



**Bebauungsplan
(Satzung)
„Schlachthof – Speyerdorfer Straße“
I. Änderung
im Stadtbezirk Nr. 26**

Begründung
Stand: 18. Juni 2014

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

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und -intention	4
2	Plangebiet	4
2.1	Lage des Plangebiets.....	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
3	Bestand	5
3.1	Städtebauliche Situation	5
3.2	Topographie	5
3.3	Stadtbild	5
3.4	Verkehr, Erschließung.....	5
3.5	Technische Infrastruktur.....	6
3.6	Nahversorgung, soziale Infrastruktur	6
3.7	Immissionen	6
3.8	Bodenverhältnisse	6
3.9	Flora, Fauna.....	7
3.10	Eigentumsverhältnisse	7
4	Planungsrechtliche Situation	8
4.1	Landes- und Regionalplanung.....	8
4.2	Flächennutzungsplan.....	8
4.3	Bestehende Bauleitpläne	8
4.4	Denkmalpflege	9
4.5	Sonstige Fachplanungen	9
5	Ziel und Erfordernis der Planung	9
6	Städtebauliche Konzeption	10
7	Prüfung von Standortalternativen	11
8	Planinhalt und Festlegungen	12
8.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
8.3	Überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen	15
8.4	Verkehrsflächen	15
8.5	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	16
8.6	Grünflächen	16
8.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)	16
8.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	17
8.9	Hinweise	18
9	Flächenbilanz	18
10	Sonstige fachliche Belange	18

10.1	Schallschutz	18
10.2	Schutz vor Gerüchen	19
10.3	Bodenschutz/ Grundwasserschutz.....	19
10.4	Naturschutz	21
10.5	Artenschutz	21
10.6	Ver- und Entsorgung	21
11	Umweltbericht	22
12	Planverfahren	22
13	Umsetzung des Bebauungsplans	23
14	Rechtsgrundlagen	23
15	Anlagen.....	25

1 Planungsanlass und -intention

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

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

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

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

2 Plangebiet

2.1 Lage des Plangebiets

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

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

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

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

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

3 Bestand

3.1 Städtebauliche Situation

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

3.2 Topographie

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

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

3.3 Stadtbild

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine außerordentlich stadtbildprägenden Gebäude vorhanden. Genauso wie im unmittelbaren Umfeld stellt sich die städtebauliche Erscheinung des Areals als sehr heterogen dar. Aus südlicher Richtung bestimmt zunächst der Baumbestand im Bereich des Jugendcafés die äußere Wahrnehmung. Der dahinter liegenden minderwertigen Bausubstanz kommt stadtbildtechnisch keine bedeutende Rolle zu. Auf Höhe des dreigeschossigen Walm-dachbaus an der Schlachthofstraße öffnet sich das Gebiet zum Schlachthofgebäude hin, wo der mit einem Zeltdach versehene Turm auf dem Schlachthofgebäude einen Hochpunkt setzt. Die nahezu un bebauten Flächen entlang der Gleisanlagen und der zurzeit in erster Linie als Abstellfläche genutzte Teil des SULO-Geländes sind das Stadtbild betreffend als unbedeutend einzustufen und unterstreichen den gewerblich-industriellen Charakter des betreffenden Teilgebiets.

3.4 Verkehr, Erschließung

Das Plangebiet wird im Westen durch die Schlachthofstraße, eine Sammelstraße (zur K1 Speyerdorfer Straße), die auch den Stadtwerken und dem Schlachthof als

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

3.5 Technische Infrastruktur

Das Bebauungsplangebiet ist an die bestehende gängige technische Infrastruktur angeschlossen.

3.6 Nahversorgung, soziale Infrastruktur

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

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

3.7 Immissionen

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

3.8 Bodenverhältnisse

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

Die 2012 – 2013 durchgeführte „Historische Altlastenerkundung für das Schlachthofgelände Neustadt an der Weinstraße“ (Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH (2013), Annweiler) konstatiert auf Grundlage der historischen Erhebungen keine direkten Hinweise auf Einträge von Gefahrenstoffen im Untersuchungsgebiet. Dennoch ist im Bereich des Schlachthofgeländes evtl. eine Beeinträchtigung des Bodens bzw. des Grundwassers zu befürchten. Folgende Lokalitäten werden dabei als möglicherweise relevant aufgeführt:

- Auffüllung des Gesamtgeländes, insbesondere nordwestlich der Schlachthalle,
- Dunggrube,

- Abscheideanlagen bzw. Sammelschacht.

Für den Süden des Plangebiets kann aus der Begutachtung keinerlei Verdacht auf Bodenverunreinigungen aus der Historie abgeleitet werden.

Eine Relevanz des Schutzguts Boden – Mensch in den versiegelten Bereichen des Plangebiets besteht nicht. Da in den unversiegelten Bereichen im Süden bislang eine Nutzung als Wiese bzw. Gartenfläche vorherrschte, ist hier keine Gefährdung des Schutzguts Boden – Mensch zu erwarten. Eine weitergehende Untersuchung der überwiegend versiegelten Plangebietsteile im Norden wird erst im Zuge der Umnutzung des Geländes als zielführend erachtet.

Bzgl. einer möglichen Anlage von Nutzgärten sollte eine schutzgutbezogene Beprobung des Bodens im Zuge der Baureifmachung des Geländes abgewartet werden.

Zum Wirkpfad Boden – Grundwasser liegen laut der „Historischen Altlastenerkundung“ keine Erkenntnisse vor.

Das Gelände des Schlachthofs (nördliches Plangebiet) wird auf Grundlage der „Historischen Altlastenerkundung“ seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, als Altlastenverdachtsfläche eingestuft. Gebietsteile, in welchen sich Kühlräume befanden werden zusätzlich zu den o.g. Bereichen als Verdachtsbereiche angenommen, da dort eventuelle Einträge von Kühlmitteln in den Boden nicht auszuschließen sind.

