Einrichtungen, die zum Betrieb des Jugendzentrums notwendig sind, erhalten (Gebäude, Gruppenraum-Container, Basketballplatz, Grillstelle, Bolzplatz etc.). Der Flächenverlust ist insofern nicht erheblich, da ein Großteil der voraussichtlich verloren gehenden</p>	<p>Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden entweder als bereits berücksichtigt oder als unbegründet erachtet. Eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanvorentwurfs 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.

[...]

Flächen derzeit brach liegt oder schon abgezaunt wurde. Die Stadt bemüht sich zudem im Umfeld um weitere unmittelbar an die heutigen Flächen angrenzende Erweiterungen als Ausgleich.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Schlachthof – Speyerdorfer Straße“ I. Änderung werden alle relevanten Eingriffe in Natur und Landschaft bilanziert und Maßnahmen zum Ausgleich benannt. Die Untersuchungen zum Bebauungsplan beinhalten auch ein artenschutzrechtliches Gutachten, sodass den artenschutzrechtlichen Vorgaben Rechnung getragen wird.

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p>Nr. 11</p> <p>[...] Jugendc@fe:</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>Wertminderung der Grundstücke:</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>Das Jugendzentrum wurde in den letzten Jahren durch Gestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen in seiner Funktion gestärkt. Auch nach Überplanung des Areals bleiben alle wesentlichen Einrichtungen, die zum Betrieb des Jugendzentrums notwendig sind, erhalten (Gebäude, Gruppenraum-Container, Basketballplatz, Grillstelle, Bolzplatz etc.). Der Flächenverlust ist insofern nicht erheblich, da ein Großteil der voraussichtlich verloren gehenden Flächen derzeit brach liegt oder schon abgezaunt wurde. Die Stadt bemüht sich zudem im Umfeld um weitere unmittelbar an die heutigen Flächen angrenzende Erweiterungen als Ausgleich.</p> <p>Die Betreuung im Jugendcafé ist zum jetzigen Zeitpunkt adäquat und wird durch qualifiziertes Fachpersonal sichergestellt.</p> <p>Die soziale Begleitung des Projektes ist an keinem Standort besser möglich als dort, weil sich in unmittelbarer Nachbarschaft eine Kindertagesstätte und ein Jugendtreff befinden, sowie an der nächsten Straßenecke ein Bürgertreffpunkt mit weiteren Sozialarbeiter/innen. Neue Bewohner des Geländes finden in den bestehenden Einrichtungen wie z.B. Kindergärten, Grundschulen im Stadtteil ihnen bekannte Strukturen vor, dies erleichtert die Integration.</p> <p>Die Bildung eines sozialen Brennpunktes wird durch begleitende soziale Arbeit vor</p>	<p>Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden entweder als bereits berücksichtigt oder als unbegründet erachtet. Eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanvorentwurfs ist nicht erforderlich.</p>

<p>Soziale Konflikte:</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>	<p>Ort (Jugendcafe, Kita, Bürgerecke, Schulsozialarbeit etc.) verhindert. Die Integration in den Stadtteilzusammenhang von Branchweiler soll gerade die Ghattobildung (wie bisher im Maifischgraben) aufheben.</p> <p>Betreffend die Bewohner im Maifischgraben, die nicht der Sinti-Gruppierung angehören, ist stadtseits noch keine Standortentscheidung gefallen.</p>	
--	--	--

