

**Stadt Neustadt an der Weinstraße - Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandel Martin-Luther-Straße“
Abwägung über die Stellungnahmen aus der Offenlage und der Behördenbeteiligung**

Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Offenlage lag der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandel Martin-Luther-Straße“ im Zeitraum vom 06.01.2014 bis 07.02.2014 öffentlich aus. Während der Offenlage ging eine Stellungnahme ein.

Stellungnahme Günter Schönbach vom 06.02.2014	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Sehr geehrte Damen und Herren, der Bebauungsplan Nr. 14 „Im Böbig“, der auch meine Grundstücke 1733/6, 1733/7, 1733/8 (ehemals 1733) umfasst, wurde erstmals am 16.08.1985 ausgefertigt und am 06.09.1985 erstmals bekannt gemacht. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von fast 30 ha, wobei der größte Teil – wie auch die Hälfte meiner Grundstücksflächen – als Gemeinbedarfsfläche „Schule“ ausgewiesen ist. Auf diesen Gemeinbedarfsflächen sind Schulgebäude, sportliche Anlagen und Parkplätze vorgesehen. In der Begründung des geltenden Bebauungsplans ist festgelegt, dass im Schulzentrum „weitere geringfügige bauliche Erweiterungen ... nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen realisiert werden“ können. Die in dem Plan ausgewiesenen Baugrenzen umfassen aber nur die bestehenden Schulgebäude, sodass bauliche Erweiterungen ausgeschlossen sind. Es ist insoweit nicht nachvollziehbar, dass eine so große Fläche für den Gemeinbedarf Schule festgesetzt wurde. Bauliche Erweiterungen oder Neubauten sind ausgeschlossen, ein großer Bedarf an Sportanlagen ist nicht gegeben und aus den entsprechenden Vorschriften (Verwaltungsvorschrift des Ministerium der Finanzen) ergibt sich auch kein entsprechender Bedarf an Parkplätzen. Es fällt auf, dass die Gemeinde für ihre Grundstücksflächen südlich der Landwehrstrasse, die sich gleichermaßen für den Gemeinbedarf Schule eignen, eine Wohnbebauung vorsieht, aber meine Grundstücke zu großen Teilen der Gemeinbedarfsfläche Schule zuschlägt. - 1 -	Die Anregungen beziehen sich nicht auf den Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandel Martin-Luther-Straße“.	Änderungserfordernisse am Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandel Martin-Luther-Straße“ ergeben sich nicht.

**Stadt Neustadt an der Weinstraße - Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandel Martin-Luther-Straße“
Abwägung über die Stellungnahmen aus der Offenlage und der Behördenbeteiligung**

Stellungnahme Günter Schönbach vom 06.02.2014	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Die Ausweisung meiner Grundstücke als Gemeinbedarfsfläche Schule war deshalb schon damals abwägungsfehlerhaft. Zum einen bestand gar nicht der Bedarf, der den Zugriff auf Privateigentum rechtfertigte, und zweitens haben die obersten Gerichte festgestellt, dass bei der Inanspruchnahme von privatem Grundeigentum dem Grundsatz des geringstmöglichen Eingriffs als Element des Verhältnismäßigkeitsprinzips Geltung zu verschaffen ist, weshalb stets geprüft werden muss, ob es ein milderer Mittel gibt, das zur Zweckerreichung gleich geeignet ist, den privaten Eigentümer aber weniger belastet und dass es nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung hiernach als milderer Mittel anzusehen ist, wenn das Planvorhaben gleich gut auch auf Grundstücken der öffentlichen Hand verwirklicht werden kann. Da Hoheitsträger sich nicht auf Art. 14 GG berufen können, hat das Eigentum der öffentlichen Hand grundsätzlich ein geringeres Gewicht als das Eigentum Privater. Mit dem stärkeren Schutz des Privateigentums im Rahmen der Abwägung wird auch der Gleichklang mit § 90 Abs. 1 Nr. 2 BauGB hergestellt, wonach Grundstücke Privater zur Beschaffung von Ersatzland nur enteignet werden dürfen, wenn die öffentliche Hand nicht über geeignetes Ersatzland verfügt. Im Rahmen eines Widerspruchs wegen Gebühren für Oberflächenwasser hat der Leiter des Stadtrechtsausschusses ausgeführt, dass die Stadt niemals hinreichende Gründe für die Enteignung meiner als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesenen Grundstücksteile nachweisen könne. Soweit mir bekannt, hat die Stadt Neustadt im Jahr 1978 die östlich meiner Grundstücke bis zur Bahnlinie liegenden Flächen erworben. Der Verkäufer bestand damals darauf, dass die Stadt sich vertraglich verpflichtet, diese Flächen als Gemeinbedarfsfläche Schule auszuweisen und bei anderer Nutzung Schadenersatz zu leisten. Auch deshalb lag bei der Ausfertigung in 1985 ein Abwägungsfehler in Form eines Abwägungsausfalls vor, da die Gemeinde sich vorab schon so gebunden hatte, dass ihr bei der förmlichen Planung gar kein Abwägungsspielraum blieb. In den Jahren 1985 und 1988 erwarb die Stadt Neustadt von der Textilfabrik Schober zwei große Flächen, die sie - nach eigenem Vortrag - der danebenliegenden Gemeinbedarfsfläche "Schule" zuschlug. Der Stadtrat beschloss am 09.06.1993 die II. Änderung des Bebauungsplanes Im Böbig, die auch diese beiden Flächen umfasste. Das VG Neustadt hat bereits festgestellt, dass deshalb eine erneute Abwägung privater und öffentliche Interessen hätte stattfinden müssen, aber nicht stattfand. Mit den Stadtratsbeschlüssen vom 13.12.1988 und 19.02.1991, die beide einen Großteil des Bebauungsplangebietes samt Gemeinbedarfsflächen betreffen, hat die Stadt Neustadt dann ihren Willen bekundet, gerade nicht an den ursprünglichen Festsetzungen von 1985 festhalten zu wollen. In der lokalen Presse wurde hierüber ausführlich berichtet. Auch mit den Beschlüssen vom 27.10.1992, 08.06.1993, 08.02.1994 und 01.07.1994 sollte die ursprüngliche Planung korrigiert werden. Am 14.05.1996 hat der Stadtrat beschlossen das Verfahren „Bebauungsplan Im Böbig. I. Änd.“ einzustellen.	S.O.	S.O. Seite 2

