

Bebauungsplan-Entwurf „Schlachthof – Speyerdorfer Straße“ I. Änderung im Stadtbezirk Nr. 26

Sitzungsvorlage über die Abwägung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen.

Die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs „Schlachthof – Speyerdorfer Straße“
I. Änderung zur Beteiligung der **Öffentlichkeit** gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom
07.04.2014 – 16.05.2014 wurde am 27.03.2014 im Amtsblatt der Stadt Neustadt an der
Weinstraße (Jahrgang 2014/ Nr. 13) öffentlich bekannt gemacht.

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

- Frau Stephanie und Herrn Claudio Di Lernia

eine Stellungnahme **mit Anregungen** abgegeben.

Folgende **Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange** wurden mit dem Schreiben vom
03.04.2014 um Stellungnahme bis 16.05.2014 gebeten.

- Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, Außenstelle Schulaufsicht
- Bauern- und Winzerverband RP-Süd
- Behindertenvertretung der Stadt Neustadt an der Weinstraße
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Mitte
- Deutsche Post Bauen GmbH
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- Deutscher Wetterdienst
- Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinland-Pfalz, Abt. Landentwicklung, ländl.
Bodenordnung
- Eisenbahn-Bundesamt
- ESN, Kaufmännische Abteilung
- ESN, Technik
- Finanzamt, Einheitswertstelle
- Finanzamt, Bewertungsstelle
- Forstamt Haardt
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Speyer
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz
- Geschäftsstelle des Vereins Naturpark Pfälzer Wald e.V.
- Gewässerzweckverband Rehbach-Speyerbach
- Handwerkskammer der Pfalz
- Industrie- und Handelskammer für die Pfalz, Abt. Raumordnung
- Katholischer Pfarrverband
- Kirchliches Verwaltungsamt
- Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Abt. Gesundheitsamt
- Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung
- Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz

- Pfalzwerke AG Netzservice Regionalnetz
- Polizeipräsidium Rheinpfalz
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Bauordnung
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Bauordnung, Brandschutzdienststelle
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Bauordnung, Untere Denkmalschutzbehörde
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Behinderte, Senioren und Betreuung
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Gebäudemanagement
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Grünflächen
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Hauptabteilung, SG Feuer- und Zivilschutz
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Naturschutzbehörde
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Landwirtschaftsbehörde
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Wasserbehörde
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Liegenschaften und Bauverwaltung, SG Liegenschaften
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Liegenschaften und Bauverwaltung, SG Bauverwaltung
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Schule und Sport
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Stadtplanung, Vermessung
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Tiefbau
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, FB. Familie, Jugend und Soziales
- Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße GmbH
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Gewerbeaufsicht
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Naturschutz
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Raumordnung, Landesplanung
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz
- Verband Region Rhein-Neckar
- Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz
- Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz, Umlegungsausschuss
- WEG, Wirtschaftsförderung
- Wehrbereichsverwaltung West
- Wohnungsbaugesellschaft mbH
- Zweckverband Schienenpersonennahverkehr

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

mit Anregungen

- ESN, Technik
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Mitte
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Speyer
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

ohne Anregungen

- Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, Außenstelle Schulaufsicht
- Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Abt. Gesundheitsamt
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Naturschutzbehörde
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Liegenschaften und Bauverwaltung, SG Bauverwaltung
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Raumordnung, Landesplanung

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

- Bauern- und Winzerverband RP-Süd
- Behindertenvertretung der Stadt Neustadt an der Weinstraße
- Deutsche Post Bauen GmbH
- Deutscher Wetterdienst
- Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinpfalz, Abt. Landentwicklung, ländl. Bodenordnung
- Eisenbahn-Bundesamt
- ESN, Kaufmännische Abteilung
- Finanzamt, Einheitswertstelle
- Finanzamt, Bewertungsstelle
- Forstamt Haardt
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz
- Geschäftsstelle des Vereins Naturpark Pfälzer Wald e.V.
- Gewässerzweckverband Rehbach-Speyerbach
- Handwerkskammer der Pfalz
- Industrie- und Handelskammer für die Pfalz, Abt. Raumordnung
- Katholischer Pfarrverband
- Kirchliches Verwaltungsamt
- Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung
- Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz
- Pfalzerwerke AG Netzservice Regionalnetz
- Polizeipräsidium Rheinpfalz
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Bauordnung
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Bauordnung, Brandschutzdienststelle
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Bauordnung, Untere Denkmalschutzbehörde
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Behinderte, Senioren und Betreuung
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Gebäudemanagement
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Grünflächen
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Hauptabteilung, SG Feuer- und Zivilschutz
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Landwirtschaftsbehörde
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Wasserbehörde

- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Liegenschaften und Bauverwaltung, SG Liegenschaften
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Schule und Sport
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Stadtplanung, Vermessung
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Tiefbau
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, FB. Familie, Jugend und Soziales
- Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße GmbH
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Gewerbeaufsicht
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Naturschutz
- Verband Region Rhein-Neckar
- Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz
- Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz, Umlegungsausschuss
- WEG, Wirtschaftsförderung
- Wehrbereichsverwaltung West
- Wohnungsbaugesellschaft mbH
- Zweckverband Schienenpersonennahverkehr

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 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
Nr. 1 [...] Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit geben wir Ihnen unsere Einwendungen gegen die Bebauung auf dem Schlachthof- gelände. <u>Jugendc@fe:</u> Nach unserer Meinung, war bei der Planung nicht berücksichtigt worden, dass 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. Heutzutage 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 Belegung 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. <u>Wertminderung der Grundstücke:</u> 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.	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. Die Bildung eines sozialen Brennpunktes wird durch begleitende soziale Arbeit vor Ort (Jugendcafe, Kita, Bürgerecke, Schulsozialarbeit etc.) verhindert. 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,	Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden entweder als bereits berücksichtigt oder als unbegründet erachtet. Eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.

Soziale Konflikte:

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.

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.

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.

Wir beantragen das Verfahren einzustellen.

Ich bitte um eine Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text meiner Einwendungen den Ratsgremien der Gemeinde für ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantrage ich Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Gemeinde. Ich halte mir offen, weitere Stellungnahmen einzureichen und im Laufe des Verfahrens ggf. neue Erkenntnisse oder Gutachten einzubringen.

Mit Hinweis auf die dargelegten Gründe behalte ich mir vor, im weiteren Verfahren mit allen zur Verfügung stehenden juristischen Mitteln gegen den Bebauungsplan vorzugehen.

dies erleichtert die Integration.

Die Betreuung im Jugendcafé ist zum jetzigen Zeitpunkt adäquat und wird durch qualifiziertes Fachpersonal sichergestellt.

Eine öffentliche Nutzung des Schlachthofgeländes ist denkbar, jedoch hat für die Stadt die Aufwertung des 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.

Das neue Wohngebiet wird die gem. der gesetzlichen Vorgaben erforderlichen Spielmöglichkeiten enthalten.

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.

Betreffend die Bewohner im Maifischgraben, die nicht der Sinti-Gruppierung angehören, ist stadtseits noch keine abschließende

	Standortentscheidung gefallen.	
--	--------------------------------	--

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
Nr. 1 – Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Mitte		
[...] Durch die o. g. Verfahren werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht direkt berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen. Die von uns im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilten Hinweise sind weiterhin gültig. [...]	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.	Der vorgebrachte Hinweis wird als bereits berücksichtigt angesehen. Eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
Nr. 2 – Deutsche Telekom Technik GmbH		
[...] die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Anlagen der Telekom befinden sich bereits teilweise im Plangebiet (Hausanschlüsse). Siehe hierzu beiliegenden Plan. Zur Versorgung aller vorgesehenen Gebäude des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Im Baugebiet werden Verkehrsflächen nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet. Diese Flächen müssen aber zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen. Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung bitten wir deshalb, die von Ihnen ausgewiesenen Privatwege nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen. Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen. Vor diesem Hintergrund weisen wir vorsorglich darauf hin, dass wir die TK-Linien nur dann verlegen können, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.	Auf die Festsetzung eines Leitungsrechts i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB im Bereich der Privatstraße wird aufgrund der fehlenden Erforderlichkeit verzichtet. Eine derartige Festsetzung begründet weder eine Ausübung dieses Rechts noch eine Herstellungsverpflichtung für den belasteten Grundstückseigentümer. Die Sicherung der Versorgung des Plangebiets im zur Rede stehenden Bereich kann auch ohne die Festsetzung eines Leitungsrechts im Bereich der Privatstraße sichergestellt werden. Eine Sicherung der im Plangebiet bestehenden Hausanschlüsse im Bereich der Mischgebietsflächen durch Festsetzungen des Bebauungsplans ist ebenso nicht erforderlich. Die übrigen Inhalte der Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH, z.B. betreffend ggf. erforderlicher Eintragungen im Grundbuch o.ä., werden sofern geboten im Nachgang des Bebauungsplanverfahrens bzw. im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.	Die vorgebrachten Anregungen werden entweder als bereits berücksichtigt oder als unbegründet erachtet. Eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.

Wir möchten Sie darüber hinaus auch davon in Kenntnis setzen, dass die Telekom die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüft. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Ausschreibung, schriftlich angezeigt werden.

[...]