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p>Nr. 12 sowie gleichlautend Nr. 13</p> <p>[...]</p> <p>Naturschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auf dem Schlachthofgelände siedeln zwei Fledermausarten, die unter auf der Roten Liste als geschützte Art aufgeführt werden. • Bisher sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erfüllt. • Ob die Fauna b.z.w. weitere Tierarten betroffen sind, ist gutacherlich noch nicht bestimmt. • Es sind nicht alle möglichen alternativen Standorte im Stadtgebiet in die Abwägung mit einbezogen. <p>Verkehrsbelastung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durch zusätzliche Wohnbebauung, insbesondere durch die geplante Ansiedlung von Reisegewerbe wird sich der Verkehr in der Schlachthofstraße und Umgebung verstärken. • Kinder des Stadtwerkekindergartens , Kinder und Jugendliche, die das Jugendcafé aufsuchen werden durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen von gewerblichen und privaten Fahrzeugen gefährdet. • 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. <p>Lärmbelastung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>Im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Schlachthof – Speyerdorfer Straße“ I. Änderung werden alle relevanten Eingriffe in Natur und Landschaft bilanziert und Maßnahmen zum Ausgleich benannt. Die Untersuchungen zum Bebauungsplan beinhalten auch ein artenschutzrechtliches Gutachten, sodass den artenschutzrechtlichen Vorgaben Rechnung getragen wird.</p> <p>In der Denkmaltopographie des Landes Rheinland-Pfalz sind weder Einzelgebäude noch Ensembles innerhalb des Plangebiets als denkmalschützerisch erhaltenswert eingestuft. Ebenso wenig sonstige denkmalpflegerische Schutzgebiete und -objekte, wie z.B. Naturdenkmale. Anderslautende Stellungnahmen der zuständigen Stellen wie der städtischen Denkmalpflege (untere Denkmalschutzbehörde) sowie der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland Pfalz (obere Denkmalschutzbehörde) liegen nicht vor.</p> <p>Das Jugendzentrum wurde in den letzten Jahren durch Gestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen in seiner Funktion gestärkt. Auch nach Überplanung des Areals bleiben alle wesentlichen Einrichtungen, die zum Betrieb des Jugendzentrums notwendig sind, erhalten (Gebäude, Gruppenraum-Container, Basketballplatz, Grillstelle, Bolzplatz etc.). Der Flächenverlust ist</p>	<p>Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden entweder als bereits berücksichtigt oder als unbegründet erachtet. Eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanvorentwurfs ist nicht erforderlich.</p>

<p>Wertminderung des Eigentums:</p> <ul style="list-style-type: none">• Durch den zusätzlichen Bau von Sozialwohnungen mit Mindeststandard wird eine Wertminderung befürchtet, eine Wertminderung unseres Wohneigentums.• 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.• 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. <p>Flächen für Kinder</p> <ul style="list-style-type: none">• 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.• 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? <p>Einschränkungen für das Jugendcafé</p> <ul style="list-style-type: none">• Das Außengelände des Jugendtreffs ist eine nur in den Öffnungszeiten zugängliche, bewachte Spielfläche für Jugendliche. Es fehlt eine Abgrenzung zu den geplanten Wohngebäuden.	<p>insofern nicht erheblich, da ein Großteil der voraussichtlich verloren gehenden Flächen derzeit brach liegt oder schon abgezaunt wurde. Die Stadt bemüht sich zudem im Umfeld um weitere unmittelbar an die heutigen Flächen angrenzende Erweiterungen als Ausgleich.</p> <p>Auch wird das neue Wohngebiet im Süden ein den gesetzlichen Vorgaben entsprechendes Spielangebot enthalten.</p> <p>Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Errichtung von Einfriedungen als zulässig festgesetzt. Somit können erforderliche Zäune o.ä. errichtet werden.</p> <p>Die Bildung eines sozialen Brennpunktes wird durch begleitende soziale Arbeit vor Ort (Jugendcafé, Kita, Bürgerecke, Schulsozialarbeit etc.) verhindert. Bei den entstehenden Wohneinheiten handelt es sich bei einem Gutteil um Rentnerhaushalte. Die Integration in den Stadtteilzusammenhang von Branchweiler soll gerade die Ghattobildung (wie bisher im Maifischgraben) aufheben.</p> <p>Die Größe der Wohnsiedlung lässt zudem keine Ghattobildung vermuten, ebenso der angestrebte wohnbauliche Standard.</p> <p>Die soziale Begleitung des Projektes ist an keinem Standort besser möglich als dort, weil sich in unmittelbarer Nachbarschaft eine Kindertagesstätte und ein Jugendtreff befinden, sowie an der nächsten Straßenecke ein Bürgertreffpunkt mit weiteren</p>	
---	--	--

Gefährdung der sozialen Balance im Wohngebiet

- 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.
- 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..
- Eine sozialwissenschaftliches gutachterliche Prognose zur sozialen Entwicklung ist im Vorfeld der Planung dringend angebracht.
- 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.
- 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.
- 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.
- Für die Jugendarbeit notwendige Ausgleichsflächen konnten von der Stadtverwaltung nicht geschaffen werden.