**Stadt Neustadt an der Weinstraße - Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandel Martin-Luther-Straße“
Abwägung über die Stellungnahmen aus der Offenlage und der Behördenbeteiligung**

Stellungnahme Günter Schönbach vom 06.02.2014	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Am 5. Mai 1989 hat die Stadt Neustadt mit meinen Eltern - als damaligen Grundeigentümern - Verhandlungen aufgenommen. Auf dem östlich benachbarten städtischen Grundstück sollte auf der Gemeinbedarfsfläche "Schule" der Ersatzneubau für das katholische Altersheim gebaut werden. Hierzu benötigte die Stadt auch einen Grundstücksteil meiner Eltern. Meine Eltern schlugen eine Variante vor, die es ermöglichte, durch einen Grundstückstausch in diesem Gebiet eine geeignete zusammenhängende Fläche für den Altersheimbau zu schaffen. Für das von dem Bebauungsplan abweichende Bauvorhaben erklärten sie ihre grundsätzliche Zustimmung. Im Gegenzug äußerten sie den Wunsch, dass dann auch für das eigene "Restgrundstück" eine geeignete bauliche Verwertung ermöglicht werden solle. Die Verhandlungen zogen sich über Jahre hin. Gegenüber meinen Eltern sprach die Stadt Neustadt aber immer von einem gültigen Bebauungsplan und dass sich entsprechende Vorteile für sie ergäben, wenn man hiervon abweiche. Bei dem seitens der Stadt präferierten Kauf der benötigten Fläche sollte deshalb ein geringer Preis vereinbart werden. Wegen eines Ausfertigungsmangels im Jahr 1985 wurde der Bebauungsplan dann am 24.11.1992, also während der laufenden Verhandlungen mit meinen Eltern(!), erneut ausfertigt und am 30.11.1992 erneut bekannt gemacht, ohne dass dies bei den Verhandlungen auch nur ein einziges Mal erwähnt wurde. Die den zahlreichen Stadtratsbeschlüssen sowie die den Grundstücksverhandlungen seit 1989 zugrundeliegenden und gewollten Änderungen der Festsetzungen und der Zukauf erheblichen Grundstückflächen samt deren Zuordnung zur Gemeinbedarfsfläche Schule blieben gänzlich unberücksichtigt. Dies war ebenso abwägungsfehlerhaft. Am 21.10.1993 legte die Stadt Neustadt meinen Eltern einen Tauschvertragsentwurf eines hiesigen Notariats vor. Hierin war geregelt, dass meine Eltern dem Neubau zustimmen und dass die Stadt später den Bebauungsplan so ändern wolle, dass eine Bebauung möglich werde. Da dieser Vertragsentwurf u.a. keinerlei Festlegungen hinsichtlich des vorgesehenen (Altenheim-) Gebäudes traf und meinen Eltern keinerlei Rechtssicherheit hinsichtlich der in Aussicht gestellten Bebaubarkeit ihres Restgrundstücks sowie des Tauschgeländes bot, haben sie von einem Notar ihres Vertrauens einen Gegenentwurf anfertigen, und der Stadt am 11.03.1994 zukommen lassen. Hierauf hat die Stadt Neustadt in keiner Weise reagiert. Der lokalen Presse konnte man dann aber entnehmen, dass es wohl nicht zu dem Neubau kommen werde, da der frühere Besitzer der jetzt städtischen Flächen Schadenersatzforderungen angekündigt habe. Auf ihrer östlich meines Grundstücks gelegenen Gemeinbedarfsfläche stellte die Stadt (1998?) dem Bundesvermögensamt eine Fläche (kostenlos) zur Verfügung, auf der dann, im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans („Sportplätze, Kleinspielfelder, Gymnastik“), eine Schule für die Kinder der Angehörigen der niederländischen Streitkräfte errichtet wurde. - 3 -	S.O.	S.O. Seite 3