3.9 Flora, Fauna

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

3.10 Eigentumsverhältnisse

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

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

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Der für das Plangebiet wirksame „Regionale Raumordnungsplan Rheinland-Pfalz 2004“ weist den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung als bestehende „Siedlungsfläche Industrie, Dienstleistung und Gewerbe“ aus. Die vergleichbare Darstellung trifft auch der zurzeit zur Genehmigung vorliegende „Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar“: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist hier als bestehende „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ festgelegt. Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im vorliegenden Falle wird der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße im Parallelverfahren teilweise geändert, um die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten. Im Zuge dessen wird die Teiländerung der Bauflächen im Flächennutzungsplan auf ihre Konformität zu den landes- und regionalplanerischen Vorgaben bzgl. der Raumnutzung geprüft. Dadurch wird sichergestellt, dass bei der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan, der Bebauungsplan hinsichtlich dessen ebenfalls den Zielen der Raumordnung entspricht.

4.2 Flächennutzungsplan

Der seit 24.09.2005 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße stellt im Plangebiet, mit Ausnahme einer privaten/ öffentlichen Grünfläche im Bestand am Süden, durchgängig gewerbliche Bauflächen dar. Er wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB an die neuen kommunalen Zielvorstellungen angepasst. Für den in der Bebauungsplanänderung als Mischgebiet festgesetzten Abschnitt, wird im Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche dargestellt. Im Übrigen wird die Darstellung einer gewerblichen Baufläche in geringem Maße nach Süden erweitert. Der Bebauungsplan „Schlachthof – Speyerdorfer Straße“ I. Änderung wird folglich gem. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Bestehende Bauleitpläne

Der bestandskräftige Bebauungsplan von 2002 unterscheidet im Plangebiet vier unterschiedlich reglementierte Gewerbe- bzw. Industriegebiete:

Ein GE am westlichen Gebietsrand, das eine dreigeschossige Bebauung in offener Bauweise zulässt,

ein GE1 (= emissionseingeschränktes Gewerbegebiet) am nördlichen Gebietsrand, das eine dreigeschossige Bebauung in abweichender Bauweise zulässt. Zusätzlich sehen die Textfestsetzungen vor, dass bei Neu- und Umbauten sowie Änderungen von Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen Lärmimmissions-Richtwerte auf dem Niveau eines Mischgebietes einzuhalten sind. Es sind u.a. nur Gewerbebetriebe und Nutzungen zulässig, „die das Wohnen nicht wesentlich stören“. Auch diese Formulierung aus § 6 Abs. 1 BauNVO verweist auf die Qualität eines Mischgebietes.

Ein GI1 (= emissionseingeschränktes Industriegebiet) im Zentrum des Plangebiets (u.a. auch das Betriebsgebäude des Schlachthofs umfassend), das eine dreigeschossige Bebauung in abweichender Bauweise zulässt. Zusätzlich sehen die Textfestsetzungen vor, dass bei Neu- und Umbauten sowie Änderungen von Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen Lärmimmissions-Richtwerte auf dem Niveau eines Gewerbegebietes einzuhalten sind. Es sind u.a. nur Gewerbebetriebe und Nutzungen zulässig, „die nicht erheblich belästigend sind“. Auch diese Formulierung aus § 8 Abs. 1 BauNVO verweist auf die Qualität eines Gewerbegebietes.

Ein GI im südöstlichen Quadranten des Plangebiets, das eine zweigeschossige Bebauung in abweichender Bauweise zulässt.

Hinzu tritt die Festsetzung einer Grünfläche, die den Kernbestand des Großgrüns westlich des Jugendcafés abdeckt. Überdies sind im Bereich des Schlachthofgeländes 26 einzelne Baumstandorte als erhaltenswert verzeichnet.

Auffällig ist, dass im alten, seinerzeit noch handgezeichneten Plan die abgrenzende Linienziehung zur Unterscheidung des GE- und GE1-Gebiets vergessen wurde oder bei dessen Digitalisierung verloren gegangen zu sein scheint. Dies ist im Wege dieser Bebauungsplan-Änderung auch heilbar.

Auffällig erscheint weiterhin, dass sich weder im Bereich des Jugendcafé-Gebäudes, noch am Standort des Jugendraum-Containers, noch im Bereich des Wohngebäudes Schlachthofstraße 71 ein Baufenster befindet, das größere gebäudliche Erweiterungen oder eine Neubebauung nach Abbruch ermöglicht.

4.4 Denkmalpflege

Im Plangebiet oder im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Kulturdenkmäler und Denkmalzonen der Denkmaltopographie des Landes Rheinland-Pfalz, ebenso wenig sonstige denkmalpflegerische Schutzgebiete und -objekte, wie z.B. Naturdenkmale.

4.5 Sonstige Fachplanungen

Übergeordnete Fachplanungen bzw. Fachplanungen von überörtlicher Bedeutung i.S.d. § 38 BauGB existieren derzeit für Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht.

5 Ziel und Erfordernis der Planung

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

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

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

Wichtigstes Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans ist es, das westlich des SULO Betriebsgeländes gelegene Areal des Schlachthofs von einer Gewerbe- bzw. Industriegebietsnutzung in eine Mischgebietsnutzung zu überführen, dem Wohnen – im Sinne des Vorrangs der Innenentwicklung – dort gleichberechtigt neben nicht-störender Gewerbenutzung einen Platz einzuräumen, sowie den für die Umsiedlung der Sinti erforderlichen Wohnraum zu schaffen und eine planvollere und dem Bestand eher entsprechende Nutzungszonierung zu erreichen.

Weitere Ziele ordnen sich dem unter:

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

6 Städtebauliche Konzeption

Die neue Staffelung und Gliederung von Nutzungen (gemäß BauNVO) orientiert sich an deren Schutzwürdigkeit. Im Kern des Plangebiets stehen nicht länger Wohnen und gewerblich-industrielle Nutzung unvermittelt nebeneinander. Das Schlachthofgelände wird als Mischgebiet ausgewiesen, das gleichberechtigt dem Wohnen dient sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (vgl. § 6 BauNVO). Auch Gemeinbedarfseinrichtungen (wie das Jugendcafé) sind allgemein zulässig.

In Nachbarschaft des Mischgebiets sind – auch unter Beachtung des Trennungsgrundsatzes aus § 50 BImSchG – die westlich und östlich gelegenen Gewerbeflächen ebenso entwicklungsfähig wie die Wohnnutzung nördlich davon.

Das Wohnraumangebot im Mischgebiet soll sich insbesondere auch an Bevölkerungsgruppen mit Reisegewerbetätigkeit richten. In den künftigen Pachtverhältnissen und -vereinbarungen betreffend das Betriebsgebäude des Schlachthofes ist wiederum auf Einhaltung der schalltechnisch erforderlichen Vorgaben zu achten.