Sozialarbeiter/innen. Neue Bewohner des Geländes finden in den bestehenden Einrichtungen wie z.B. Kindergärten, Grundschulen im Stadtteil ihnen bekannte Strukturen vor, dies erleichtert die Integration. Eine Aufteilung in kleinere Wohneinheiten wäre diesen Vorteilen abträglich und könnte die soziale Begleitung erschweren.

Folglich wird hierdurch wird den sozialen Belangen in hinreichendem Maße Rechnung getragen.

Eine Sozialwissenschaftliche Prognose wird in diesem Zusammenhang als nicht erforderlich angesehen, zumal es sich nur um maximal 18 Wohneinheiten handelt.

Die Nutzungen innerhalb der gemischten Baufläche gem. Flächennutzungsplan-Teiländerung bzw. im Mischgebiet gem. dem im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan „Schlachthof – Speyerdorfer Straße“ I. Änderung werden zum einen für das Mischgebiet selbst, zum anderen für umliegende schutzwürdige Nutzungen verträglich und gemäß dem Gebietscharakter das Wohnen nicht wesentlich störend betrieben. Entsprechend den gutachterlichen Empfehlungen in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan werden 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

<p>Zur Nutzungsänderung des Geländes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • Der Fleischereigroßhandel genießt mit seinem Standort Bestandsschutz. In der Folge ist eine Umwandlung in ein Mischgebiet nicht möglich. <p>Abstandsflächen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Abstandsfläche der Wohnblöcke zum Gelände des Jugendcafés sind nicht eingehalten. • In einer Wohnstraße beträgt der Abstand zwischen den Gebäuden nur 5m, dies entspricht nicht dem vorgeschriebenen Mindestabstand. <p>[...]</p>	<p>Umgebung durch negative Umwelteinwirkungen gemäß den relevanten rechtlichen Vorgaben, Normen etc. nicht wesentlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Der Bebauungsplan „Schlachthof – Speyerdorfer Straße“ I. Änderung setzt lediglich überbaubare Grundstücksflächen fest, innerhalb derer bauliche Anlagen unter Berücksichtigung aller relevanter Vorgaben, wie z.B. der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen, errichtet werden können, jedoch keine genaue Verortung zu errichtender Gebäude. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Einhaltung relevanter Vorgaben, wie z.B. der bauordnungsrechtlich vorgegebenen Abstandsflächen, nicht entgegen.</p>	
---	--	--

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p>Nr. 14 – FB Familie Jugend und Soziales</p> <p>[...]</p> <p>kleine redaktionelle Anmerkung:</p> <p>Auf Seite 4 der Begründung steht</p> <p>Hinzu trittdes Großgrüns westlich des Jugendcafés....</p> <p>Das muss wohl östlich heißen, oder?</p> <p>[...]</p>	<p>Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans wird redaktionell angepasst.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans wird entsprechend redaktionell angepasst. Eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanvorentwurfs ist nicht erforderlich.</p>