**Stadt Neustadt an der Weinstraße - Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandel Martin-Luther-Straße“
Abwägung über die Stellungnahmen aus der Offenlage und der Behördenbeteiligung**

Stellungnahme Günter Schönbach vom 06.02.2014	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Anfang 1999 wurde in der lokalen Presse berichtet, dass der Stadtrat beschlossen habe, auf der östlich dieser Schule gelegenen Gemeinbedarfsfläche eine Wohnbebauung für Angehörige der niederländischen Streitkräfte zuzulassen. Weiterhin wurde eine vorgezogene Bürgerbeteiligung wegen einer entsprechenden Teilaufhebung gestartet. Deshalb wollte ich auch für mein Grundstück den Wegfall der Gemeinbedarfsfestsetzung und damit eine grundsätzliche Bebaubarkeit erreichen. Ich habe deshalb entsprechend vorgetragen. Nachdem sich die Fa Kuffler aus wirtschaftlichen Gründen aus dem Projekt zurückzog, beschloss der Stadtrat das Verfahren zur Teilaufhebung einzustellen und informierte mich entsprechend. Der räumliche Geltungsbereich der II. Änderung des Bebauungsplanes Im Böbig vom 08.06.1993 wurde durch ergänzende Aufstellungsbeschlüsse vom 09.02.1999 und 19.12.2000 erweitert. Am 09.09.2003 hat der Stadtrat die II. Änderung Bebauungsplan Im Böbig als Satzung beschlossen. In der Begründung wird ausgeführt, dass die beiden bestehenden Märkte bereits negative Auswirkungen auf die gewachsene Einzelhandelsstruktur des Stadtbezirks Winzingen haben. Die große Verkaufsfläche diene nicht primär der verbrauchernahen Versorgung, sondern sei auf Käufer aus entfernten Gebieten ausgerichtet. Dies zeige schon die große Zahl an Stellplätzen, die weit über die Vorschriften hinausgehe. Es zeigten sich bereits jetzt negative Auswirkungen auf die gewachsene Einzelhandelsstruktur in Winzingen. Deshalb solle ein Wohnen „an der Speyerbach-Aue“ realisiert werden, die Vollgeschosszahl werde zur Bachaue hin abgestuft. Wegen einer Gerichtsentscheidung müsse man einen weiteren Markt zulassen. Um die Verödung der Innenstadt zu verhindern, würden innenstadtrelevante Sortimente (z.B. Drogeriewaren) ausgeschlossen. Im Jahr 2000 habe ich der Verwaltung gemäß § 40 BauGB die Übernahme der Gemeinbedarfsflächen angeboten. Dem hat die Verwaltung zugestimmt, aber wegen der Tatsache, dass bei Gemeinbedarfsflächen „ein Grundstücksmarkt praktisch nicht besteht“ und die Grundstücke mit Ausweisung im rechtskräftigen Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf „endgültig von einer konjunkturellen qualitativen Weiterentwicklung ausgeschlossen“ sind, nur eine geringe Entschädigung von 60 DM/qm („20% -30% des umliegenden Baulandes“) angeboten, was nach höchstrichterlicher Rechtssprechung aber rechtsfehlerhaft ist. Es kann auch nur wundern, wenn im gleichen Zeitraum eine Fläche östlich der Schule der Niederländer vom Bundesvermögensamt „übernommen“ wurde. Hat hier ein Kauf stattgefunden (Baulandpreis?)? Es kann insoweit der Eindruck entstehen, dass die Verwaltung als „Grundstücksspekulant“ auftritt, um über eine Festlegung von Gemeinbedarfsflächen günstig an Grundstücke zu kommen und diese dann einer höherwertigen Verwendung zuzuführen. In 2001 wurde ein weiterer Aufstellungsbeschluss gefasst (III. Änderung), da der Bebauungsplan Festsetzungen treffe, „die nicht mehr realisiert werden können und sollen. Insbesondere für die nördlich der Landwehrstrasse festgesetzte „Gemeinbedarfsfläche Sportplatz“ (zweckbestimmt für Sportplätze, Kleinspielfelder, Gymnastik) ist diese Nutzung nicht mehr beabsichtigt. - 4 -	S.O. Die beabsichtigte Erweiterung der drei bestehenden Einzelhandelsmärkte fügt sich in die Einzelhandelskonzeption der Stadt Neustadt ein. Städtebaulich relevante negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die Anregungen beziehen sich nicht auf den Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandel Martin-Luther-Straße“.	S.O. An der Planung wird festgehalten. Änderungserfordernisse am Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandel Martin-Luther-Straße“ ergeben sich nicht.