Baustrukturell dominiert den Nordteil des Schlachthofgeländes weiterhin das dortige, historische Betriebsgebäude. Gemäß dem geplanten Baufenster sind geringfügige bauliche Erweiterungen möglich, ohne die das Gebäude umgebenden Verkehrsflächen und den nach Westen vorgelagerten Kunden- und Mitarbeiterparkplatz zu sehr räumlich einzuschränken.

Im Südteil des Geländes orientieren sich vier im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Baukörper eines kleinen Wohngebiets an einer ost-west-gerichteten Erschließungsachse (private Zufahrtsstraße). Das Gebiet wurde dabei so im Bereich heute bereits weitestgehend versiegelter bzw. bebauter Flächen angeordnet, dass der vorhandene Großgrünbestand überwiegend geschont werden kann. Die geplante zweigeschossige Bebauung fügt sich städtebaulich in die Umgebung ein, wobei die Höhenfestsetzungen einen dreigeschossigen Baukörper an zentraler Stelle zulassen.

Eine öffentliche Binnenerschließung des Schlachthofgeländes ist nicht vorgesehen. Um Nutzungskonflikte zu minimieren, verfügen die unterschiedlichen Nutzungsteile des Mischgebiets über separate Zufahrten von der Schlachthofstraße. Eine Andienung des Schlachthofbetriebes von der Anliegerstraße „Im Schelmen“ wird dabei auch langfristig unterbunden.

Bei dem östlich des Schlachthofgeländes gelegenen emissionseingeschränkten Gewerbegebiet auf SULO-Firmengelände wird eine Überbauung der heutigen Freiflächen (zu betrieblichen Erweiterungszwecken o.ä.) ermöglicht. Die zulässige Traufhöhe staffelt nach Süden ab und orientiert sich dabei an den Vorgaben des weiterhin gültigen, östlich angrenzenden Bebauungsplans von 2002 für diesen Bereich.

7 Prüfung von Standortalternativen

Zur Umsiedlung der Gruppe der Sinti-Familien wurde vor und während des Bauleitplanverfahrens eine breite Standortsuche im Bereich der Kernstadt und der Weindörfer durchgeführt. Näher betrachtet wurden neben dem Schlachthofgelände im Wesentlichen 14 Standorte, die in der Begründung zur Teiländerung des Flächennutzungsplans „Schlachthof – Speyerdorfer Straße“ aufgeführt und einer Bewertung unterzogen wurden.

Im Ergebnis bietet das Schlachthofgelände eine Reihe von Vorteilen, welche die übrigen Standortalternativen nicht oder nur teilweise erfüllen:

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

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

Nach Abwägung aller relevanten Belange stellt der Standort Schlachthof die geeignetste Standortalternative für die Umsiedlung der Sinti-Familien dar. Aufgrund dessen wird der Bebauungsplan „Schlachthof – Speyerdorfer Straße“ I. Änderung aufgestellt und die erforderlichen Festsetzungen werden getroffen.

8 Planinhalt und Festlegungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Mischgebiets gem. § 6 BauNVO, eines (eingeschränkten) Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO und einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ermöglichen die Umsetzung der Planungsziele der Stadt Neustadt an der Weinstraße für den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Damit einhergehend werden die notwendigen bzw. bereits vorhandenen Verkehrsflächen zur Erschließung des Gebiets im Bebauungsplan festgesetzt.

Das festgesetzte Mischgebiet bildet zum einen den derzeitigen Gebietscharakter des durch einen Gewerbebetrieb, Wohnen und eine soziale Einrichtung genutzten Teilbereichs des Plangebiets ab. Gleichzeitig wird im Vergleich zur Festsetzung eines Gewerbe- bzw. Industriegebiets des Ur-Bebauungsplans „Schlachthof – Speyerdorfer Straße“ eine Fortentwicklung des Areals gemäß des in der BauNVO festgelegten Gebietscharakters eines Mischgebiets, insbesondere hinsichtlich der Ansiedlung von Wohnnutzung ermöglicht. So können besonders die derzeit ungenutzten Bereiche des Gebiets im Sinne der Innenentwicklung wieder nutzbar gemacht werden bzw. kann eine Nachverdichtung erfolgen. Die Festsetzung eines Mischgebiets bildet einen wesentlichen Bestandteil der angestrebten planvollen neu geregelten Nutzungszonierung im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Gemäß der Planungsziele erfolgt die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets für die im Ur-Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe- bzw. Industriegebiete im Westen des Geltungsbereichs, um den Schutzansprüchen der nördlichen Wohnanlieger in den Straßen „Im Schelmen“ und „Industriestraße“ sowie dem westlich angrenzenden Mischgebiet planerisch Rechnung zu tragen. Die gewerbliche Entwicklung dieses Teilbereichs der Bebauungsplan-Änderung ist an dieser Stelle weiterhin möglich und kann in angemessener Form im Einklang mit den umliegenden Nutzungen vollzogen werden.

Die Unzulässigkeit von Gartenbaubetrieben im Mischgebiet begründet sich durch den hohen Flächenbedarf einer derartigen Nutzung. Eine Realisierung von Gartenbaubetrieben innerhalb des vorliegenden Mischgebiets von vergleichsweise geringer Größe erscheint an dieser Stelle, u.a. bezogen auf die betrieblichen Platzbedarfe und Betriebsabläufe inadäquat. Des Weiteren sollen die von Gartenbaubetrieben ausgehenden Emissionen in Form von Gerüchen (z.B. durch Kompostierung und Düngung) und den damit einhergehenden potentiellen Störungen des bestehenden und geplanten Wohnumfelds vermieden werden. Dieser Aspekt wird durch die existente Vorbelastung des Plangebiets und der unmittelbaren Umgebung durch Immissionen, insbesondere durch Gerüche und Geräusche verstärkt.

Tankstellen werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgrund damit einhergehender Zu- und Abfahrten von Fahrzeugverkehr auf den angrenzenden Straßen, den erzeugten innergebietlichen Verkehren und den hieraus sowie weiteren aus dem Betrieb von Tankstellen resultierenden Immissionen ausgeschlossen. Diese Festsetzung wird insbesondere im Bezug auf die schutzwürdigen Nutzungen innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorgenommen.

