

Drucksache Nr.: 160/2014

Dezernat I

Federführend: Stadtentwicklung und  
Bauwesen

Anlagen: 8 und ein großer Plan

Az.: 220 tf

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Stadtrat	24.07.2014	Ö	zur Beschlussfassung

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

**a) Entscheidung über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

**b) Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

**Antrag:**

Der Stadtrat beschließt

- a) über die eingegangenen Stellungnahmen, während der Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, laut Verwaltungsvorschlag zu entscheiden und
- b) nach Abwägung aller öffentlicher und privater Belange die Bebauungsplan-Änderung als Satzung (gemäß § 1 Abs. 7 und § 10 Abs. 1 BauGB).

**Begründung:**

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

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

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Schreiben vom 20.03.2013 und 21.03.2013 mit der Aufforderung zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Die **Behandlung der** während der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen **Stellungnahmen** durch den Stadtrat fand am 27.02.2014 in

öffentlicher Sitzung statt.

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung, wurde vom 07.04.2014 bis einschließlich 16.05.2014 durchgeführt.

Die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch das Schreiben vom 03.04.2014 mit der Aufforderung zur Äußerung. Auf den Offenlagezeitraum wurde hingewiesen.

Die Festsetzungen des Entwurfs der Bebauungsplan-Änderung wurden nicht verändert. Wesentliche Änderungen der Begründung wurden unter den Ziffern 3.8, 10.3 und 10.6 vorgenommen. Dabei wurden sowohl die in der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB als auch die in der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen geprüft und planerisch abgewogen. Relevante Eingaben wurden in der Begründung der Bebauungsplan-Teiländerung berücksichtigt.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz hat in ihrer Stellungnahme während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mitgeteilt, dass das Schlachthofgelände (nördlicher Plangebietsteil) aufgrund der Ergebnisse der „Historischen Altlastenerkundung für das Schlachthofgelände“ seitens der Behörde als Altlastenverdachtsfläche eingestuft wird und daher eine „Orientierende Erkundung“ des Geländes als sinnvoll erachtet wird. Diese Aussage findet grundsätzlich die Zustimmung der Verwaltung, sollte ihres Erachtens jedoch im zeitlichen Nachgang des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt werden. Dafür sind folgende Gründe zu nennen:

- Gemäß der Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes sind im geplanten Baugebiet keine Blindgänger oder Sprengtrichter erkennbar.
- Die vermutete Geländeauffüllung, die zur Urbarmachung des Areals Ende des 20. Jahrhunderts gedient hatte, wird in der „Historischen Altlastenerkundung“ als unkritisch eingestuft (Erdaushub Füllboden).
- Der Brand eines Nebengebäudes des Schlachthofes im Jahre 2009 wurde nur mit Wasser, nicht mit Schäumen gelöscht.
- Es gab und gibt keinerlei Hinweise auf eine Tierhautweiterverarbeitung vor Ort.
- Es gab und gibt keinerlei Hinweise auf Heizöltanks oder eine Betriebstankstelle.
- Zum Unterbau der Parkplatzfläche vor dem Schlachthofgebäude gibt es nur eine vage Vermutung, dass hier Abbruchmaterial vom ehemaligen Gaswerk verfüllt wurde, dessen Qualität unklar bleibt; an dieser Stelle sieht der Bebauungsplan kein Baufenster vor.
- Vermutete Schäden beziehen sich auf einzelne Undichtigkeiten bzw. Überlaufschäden an Fettabscheidern, Kühlräumen und Schlammfängen.
- Gemäß dem jetzigen Planungsstand soll der als Altlastenverdachtsfläche eingestufte Bereich in den derzeitigen Verhältnissen belassen werden und der Fortgang des Schlachthofbetriebs erfolgen. Eine Untersuchung des Gebiets ist somit nicht im erforderlichen Maße leistbar, da hierfür z.B. der Abriss von Gebäuden bzw. erhebliche Eingriffe in betriebliche Anlagen erfolgen müssten. Daher ließe eine weitergehende Untersuchung im Zuge des

Bebauungsplanverfahrens eine abschließende Bewertung bzgl. der Altlastenverdachtsflächen nicht zu.

- Auf Grundlage der jetzigen Erkenntnisse ist auch bei einer weitergreifenden Untersuchung der relevanten Flächen auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens ein Fund, welches einen sofortigen Handlungsbedarf auslöst, wohl auszuschließen. Insofern ist absehbar, dass eine Beseitigung von Altlasten bzw. erheblich belasteten Bereichen ohnehin erst möglich ist bzw. erfolgen muss, sobald die vorhandene Nutzung aufgegeben wird.
- Die in Rede stehenden Flächen sind Eigentum der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Somit kann die Stadt unter Beachtung des Vorsorgeprinzips ihre Nachforschungs- und Prüfungspflicht erfüllen auch ohne eine detaillierte Untersuchung des Plangebiets bereits im Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Vor einer Nutzungsänderung des als altlastenverdächtig einzustufenden Bereichs können so die erforderlichen Untersuchungen durchgeführt und die Realisierung ggf. notwendiger Maßnahmen sicher gestellt werden.

Folglich sollte von einer zusätzlichen Untersuchung des Plangebiets hinsichtlich Altlasten zunächst abgesehen werden. Jedoch wurden entsprechende Hinweise, insbesondere über das potentielle Vorkommen von Altlasten und die gebotene detaillierte Untersuchung in die Textlichen Festsetzungen (Ziffer 10.6 – 10.8) übernommen.

Es wird empfohlen, über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen laut Verwaltungsvorschlag zu entscheiden. Weiterhin wird empfohlen, nach Abwägung aller öffentlicher und privater Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB auch unter Kenntnisnahme der in der öffentlichen Sitzung des Stadtrats vom 27.02.2014 behandelten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB den Satzungsbeschluss der Bebauungsplan-Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Im Übrigen wird auf die Begründung zur Bebauungsplan-Änderung verwiesen.

Neustadt an der Weinstraße, 25.06.2014

Oberbürgermeister