**Stadt Neustadt an der Weinstraße - Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandel Martin-Luther-Straße“
Abwägung über die Stellungnahmen aus der Offenlage und der Behördenbeteiligung**

Stellungnahme Günter Schönbach vom 06.02.2014	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
<i>Auf dem Westteil dieser „Gemeinbedarfsfläche Sportplatz“ wurde eine andersartige Gemeinbedarfsnutzung, eine Schule und ein Clubheim für die niederländischen Mitbürger, zugelassen. Auch für den östlichen Teil ist nicht mehr beabsichtigt, einen Sportplatz, der besonders für Schulsportzwecke gedacht war, herzustellen.“ Es kann nur wundern, dass dieser Beschluss die städtischen Flächen umfasste, meine Grundstücksflächen mit der gleichen Gemeinbedarfsfestsetzung aber nicht.</i> <u>Dieser Beschluss gilt bis heute ohne dass sich auch nur das Geringste getan hätte.</u> Sofern aber unterstellt wurde, man könne nach Abzug der Niederländer und Abbau des Schulgebäudes doch die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung als Sportplatz umsetzen, so ist dies jetzt nach Kauf des Schulgebäudes und der Umnutzung als Kita dauerhaft ausgeschlossen, der Widerspruch zu dem geltenden Bebauungsplan besteht dauerhaft weiter. Vor Jahren haben auch mehrere Gespräche mit dem Oberbürgermeister und dem Leiter der Abteilung Stadtplanung stattgefunden. Man war sich einig, dass die Stadt meine Grundstücksflächen nicht für den Gemeinbedarf Schule benötigt. Seitens der Stadt wurde ein Plan für eine Bebauung meiner Grundstücke vorgelegt, der aber meine Zustimmung nicht finden konnte. Es wurde vereinbart, dass ich Alternativen vorlege, was auch geschehen ist. Weshalb die Stadt aber weiterhin an der Gemeinbedarfsfestsetzung meiner Grundstücke festhält, ist mir unverständlich. Dass der Stadtrat mit der IV. Änderung des Bebauungsplanes im Böbig jetzt eine massive Vergrößerung der Verkaufsflächen in diesem Gebiet damit begründet, dass ein von den drei Betreibern der Märkte beauftragtes „Büro“ behauptet, dass das Vorhaben sich in das Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt einfügt, überrascht. Dass sie das Vorhaben zur „Sicherung und Verbesserung der örtlichen Nahversorgung“ zulassen will und bestehende Sortimentsbeschränkungen (z.B. Drogerieartikel) aufhebt, ist genau <u>das Gegenteil zu den Beschlüssen der II. Änderung.</u> Jetzt wird auch festgestellt, dass wegen der innenstadtnahen Lage viele Besucher zu Fuß oder mit dem Rad kommen, weshalb man bei den Vorgaben für Stellplätze die niedrigstmöglichen Werte ansetzt. Besondere Bedeutung kommt hier der Tatsache zu, dass für die Erweiterung (hier des ALDI-Marktes) sogar wieder Gemeinbedarfsfläche der Stadt geopfert wird. Schon bei der II. Änderung wurde städtische Gemeinbedarfsfläche östlich der Hausbrauerei in ein Mischgebiet umgewidmet. Wenn die „Sicherung und Verbesserung der örtlichen Nahversorgung“ so dringlich ist, dann kann die Gemeinbedarfsfestsetzung auch für meine Grundstücke entfallen und auch dort der Bau eines Verbrauchermarktes ermöglicht werden. <u>Da rund 30 Jahre nach der Aufstellung des Bebauungsplanes noch überhaupt nicht abzusehen ist, dass dieser jemals umgesetzt wird, stellt sich schon die Frage, ob es sich hier nicht um eine unzulässige Vorratsplanung handelt und der Bebauungsplan zwischenzeitlich funktionslos geworden ist.</u>	S.O. Im Planungsgebiet hat sich ein für die Stadt Neustadt bedeutsamer Nahversorgungsstandort entwickelt. Die Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandel Martin-Luther-Straße“ knüpft an diese tatsächliche städtebauliche Entwicklung des Planungsgebietes an und schafft die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine zeitgemäße Fortentwicklung des Bestandes. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandel Martin-Luther-Straße“ wird den Erfordernissen zur Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung in ausreichendem Umfang Rechnung getragen. Ein weitergehendes Handlungserfordernis ist nicht erkennbar. Über die Einleitung eines Änderungsverfahrens zur Umwandlung von Gemeinbedarfsflächen in (private) Bauflächen außerhalb des Geltungsbereiches der laufenden Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandel Martin-Luther-Straße“ ist gesondert zu entscheiden.	S.O. An der Planung wird festgehalten. Ein über die laufende Änderung hinausgehender Bedarf für eine weitere Einzelhandelsentwicklung im Umfeld des Planungsgebietes besteht nicht. Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandel Martin-Luther-Straße“ bleibt unverändert.