Ebenso wie im Falle des Ausschlusses der Gartenbaubetriebe verstärkt sich dieser Aspekt aufgrund der Vorbelastung des Plangebiets und der Umgebung.

Insbesondere die Lage des eingeschränkten Gewerbegebiets bedingt den dortigen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, wie dieser auch bereits im Urplan „Schlachthof – Speyerdorfer Straße“ festgesetzt ist. Der mit Einzelhandelsnutzungen potentiell einhergehende Verkehr könnte lediglich über die Straßen „Im Schelmen“ und „Industriestraße“ zu- und abfahren. Dort bestehende Wohnnutzungen sollen nicht durch eine Erhöhung der Verkehrsbelastung negativ beeinflusst werden. Aus diesem Grund hat die Stadt Neustadt an der Weinstraße bereits vor Jahren eine Zufahrt zum Gelände der SULO Emballagen GmbH von der Speyerdorfer Straße geschaffen, welche zuvor über die Industriestraße erfolgte. Eine Zulässigkeit von nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben im eingeschränkten Gewerbegebiet und die damit voraussichtlich einhergehenden Auswirkungen insbesondere auf das Wohnumfeld, würden die Gründe der damaligen Verlegung der SULO-Zufahrt konterkarieren. Das geplante Mischgebiet bietet zudem die Möglichkeit zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplans und eignet sich u.a. aufgrund seiner Lage an der Schlachthofstraße besser für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen. Mit dem Ausschluss der Einzelhandelsnutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet wird zudem der in der frühzeitigen Beteiligung eingereichten Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd gefolgt.

Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution sind aufgrund der unmittelbaren Nähe des Plangebiets zur Kindertagesstätte Stadtwerke in der Schlachthofstraße 62 sowie aufgrund der Lage des Jugendcafés im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig. Neben den negativen Einflüssen auf diese sozialen Einrichtungen bzw. deren Nutzer soll verhindert werden, dass der Standort durch negative städtebauliche Wirkungen der als unzulässig festgesetzten Nutzungen auf das Umfeld abgewertet wird und so ein Trading-Down des betreffenden Stadtgebiets begünstigt. Schädliche Einwirkungen auf die Wohnnutzung werden zudem verhindert.

Zur Ermittlung der schalltechnischen Einwirkungen auf das Plangebiet von außen, der Auswirkungen aufgrund zulässiger Nutzungen im Plangebiet auf die Umgebung sowie gebietsimmanenter Auswirkungen auf das Plangebiet selbst, wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Bebauungsplan-Änderung erstellt (Modus Consult (2013): „Bebauungsplan `Schlachthof – Speyerdorfer Straße´ – Schalltechnisches Gutachten“, Karlsruhe). Hieraus abgeleitet wurden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Um den Schutz der schutzwürdigen Nutzungen vor Gewerbelärm sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets sicherzustellen, erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung von Emissionskontingenten durch eine Geräuschkontingentierung nach der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vom Dezember 2006. Deren Einhaltung wird gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Die Geräuschkontingentierung wird vorgenommen, um sicherzustellen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen relevanten Immissionsorten innerhalb wie auch außerhalb des Plangebiets eingehalten werden. Die Summe der Schallabstrahlungen der gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen die maximal zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschreiten. Dabei werden sowohl für Nutzungen im nördlichen Mischgebiet als auch im eingeschränkten Gewerbegebiet Emissionskontingente festgesetzt. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan werden die Gebiete dabei in Teilflächen untergliedert. Das angewandte Berechnungsmodell berücksichtigt die Geräuschvorbelastung der maßgeblichen Gebiete und berechnet die Kontingente mit

einer freien Schallausbreitung, d.h. ohne etwaige Hindernisse im Schallausbreitungsweg.

Aufgrund der unterschiedlichen Abstände der geplanten bzw. bestehenden schützenswerten Nutzungen zu den Emissionsorten werden Zusatzkontingente im Bebauungsplan festgesetzt, um die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet nicht über das erforderliche Maß hinaus zu begrenzen. Diese Zusatzkontingente werden in sieben Richtungssektoren mit unterschiedlichen hohen Kontingenten aufgeteilt.

Es wird mittels der Geräuschkontingentierung sowie der Zusatzkontingente abschließend geregelt, welche schalltechnischen Einwirkungen durch den Gewerbelärm aus den kontingentierten Gebieten an den maßgeblichen stöempfindlichen Nutzungen verursacht werden dürfen.

In welcher Form das Einhalten der Geräuschkontingentierung sichergestellt wird und somit die Wahl der ggf. notwendigen baulichen oder organisatorischen Maßnahmen, bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt. Spezifische Anpassungen der Betriebsabläufe können ebenso als adäquate Lärminderungsmaßnahmen dienen wie das Errichten von technischen oder sonstigen Lärmschutzanlagen (Schalldämpfer, Lärmschutzwände etc.).

Trotz der Geräuschkontingentierung bleibt die allgemeine Zweckbestimmung der beiden festgesetzten Baugebiete erhalten. Beide Gebiete können gemäß dem jeweiligen Gebietscharakter in Einklang mit den übrigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs genutzt werden.

In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wurden schalltechnische Einwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehrslärm untersucht und entsprechende Lärmpegelbereiche ermittelt. Als Maßgabe für die Verträglichkeit des Verkehrslärms wurde die Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 herangezogen.

Innerhalb der Lärmpegelbereiche III – IV sind die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen des passiven Schallschutzes zur Minderung der Verkehrslärmeinwirkungen erforderlich, um die in der 16. BImSchV dargelegten Immissionsgrenzwerte einzuhalten. Das Gutachten legt in seinen Berechnungen eine freie Schallausbreitung zu Grunde. Somit können die tatsächlich erforderlichen Schalldämmmaße gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ von November 1989, z.B. aufgrund abschirmender Gebäude im Schallausbreitungsweg, von den im Bebauungsplan festgesetzten Werten abweichen. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsgrenzwerte nachzuweisen.