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
Nr. 3 – ESN Technik		
Sehr geehrte Damen und Herren, die uns zugesandten Unterlagen zu den o. g. Bauleitplänen enthalten bisher keine Aussage zur entwässerungstechnischen Erschließung. Insbesondere liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch kein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung vor. Wir gehen davon aus, dass das anfallende Schmutzwasser über einen Kanal in der neuen Privatstraße an den Mischwasserkanal in der Schlachthofstraße angeschlossen wird. Niederschlagswasser ist nach dem Landeswassergesetz und der Allgemeinen Entwässerungssatzung möglichst vor Ort durch entsprechende Versickerung zu entsorgen. Ist diese jedoch aus verschiedenen Gründen nicht möglich, so kann evtl. eine gedrosselte Ableitung an den öffentlichen Mischwasserkanal in der Schlachthofstraße erfolgen. Für diesen Fall muss darauf hingewiesen werden, dass das Ende der neuen Privatstraße über der Rückstauenebene liegen muss. Rückstauenebene ist in diesem Falle die Höhe der Schlachthofstraße an der Anschlussstelle an den Kanal. Das Entwässerungskonzept ist rechtzeitig mit dem ESN abzustimmen.	Die Begründung des Entwurfs der Bebauungsplan-Änderung wurde bzgl. der entwässerungstechnischen Erschließung unter Ziffer 10.6 wie folgt ergänzt: „Die vorhandenen Anlagen im Plangebiet sind an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Schlachthofstraße bzw. „Im Schelmen“ angeschlossen. Diese Einrichtungen stehen grundsätzlich auch für den Anschluss der Neuplanung zur Verfügung. Hierfür erforderliche zusätzliche Anlagen, insbesondere für die neu geplante Wohnbebauung, können im Bereich der geplanten Privatstraße hergestellt werden. Die Löschwasserversorgung wird ebenfalls über vorhandene bzw. im Zuge der Baumaßnahmen zu ergänzende Anlagen sicher gestellt. Bzgl. der Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes zum anfallenden Niederschlagswasser wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers muss gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz und § 13 ff. Allgemeine Entwässerungssatzung der Stadt Neustadt an der Weinstraße (AllgE) im Plangebiet erfolgen. Nur wenn eine Versickerung oder Verwertung im Plangebiet nicht möglich ist, kann durch Nachweis in begründeten	Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend der Kommentierung ergänzt. Eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.

	Ausnahmefällen ggf. eine gedrosselte Einleitung in den Mischwasserkanal in der Schlachthofstraße erfolgen. Die hierfür erforderlichen Kapazitäten sind nach Auskunft des zuständigen Eigenbetriebs Stadtentsorgung Neustadt an der Weinstraße (ESN) vorhanden. Für diesen Fall muss das Ende der Privatstraße über der Rückstauenebene (Höhe der Schlachthofstraße an der Anschlussstelle an den Kanal) liegen. Die Ableitung des Schmutzwassers wird durch vorhandene Anlagen gewährleistet bzw. durch im Rahmen der Baumaßnahmen neu zu errichtende Grundstücksentwässerungsanlagen (im Bereich der Privatstraße) ergänzt. Entsprechende Nachweise, z.B. in Form eines Entwässerungskonzepts, sind im Zuge Baugenehmigungsverfahren bzw. einer separaten Entwässerungsgenehmigung zu erbringen und frühzeitig mit dem ESN bzw. der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.“	
--	--	--

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
Nr. 4 – Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Speyer		
[...] mit der Festlegung unserer Belange, wie sie unter Punkt 7.4 bis 7.7 auf den Seiten 11 und 12 in den Textlichen Festsetzungen ihren Niederschlag gefunden haben, erklären wir uns einverstanden. Die Auflagen und Festlegungen sind in den Bebauungsplan und die Bauausführungspläne zu übernehmen. Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Da diese Arbeiten in der Regel im Auftrag der Gemeinde/Verbandsgemeinde erfolgen, liegt diese Meldepflicht der Baubeginnsanzeige bei der Gemeinde! Die entsprechende Abteilung Ihres Hauses ist darauf hinzuweisen. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmalern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Mainz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich. [...]	Im Bebauungsplan sind bereits Hinweise zu den jeweiligen Auflagen und Festlegungen enthalten. Darüber hinaus reichende Festlegungen werden, da nicht erforderlich, nicht getroffen. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. während der Bauausführung werden alle relevanten Vorgaben berücksichtigt. Die in Mainz ansässigen Direktionen Landespflege und Landesarchäologie wurden im Verfahren beteiligt.	Die vorgebrachten Anregungen werden als bereits berücksichtigt erachtet. Eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
Nr. 5 – Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz		
[...] <u>A. Abwasserbehandlung / Niederschlagswasserbewirtschaftung</u> Die Ausführungen unter Ziffer 10.6 der Begründung zum o.g. Bebauungsplan-Entwurf sind nicht ausreichend. Bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund, bei Schneeschmelze etc. können ggf. auch die angrenzenden Flächen abflusswirksam sein. In diesen Fällen kann es zu einer Überlastung im Regenwasser-Bewirtschaftungssystem kommen und damit zu Überschwemmungen ! Die nächsttantierte Entlastung ist der Regenüberlauf (RÜ) Haidmühle, welcher bei der kritischen Regenspende nicht entlastet. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist frühzeitig mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt abzustimmen, wobei eine <u>Aufweitung der Systemgrenzen zu berücksichtigen</u> ist. Die Umsetzung des naturnahen Umgangs mit Niederschlagswasser ist auch innerhalb der bestehenden Bebauung gesetzlich (ggf. sukzessive) vorgeschrieben.	A. Die Begründung des Bebauungsplans wird wie folgt ergänzt und der entsprechende Hinweis in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst: „Bzgl. der Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes zum anfallenden Niederschlagswasser wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers muss gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz und § 13 ff. Allgemeine Entwässerungssatzung der Stadt Neustadt an der Weinstraße (AllgE) im Plangebiet erfolgen. Nur wenn eine Versickerung oder Verwertung im Plangebiet nicht möglich ist, kann durch Nachweis in begründeten Ausnahmefällen ggf. eine gedrosselte Einleitung in den Mischwasserkanal in der Schlachthofstraße erfolgen. Die hierfür erforderlichen Kapazitäten sind nach Auskunft des zuständigen Eigenbetriebs Stadtentsorgung Neustadt an der Weinstraße (ESN) vorhanden. Für diesen Fall muss das Ende der Privatstraße über der Rückstauenebene (Höhe der Schlachthofstraße an der Anschlussstelle an den Kanal) liegen. Die Ableitung des Schmutzwassers wird durch vorhandene Anlagen gewährleistet bzw. durch im Rahmen der Baumaßnahmen neu zu errichtende	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Von der Durchführung der „Orientierenden Erkundung“ wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens abgesehen und die Begründung sowie die Hinweise zum Bebauungsplan entsprechend der Kommentierung ergänzt. Eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.

C. Bodenschutz

Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen ist das Gelände des Schlachthofes, ausgehend von den im Gutachten zur „Historischen Erkundung“ v. 15.04.2013 (Ing.-Büro Roth & Partner, Annweiler am Trifels) genannten Gründen als **Altlastverdachtsfläche** einzustufen.

Das in diesem Gutachten empfohlene Konzept zur „Orientierenden Untersuchung“ wird als **sinnvoll erachtet**, um einen möglichen Altlastverdacht auszuräumen.

Daher wird in diesem Zusammenhang auch Ihr Schreiben vom 20.02.2014 (Hr. Adams) hinsichtlich Verzicht auf Durchführung der „Orientierenden Untersuchung“ ablehnend bewertet.

Infolge der verwendeten Kühlmittel (FRIGEN (zu den Halogenkohlenwasserstoffen gehörend) sowie Ammoniak) sind die Bereiche der Kühlräume als weiterer Verdachtsbereich anzusehen, so dass die Beprobung und Analytik auf „Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe“ (LHKW) und Ammoniak empfohlen wird, um u.a. eventuelle Einträge in den Untergrund auszuschließen.

Im Übrigen gelten die in der Stellungnahme vom 23.04.2013 gegebenen Anmerkungen.

Grundstücksentwässerungsanlagen (im Bereich der Privatstraße) ergänzt.

Entsprechende Nachweise, z.B. in Form eines Entwässerungskonzepts, sind im Zuge Baugenehmigungsverfahren bzw. einer separaten Entwässerungsgenehmigung zu erbringen und frühzeitig mit dem ESN bzw. der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.“

C.

Die seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz als sinnvoll erachtete „Orientierende Erkundung“ wird auch von der Plangeberin grundsätzlich befürwortet, 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, welcher 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 wird von einer zusätzlichen Untersuchung des Plangebiets hinsichtlich Altlasten zunächst abgesehen, jedoch entsprechende Hinweise, insbesondere über das potentielle Vorkommen von Altlasten und die gebotene detaillierte Untersuchung in die Textlichen Festsetzungen übernommen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend der vorgetragenen Kommentierung ergänzt (Ziffer 10.3 Bodenschutz/ Grundwasserschutz) sowie die Beschreibung der Bestandssituation der Bodenverhältnisse in der Begründung detaillierter ausgeführt (Ziffer 3.8). Dabei wird die Aussage der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in die

	Begründung übernommen, dass das Schlachthofgelände (nördliches Plangebiet) als Altlastenverdachtsfläche eingestuft wird und die „Orientierende Erkundung“ die Beprobung und Analytik auf „Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe“ (LHKW) und Ammoniak beinhalten sollte. Zudem werden die genannten Hinweise (Ziffer 10.6 - 10.8 der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans) in den Bebauungsplan aufgenommen.	
--	---	--