**Stadt Neustadt an der Weinstraße - Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandel Martin-Luther-Straße“
Abwägung über die Stellungnahmen aus der Offenlage und der Behördenbeteiligung**

Stellungnahme Günter Schönbach vom 06.02.2014	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Dies gilt umso mehr, als die Stadt ihr Gelände anderweitig nutzt, aber an der Festsetzung meiner Grundstücke als Gemeinbedarfsflächen eisern festhält. Hierfür spricht auch, dass die ökologische Vertretbarkeit des geplanten Rad- und Fußweges noch gar nicht sicher ist und die Bebauungsplanänderung nur die Zugriffsmöglichkeit sichern soll (Vortrag der Verwaltung in der öffentlichen Stadtratssitzung vom 24.10.2013). Mit dem neuen Radweg würden aber auch weitere erhebliche Gemeinbedarfsflächen Schule wegfallen. Den Unterlagen zur IV. Änderung ist auch zu entnehmen, dass seitens der Verwaltung die Fläche nördlich der Martin-Luther-Kirche als Alternativstandort für den REWE-Markt präferiert wurde. Damit würde dann weitere Gemeinbedarfsflächen Schule (hier Parkplatz) ersatzlos wegfallen, da auf dem bisherigen REWE-Standort ein Hotelneubau samt Gastronomie geplant war. Wie kann dann aber an meinen südlich der Martin-Luther-Kirche gelegenen Grundstücken als Gemeinbedarfsfläche Schule (hier ebenso Parkplatz) festgehalten werden? Vor einigen Jahren wurde das auf meinem Grundstück stehende Haus unter Denkmalschutz gestellt. Dies bedeutet, dass mir nicht einmal mehr die in dem geltenden Bebauungsplan ausgewiesene Nutzung möglich ist. Eine bauliche Erweiterung, wie sie der Bebauungsplan vorsieht, ist nämlich jetzt ausgeschlossen. Weiterhin haben meine Eltern 1956 der Stadt über 300 qm Bauland, was heute einem Wert von über 60.000 EURO entspricht, geschenkt, damit die Branchweilerhofstrasse verbreitert werden kann. Im Gegenzug hat die Stadt mit dem Bebauungsplan mehr als die Hälfte des Grundstücks „enteignet“ und mit der Unterschutzstellung eine wirtschaftliche Verwertung nahezu unmöglich gemacht! Fazit: Die Stadt Neustadt hat schon bei der ersten Ausfertigung des Bebauungsplans im Jahr 1985 nicht zwischen öffentlichen und privaten Belangen abgewogen, obwohl dies zwingend vorgeschrieben ist. Dies ist zum einen darin begründet, dass sie sich vorab vertraglich schon so gebunden hatte, dass ihr bei der förmlichen Planung gar kein Spielraum blieb. Andererseits hat sie gleich gut geeignetes eigenes Gelände (südlich der Landwehrstrasse) als Bauland, private Grundstücke aber als Gemeinbedarfsfläche Schule ausgewiesen. Dieses obwohl der Bedarf an Gemeinbedarfsflächen so gering war, dass er leicht auf stadt-eigenen Grundstücken hätte befriedigt werden können. Nicht einmal nach dem Erwerb großer Flächen von der Textilfabrik Schober erfolgte anlässlich der erneuten Ausfertigung im Jahr 1992 die dringlich gebotene Abwägung. Weiterhin hat die Stadt Gemeinbedarfsflächen in Bauland umgewidmet (östlich der Hausbrauerei). Bei der anstehenden IV. Änderung erfolgt die Umwidmung der östlich des ALDI-Marktes gelegenen Gemeinbedarfsfläche zu Bauland, eine Maßnahme, die mich betrifft.	Die Anregungen beziehen sich nicht auf die Planungsebene des Flächennutzungsplanes. Ein Einzelhandelsstandort nördlich der Martin-Luther-Straße wurde geprüft. Dieser wäre jedoch nur umsetzbar gewesen, wenn damit eine Aufgabe des bisherigen Einzelhandelsstandortes westlich der Martin-Luther-Straße einhergegangen wäre. Die Eigentümer des bisherigen Einzelhandelsstandortes westlich der Martin-Luther-Straße waren hierzu jedoch nicht bereit; angesichts der vorhandenen Baugenehmigung wäre eine Aufhebung der Baurechte nicht durchsetzbar gewesen. Die übrigen Anregungen beziehen sich nicht auf den Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandel Martin-Luther-Straße“. Sie finden Eingang in der Abwägung zum Bebauungsplan „Im Böbig IV. Änderung“	Änderungserfordernisse an der Planung ergeben sich nicht.