Die den Schallschutz betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet selbst sowie, bzgl. der durch die Planung zu verursachenden Auswirkungen, im Umfeld des Bebauungsplangeltungsbereichs.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, orientiert sich die Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowohl für das Mischgebiet als auch für das eingeschränkte Gewerbegebiet an den Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO. Im Sinne der Innenentwicklung soll eine hohe Ausnutzung der Flächen ermöglicht werden, welche den Ansprüchen der geplanten (gewerblichen) Nutzungen gerecht wird. Dabei findet auch die Tatsache Be-

rücksichtigung, dass u.a. Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO auf die zulässige Grundfläche anzurechnen sind und der Bebauungsplan Nutzungen zulässt, die potentiell erhöhte Bedarfe hinsichtlich Stellplätzen und Nebenanlagen haben (z.B. Stellplätze für Fahrzeuge von Reisegewerbetreibenden oder Nebenanlagen des Jugendcafés). Daher bleibt auch die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche Bestandteil des Bebauungsplans. Eine städtebaulich nicht erwünschte Ausnutzung der zulässigen Geschossfläche in Form von hohen Bauwerken wird durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen verhindert.

Die Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen werden in Anlehnung an die Dimensionierung der umliegenden Bebauung getroffen. Dabei wird zudem die im Bereich der geplanten Wohnbebauung im südlichen Abschnitt des Mischgebiets angestrebte zwei- bzw. dreigeschossige Bebauung berücksichtigt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet lassen die Höhenfestsetzungen ausreichenden Spielraum für die gewerbliche (Weiter-)Entwicklung des Areals.

Untergeordnete Bauteile dürfen die zulässigen Firsthöhen in einem städtebaulich verträglichen Maß überschreiten. Somit können falls erforderlich z.B. technische Aufbauten oder Schornsteine auch über dem Niveau der maximal zulässigen Firsthöhen errichtet werden. Gleichzeitig ist durch die Begrenzung der zulässigen Höhe der Überschreitung und des Anteils an der jeweiligen Dachfläche sichergestellt, dass hiervon keine maßgeblichen Auswirkungen auf die städtebauliche Gestalt zu erwarten sind.

8.3 Überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen

Durch die Festsetzung der Baugrenzen in der Planzeichnung wird die Realisierung der städtebaulichen Ziele und des städtebaulichen Konzepts der Stadt ermöglicht und eine unerwünschte Gliederung der Baumassen vermieden. Dies gilt insbesondere für die neu geplante Wohnbebauung im Süden des Mischgebiets. Im Mischgebiet vorhandene und verbleibende Baukörper können moderat erweitert werden. Eine gewerbegebietstypische Ausnutzung des eingeschränkten Gewerbegebiets wird durch das dort festgesetzte Baufenster ermöglicht. Die Abstände der zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen angeordneten Baufenster orientieren sich entweder am innergebietlichen Bestand oder am unmittelbaren Umfeld.

Die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus der auch für Neubauten angestrebten Gewährleistung der im Bestand vorwiegend vorhandenen und somit straßenbildprägenden traufständigen Anordnung der Baukörper entlang der Schlachthofstraße. Im übrigen Plangebiet ist dieses Erfordernis nicht gegeben, daher kann dort auf eine Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen verzichtet und somit eine vermeidbare Einschränkung insbesondere der gewerblichen Nutzungen, z.B. im Bezug auf die Anordnung der Gebäude hinsichtlich der Betriebsabläufe, vermieden werden.

8.4 Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung bestehende Verkehrsflächen werden gemäß dem Bestand in die Festsetzungen übernommen. Dies betrifft einen Teil der Straße „Im Schelmen“. Zur Sicherstellung der innergebietlichen Erschließung wird die erforderliche Fläche als Privatstraße festgesetzt, da ihre Nutzung durch die Allgemeinheit nicht erforderlich ist. Straßenverlauf und -breite berücksichtigen insbesondere die Raumbedarfe der Feuerwehr sowie zum An- und Abfahren der anliegenden Stellplätze.

Entlang der Straße „Im Schelmen“ wird für das Mischgebiet das Ein- und Ausfahren durch die entsprechende Festsetzung verhindert, da diese Straße den Charakter einer Wohnstraße hat und folglich verkehrstechnische Behinderungen sowie negative Auswirkungen auf die Wohnruhe vermieden werden sollen. Die Festsetzung entspricht an dieser Stelle der des Urplans. Zu- und Abfahren in das Mischgebiet ist von der Schlachthofstraße aus in hinreichender Form möglich und im Vergleich zu den Festsetzungen des Urplans nun auch im nördlichen Teil der Schlachthofstraße zulässig, insbesondere um bei Änderung der Nutzung des Schlachthofgeländes bzw. geänderten Ansprüchen des Standorts (z.B. mehrere Eigentümer/ Pächter) die erforderliche Flexibilität zu gewährleisten.

8.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

In Kombination mit den Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen kann durch die Dimensionierung der Flächen für Stellplätze und Carports der sich aus den zulässigen Nutzungen bzw. deren angestrebten Größenordnungen ergebende Stellplatzbedarf gedeckt werden. Die Anordnung der Flächen folgt dabei dem städtebaulichen Konzept zum Bebauungsplan. Garagen können innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen hinreichend realisiert werden, sodass diese außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als unzulässig festgesetzt sind. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da im Bebauungsplan keine Flächen für die Ver- und Entsorgung des Gebiets festgesetzt sind und diese Anlagen wesentliche negative Auswirkungen auf die städtebauliche Gestalt des Gebiets nicht befürchten lassen. Die Nutzung von erneuerbaren Energien innerhalb des Plangebiets wird befürwortet und durch die Festsetzungen erleichtert.

8.6 Grünflächen

Zum Erhalt der großen Grünfläche im südlichen Plangebiet wird diese als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung einer Parkanlage festgesetzt. Aufgrund der städtebaulichen Zielvorstellungen und der angestrebten Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung in diesem Teil des Plangebiets ist ein geringer Flächenverlust der Grünfläche unvermeidlich und wird unter Berücksichtigung des Grundsatzes Innenentwicklung vor Außenentwicklung hingenommen. Jedweder wertiger Flächenverlust bzw. Verlust der ökologischen Wertigkeit wird dabei im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung im Umweltbericht erfasst, berücksichtigt und ggf. ausgeglichen. In Verbindung mit dem größtenteils möglichen Erhalt der bedeutenden Baumstrukturen im Plangebiet, insbesondere innerhalb der Grünfläche (vgl. Ziffer 8.7), sichert die Festsetzung die kleinklimatische Qualität, die Aufenthaltsqualität und die ökologische Wertigkeit in diesem Bereich in hinreichendem Maße. Im Zuge der Planungen erfolgte mehrfach eine Anpassung des städtebaulichen Konzepts, um den Verlust insbesondere ökologisch wertvoller Flächen und Strukturen zu vermeiden. Die Planung gibt dabei das Ergebnis einer gerechten Abwägung der unterschiedlichen Interessen und Planungsziele wieder. Nähere Informationen diesbezüglich enthält der Umweltbericht zum Bebauungsplan.