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
Nr. 15 – Abt, Liegenschaften und Bauverwaltung, SG Liegenschaften		
<p>[...]</p> <p>wäre es nicht besser, das F1StNr. 3753/10 sowie die entsprechende (MI)Fläche von 3753/3, welche der Fa SULO gehören (und teilweise noch mit dem Gleis belegt sind) gleich als Gemeinbedarfsfläche auszuweisen? Bisher wurde mehrmals schon wg. dem Erwerb dieser Flächen bei SULO angefragt als Erweiterungsfläche für das Jugendcafe, Verkauf kam noch nicht zustande. Dies hätte den Vorteil, dass einerseits der Kaufpreis günstiger sein dürfte als bei MI-Fläche und andererseits nach unserer Auffassung dadurch dann ein Vorkaufsrecht nach § 24 begründet würde. Die MI-festsetzung sollte daher parzellenscharf an der Südgrenze des Schlachthofgrundstücks erfolgen.</p> <p>Weiterhin: Sollte zwischen MI und GE nicht eine Grünfläche oder eine Fläche für Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden?</p> <p>[...]</p>	<p>Die vorhandenen Gleisanlagen stellen für SULO in Neustadt an der Weinstraße eine wichtige Zuliefertrasse dar, über die jährlich ca. 20.000 Tonnen Stahl in ca. 400 Wagons angeliefert werden. Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche im vorgeschlagenen Bereich würde die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten der Firma SULO über den Bestand hinaus an dieser Stelle beschränken. Derzeit ist nicht absehbar, ob und wann die Flächen seitens SULO zum Verkauf angeboten werden. Bis dahin erlaubt die Festsetzung eines Mischgebiets eine flexiblere Nutzung des Areals, u.a. auch als Flächen für Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</p> <p>Die Erforderlichkeit zur Festsetzung einer Grünfläche zwischen Mischgebiet und Gewerbegebiet ist zum einen nicht ersichtlich und entspricht zum anderen nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen für diesen Bereich. Entsprechend den gutachterlichen Empfehlungen in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, sind in den Bebauungsplan Festsetzungen zur Minderung wesentlicher schalltechnischer Beeinträchtigungen übernommen werden.</p>	<p>Die vorgebrachten Anregungen werden als unbegründet erachtet.</p> <p>In den Bebauungsplan werden entsprechend den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan die erforderlichen Festsetzungen zum Schallschutz übernommen.</p>

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p>Nr. 16 – Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie</p>		
<p>[...]</p> <p>Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist an die Übernahme folgender Punkte gebunden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 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. 3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE 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. 5. Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt. 	<p>Die Eingaben der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie werden als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. während der Bauausführung werden alle relevanten Vorgaben berücksichtigt.</p>	<p>Die Eingaben werden als Hinweis in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanvorentwurfs ist nicht erforderlich.</p>

<p>Die Punkte 1 – 5 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.</p> <p>Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern in Mainz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.</p>		
---	--	--

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p>Nr. 17 – DB Services Immobilien GmbH</p>		
<p>Gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans 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. Wir bitten, uns im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren entsprechend zu beteiligen.</p>	<p>Eine Zuleitung von Oberflächen- und sonstigen Abwässern auf Bahngelände ist nicht vorgesehen.</p> <p>In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis übernommen: „Lichtzeichen-, Beleuchtungs- und Solaranlagen sowie vergleichbare Anlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände zu errichten. Jedwede negative Beeinflussung des Bahnbetriebs, z.B. durch Blendungen, Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern ist hierbei auszuschließen.“</p> <p>Bei Pflanzungen werden die entsprechenden Richtlinien beachtet. Beeinträchtigungen des Bahnbetriebsgeländes sind nicht zu erwarten.</p> <p>Die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnbetriebs werden durch die</p>	<p>Der genannte Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanvorentwurfs ist nicht erforderlich.</p>

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

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.

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.

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.

Festsetzungen des Bebauungsplans nicht eingeschränkt. Sofern erforderlich, erfolgt eine Beteiligung der DB AG, wenn Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Belange der DB AG berühren könnten.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde u.a. eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurden auch die Auswirkungen des Bahnverkehrs auf das Plangebiet untersucht. Entsprechend den gutachterlichen Empfehlungen in der schalltechnischen Untersuchung sind in den Bebauungsplan Festsetzungen zur Minderung wesentlicher schalltechnischer Beeinträchtigungen übernommen worden, sodass insbesondere die im Mischgebiet zulässige Wohnbebauung durch umliegende Nutzungen gemäß den relevanten rechtlichen Vorgaben, Normen etc. nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Jedwede baulichen Maßnahmen und Bepflanzungen im Sichtbereich der Sicherungsanlagen des Bahnübergangs werden entsprechend der relevanten Vorgaben ausgeführt.

Sofern erforderlich, erfolgen entsprechende Abstimmungen mit der DB AG zu Umverlegungen von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen. Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden mit der notwendigen Sorgfalt durchgeführt.

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p>Nr. 18 – Stadtentwicklung und Bauwesen, Abt. Bauordnung, Brandschutzdienststelle</p>		
<p>[...] gegen die v. g. Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus der Sicht des Brandschutzes keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz muss so leistungsfähig sein, dass ein nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (2008-02) geforderter Löschwasserbedarf von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden gesichert ist. Ein Nachweis der Wasserversorgung (Stadtwerke) ist zu erbringen. 2. In der geplanten Privatstraße sind Hydranten erforderlich, soweit die Entfernung zum nächst gelegenen Hydranten in der Schlachthofstraße mehr als max. 80 bis 100 m Entfernung beträgt. 3. Die Zufahrt für die Feuerwehr zu den Gebäuden, die durch die Privatstraße angedient werden, ist sicherzustellen. Die Flächen für die Feuerwehr sind dabei auf der Grundlage der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung Rheinland-Pfalz: Juli 1998) zu planen und auszuführen. 	<p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen eine Berücksichtigung der genannten brandschutztechnischen Erfordernisse zu. Die konkreten Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.</p>	<p>Die vorgebrachten Anregungen werden als bereits berücksichtigt erachtet. Eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanvorentwurfs ist nicht erforderlich.</p>

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
Nr. 19 – Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz		
<p>[...]</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit der Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>1. Aus der Sicht des Liegenschaftskatasters:</p> <p>Die dargestellten Grundstücke stimmen mit dem Katasternachweis überein. Für die geometrische Genauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Eine Besichtigung des Planungsgebietes, zur Überprüfung der Vollständigkeit der im Entwurf nachgewiesenen topographischen Gegebenheiten, insbesondere Gebäude, hat nicht stattgefunden.</p>	Die Übereinstimmung der im Bebauungsplan enthaltenen Grundstücke mit dem Katasternachweis wird begrüßt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanvorentwurfs ist nicht erforderlich.

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p>Nr. 20 – Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Referat 41: Raumordnung, Landesplanung</p>		
<p>[...] die zugesandten Planunterlagen beziehen sich auf eine 1,93 ha große Fläche, für die zukünftig zum größten Teil die Darstellung einer gemischten Baufläche vorgesehen ist, die Wohnfunktionen und nicht störende gewerbliche Funktionen ermöglicht. Die Planung soll die vorhandene Wohnnutzung des kommunalen Schlachthofgeländes stärken und eine Grundlage für einen weiteren Ausbau und eine überlegte Nutzungszonierung zu den nördlich angrenzenden Wohngebieten schaffen.</p> <p>Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 2005 ist für dieses Plangebiet eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Bei dem zugesandten <u>Vorentwurf der FNP-Änderung</u> handelt es sich daher im Wesentlichen um die Umnutzung einer ausgewiesenen Flächennutzung.</p>	<p>Die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet ist nicht vorgesehen. Einzelhandelsbetriebe werden folglich bei Konkretisierung der Planung im eingeschränkten Gewerbegebiet durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen.</p> <p>Die übrigen Eingaben beziehen sich auf die im Parallelverfahren durchgeführte Teiländerung des Flächennutzungsplans „Schlachthof – Speyerdorfer Straße“ und werden im zugehörigen Bauleitplanverfahren behandelt.</p>	<p>Bei der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs werden Einzelhandelsbetriebe im eingeschränkten Gewerbegebiet als unzulässig festgesetzt.</p>

<p>Der <u>Vorentwurf zum Bebauungsplan</u> greift die beabsichtigte Nutzungszonierung auf und stuft das östliche Plangebietsdrittel (SULO-Eigentum) von GE1, GI1 und GI zu einem einheitlichen (emissions-)eingeschränkten Gewerbegebiet um. Hiermit kann den Schutzansprüchen der nördlichen Wohnanlieger sowie dem westlich neu angrenzenden Mischgebiet planerisch Rechnung getragen werden. Im weiteren Verfahren wird darauf zu achten sein, dass für das Gewerbegebiet Einzelhandel ausgeschlossen bleibt.</p> <p>Im Hinblick auf § 4 Abs. 1 BauGB stehen den Bauleitplänen auf Grundlage des Raumordnungskatasters keine raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen entgegen. Aus Sicht der oberen Landesplanungsbehörde ist festzustellen, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.</p>		
--	--	--

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p>Nr. 21 – Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz</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 Weinstraße“ (Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH (2013), Annweiler) wurde</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.

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.