**Stadt Neustadt an der Weinstraße - Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandel Martin-Luther-Straße“
Abwägung über die Stellungnahmen aus der Offenlage und der Behördenbeteiligung**

Stellungnahme Günter Schönbach vom 06.02.2014	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Östlich der Kita an der Landwehrstrasse wurde Gemeinbedarfsfläche an das Bundesvermögensamt übereignet. Dass ein entsprechender Bedarf an Gemeinbedarfsflächen gar nicht gegeben ist, zeigt auch die Absicht der Stadt, eine große Gemeinbedarfsfläche nördlich der Martin-Luther-Kirche für einen Neubau des REWE-Marktes ersatzlos zu „opfern“. Wie ist es zu erklären, dass die Stadt einerseits den Bebauungsplan an die Wünsche und dem zugrundeliegenden Profitstreben einzelner privater Grundeigentümer oder Investoren (ALDI, LIDL, Kuffler, Neubauer-Pfähler, Wünstel) anpasst, hierzu eigene Gemeinbedarfsflächen aufgibt und diese zu Bauland aufwertet (östlich Hausbrauerei, östlich ALDI-Markt), aber andererseits einzelne private Grundeigentümer jahrzehntelang von jeglicher wirtschaftlichen Nutzung ihres Besitzes ausschließt, indem sie dort Gemeinbedarfsflächen ausweist, ohne entsprechenden Bedarf nachweisen zu können und obwohl sie über genügend gleich gut geeignete eigene Flächen verfügt? Da nicht zu erwarten ist, dass der nun fast 30 Jahre alte Bebauungsplan von 1985 jemals umgesetzt wird, handelt es sich hier wohl um eine unzulässige Vorratsplanung, weiterhin kann mittlerweile eine Funktionslosigkeit eingetreten sein. Es ist unklar, ob die jetzt angestoßene Maßnahme, nämlich die Herstellung eines (neuen) Rad- und Fußweges, überhaupt vollendet werden kann und was mit dem bestehenden Fuß- und Radweg geschehen soll. Insoweit handelt es sich hier um ein Bebauungsplanvorhaben. Die Mängel in der Abwägung mache ich hiermit ausdrücklich geltend. Gleichzeitig bitte ich darum, den Geltungsbereich der IV. Änderung entsprechend zu erweitern und die Gemeinbedarfsfläche Schule neu zu überplanen. Hierbei sollte die Gemeinbedarfsfestsetzung für meine Grundstücke entfallen und eine Bebaubarkeit geschaffen werden. Nachdem die Stadt Neustadt mit der Initiative Innenstadtentwicklung noch vorhandene nutzbare Flächen im Innenbereich aus ökologischen und siedlungsökonomischen Gründen einer Bebauung zuführen will, und der Herr Oberbürgermeister mich wegen der voll erschlossenen Baulücke 1733/7 bereits angeschrieben hat, gehe ich davon aus, dass sich für den hier betroffenen Bereich eine vernünftige Lösung finden lässt. Vom Stadtbau- und Planungsamt wurden mir 2 Flächennutzungspläne vorgelegt, ein „ursprünglicher“ und der ab 09/2005 gültige. Da die Festlegungen widersprüchlich sind, kann, aus meiner Sicht, der Bebauungsplan auch nicht, wie vorgeschrieben, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden sein.	S.O. Mit einer Erweiterung des Geltungsbereiches der IV. Änderung des Bebauungsplanes „Im Böbig“ würde auch das Erfordernis für eine Ausweitung des Geltungsbereiches der FNP-Änderung entstehen. Dies ist jedoch nicht geboten, da keine relevanten Wechselbeziehungen zwischen den unterschiedlichen Planungsintensionen bestehen. Eine Überplanung der Gemeinbedarfsflächen Schule kann daher in einem eigenständigen FNP-Änderungsverfahren erfolgen. Ob ein solches Verfahren eingeleitet wird, ist außerhalb des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandel Martin-Luther-Straße“ zu entscheiden. Da die IV. Änderung des Bebauungsplanes „Im Böbig“ nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.	S.O. Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandel Martin-Luther-Straße“ bleibt unverändert.

Stadt Neustadt an der Weinstraße - Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandel Martin-Luther-Straße“
Abwägung über die Stellungnahmen aus der Offenlage und der Behördenbeteiligung

Stellungnahme Günter Schönbach vom 06.02.2014	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Ergänzend möchte ich noch auf Folgendes hinweisen: 1. Darstellung des Bestands an Pflanzenarten In den ausgelegten Unterlagen fehlt m.E. ein Plan, aus dem der Bestand an Pflanzenarten (Gehölzer, Kräuter, etc.) hervorgeht sowie die Beschreibung der Pflanzenarten im Umweltbericht. Als einziger Baum wird der alte Hickory-Baum erwähnt und auf Zedern und junge Walnussbäume im Mönchhofgarten hingewiesen. Was passiert mit der alten Esskastanie im Mönchhofgarten? Die folgend aufgeführten Habitatstrukturen haben nicht nur eine Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild, sondern auch für den Menschen und die einheimische Tierwelt. Deshalb sollten die dort vorkommenden Arten dargestellt/beschrieben werden: - Speyerbach mit Uferbegleitgrün - Mönchhofgarten mit altem Baumbestand - Hecken und Büsche bei ALDI, Brauhaus - Bäume auf den Parkplätzen 2. Mönchhofgarten (Denkmalschutz) Es stellt sich die Frage, ob und welche Alternativen zur Inanspruchnahme von Teilen des Gartens geprüft wurden. Es ist unklar, welche Bäume gefällt und welche erhalten werden. Wie soll der (erhebliche) Eingriff kompensiert werden? 3. Rad-/Fußweg entlang des Speyerbachufers Weshalb werden jetzt die Flächen, die im Zuge der II. Änderung als Ausgleichsflächen für die Baumaßnahmen hergestellt wurden, wieder in Anspruch genommen? Wie soll die private Grünfläche östlich des ALDI-Marktes aussehen? Was geschieht mit dem bestehenden Fuß- und Radweg? 4. Abriss LIDL-Gebäude Wurde seitens der Verwaltung der Versuch unternommen, LIDL im Sinne des Nachhaltigkeitsgedankens gemäß der lokalen Agenda zu bewegen, das bestehende Gebäude weiterhin zu nutzen und die Erweiterungspläne entsprechend zu gestalten? Wurde geprüft, ob über die Festlegungen des Bebauungsplanes entsprechende Vorgaben gemacht werden können? Mit freundlichen Grüßen 	Die vorgenommene textliche Beschreibung des Bestandes reicht als Grundlage für eine sachgerechte Abwägung vollauf aus, zumal ergänzend durch die vorliegende artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie (Dr. Blum, September 2013) eine Bewertung der Bedeutung der vorgefundenen Vegetationsstrukturen für die einheimische Tierwelt vorgenommen wurde. Die übrigen Anregungen beziehen sich nicht auf die Planungsebene des Flächennutzungsplanes. Sie finden Eingang in der Abwägung zum Bebauungsplan „Im Böbig IV. Änderung“	Änderungserfordernisse an der Planung ergeben sich nicht.

**Stadt Neustadt an der Weinstraße - Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandel Martin-Luther-Straße“
Abwägung über die Stellungnahmen aus der Offenlage und der Behördenbeteiligung**

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB haben folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben:

Nr.	Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Inhalt
1	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht	12.02.2014	Keine Bedenken
2	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz	13.02.2014	Anlage 1
3	ADD, Außenstelle Schulaufsicht	13.01.2014	Keine Einwände
4	Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Gesundheitsamt	29.01.2014	Keine Bedenken
5	Stadtverwaltung Neustadt, Fachbereich Liegenschaften und Bauverwaltung	23.01.2014	Keine Einwände
6	Stadtverwaltung Neustadt, Brandschutzdienststelle	13.02.2014	Keine Bedenken
7	Landwirtschaftskammer	14.01.2014	Keine Bedenken
8	Stadtverwaltung Neustadt, Abt. Umwelt und Landwirtschaft	21.01.2014	Anlage 1

**Stadt Neustadt an der Weinstraße - Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandel Martin-Luther-Straße“
Abwägung über die Stellungnahmen aus der Offenlage und der Behördenbeteiligung**

Anlage 1

Stellungnahme Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz vom 13.02.2014	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Sehr geehrte Damen und Herren, zu den Entwürfen der Teiländerung des Flächennutzungsplanes sowie der IV. Änderung des Bebauungsplanes nehme ich wie folgt Stellung: Grundsätzlich gelten die im Schreiben vom 10.07.2013 gegebenen Hinweise nach wie vor ! Die Aussage „Die Ziele der europäischen Wasserrahmenrichtlinie sind in ausreichendem Maß beachtet.“ in Ihrem Schreiben vom 15.01.2014 ist nicht akzeptabel. Diese Beurteilung fällt in die Zuständigkeit der Oberen Wasserbehörde. Zu den damaligen Hinweisen ergänze ich zum hier vorgelegten Bebauungsplan-Entwurf wie folgt: <u>A. Allgemeine Wasserwirtschaft</u> Einerseits ist der geplante Radweg entlang des Speyerbachs östlich der Martin-Luther-Str. begrüßenswert. Die geplante Böschung wird dahingehend verstanden, dass im Hochwasserfall der Radweg überschwemmt sein kann, was aus unserer Sicht absolut akzeptabel ist. Andererseits ist durch die Böschung der existierende Versickerungsbereich genau zwischen Radweg und Parkplätzen aus unserer wasserwirtschaftlichen Sicht nicht mehr funktionstüchtig. Bei einem Einstau ist als sicher anzunehmen, dass die Böschung in dem Bereich vollkommen durchnässt werden wird und damit die Standsicherheit gefährdet ist.	Im Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung wurde an der Darstellung einer Grünzone entlang des Speyerbachs festgehalten. Damit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen – soweit dies im Rahmen des Flächennutzungsplanes möglich ist - für Maßnahmen zur Aufwertung des Gewässers ausreichend gegeben. Die Anregungen beziehen sich nicht auf die Planungsebene des Flächennutzungsplanes. Sie finden Eingang im Abwägungsprozess des Bebauungsplanes „Im Böbig IV. Änderung“.	Den Anregungen ist – soweit im Rahmen der Flächen-nutzungsplanung möglich – ausreichend Rechnung getragen.