8.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Zur Erfüllung der den Umweltschutz betreffenden Anforderungen an den Bebauungsplan, zur Einbindung der Vorhaben in Natur und Landschaft und zum Ausgleich der auf der Grundlage des Bebauungsplans zu tätigen Eingriffe trifft der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Umweltberichts bzw. des Grünordnungsplans Festsetzungen zu Minderungsmaßnahmen, Ausgleichsflächen

und -maßnahmen, zur Dachbegrünung, der Versickerungsfähigkeit der Stellplatzanlagen etc.

Gemäß der Planzeichnung sind im Bereich des Jugendzentrums/ südlichen Mischgebiets 23 von 27 (hiervon 25 im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan als wertgebend deklariert) bestehenden Bäumen als zu erhaltende Bäume festgesetzt, um den vorhandenen Großbaumbestand weitestgehend zu bewahren und die wertgebende Identität des Standorts zu erhalten. Somit wird den Empfehlungen des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan gefolgt (Vermeidungsmaßnahme V2/ Maßnahme C3). Die älteren Bäume mit Nistmöglichkeiten von Vögeln und Tagesschlafquartieren von Fledermäusen werden so erhalten und zudem Nistmöglichkeiten für Fledermäuse an den verbleibenden Platanen vor Beginn der Baumaßnahmen angebracht (Maßnahme C2). Unter den zu erhaltenden Bäumen sind alle im Bereich des Jugendzentrums bestehenden Bäume mit einem Kronendurchmesser von mehr als ca. 10 m. Sofern die auf der Grundlage des Bebauungsplans realisierbaren Baumaßnahmen das Entfernen des darüber hinaus als nicht zu erhaltend festgesetzten Großgrüns (zwei wertgebende Bäume) bzw. weiterer wertiger Grünstrukturen bedingen, sind diese Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Wie auch bzgl. der moderaten Verkleinerung der privaten Grünfläche gilt: Die Festsetzung sichert trotz des Verlustes einiger wertiger ökologischer Strukturen die kleinklimatische Qualität, die Aufenthaltsqualität und die ökologische Wertigkeit in diesem Bereich in hinreichendem Maße. Im Zuge der Planungen erfolgte mehrfach eine Anpassung des städtebaulichen Konzepts, um den Verlust insbesondere ökologisch wertvoller Flächen und Strukturen zu vermeiden (z.B. im Falle des Baums mit dem größten Kronendurchmesser im Plangebiet (Platane)). Die Planung gibt dabei das Ergebnis einer gerechten Abwägung der unterschiedlichen Interessen und Planungsziele wieder. Ein vergleichsweise geringer Verlust an wertigen Grünstrukturen ist unvermeidlich und wird unter Berücksichtigung des Grundsatzes Innenentwicklung vor Außenentwicklung hingenommen. Zum Ausgleich trifft der Bebauungsplan des Weiteren die Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen, Anlage von Hecken (Maßnahme A1) und zur Entsiegelung (Maßnahme A2).

Besonders wertvolle Lebensräume der Mauereidechse im Bereich der Gleisanlage und den umliegenden Trockenböschungen sind gemäß der festgesetzten Vermeidungsmaßnahme V3 zu erhalten. Vor Beginn der Baumaßnahmen muss ein Abwandern der Eidechsen in Gefahrengebiete durch einen geeigneten Zaun verhindert werden (Vermeidungsmaßnahme V4). Da durch die zulässigen Eingriffe dennoch Mauereidechsen getötet und ihre Habitate zerstört bzw. irreversibel gestört werden können, sind die in der Eingriffsfläche vorkommenden Eidechsen vorab zu fangen und in ein geeignetes Habitat umzusiedeln. Der Bebauungsplan trifft die entsprechenden Festsetzungen in Form der Maßnahmen C1 „Umsiedlung und Ersatzaufbau von Mauereidechsenhabitaten mit Anbindung an vorhandene Habitate“. Um die Maßnahme C1 vor Beginn der Baumaßnahmen umsetzen zu können, werden die im Grünordnungsplan dargestellten städtischen Flächen im Bereich des Wolfsbergs vorgehalten.

Nähere Informationen, insbesondere zu den genannten Maßnahmen, enthalten der Umweltbericht und der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan.

8.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Werbeanlagen betreffende Festsetzungen wurden in derart getroffen, dass davon ausgehende störende Beeinflussungen der städtebaulichen Gestalt vermieden werden können und insbesondere negative Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen unterbleiben (z.B. durch Lichteffekte). Gleichzeitig ermöglichen die Festsetzungen

durch die zulässigen Gestaltungsspielräume ein adäquates bewerbten der (gewerblichen) Nutzungen im Plangebiet.

Einfriedungen sollen durch die festgesetzten Einschränkungen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen, wie z.B. eine erhöhte bauliche Massivität oder die Förderung der Entstehung von Angsträumen entfalten und dennoch den Ansprüchen der Nutzer des Plangebiets gerecht werden. Da die Einhaltung der Emissionskontingente zur Vermeidung von wesentlichen Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen stärker zu gewichten ist als die potentiellen negativen städtebaulichen Auswirkungen von Einfriedungen, kann für Einfriedungen, die der Einhaltung der Emissionskontingente dienen, die festgesetzte Ausnahme zugelassen werden.

Um einen vermeidbaren Eingriff in das städtebauliche Bild zu vermeiden und ungeordnetes Abstellen, Lagern etc. auf den Vorgartenflächen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu unterbinden, erfolgt die entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan. Die überbaubaren Grundstücksflächen, erforderlichen Zuwegungen und Zufahrten bieten ausreichend Fläche zur Lagerung und zum Abstellen.

8.9 Hinweise

Die Hinweise beinhalten die im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplans zu beachtenden Aspekte, welche keinen Festsetzungscharakter haben bzw. aufgrund anderer Vorschriften, Normen etc. beachtlich sind.