**Stadt Neustadt an der Weinstraße - Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandel Martin-Luther-Straße“
Abwägung über die Stellungnahmen aus der Offenlage und der Behördenbeteiligung**

Anlage 1

Stellungnahme Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz vom 13.02.2014	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Hinzu kommt, dass eine Versickerung an dieser Stelle dazu führt, dass das versickernde Wasser auf kurzem Wege dem Speyerbach zufließt und nicht im Untergrund dem Grundwasser zugutekommt. Es wird daher dringend empfohlen, für die Versickerung des Niederschlagswassers eine andere Stelle als Ersatz zu finden. Im übrigen wird darauf hingewiesen, dass Versickerungsmulden einen Rasenbewuchs haben müssen, frei von Bäumen und Sträuchern zu bleiben haben und somit also regelmäßig unterhalten werden müssen. <u>B. Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasserbewirtschaftung</u> Es wird erneut darauf verwiesen, dass nach dem Generalentwässerungsplan (GEP) der Stadt Neustadt der Regenüberlauf (RÜ) Martin-Luther-Straße mitsamt der Drosselleitung bisher nicht den Regeln der Technik (RdT) genügt ! Eine Sanierungsplanung wurde bislang der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt nicht vorgelegt ! „Nach § 55 Abs. 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.“ Die Aussage, daß eine über den gegenwärtigen Bestand hinausgehende Versickerung zwar wünschenswert ist, aber wegen bestehender baulicher Strukturen und fehlender Flächenverfügbarkeit nicht umgesetzt werden kann, wird auch weiterhin als nicht plausibel angesehen. Bei einer baulichen Erweiterung der Märkte im Plangebiet wird die Verbesserung des Wasserhaushaltes Thema sein ! Es wird daher dringend empfohlen, die Entwässerungsplanung hinsichtlich der Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasser-Bewirtschaftung frühzeitig mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt abzustimmen. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag	Die Anregungen beziehen sich nicht auf die Planungsebene des Flächennutzungsplanes. Sie finden Eingang im Abwägungsprozess des Bebauungsplanes „Im Böbig IV. Änderung“.	Änderungserfordernisse an der Planung ergeben sich nicht.

**Stadt Neustadt an der Weinstraße - Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandel Martin-Luther-Straße“
Abwägung über die Stellungnahmen aus der Offenlage und der Behördenbeteiligung**

Stellungnahme der Stadtverwaltung, Fachbereich Ordnung, Umwelt & Bürgerdienste Abt. Umwelt und Landwirtschaft vom 21.01.2014	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Die Umwelta Abteilung weist darauf hin, dass sowohl Umweltausschuss (39. Sitzung am 21.10.2013) als auch Bauausschuss (44. Sitzung am 22.10.2013) die Auslegung des Planentwurfes zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden mit der Maßgabe befürwortet haben, die ökologische Vertretbarkeit der Radwegeverbindung zwischen Martin-Luther-Straße und östlicher Grenze des Bebauungsplangebietes zu überprüfen. Zudem hat Frau Gehring, NABU, im Nachgang zur Sitzung des Umweltausschusses am 21.10.2013 mit Schreiben vom 08.11.2013 schriftlich Bedenken gegen den Ausbau des Radweges zwischen Martin-Luther-Straße und Landwehrstraße geäußert. Dieses Schreiben wurde der Abt. 220 mit email vom 11.11.2013 übermittelt. Eine Überprüfung der ökologischen Vertretbarkeit des Radweges zwischen Martin-Luther-Straße und östlicher Grenze des Bebauungsplangebietes ist vorzunehmen. Die Stellungnahme von Frau Gehring ist im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.	Die Anregungen beziehen sich nicht auf die Planungsebene des Flächennutzungsplanes. Sie finden Eingang im Abwägungsprozess des Bebauungsplanes „Im Böbig IV. Änderung“.	Änderungserfordernisse an der Planung ergeben sich nicht.