9 Flächenbilanz

Bezeichnung	Größe in ha	Größe anteilig in %
Mischgebiet	1,02	53 %
(eingeschränktes) Gewerbegebiet	0,48	25 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,08	4 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Privatstraße)	0,09	5 %
Private Grünflächen (Parkanlage)	0,13	7 %
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,13	7 %
Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung	1,93	100 %

Werte gerundet

10 Sonstige fachliche Belange

10.1 Schallschutz

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans „Schlachthof – Speyerdorfer Straße“ wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Modus Consult (2013): „Bebauungsplan `Schlachthof – Speyerdorfer Straße´ – Schalltechnisches Gutachten“, Karlsruhe). Das Gutachten identifiziert alle relevanten schalltechnischen Belange, Auswirkungen der Planung und Einwirkungen auf das Plangebiet. Im vorliegen-

den Fall sind der innerhalb des Geltungsbereichs entstehende Gewerbelärm, der Lärm durch die Nutzung des Jugendcafés sowie der außergebietliche Verkehrslärm beachtlich. Auswirkungen durch den bestehenden Gewerbelärm im Umfeld des Plangebiets sind genauso wenig zu erwarten wie eine signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit einhergehend beachtliche schalltechnische Auswirkungen durch die Planung.

Um den Gewerbelärm des Plangebiets auf ein verträgliches Maß gemäß der Vorgaben der TA Lärm zu begrenzen, empfiehlt die schalltechnische Untersuchung eine Geräuschkontingentierung für Teilflächen des Plangebiets festzusetzen. Die negativen Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm sollen durch passive Schallschutzmaßnahmen in unterschiedlichen Lärmpegelbereichen in den Rahmen der Grenzwerte nach der 16. BImSchV hinreichend abgemildert werden.

Der Bebauungsplan folgt den Empfehlungen des Gutachtens und setzt die vorgeschlagenen Festsetzungen entsprechend um. Bzgl. des durch die Nutzung des Jugendzentrums verursachten Lärms konstatiert die Untersuchung eine Einhaltung der hier angesetzten Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie durch Unterlassung des Streetballspiels nach 20 Uhr. Entsprechende Maßnahmen sind vor Ort zu treffen und diesbezügliche Regelungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die schalltechnische Untersuchung belegt, dass der Bebauungsplan-Änderung aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken entgegenstehen, sofern die empfohlenen Maßnahmen berücksichtigt und die vorgeschlagenen Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden. Eine Umsetzung der Planung ist folglich aus schalltechnischen Gesichtspunkten unter Berücksichtigung aller relevanten Vorgaben möglich.

10.2 Schutz vor Gerüchen

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu der von der SULO Emballagen GmbH betriebenen immissionsschutzrechtlichen genehmigungsbedürftigen Lackieranlage und den mit der Nutzung dieser Anlage einhergehenden Emissionen wurde eine geruchstechnische Untersuchung (TÜV Süd (2013): „Geruchs-Immissionsprognose im Rahmen des B-Planverfahrens „Schlachthof – Speyerdorfer Straße, 1. Änderung“ in Neustadt an der Weinstraße“, Stuttgart) durchgeführt. Das Gutachten berücksichtigt im Wesentlichen die Auswirkungen der Emission von organischen Substanzen, welche aufgrund der Lackiervorgänge bzw. der im Zuge dessen verwendeten lösemittelhaltigen Lacke erzeugt werden. Anhand einer Ausbreitungsberechnung auf Basis der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) belegt die Geruchsprognose, dass das Plangebiet geruchstechnisch durch die von der SULO Emballagen GmbH verursachten Immissionen nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Selbst bei der Annahme einer sehr hohen Vorbelastung des Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung und der Wahl eines konservativen Berechnungsansatzes liegen die tatsächlich zu erwartenden Werte unter dem maßgeblichen Immissionswert der GIRL. Erhebliche Geruchsbelästigungen können somit ausgeschlossen werden. Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

10.3 Bodenschutz/ Grundwasserschutz

Einen Bestandteil des Umweltberichts zum Bebauungsplan bilden die Untersuchungen der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden, damit einhergehende etwaige negative Beeinflussungen und die ggf. abzuleitenden Maßnahmen zum Bodenschutz. Durch die Planung wird ein Eingriff in Grund und Boden vorbereitet. Ein Großteil des Plangebiets ist bodentechnisch bereits stark überformt, bebaut bzw. versiegelt.

Auf Grundlage der Erkenntnisse der „Historischen Altlastenerkundung für das Schlachthofgelände Neustadt an der Weinstraße“ (vgl. Ziffer 3.8 der Begründung zum Bauungsplan) wird das Gelände des Schlachthofs (nördliches Plangebiet) von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, als Altlastenverdachtsfläche eingestuft. Eine „Orientierende Erkundung“ des Gebiets wird aufgrund dessen seitens der Behörde als sinnvoll erachtet, welche u.a. die Beprobung und Analytik auf „Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe“ (LHKW) und Ammoniak beinhalten sollte. Diese Aussage der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz findet grundsätzlich die Zustimmung der Plangeberin, sollte ihres Erachtens jedoch im zeitlichen Nachgang des Bauungsplanverfahrens 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 Bauungsplan 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 Bauungsplanverfahrens 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 Bauungsplanverfahrens 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 Bauungsplanverfahren 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 (Ziffer 10.6 – 10.8) übernommen.

Auf Grundlage des Umweltberichts können die zu tätigen Eingriffe in den Boden als gering bewertet werden. Der Bebauungsplan folgt dem Entwicklungsziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung, da er auf eine Wiedernutzbarmachung von Flächen abzielt und ist gem. § 1a Abs. 2 BauGB einem schonendem Umgang mit Grund und Boden zuträglich. Zudem enthalten die Festsetzungen Vorgaben bzgl. der Ausführung von Freiflächen, Stellplätzen, Zufahrten und Wegen ebenfalls im Sinne eines schonenden Umgangs mit den Böden im Plangebiet.

10.4 Naturschutz

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan enthält einen integrierten Fachbeitrag Naturschutz. Darin erfolgt eine Bilanzierung der auf Grundlage des Bebauungsplans zu tätigen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie daraus abgeleitet die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe. Basierend auf der Planung können zu großen Teilen bereits versiegelte Flächen bebaut werden. Die Neuversiegelung beträgt ca. 0,24 ha. Ungefähr 0,7 ha stehen als Kompensationsflächen zur Verfügung.

Als wesentliche Eingriffe werden der Verlust von Vegetationsbereichen, Negativeffekte auf das Lokalklima, Veränderungen Biotopstruktur und Beeinträchtigungen vorkommender Tierarten ermöglicht. Zur Minimierung der Eingriffe bzw. zu deren Kompensation werden im Bebauungsplan Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie der Freiflächengestaltung getroffen.

10.5 Artenschutz

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan sind diverse im Plangebiet vorkommende Vogelarten erfasst. Regelmäßige Nahrungsgäste sind: Rabenkrähe, Straußentaube, Feldsperling, Girlitz, Turmfalke, Mauersegler, Mehlschwalbe, Star (zu den im Gebiet brütenden Staren gesellen sich vereinzelt andere Individuen zur Nahrungssuche hinzu; das gilt auch für Grünfink, Kleiber, Kohl- und Blaumeise u.a.). Sehr sporadische Nahrungsgäste sind: Grünspecht und Buntspecht. Fledermausarten konnten drei verschiedene nachgewiesen werden: Großer Abendsegler, Zwergfledermaus, Kleine oder Große Bartfledermaus. Dabei können im Plangebiet lediglich kurzzeitige Sommerquartiere der Zwergfledermaus identifiziert werden. Bei Untersuchung der Herpetofauna wurden ca. 100 Individuen der Mauereidechse kartiert.

Der Bebauungsplan trifft aufgrund der durch den Bebauungsplan vorbereiteten artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen Festsetzungen zu Vermeidungs- bzw. Minimierungs- und CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion). Hierdurch können Eingriffe teilweise vermieden und nicht vermeidbare Eingriffe ausgeglichen werden.

10.6 Ver- und Entsorgung

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 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.

11 Umweltbericht

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Schlachthof – Speyerdorfer Straße, I. Änderung bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung und ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

12 Planverfahren

- 21.08.2012:
Aufstellungsbeschluss des Stadtrats über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Schlachthof – Speyerdorfer Straße“ (im Stadtbezirk Nr. 26) gem. § 2 Abs.1 BauGB,
- 20.09.2012:
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs.1 BauGB,
- 19.02.2013:
Beschluss des Stadtrats zur Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB,
- 02.04. – 03.05.2013:
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB,
- 27.02.2014:
Beschluss des Stadtrats zur Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Be-

hörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB,

- 07.04. – 16.05.2014:
Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

13 Umsetzung des Bebauungsplans

Grundsätzlich erfordert die Umsetzung des Bebauungsplans alle im Zuge der Bau- maßnahmen anfallenden Kosten. Zu nennen sind hierbei insbesondere die Kosten- positionen Beräumung des Geländes/ Abbruch, Umgang mit Bodenverunreinigungen oder Altlasten, Herstellung der Erschließungsanlagen, hochbauliche Maßnahmen, die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen sowie jeweils die damit einhergehenden Aufwendungen für Planungsleistungen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen ökonomische Aspekte u.a. dahingehend, dass im Bezug auf den gewählten Standort eine flächensparende (pri- vate) Erschließung des Schlachthofgeländes möglich ist bzw. ein Großteil des Plan- gebiets über vorhandene Anlagen erschlossen wird. Kosten zu Lasten der Allge- meinheit, z.B. für nicht erforderliche öffentliche Erschließungsanlagen werden ver- mieden. Zudem sind sehr hohe Aufwendungen, z.B. zur Beräumung von Altlasten, zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans auf Grundlage der Erkenntnisse der „Historischen Altlastenerkundung“ nicht absehbar.

Ein Umlegungsverfahren zur Realisierung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Die Bauherrschaft zur Durchführung der Maßnahmen ist offen.

14 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Septem- ber 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.
- DIN 4109 Schallschutz im Hochbau.
- DIN 45691 Geräuschkontingentierung.
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), letzte berücksichtigte Änderung: § 56 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2014 (GVBl. S. 72).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Be- kanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 06.02.2012 (BGBl. I S. 148).

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 27.06.2012 (BGBl. I S. 1421).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 64, 66 und 87 geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47).
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 8 und 11 geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 280), diese Änderungen aufgehoben durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402).
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz – DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl 1978, S. 159), letzte berücksichtigte Änderung: § 25a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2005, (GVBl 2005, S. 387), letzte berücksichtigte Änderung: Anlagen 1 und 2 zu § 25 Abs. 2 neu gefasst durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106).
- RICHTLINIE 92/43/EWG DES RATES vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7).
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503).
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanZV, zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert am 23.11.2011 (GVBl. 402).

15 Anlagen

- BjörnSEN Beratende Ingenieure GmbH (2014): „Grünordnungsplan – Bebauungsplanänderung Schlachthof – Speyerdorfer Straße – Stadt Neustadt an der Weinstraße“, Speyer.
- BjörnSEN Beratende Ingenieure GmbH (2014): „Übersichtsplan Umsiedlungsfläche – Bebauungsplanänderung Schlachthof – Speyerdorfer Straße – Stadt Neustadt an der Weinstraße“, Speyer.
- BjörnSEN Beratende Ingenieure GmbH (2014): „Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz für die Bebauungsplanänderung Schlachthof – Speyerdorfer Straße – Stadt Neustadt an der Weinstraße“, Speyer.
- Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Gunter Nied (2013): „Bebauungsplanänderung Schlachthof – Speyerdorfer Straße – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“, Schwegenheim.
- Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH (2013): „Historische Altlastenerkundung für das Schlachthofgelände Neustadt an der Weinstraße“, Annweiler.
- Modus Consult Karlsruhe (2014): „Bebauungsplan `Schlachthof – Speyerdorfer Straße´ – Schalltechnisches Gutachten“, Karlsruhe.
- TÜV SÜD Industrie Service GmbH (2013): „Geruchs-Immissionsprognose im Rahmen des B-Planverfahrens „Schlachthof – Speyerdorfer Straße, 1. Änderung“ in Neustadt an der Weinstraße“, Stuttgart.

Neustadt an der Weinstraße, den

S T A D T V E R W A L T U N G

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister