

**Im Rahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind folgende Stellungnahmen mit Anregungen eingegangen:**

BUND – Landesverband Rheinland-Pfalz e.V. – Kreisgruppe Neustadt an der Weinstraße (04.12.2017)

Grundstücksverwaltungsgesellschaft [REDACTED], 67408 Neustadt an der Weinstraße (04.12.2017)

InteressenGemeinschaft Branchweiler, Schlachthofstraße 52a, 67433 Neustadt an der Weinstraße

Rewe Markt GmbH, Zweigniederlassung Südwest, Im Unteren Wald, 69168 Wiesloch (04.12.2017)

[REDACTED] 67433 Neustadt an der Weinstraße (15.11.2017)

[REDACTED] 67433 Neustadt an der Weinstraße (30.11.2017)

BUND [REDACTED]  
An die  
Stadtverwaltung  
Ordnungsamt  
Abteilung Umwelt und Landwirtschaft  
67429 Neustadt

[REDACTED]  
Wachenheimer Straße 4  
67433 Neustadt  
Telefon (06321/80445)  
Email: [REDACTED]

**B-Plan Schlachthof-Speyerdorfer Straße, II. Änderung**  
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage

**Montag, 4. Dezember 2017**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bitte nehmen Sie unsere Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis und prüfen unsere Eingabe.

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 58.700 m<sup>2</sup>.

*Bitte begründen Sie, weshalb das Bauleitverfahren trotzdem nach § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt und keine Eingriffs- und Ausgleichsplanung durchgeführt wird.*

2. Obwohl der vorhandene ALDI-Markt über ein sehr großes Grundstück und über nicht genutzte Stellplätze verfügt, soll in unmittelbarer Nachbarschaft eine neue ALDI-Filiale entstehen. Dafür soll eine Fläche in Anspruch genommen werden, die Innenstadtnah und Bahnhofsnah (Bahnhofpunkt Neustadt-Süd) liegt und deshalb eine extrem wertvolle Fläche für eine Wohnbebauung darstellt.

*Bitte begründen Sie vor diesem Hintergrund die Umsiedelung und Erweiterung des ALDI-Lebensmittelmarktes auf das ehemalige SULO-Gelände.*

3. Zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag; Kapitel 7. Maßnahmen  
Hier: **Vermeidungsmaßnahmen**

Die Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung hat ergeben, dass nur bei Berücksichtigung der Vermeidungs- sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) die Verbotstatbestände nicht eintreten.

Nachdem aber der Gehölzbestand entlang der Speyerdorfer Straße bereits im letzten Winter abgeholzt wurde, ist die Vermeidungsmaßnahme V3) „Erhaltung vorhandener Gehölzbestände entlang der Speyerdorfer Straße“ nicht mehr möglich.

BUND – Landesverband Rheinland-Pfalz e.V. – Kreisgruppe Neustadt an der Weinstraße (04.12.2017)

## Beschlussempfehlung

### **Zu 1.: Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.**

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann zur Anwendung gebracht werden, da die Anwendungsvoraussetzungen vorliegend erfüllt werden. Hieraus folgend findet gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffsregelung keine Anwendung. Hierzu wird ergänzend angemerkt, dass nicht die Größe des Gesamtgeltungsbereiches maßgebend ist, sondern die Größe der maximal zulässigen Grundfläche gemäß Nettobauland und festgesetzter Grundflächenzahl. Entsprechende Ausführungen sind bereits Bestandteil der Begründung.

### **Zu 2.: Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.**

Die Lage des ALDI-Altstandortes lässt sich aus städtebaulicher Sicht als nicht integriert beschreiben. Gerade für die Nahversorgung der Bevölkerung spielt die fußläufige Erreichbarkeit eine wesentliche Rolle. Im Westen verläuft die Bahnstrecke, die als Trennlinie zu der sich daran anschließenden Wohnbebauung wirkt. Im Osten schließen sich zunächst gewerbliche Nutzungen an, bevor in etwa 250 m die nächstgelegene Wohnbebauung vorhanden ist. Für die nördlich der Speyerdorfer Straße gelegenen Wohnquartiere fungiert die städtische Straße ebenfalls aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastung und der fehlenden Fußgängerquerungshilfen in direkter Marktnähe als Widerstand für eine fußläufige Erreichbarkeit. Mit der geplanten Verlagerung in das Plangebiet im Zusammenhang mit den entstehenden Wohneinheiten und den angrenzenden Wohnquartieren wird der Standort künftig städtebaulich integriert sein. Durch die Verlagerung wird eine Nahversorgung der Bevölkerung in fußläufiger Entfernung erreicht. Der geplante ALDI wird somit zu einem echten Nahversorger, was aus städtebaulicher Sicht den positiven Effekt der Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs im Einkaufsverkehr mit sich bringt.

Des Weiteren wurde im Planungsprozess die politische Forderung erhoben, das Gebiet nicht vollständig wohnlich auszunutzen.

Wie soll nun gewährleistet werden, dass der Verbotstatbestand nicht eintritt?

4. Zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag; Kapitel 7. (Maßnahmen)  
Hier: **vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)**

- 4.1 zur Maßnahme CEF – A1:  
*Die in der Tab. 10 „Maßnahmenbereiche und Maßnahmen“ beschriebene Maßnahme „Herstellung von geeigneten Reptilienbiotop-Elementen (Gabionen)“ ist nach unserer Kenntnis als Maßnahme zum Schutz der vorhandenen Mauereidechsenpopulation ungeeignet.  
Bitte erläutern Sie, wie der Schutz der individuenreichen Mauereidechsenpopulation dennoch erreicht werden soll.  
In der Tabelle fehlen konkrete Aussagen zur Vergrämung der Eidechsen.*

- 4.2 zur Maßnahme CEF – A2:  
*Den Nutzen dieser Maßnahme, nämlich die Erhaltung von Altgehölz- und Baumbeständen sowie die Weiterentwicklung zu einem ganzheitlichen, das B-Plangebiet umspannendes Freiraumnetz, für die Avifauna stellen wir aus zwei Gründen in Frage: 1. wurde die vorhandene Baumreihe bzw. Hecke im Süden, entlang der Speyerdorfer Straße bereits gerodet und die Habitatfunktionen sind aktuell nicht mehr vorhanden. 2. ist die Entwicklung von Gehölzbiotopen entlang einer vielbefahrenen Straße als Ausgleichsmaßnahme für die Avifauna nur von geringem Nutzen.*

*Maßnahmen zum Schutz von Vogel- und Fledermausarten sollten schwerpunktmäßig in dem Streifen am Ostflügel (= Fläche für Maßnahme CEF – A1) sowie am Nord- und Westflügel durchgeführt werden.*

*5. In welchem Bereich sollen Spielplätze bzw. Spielräume angelegt bzw. entwickelt werden? Wie groß ist die dafür vorgesehene Fläche?*

*6. Wurde bei der Planung das Klimaschutzkonzept berücksichtigt?  
Ist es bspw. möglich, das Baugebiet an das Fernwärmenetz anzuschließen?*

7. Zur Verträglichkeitsstudie für die Verlagerung und Erweiterung des ALDI Süd-Marktes:  
*Bitte erläutern Sie, warum das EDEKA-, dm- und Penny-Markt-Einkaufszentrum in der Branchweilerhofstraße nicht mehr zum Kerneinzugsgebiet des Baugebietes gerechnet wird. Wir können nicht erkennen, dass es neben dem Einkaufszentrum weiteren Bedarf an Lebensmittelmärkten in dem Viertel gibt. Wir erwarten durch die Verlagerung und Erweiterung der ALDI-Filiale eine Konkurrenzsituation, die vom Einkaufszentrum Kunden abzieht.*

Mit freundlichen Grüßen



### Zu 3.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Beseitigung des Gehölzbestandes im Winter 2016/17 wurde dem Gutachter erst verspätet bekannt gemacht. Das Gutachten berücksichtigt jedoch ausdrücklich, dass Vermeidungsmaßnahmen durchaus aufgrund örtlicher Überprüfung realisierbar sind. Entgegen der seinerzeitigen gutachterlichen Kenntnis macht die durchgeführte Rodung entlang der Speyerdorfer Straße das Vermeidungsgebot hier aber obsolet. Für den Fall des Gehölzverlustes geht das Gutachten davon aus, dass die relevanten Arten siedlungshold sind; Neupflanzungen im Gelände mit niedrigen, dichten Hecken können Ausgleichsfunktion vor allem zur Fortpflanzung leisten. Die Funktionalität wird erst in einigen Jahren vollständig sein, aber die vorgezogene, schrittweise Realisierung kann als realistische Kompensation bewertet werden.

Hierzu zählen auch die nunmehr entlang der Speyerdorfer Straße erforderlichen Neuanpflanzungen. Das Gutachten wurde zum Satzungsbeschluss entsprechend der Thematik angepasst. Da es sich hierbei um eine redaktionelle Überarbeitung handelt, die keine inhaltliche Auswirkung auf den Bebauungsplan zur Folge hat oder neue Erkenntnis mit sich bringt, steht dies der Fassung des Satzungsbeschlusses nicht entgegen. Die Durchführung von erneuten Beteiligungsverfahren ist somit nicht notwendig.

### Zu 4.1: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Mauereidechsen sind zwar wärmeliebend und bevorzugen sonnenexponierte Orte, der Lebensraum darf aber nicht völlig trocken sein; auch Eiablageplätze benötigen eine gewisse Feuchtigkeit. Insofern kann der Anregung BUND zugestimmt werden, falls die Gabionen solitär ohne temperatenausgleichenden "Rückraum" stehen. Der Fachgutachter geht aufgrund jahrelanger Erfahrung davon aus, dass Gabionen durchaus eine Habitatoption für die Eidechsenfauna sind, wenn sie in geeigneter Weise positioniert werden. Trotz linienhafter Ausbreitung erlauben sie eine zusätzliche vertikale Lebensraumqualität. Denkbar sind weitere Angebote wie (Lese-) Steinhäufen etc., deren Lage und Qualität der Durchführung vorbehalten bleiben können. Aus diesem Grunde sollen Lage und Höhe der Gabionen innerhalb des Geländes/ Böschungen – im Rahmen der ökologischen Ausführungsplanung und Bauüberwachung – ausdifferenziert werden. Hierzu sieht das Gutachten ausdrücklich die Bauüberwachung und Dokumentation (§ 4c BauGB) vor. Im Rahmen der Ausführungsplanung

und Bauüberwachung werden geeignete Maßnahmen ergriffen und Elemente eingesetzt, die eine wirksame Vergrämung befördern. Beispielsweise können niedrige Zäune um Bauflächen herum als gezielte Leitlinien dienen. Denkbar sind weitere Detailmaßnahmen wie die Auslage der zahlreich vorhandenen Blechtafeln/ Fassadeckeln, die als bewährte Verstecke gezielte Lenkungsimpulse in Richtung der Neuanlagen sein können. Das Gutachten wurde zum Satzungsbeschluss entsprechend der Thematik angepasst. Da es sich hierbei um eine redaktionelle Überarbeitung handelt, die keine inhaltliche Auswirkung auf den Bebauungsplan zur Folge hat oder neu Erkenntnis mit sich bringt, steht dies der Fassung des Satzungsbeschlusses nicht entgegen. Die Durchführung von erneuten Beteiligungsverfahren ist somit nicht notwendig.

#### **Zu 4.2: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

In der Tat sind die Gehölze entlang der Speyerdorfer Straße z. Zt. gerodet. Eine Wiederherstellung, insbesondere die vorzeitige Herstellung und qualifizierte Entwicklung (Bauüberwachung) erlauben hier vergleichbare Lebensraumqualitäten, zumal es sich nachweislich immer um siedlungsholde und damit weitgehend störungstolerante Arten (ge-)handelt (hat). Der Standort bzw. die Benachbarung zur Straße werden sich zukünftig nicht ändern. Insofern darf der Nutzwert als vergleichbar bewertet werden. Ein weiterführender Handlungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht daher nicht.

#### **Zu 5.: Die Fragestellung wird zur Kenntnis genommen.**

Der Bebauungsplan setzt im Bereich der westlichen Öffentlichen Grünfläche per Einzelsymbol einen Spielplatz fest. Die dortige Flächengröße im Gesamten beträgt an dieser Stelle rund 2.700 qm. Die genaue Lage und Größe des Spielplatzes ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt abschließend noch nicht bekannt. Die Festlegung erfolgt im Vollzug des Bebauungsplanes im Rahmen des Erschließungsvertrages der zwischen Vorhabenträger/ Eigentümer und der Stadt Neustadt an der Weinstraße gefasst wird.

#### **Zu 6.: Die Fragestellung wird zur Kenntnis genommen.**

Das Klimaschutzkonzept fordert in der Fragestellung künftiger Neustadter Baugebietsgestaltungen im Wesentlichen ein Modellprojekt bzw. modellhaftes Baugebiet zu Erprobungszwecken, an dem Erfahrungswerte gesammelt werden können, die dann regelmäßig in die kommunale Bauleitplanung zu übernehmen sind. Die Abteilung Stadtplanung arbeitet an der geeigneten Auswahl eines solchen Baugebietes.

Das SULO-Gelände erfüllt bereits zahlreiche Vorgaben diesbezüglich. Im Rahmen des Abwägungsprozesses sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich der des Klimaschutzes berücksichtigt worden. Für die vorliegende Bauleitplanung konnte hinsichtlich der Auswirkungen auf das Klima festgestellt werden, dass durch die Planung keine nennenswerten Eingriffswirkungen auf das Kleinklima der Umgebung zu erwarten sind. Dies lässt sich im Wesentlichen durch die eingriffsminimierenden Festsetzungen begründen, die Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Zu nennen sind hier insbesondere die Festsetzungen zur Dachbegrünung, einschließlich der Begrünung von Tiefgaragen, die nicht überbaut sind sowie Pflanzmaßnahmen im Bereich der privaten Baugrundstücke und der Durchgrünung von Stellplatzanlagen. Das gesamte Niederschlagswasser verbleibt im Gebiet und wird nicht – wie bisher – in Kanälen abgeführt. Zudem ist analog zum IBAG-Gelände ein komplettes Nahwärmenetz in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken geplant. In der Summe sind die Festsetzungen geeignet, den Belangen des Klimaschutzes hinreichend Rechnung zu tragen.

#### **Zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Das Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens umfasst jene Gebiete, aus welchen das Planvorhaben im Sinne der fußläufigen Nahversorgung in einer Entfernung von ca. 500 m zu erreichen ist. Das Einzugsgebiet ist deutlich weiter zu fassen. Entsprechende Ausführungen sind Bestandteil der Verträglichkeitsanalyse.

Im Einzugsgebiet des Planvorhabens liegt auch das Einkaufszentrum in der Branchweilerhofstraße. Auf die im Einkaufszentrum angesiedelten Betriebe (EDEKA, DM, Penny) entfallen durch Verlagerung und Erweiterung des ALDI-Marktes Umsatzumverteilungen, welche im Rahmen des Gutachtens gewürdigt wurden. Die auf den EDEKA und den DM entfallenden Umsatzumverteilungen sind in der absoluten und relativen Höhe so gering, dass vorhabenbedingte Standortaufgaben nicht zu erwarten sind. Der PENNY-Markt wird als systemgleicher Lebensmittelanbieter von

gewissen vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungen tangiert. Aufgrund der integrierten Lage und guten verkehrlichen Erreichbarkeit des Marktes sowie den Koppelbeziehungen mit den weiteren am Standort angesiedelten Betrieben wird der PENNY-Markt unter Berücksichtigung der betriebstypologischen Ausrichtung (Soft-Discounter) nach Berechnungen von Stadt + Handel nach Realisierung des Planvorhabens Flächenproduktivitäten erzielen, die den wirtschaftlichen Fortbestand nicht in Frage stellen.

[Redacted]

[Redacted]

Vorab per Fax 06321/855-280 (3 Seiten)  
Stadt Neustadt an der Weinstraße  
Stadtplanungsamt  
Amalienstraße 6  
67434 Neustadt an der Weinstraße

Eingang: - 5. Dez. 2017  
Fachbereich 2  
Stadtentwicklung und Bauwesen  
200 Verw.  
210 220 230 240 250

**Bebauungsplan „Schlachthof-Speyerdorfer Straße“ II. Änderung  
hier: Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren, 04.12.2017  
als Eigentümer der Grundstücke 3549/44 und 3549/69 (Globus SB-Warenhaus) in  
Nachbarschaft des im Betreff bezeichneten Plangebiets nehmen wir im Rahmen  
der Öffentlichkeitsbeteiligung zu dem offenliegenden Entwurf des  
Bebauungsplanes wie folgt Stellung:

1.  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient unter anderem dem Ziel, den südlich  
der Speyerdorfer Straße mit einer Verkaufsfläche von 950 m<sup>2</sup> vorhandenen Aldi-  
Lebensmittel-discountmarkt auf das Grundstück nördlich der Speyerdorfer Straße  
mit einer Verkaufsfläche von 1.250 m<sup>2</sup> zu verlagern. Wie sich aus der für die  
Umsiedlung erarbeiteten Verträglichkeitsanalyse des Büros Stadt + Handel ergibt,  
ist die Aufgabe des Aldi-Marktes am Altstandort vorgesehen und wird auch bei der  
Erstellung der Auswirkungsanalyse insoweit berücksichtigt, als diese lediglich die  
Verkaufsflächenmehrung betrachtet.

[Redacted]

[Redacted], 67408 Neustadt an  
der Weinstraße (04.12.2017)

**Beschlussempfehlung**

**Zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

2.

Die Bauleitplanung ist aus folgenden Gründen rechtswidrig:

a)

Zum einen verstößt sie bereits gegen gem. § 1 Abs. 4 BauGB zwingende Vorgaben in Zielen der Raumordnung.

Gemäß Ziel 58 LEP IV ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen zulässig. Dies sind nach dem Verständnis des LEP IV zentrale Versorgungsbereiche, die von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festgelegt werden. Der Standort befindet sich nicht innerhalb eines im Regionalplan abgrenzten zentralen Versorgungsbereichs.

Die Ziele des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ermöglichen zwar, das Abweichen von diesen Festlegungen eine Ausweisung auch an anderen integrierten Standorten (vgl. Ziel 1.7.3.1). Dies gilt allerdings ausschließlich für Sortimente, die der Nahversorgung dienen. Ausweislich der in Bezug genommenen Begründung im Regionalplan sind dies ausschließlich Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren und Kosmetikartikel.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen indes in nicht unerheblichem Umfang auch das Angebot von sonstigen, nicht nur nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche. Damit besteht ein Widerspruch zu den verbindlichen Zielvorgaben in LEP IV und dem einheitlichen Regionalplan.

2/3

## Zu 2a: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Bei der Diskussion der Ziele und Grundsätze der Raumordnung bedürfen großflächige Einzelhandelsvorhaben wie die vorliegend geplante Ansiedlung eines Lebensmittel-discounters regelmäßig der besonderen Würdigung. Aus diesem Grund wurde eine Auswirkungenanalyse erstellt, die Bestandteil der Planunterlagen ist. Die Auswirkungenanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass das Planvorhaben mit einer rechnerischen Kaufkraftabschöpfung von 49-50% überwiegend der Nahversorgung dient und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich um die Verlagerung eines Bestandsbetriebes von einem städtebaulich nicht integrierten an einem städtebaulich integrierten Standort handelt sowie der räumlichen, qualitativen und quantitativen Verbesserung der Nahversorgung als kongruent zu den Zielvorstellungen des städtischen Einzelhandelskonzeptes von 2011 bezeichnet werden kann.

Die Verträglichkeitsanalyse nimmt auch eine Einordnung des Erweiterungs- und Verlagerungsvorhabens in den Einheitlichen Regionalplan Rhein Neckar vor. Auch hier gelangen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben mit den einschlägigen Vorgaben des Einheitlichen Regionalplanes kongruent ist. Weiter wird aufgeführt, dass das Vorhaben aufgrund des Schwerpunktes im Bereich des nahversorgungsrelevanten Sortimentes (90% der Gesamtverkaufsfläche) als Einzelhandelsgroßprojekt mit zentrenrelevanten Sortimenten, die ausschließlich der Nahversorgung dienen, zu klassifizieren ist. Damit liegt gerade kein Widerspruch zu den einschlägigen Zielen der Raumordnung, die einer Genehmigung des Vorhabens entgegengehalten werden könnten, vor.

Hinzu kommt, dass es sich nur um die Verlagerung einer bereits vorhandenen Filiale handelt. Im Zuge der Verlagerung werden die Verkaufsflächen allerdings um 300 m<sup>2</sup> erweitert. Hiervon entfallen max. 10% auf Randsortimente. Dies sind 30 m<sup>2</sup>. Selbst wenn die hierdurch begründete Umsatzumverteilung ausschließlich zu Lasten des Globus SB-Warenhauses oder ausschließlich zu Lasten des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt gehen würde, könnte dies dem Planvorhaben nicht entgegengehalten werden, da nur integrierte Standorte raumordnerisch und städtebaulich schutzwürdig sind.

b)

Ein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung besteht auch insoweit, als nicht sichergestellt ist, dass das Nichtbeeinträchtigungsgebot beachtet wird. In der Auswirkungsanalyse gehen die Gutachter davon aus, dass der Aldi-Markt am bisherigen Standort aufgegeben wird und betrachten folglich ausschließlich die Differenzfläche zwischen dem bestehenden alten Lebensmitteldiscountmarkt und den geplanten neuen Lebensmitteldiscountmarkt mit 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Die Aufgabe des Aldi-Marktes am Altstandort ist nicht gesichert, so dass die Ansiedlung des Marktes im Plangebiet wie eine Neuansiedlung eines Marktes mit 1.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu betrachten ist. Eine derartige Neuansiedlung neben einem bestehenden Markt widerspricht aber Zielen der Raumordnung, da dies für die wohnortnahe Versorgung weder erforderlich ist, noch das Nichtbeeinträchtigungsgebot beachtet.

c)

Unter diesem Gesichtspunkt ist die Planung auch abwägungsfehlerhaft, die ersichtlich von der dauerhaften Aufgabe des Aldi-Marktes am bisherigen Standort ausgeht. Solange diese Aufgabe nicht rechtlich und tatsächlich gesichert ist, verstößt die Planung zudem auch gegen das Abwägungsgebot.

3.

Nach alledem regen wir an, die Planung einzustellen, jedenfalls aber festzustellen, dass die bei der Planung unterstellte Aufgabe des Aldi-Marktes am Altstandort tatsächlich und rechtlich gesichert wird.

Mit freundlichen Grüßen

### **Zu 2b und 2c: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

Entgegen den vorgebrachten Ausführungen besteht kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung. Dies lässt sich darin begründen, dass die Nutzung des Altstandortes für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten künftig nicht mehr möglich sein wird. Da der Altstandort außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegt, kann im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ein Einzelhandelsausschluss nicht erfolgen. Dieser kann jedoch auch durch öffentlich-rechtliche bzw. privatrechtliche Regelungen erfolgen. So wird zur Sicherung des Einzelhandelsausschlusses am Altstandort in den Kaufvertrag mit ALDI eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Neustadt an der Weinstraße aufgenommen, die die Aufgabe der innenstadtrelevanten Einzelhandelsnutzung sicherstellen wird. Darüber hinaus erfolgt eine Baulasteintragung mit einem entsprechenden Einzelhandelsausschluss. Die vertraglichen Regelungen werden vor Satzungsbeschluss gefasst, so dass es sich nicht um eine Neuansiedlung, sondern um eine Verlagerung des Lebensmittelmarktes handelt. Daher ist entsprechend den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse der Plan mit den Zielen der Raumordnung vereinbar und das Nichtbeeinträchtigungsgebot bleibt gewahrt. Zudem liegt kein Verstoß gegen das Abwägungsgebot vor.

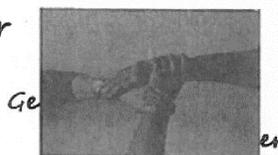
### **Zu 3: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße wird weiterhin an der vorliegenden Bauleitplanung festhalten.

(Vgl. Ziffer zu 2a/2b/2c)

## Interessen Gemeinschaft Branchweiler

Schlachthofstr.52a, 67433 Neustadt/ Weinstraße  
Telefon: 06321/189880  
E-mail: ig.branchweiler@gmail.com  
http://igb-neustadt.jimdo.com



### Stellungnahme der IG Branchweiler zum Bebauungsvorhaben auf dem SULO-Gelände

Kritisch bewerten wir folgende Punkte:

#### 1. Bebauung

Branchweiler weist im Vergleich mit restlichen Innenstadtbezirken und Ortsteilen eine sehr hohe Dichte von Wohnblockeinheiten auf. Sozialgebundene Wohnungsangebote, teilweise mit Einfachbauten auf niedrigem baulichen Niveau und Wohnungen von freien Investoren - mit im städtischen Vergleich niedrigen Mieten - hatten zur Folge, dass in der Vergangenheit auch soziale Brennpunkte entstanden sind.

Aus Sicht der IG Branchweiler hat sich mit dem abgeschlossenen Projekt der Sozialen Stadt die Wohnsituation verbessert. Die grundsätzliche Problematik, die soziale Brennpunkte mit sich bringen, wurde angegangen und bedürfen weiterer Begleitung. Verständlich ist, dass Neustadt zusätzlich zahlbaren Wohnraum benötigt. Branchweiler hat diesbezüglich das Soll bei weitem erfüllt.

Die vorgenommenen Änderungen des Bebauungsplanes sehen eine Veränderung der Bebauung vor. Die im ersten Plan vorgesehenen Wohneinheiten von Reihenhäusern und Doppelhäusern in aufgelockelter Bauweise wurden allerdings zugunsten von Gewerbeeinheiten und Wohnblocks mit zusätzlicher Geschosshöhe völlig aufgegeben, so dass sich eine grundsätzliche Veränderung der Wohnbebauung ergibt.

Die ursprünglich angekündigte sozialplanerische Aufwertung des gesamten Stadtteiles Branchweiler zur sozialen Durchmischung von Bewohnerstrukturen wird somit grundlegend in Frage gestellt.

Die Betrachtungsweise der sozialen Durchmischung nur auf ein begrenztes Areal ist monokausal, denn die systemischen Auswirkungen auf den gesamten Stadtteil werden somit außer Acht gelassen.

#### 2. Schallschutz

Das geplante Wohngebiet liegt an der stark befahrenen Speyerdorfer Straße, die Ansiedlung von Gewerbe ( z. Bsp. Aldi ) bringt zusätzliche Lärmbelastung für die Anwohner mit sich. Wir bitten um Prüfung für mögliche Schallschutzmaßnahmen.

#### 3. Verkehr

Existiert ein aktuelles Verkehrskonzept für Branchweiler, das eine Einbindung in die städtische Verkehrsplanung vorsieht?

Uns bekannte Verkehrsgutachten (R&T) sind aus unserer Sicht nicht ganz schlüssig. Die erwartete Zunahme der Verkehrsbelastung bezieht sich bislang nur auf das Gebiet der Neubebauung und der direkten Umgebung. Erwartet wird eine höhere Belastung für die

InteressenGemeinschaft Branchweiler

### Beschlussempfehlung

#### Zu 1.: Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Hier ist anzumerken, dass die städtebaulichen Zielvorstellungen für das Plangebiet hinsichtlich einer attraktiven Bebauung mit hoher Standort- und Wohnqualität in Verbindung mit einer sozialen und altersstrukturellen Durchmischung im geplanten Quartier trotz vorgenommenen Änderungen zum Entwurf des Bebauungsplanes unverändert fortgelten. Anhand der Bauweise der geplanten Gebäude lässt sich nicht auf die Art der Nutzung des künftigen Wohnraums oder des Mietpreinsniveaus der entstehenden Wohneinheiten schließen. Im Gegenteil stellt der vorliegend überwiegend geplante frei finanzierte Wohnungsbau gerade eine künftig bessere soziale Durchmischung von Branchweiler sicher.

Als weitere positive Aspekte der Plangebietsentwicklung sind herauszustellen:

- Behebung von Nutzungskonflikten des Industriebetriebs SULO zur Wohnnachbarschaft,
- Attraktivierung des Stadtbildes,
- bessere fußläufige Integration des ALDI-Marktes in den Stadtteil,
- Schaffung zusätzlicher Wegeverknüpfungen im Stadtteil,
- Arrondierung der Jugendcafe-Erweiterungsflächen,
- Verbesserung der Kita-Landschaft im Stadtteil.

Diese Aspekte müssen zusammengesehen werden.

#### Zu 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der Verlagerung des Lebensmittelmarktes erstellt. Diese ist Bestandteil der Planunterlagen. Im Ergebnis der Untersuchung wurden passive Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan für die angrenzende Bebauung aufgenommen, die die Einhaltung der Immissionsschutzrichtwerte für das angrenzende Mischgebiet gewährleisten. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan Maßnahmen vor, die dazu beitragen, die immissionsschutzrechtlichen Belange zu würdigen. Zu nennen sind hier bspw. die Befestigung der Fahrwege mit Asphaltoberfläche zur Minimierung der Rollgeräusche der Fahrzeuge und der Einkaufswagen

Schlachthof-, Branchweilerhof-, Adolf-Kolping- und Speyerdorfer Straße.

Zusätzlich muss geprüft werden, welche Koppelungen sich aus den anderen neuen Wohngebieten (Raab Karcher, IBAG, Fütterer, Böbig) ergeben.

#### 4. Grünflächen

In den vergangenen Jahren wurden viele Bäume ersatzlos gefällt (z.B. Branchweilerhofstr., Schlachthofstr.), viele Gärten und Grünflächen sind durch Bebauung weggefallen (Garagenbau Stettinerstr. Schlachthofgelände etc. jüngst SULO).  
Durch die zunehmende dichte Bebauung in Branchweiler und die zusätzlichen Gewerbeansiedlungen wird sich der Ausstoß von Emissionen erhöhen, umso wichtiger ist uns der Erhalt von bestehenden Grünflächen bzw. die Schaffung von Ersatzausgleichflächen innerhalb Branchweilers.  
Im Bebauungsplan sind Grünflächen auf ein Minimum reduziert, wir erachten dies als nicht ausreichend.

#### 5. Soziale Infrastruktur

Die aktuell begonnenen und geplanten Bauprojekte bedingen eine enorme Erhöhung der Anwohneranzahl und damit auch vielzählige Anforderungen für die soziale Stadtplanung, die bislang noch nicht ausreichend geklärt sind:

- Aufnahmekapazität der Grundschule und der vorhandenen Kindertagesstätten?
- Branchweiler weist bislang ein großes Defizit an ärztlicher Versorgung auf. Nun wird die Zahl der Bewohner beträchtlich steigen. Wir erwarten konkrete Maßnahmen, die die Ansiedlung von medizinischen Praxen begünstigen.
- Soziale Arbeit ist in Branchweiler ein wesentlicher Bestandteil in der sozialen Stadtplanung. IG Branchweiler fordert eine personelle Aufstockung des Personalschlüssels um die Umgestaltung des Viertels fachlich zu begleiten.

#### 6. Freiflächen für Kinder und Jugendliche / Spielplan Rheinland-Pfalz

Nicht bekannt sind bislang die zu erfüllenden Aufgaben, die sich für die Stadt in diesem Bereich ergeben:  
Sind die gesetzlich vorgegebenen Spielflächen für Kinder und Nutzungsflächen für Jugendliche ausreichend, muss die bestehende Versorgung erweitert werden?

Wir bitten Sie unsere Stellungnahme in ihren Ausschüssen und Beschlüssen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen,

sowie der ausschließliche Andienung des Lebensmittelmarktes an der zur Speyerdorfer Straße zugewandten Seite. Ein darüber hinaus gehender Handlungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht nicht.

### Zu 3.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht zunächst die Notwendigkeit der Auseinandersetzung mit der gesicherten verkehrlichen Erschließung. Hier muss nachgewiesen werden, dass das planinduzierte Verkehrsaufkommen über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden kann und die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte auch künftig gegeben ist. Daher ist es für den Bebauungsplan zunächst ausreichend, den Leistungsfähigkeitsnachweis auf die angrenzenden, betroffenen Knotenpunkte zu beschränken. Dieser Nachweis wurde durch die Erstellung einer Verkehrsuntersuchung erbracht. Hier konnte dargelegt werden, dass das künftige Verkehrsaufkommen konfliktfrei abgewickelt werden kann. Die verkehrstechnische Untersuchung ist Bestandteil der Planunterlagen.

Nichtsdestotrotz ist für eine nachhaltige Stadtentwicklung auch die gesamte Verkehrsentwicklung im Stadtteil unter Berücksichtigung von neuen Wohnbaugebieten und lokalen Entwicklungen von Bedeutung. Hierzu vergab die Stadtverwaltung eine weitere Verkehrsuntersuchung, um flankierend zu den gesetzlich notwendigen Bebauungsplanunterlagen sicherzustellen, dass die Summe der Bauvorhaben im Osten der Kernstadt nicht absehbar zu gravierenden Leistungsfähigkeitseinbußen an dortigen Knotenpunkten führen wird. Auf Grundlage einer Neueichung des Verkehrsmodells aus dem GVP 2011/12 durch aktuelle Zählraten (durchgeführt kurz vor Einrichtung der B39-Baustelle in Höhe Talstraße/LIDL) wurden ein Analysefall 2017 und zwei Prognosefälle 2025 abgebildet. Die Ergebnisse werden den Gremien näher vorgestellt. Drei wesentliche Erkenntnisse lauten:

- An zehn im Osten der Kernstadt gelegenen Knotenpunkten ist auch im Prognosefall 2025 die notwendige HBS-Leistungsfähigkeitsstufe ("D") gegeben.
- Der Verkehr insbesondere auf der Speyerdorfer Straße / K1 wird zunehmen, was die Beseitigung des BÜ 1001 umso dringlicher macht.
- Die konzipierte "Winzinger Spange" führt zu einer Attraktivierung der K1, die zu deutlichen Mehrverkehren im Abschnitt westlich der Adolf-Kolping-Straße führt. Gleichzeitig werden heutige Ausweichverkehre (aufgrund geschlossener Bahnschranken) durch Branchweiler zum Teil deutlich reduziert (z.B. südliche Schlachthofstraße: heute 5.900, künftig 800; nördliche Schlachthofstraße: heute

4.100, künftig 3.500; zentrale Spitalbachstraße: heute 7.300-7.900, künftig 4.900-5.300; Adolf-Kolping-Straße zwischen K1 und Spitalbachstraße: heute 11.900-12.800, künftig 8.700-10.000; Branchweilerhofstraße in Höhe IBAG-Tunnel: heute 8.000, künftig 7.400).

#### **Zu 4.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

Planziel des Bebauungsplanes ist die Aktivierung einer Brachfläche in Verbindung mit einer städtebaulich verträglichen Bebauungsdichte, um die innerstädtisch wertvollen Flächenpotentiale optimal zur Schaffung von Wohnraum zu nutzen. Die verdichtete Bauweise bedeutet jedoch nicht, dass der Anteil an Grünflächen auf ein Minimalziel reduziert wird, da eine attraktive Freiraumplanung des Quartiers einen wesentlicher Aspekt der Stadtplanung zur Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität darstellt und auch im Rahmen der vorliegenden Planung erzielt werden soll.

Der Bebauungsplan enthält daher neben den Festsetzungen von öffentlichen Grünflächen (Spielplatz, Versickerungsflächen) auch eingriffsminimierende Festsetzungen, die auf den jeweiligen Baugrundstücken zu realisieren sind. Zu nennen sind hier bspw. die Durchgrünung der Stellplatzanlagen, Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung, die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu begrünen sowie die Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen. In der Summe der vorgesehenen öffentlichen Grünflächen und eingriffsminimierenden Festsetzungen kann durchaus eine attraktive Durchgrünung des Plangebietes erzielt werden, was auch aus Sicht des lokalen Stadtklimas positiv zu bewerten ist.

Festzuhalten bleibt auch, dass allein die Grünfläche im Westen des Bebauungsplangebietes rund 2.700 qm umfasst und zusätzlich dazu angetan ist, mit den Freianlagen des Jugendcafes zusammengelegt zu werden.

#### **Zu 5.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße hat es sich zum städtebaulichen Ziel gesetzt, eine nachhaltige Stadtentwicklung zu betreiben. Daher liegt das Augenmerk nicht nur auf den Planstandort selbst, sondern umfasst auch die Entwicklung des gesamten Stadtteils Branchweiler. Hierzu gehören u.a. die möglichen Konsequenzen für die Infrastruktur durch Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur, bedingt durch die Umsetzung des Planvorhabens, aber auch weiterer Baugebiete. Die Stadt betrieb daher eine Untersuchung bezüglich der Auswirkungen von Bauvorhaben auf Kapazitäten der Eichendorffschule sowie der Kindertagesstätten im Einzugsbereich, die

auch den vorliegenden Planstandort umfasst. Hierin wird die demografische Entwicklung anhand vier Prognosevarianten mit unterschiedlichen Zuzugsannahmen mit einem Zeithorizont von 6-7 Jahren untersucht.

Im Ergebnis zeigt sich, dass bei einer Gesamtbetrachtung aller Baugebietsentwicklungen im Einzugsgebiet der Grundschule künftig ein Mehrbedarf von etwa vier Klassen besteht. Dieser Mehrbedarf würde aber auch weitgehend ohne die Entwicklung des SULO-Planstandortes entstehen. Er ist laut Gutachten bei Ergänzung eines Klassensaaes und Ausschöpfen von Raumreserven zu bewältigen.

Hinsichtlich der Kindertagesstätten besteht ein Mehrbedarf von etwa zwei Gruppen, welcher dem SULO-Planstandort zuzurechnen ist. Das städtebauliche Konzept, was als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan dient, sieht die Errichtung einer bis zu fünfgruppigen Kindertagesstätte vor. Die Umsetzung wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages vom Vorhabenträger durch kostenfreie Grundstücksübertragung gesichert, so dass auch hier der Mehrbedarf an Gruppen kompensiert werden kann.

Die medizinische Versorgung der Bevölkerung sowie die Personalfrage sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Es ist aber anzumerken, dass hinsichtlich der medizinischen Versorgung in Neustadt an der Weinstraße diese dem Prozess von Angebot und Nachfrage unterliegt und die Stadt hier nur eingeschränkt Einfluss nehmen kann. Mehr Bewohner sind diesbezüglich aber einer Angebotserhöhung eher zuträglich.

#### **Zu 6.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

Die Ausführungen betreffen nicht die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Auf das künftige Spielflächen-Angebot im Bereich der westlichen Plangebiets-Grünfläche (Gesamtfläche ca. 2.700 qm) sei nochmals verwiesen.

REWE Markt GmbH Postfach 14 40 69155 Wiesloch

Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße  
Bauleitplanung  
Amalienstraße 6  
67434 Neustadt an der Weinstraße

Vorab per Fax: 06321/855-532

E-mail: [bauleitplanung@neustadt.eu](mailto:bauleitplanung@neustadt.eu)

REWE Markt GmbH  
Zweigniederlassung Südwest  
Im Unteren Wald  
69168 Wiesloch  
Telefon: +49 6222 574-0  
Telefax: +49 6222 574-9386  
www.rewe-group.com  
Geschäftsführer:  
Dr. Daniela Büchel, Hilmar Hübers  
Peter Maly, Telerik Schischmanow

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Durchwahl	Unsere Zeichen	Datum
		386	se/bis	04.12.17

**Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB - Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs „Schlachthof – Speyerdorfer Straße“ II. Änderung im Stadtbezirk Nr. 26**  
**Hier: Bedenken und Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. erlauben Sie uns, dass wir zu obigem Bebauungsplan hiermit folgende Bedenken und Anregungen vorbringen:
  1. Die Planung sieht eine Verlagerung der bestehenden ALDI- Filiale vom Standort „Speyerdorfer Straße 10“ auf das ehemalige SULO- Gelände bei Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit 950 m<sup>2</sup> auf 1.250 m<sup>2</sup> vor.
  2. In Ziffer 1.1.4 der Textlichen Festsetzungen wird festgelegt, dass ein Lebensmittelmarkt mit den Sortimentsgruppen „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Drogeriewaren/Kosmetik/Parfümerie“ im Sinne der Sortimentsliste der „Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße“ vom 25.10.2011 mit einer Verkaufsfläche von max. 1.250 m<sup>2</sup> zulässig ist.
  3. In der zugrundeliegenden Verträglichkeitsanalyse des Büros Stadt + Handel vom 23.08.17 wird festgestellt, dass städtebaulich negative Auswirkungen auf Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO von dem Planvorhaben mit einer Verkaufsfläche von max. 1.250 m<sup>2</sup> nicht zu erwarten sind. Allerdings wird darin ausdrücklich vorausgesetzt, dass eine Nachnutzung des ALDI- Altstandortes „Speyerdorfer Straße 10“ durch innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel bauplanerisch ausgeschlossen wird.
2. Gegen das Planvorhaben bestehen von unserer Seite nur dann keine Bedenken, wenn Sie dafür sorgen, dass die Verkaufsfläche wie derzeit vorgesehen auf maximal 1.250 m<sup>2</sup> beschränkt und eine Nachnutzung des ALDI- Altstandortes „Speyerdorfer Straße 10“ durch innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel z. B. durch Änderung des Bebauungsplanes bauplanerisch ausgeschlossen wird.

Mit freundlichen Grüßen

REWE Markt GmbH  
Zweigniederlassung Südwest

Jürgen Bissinger

Bereich:  
Zweigniederlassung Südwest  
Rechtsform:  
Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Sitz der Gesellschaft:  
Köln  
Registergericht:  
Amtsgericht Köln HRB 66773

USt-Id-Nr. :  
DE 612 706 034

Bankverbindung:  
DZ Bank AG, Frankfurt/Main  
BLZ 500 604 00 Kto. 141977  
IBAN: DE90 5006 0400 0000 1419 77  
SWIFT/BIC: GENODEF33XXX

Rewe Markt GmbH, Zweigniederlassung Südwest, Im Unteren Wald, 69168 Wiesloch  
(04.12.2017)

## Beschlussempfehlung

### Zu 1. und 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße hat sich mit der Nachfolgenutzung des Altstandortes beschäftigt. Da dieser jedoch außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegt, kann im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ein Einzelhandelsausschluss nicht erfolgen. Der Ausschluss kann jedoch auch durch öffentlich-rechtliche bzw. privat-rechtliche Regelungen erzielt werden. So wird zur Sicherung des Einzelhandelsausschlusses am Altstandort in den Kaufvertrag eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Neustadt an der Weinstraße aufgenommen. Somit kann die Aufgabe der innenstadtrelevanten Einzelhandelsnutzung sichergestellt werden. Darüber hinaus erfolgt eine Baulasteintragung, die ebenfalls eine Nachfolgenutzung durch innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente am Altstandort ausschließt. In der Summe sind die vertraglichen Regelungen geeignet, den Einzelhandelsausschluss am Altstandort abschließend und langfristig zu gewährleisten. Die Notwendigkeit, diesen auch bauplanungsrechtlich vorzunehmen, besteht hingegen nicht. Die Stadt Neustadt an der Weinstraße hält sich jedoch die Option offen, die Einzelhandelsaufgabe im Bereich des Altstandortes bauplanungsrechtlich auszuschließen, sofern ein städtebaulicher Handlungsbedarf gegeben ist.

**Fabian, Christine**

---

**Von:** Adams, Bernhard  
**Gesendet:** Mittwoch, 15. November 2017 13:33  
**An:** Fabian, Christine  
**Cc:** 'Birgit Roeßing'  
**Betreff:** WG: Bauvorhaben "Schlachthof - Speyerdorfer Straße" II. Änderung im Stadtbezirk Nr. 26

**Wichtigkeit:** Hoch  
**Vertraulichkeit:** Persönlich

z.d.A. Verfahrensakte  
Gruß  
Bernhard Adams

Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße  
Abteilungsleitung Stadtplanung (220)  
Amalienstraße 6  
67434 Neustadt an der Weinstraße

fon: 06321 855-508  
fax: 06321 855-7508  
bernhard.adams@neustadt.eu  
www.neustadt.eu

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Mittwoch, 15. November 2017 13:04  
**An:** info-stadt-nw\_de <[info@neustadt.eu](mailto:info@neustadt.eu)>  
**Betreff:** Bauvorhaben "Schlachthof - Speyerdorfer Straße" II. Änderung im Stadtbezirk Nr. 26  
**Wichtigkeit:** Hoch  
**Vertraulichkeit:** Persönlich

An die  
**Stadtverwaltung Neustadt/Weinstr.**  
[info@stadt-nw.de](mailto:info@stadt-nw.de)

**Betrifft: Stellungnahme zum Bebauungsvorhaben auf dem SULO-Gelände**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
hiermit möchte ich als Bürger Stellung beziehen auf das Bauvorhaben  
„Schlachthof – Speyerdorfer Straße“ II. Änderung im Stadtbezirk Nr. 26 (ehemals SULO-Gelände).

- 1. Bebauung**  
Branchweiler weist im Vergleich mit restlichen Innenstadtbezirken und Ortsteilen eine sehr hohe Dichte von Wohnblockeinheiten auf. Sozialgebundene Wohnungsangebote, teilweise mit Einfachbauten auf niedrigem baulichen Niveau und Wohnungen von freien Investoren - mit im städtischen Vergleich niedrigen Mieten - hatten zur Folge, dass in der Vergangenheit auch soziale Brennpunkte entstanden sind. Aus meiner Sicht hat sich mit dem abgeschlossenen Projekt der Sozialen Stadt die Wohnsituation zwar verbessert und die grundsätzliche Problematik, die soziale Brennpunkte mit sich bringen, wurden angegangen, bedürfen aber weiterer Begleitung. Verständlich ist, dass Neustadt zusätzlich zahlbaren Wohnraum benötigt. Branchweiler hat diesbezüglich das Soll bei weitem erfüllt.  
Der jetzt ausgelegte Bebauungsplanentwurf sieht eine wesentliche Veränderung der ersten Planbebauung vor. Die im ersten Plan vorgesehenen Wohneinheiten von Reihenhäusern und Doppelhäusern in aufgelockerter Bauweise wurden jetzt zugunsten von Gewerbeeinheiten und Wohnblocks mit zusätzlicher Geschosshöhe völlig aufgegeben.

1

[REDACTED] Neustadt an der Weinstraße  
(15.11.2017)

### Beschlussempfehlungen

#### **Zu 1.: Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.**

Hier ist anzumerken, dass die städtebaulichen Zielvorstellungen für das Plangebiet hinsichtlich einer attraktiven Bebauung mit hoher Standort- und Wohnqualität in Verbindung mit einer sozialen und altersstrukturellen Durchmischung im geplanten Quartier trotz vorgenommenen Änderungen zum Entwurf des Bebauungsplanes unverändert fortgelten. Anhand der Bauweise der geplanten Gebäude lässt sich nicht auf die Art der Nutzung des künftigen Wohnraums oder des Mietpreisniveaus der entstehenden Wohneinheiten schließen. Im Gegenteil stellt der vorliegend überwiegend geplante frei finanzierte Wohnungsbau gerade eine künftig bessere soziale Durchmischung von Branchweiler sicher.

Als weitere positive Aspekte der Plangebietsentwicklung sind herauszustellen:

- Behebung von Nutzungskonflikten des Industriebetriebs SULO zur Wohnnachbarschaft,
- Attraktivierung des Stadtbildes,
- bessere fußläufige Integration des ALDI-Marktes in den Stadtteil,
- Schaffung zusätzlicher Wegeverknüpfungen im Stadtteil,
- Arrondierung der Jugendcafe-Erweiterungsflächen,
- Verbesserung der Kita-Landschaft im Stadtteil.

Diese Aspekte müssen zusammengesehen werden.

Die Baudichte hat sich maximal erhöht, Grünfläche auf annähernd Null reduziert. Von der Bebauungsstruktur her bieten sich, wo sonst als in Branchweiler, Wohnungen an mit Sozialbindung.

Die ursprünglich angekündigte sozialplanerische Aufwertung des gesamten Stadtteiles Branchweiler zur sozialen Durchmischung von Bewohnerstrukturen wird somit grundlegend in Frage gestellt.

Die Betrachtungsweise der sozialen Durchmischung nur auf ein begrenztes Areal ist monokausal, denn die systemischen Auswirkungen auf den gesamten Stadtteil werden somit außer Acht gelassen.

#### **Verkehr**

2. Ein aktuelles Verkehrskonzept für Branchweiler, das eine Einbindung in die städtische Verkehrsplanung vorsieht, ist meines Erachtens notwendig.  
Uns bekannte Verkehrsgutachten (R&T) sind aus meiner Sicht nicht ganz schlüssig.  
Die erwartete Zunahme der Verkehrsbelastung bezieht sich bislang nur auf das Gebiet der Neubebauung und der direkten Umgebung. Erwartet wird eine höhere Belastung für die Schlachthof-, Branchweilerhof-, Adolf-Kolping- und Speyerdorfer Straße.  
Zusätzlich muss geprüft werden, welche Koppelungen sich aus den anderen neuen Wohngebieten (Raab Karcher, IBAG, Fütterer, Böbig) ergeben.
3. **Grünflächen**  
In den vergangenen Jahren wurden viele Bäume ersatzlos gefällt (z.B. Branchweilerhofstr., Schlachthofstr.), viele Gärten und Grünflächen sind durch Bebauung weggefallen (Garagenbau Stettinerstr. Schlachthofgelände, jüngst SULO etc).  
Im Bebauungsplan sind Grünflächen auf ein Minimum reduziert, ich finde dies als nicht ausreichend.  
Durch die zunehmende dichte Bebauung in Branchweiler und die zusätzlichen Gewerbeansiedlungen wird sich der Ausstoß von Emissionen erhöhen, umso wichtiger ist mir der Erhalt von bestehenden Grünflächen bzw. die Schaffung von Ersatzausgleichflächen innerhalb Branchweilers.
4. **Soziale Infrastruktur**  
Die aktuell begonnenen und geplanten Bauprojekte bedingen eine enorme Erhöhung der Anwohneranzahl und damit auch vielzählige Anforderungen für die soziale Stadtplanung, die bislang noch nicht ausreichend geklärt sind:
  - Aufnahmekapazität der Grundschule und der vorhandenen Kindertagesstätten? Kinderspielplätze und Freiflächen für Jugendliche?
  - Branchweiler weist bislang ein großes Defizit an ärztlicher Versorgung auf. Nun wird die Zahl der Bewohner beträchtlich steigen. Ich erwarte konkrete Maßnahmen, die die Ansiedlung von medizinischen Praxen begünstigen.
  - Soziale Arbeit ist in Branchweiler ein wesentlicher Bestandteil in der sozialen Stadtplanung. Eine personelle Aufstockung des Personalschlüssels, um die Umgestaltung des Viertels fachlich zu begleiten, erscheint mir unumgänglich.Mit freundlichen Grüßen,  
[REDACTED] Neustadt, den 10.11.2017

## **Zu 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

Für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht zunächst die Notwendigkeit der Auseinandersetzung mit der gesicherten verkehrlichen Erschließung. Hier muss nachgewiesen werden, dass das planinduzierte Verkehrsaufkommen über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden kann und die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte auch künftig gegeben ist. Daher ist es für den Bebauungsplan zunächst ausreichend, den Leistungsfähigkeitsnachweis auf die angrenzenden, betroffenen Knotenpunkte zu beschränken. Dieser Nachweis wurde durch die Erstellung einer Verkehrsuntersuchung erbracht. Hier konnte dargelegt werden, dass das künftige Verkehrsaufkommen konfliktfrei abgewickelt werden kann. Die verkehrstechnische Untersuchung ist Bestandteil der Planunterlagen. Nichtsdestotrotz ist für eine nachhaltige Stadtentwicklung auch die gesamte Verkehrsentwicklung im Stadtteil unter Berücksichtigung von neuen Wohnbaugebieten und lokalen Entwicklungen von Bedeutung. Hierzu vergabe die Stadtverwaltung eine weitere Verkehrsuntersuchung, um flankierend zu den gesetzlich notwendigen Bebauungsplanunterlagen sicherzustellen, dass die Summe der Bauvorhaben im Osten der Kernstadt nicht absehbar zu gravierenden Leistungsfähigkeitseinbußen an dortigen Knotenpunkten führen wird. Auf Grundlage einer Neueichung des Verkehrsmodells aus dem GVP 2011/12 durch aktuelle Zählraten (durchgeführt kurz vor Einrichtung der B39-Baustelle in Höhe Talstraße/LIDL) wurden ein Analysefall 2017 und zwei Prognosefälle 2025 abgebildet. Die Ergebnisse werden den Gremien näher vorgestellt. Drei wesentliche Erkenntnisse lauten:

- An zehn im Osten der Kernstadt gelegenen Knotenpunkten ist auch im Prognosefall 2025 die notwendige HBS-Leistungsfähigkeitsstufe ("D") gegeben.
- Der Verkehr insbesondere auf der Speyerdorfer Straße / K1 wird zunehmen, was die Beseitigung des BÜ 1001 umso dringlicher macht.
- Die konzipierte "Winzinger Spange" führt zu einer Attraktivierung der K1, die zu deutlichen Mehrverkehren im Abschnitt westlich der Adolf-Kolping-Straße führt. Gleichzeitig werden heutige Ausweichverkehre (aufgrund geschlossener Bahnschranken) durch Branchweiler zum Teil deutlich reduziert (z.B. südliche Schlachthofstraße: heute 5.900, künftig 800; nördliche Schlachthofstraße: heute 4.100, künftig 3.500; zentrale Spitalbachstraße: heute 7.300-7.900, künftig 4.900-5.300; Adolf-Kolping-Straße zwischen K1 und Spitalbachstraße: heute 11.900-12.800, künftig 8.700-10.000; Branchweilerhofstraße in Höhe IBAG-Tunnel: heute 8.000, künftig 7.400).

### **Zu 3.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

Planziel des Bebauungsplanes ist die Aktivierung einer Brachfläche in Verbindung mit einer städtebaulich verträglichen Bebauungsdichte, um die innerstädtisch wertvollen Flächenpotentiale optimal zur Schaffung von Wohnraum zu nutzen. Die verdichtete Bauweise bedeutet jedoch nicht, dass der Anteil an Grünflächen auf ein Minimalziel reduziert wird, da eine attraktive Freiraumplanung des Quartiers einen wesentlicher Aspekt der Stadtplanung zur Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität darstellt und auch im Rahmen der vorliegenden Planung erzielt werden soll.

Der Bebauungsplan enthält daher neben den Festsetzungen von öffentlichen Grünflächen (Spielplatz, Versickerungsflächen) auch eingriffsminimierende Festsetzungen, die auf den jeweiligen Baugrundstücken zu realisieren sind. Zu nennen sind hier bspw. die Durchgrünung der Stellplatzanlagen, Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung, die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu begrünen sowie die Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen. In der Summe der vorgesehenen öffentlichen Grünflächen und eingriffsminimierenden Festsetzungen kann durchaus eine attraktive Durchgrünung des Plangebietes erzielt werden, was auch aus Sicht des lokalen Stadtklimas positiv zu bewerten ist.

Festzuhalten bleibt auch, dass allein die Grünfläche im Westen des Bebauungsplangebietes rund 2.700 qm umfasst und zusätzlich dazu angetan ist, mit den Freianlagen des Jugendcafes zusammengelegt zu werden.

### **Zu 4.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße hat es sich zum städtebaulichen Ziel gesetzt, eine nachhaltige Stadtentwicklung zu betreiben. Daher liegt das Augenmerk nicht nur auf den Planstandort selbst, sondern umfasst auch die Entwicklung des gesamten Stadtteils Branchweiler. Hierzu gehören u.a. die möglichen Konsequenzen für die Infrastruktur durch Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur, bedingt durch die Umsetzung des Planvorhabens, aber auch weiterer Baugebiete. Die Stadt betrieb daher eine Untersuchung bezüglich der Auswirkungen von Bauvorhaben auf Kapazitäten der Eichendorffschule sowie der Kindertagesstätten im Einzugsbereich, die auch den vorliegenden Planstandort umfasst. Hierin wird die demografische Entwicklung anhand vier Prognosevarianten mit unterschiedlichen Zuzugsannahmen mit einem Zeithorizont von 6-7 Jahren untersucht.

Im Ergebnis zeigt sich, dass bei einer Gesamtbetrachtung aller Baugebietsentwicklungen im Einzugsgebiet der Grundschule künftig ein Mehrbedarf von etwa vier

Klassen besteht. Dieser Mehrbedarf würde aber auch weitgehend ohne die Entwicklung des SULO-Planstandortes entstehen. Er ist laut Gutachten bei Ergänzung eines Klassensaales und Ausschöpfen von Raumreserven zu bewältigen.

Hinsichtlich der Kindertagesstätten besteht ein Mehrbedarf von etwa zwei Gruppen, welcher dem SULO-Planstandort zuzurechnen ist. Das städtebauliche Konzept, was als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan dient, sieht die Errichtung einer bis zu fünfgruppigen Kindertagesstätte vor. Die Umsetzung wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages vom Vorhabenträger durch kostenfreie Grundstücksübertragung gesichert, so dass auch hier der Mehrbedarf an Gruppen kompensiert werden kann.

Die medizinische Versorgung der Bevölkerung sowie die Personalfrage sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Es ist aber anzumerken, dass hinsichtlich der medizinischen Versorgung in Neustadt an der Weinstraße diese dem Prozess von Angebot und Nachfrage unterliegt und die Stadt hier nur eingeschränkt Einfluss nehmen kann. Mehr Bewohner sind diesbezüglich aber einer Angebotserhöhung eher zuträglich.

Abs.:



An die  
Stadtverwaltung Neustadt/Weinstr.  
[stv-neustadt-weinstrasse@poststelle.rlp.de](mailto:stv-neustadt-weinstrasse@poststelle.rlp.de)

**Betrifft: Stellungnahme zum Bebauungsvorhaben auf dem SULO-Gelände**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich als Bürger Stellung beziehen auf das Bauvorhaben  
„Schlachthof – Speyerdorfer Straße“ II. Änderung im Stadtbezirk Nr. 26 (ehemals SULO-Gelände).

1.

#### **Bebauung**

Branchweiler weist im Vergleich mit restlichen Innenstadtbezirken und Ortsteilen eine sehr hohe Dichte von Wohnblockeinheiten auf. Sozialgebundene Wohnungsangebote, teilweise mit Einfachbauten auf niedrigem baulichen Niveau und Wohnungen von freien Investoren - mit im städtischen Vergleich niedrigen Mieten - hatten zur Folge, dass in der Vergangenheit auch soziale Brennpunkte entstanden sind.

Aus meiner Sicht hat sich mit dem abgeschlossenen Projekt der Sozialen Stadt die Wohnsituation zwar verbessert und die grundsätzliche Problematik, die soziale Brennpunkte mit sich bringen, wurden angegangen, bedürfen aber weiterer Begleitung.

Verständlich ist, dass Neustadt zusätzlich zahlbaren Wohnraum benötigt. Branchweiler hat diesbezüglich das Soll bei weitem erfüllt.

[Redacted] Neustadt an der Weinstraße  
(30.11.2017)

#### **Beschlussempfehlungen**

##### **Zu 1.: Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.**

Hier ist anzumerken, dass die städtebaulichen Zielvorstellungen für das Plangebiet hinsichtlich einer attraktiven Bebauung mit hoher Standort- und Wohnqualität in Verbindung mit einer sozialen und altersstrukturellen Durchmischung im geplanten Quartier trotz vorgenommenen Änderungen zum Entwurf des Bebauungsplanes unverändert fortgelten. Anhand der Bauweise der geplanten Gebäude lässt sich nicht auf die Art der Nutzung des künftigen Wohnraums oder des Mietpreisniveaus der entstehenden Wohneinheiten schließen. Im Gegenteil stellt der vorliegend überwiegend geplante frei finanzierte Wohnungsbau gerade eine künftig bessere soziale Durchmischung von Branchweiler sicher.

Als weitere positive Aspekte der Plangebietsentwicklung sind herauszustellen:

- Behebung von Nutzungskonflikten des Industriebetriebs SULO zur Wohnnachbarschaft,
- Attraktivierung des Stadtbildes,
- bessere fußläufige Integration des ALDI-Marktes in den Stadtteil,
- Schaffung zusätzlicher Wegeverknüpfungen im Stadtteil,
- Arrondierung der Jugendcafe-Erweiterungsflächen,
- Verbesserung der Kita-Landschaft im Stadtteil.

Diese Aspekte müssen zusammengesehen werden.

Der jetzt ausgelegte Bebauungsplanentwurf sieht eine wesentliche Veränderung der ersten Planbebauung vor. Die im ersten Plan vorgesehenen Wohneinheiten von Reihenhäusern und Doppelhäusern in aufgelockelter Bauweise wurden jetzt zugunsten von Gewerbeeinheiten und Wohnblocks mit zusätzlicher Geschosshöhe völlig aufgegeben.

Die Baudichte hat sich maximal erhöht, Grünfläche auf annähernd Null reduziert.

Die ursprünglich angekündigte sozialplanerische Aufwertung des gesamten Stadtteiles Branchweiler zur sozialen Durchmischung von Bewohnerstrukturen wird somit grundlegend in Frage gestellt.

Die Betrachtungsweise der sozialen Durchmischung nur auf ein begrenztes Areal ist monokausal, denn die systemischen Auswirkungen auf den gesamten Stadtteil werden somit außer Acht gelassen.

## 2. Verkehr

Ein aktuelles Verkehrskonzept für Branchweiler, das eine Einbindung in die städtische Verkehrsplanung vorsieht, ist meines Erachtens notwendig.

Uns bekannte Verkehrsgutachten (R&T) sind aus meiner Sicht nicht ganz schlüssig.

Die erwartete Zunahme der Verkehrsbelastung bezieht sich bislang nur auf das Gebiet der Neubebauung und der direkten Umgebung. Erwartet wird eine höhere Belastung für die Schlachthof-, Branchweilerhof-, Adolf-Kolping- und Speyerdorfer Straße.

Zusätzlich muss geprüft werden, welche Koppelungen sich aus den anderen neuen Wohngebieten (Raab Kärcher, IBAG, Fütterer, Böbig) ergeben.

## 3. Grünflächen

In den vergangenen Jahren wurden viele Bäume ersatzlos gefällt (z.B. Branchweilerhofstr., Schlachthofstr.), viele Gärten und Grünflächen sind durch Bebauung weggefallen (Garagenbau Stettinerstr. Schlachthofgelände, jüngst SULO etc).

Im Bebauungsplan sind Grünflächen auf ein Minimum reduziert, ich finde dies als nicht ausreichend.

Durch die zunehmende dichte Bebauung in Branchweiler und die zusätzlichen Gewerbeansiedlungen wird sich der Ausstoß von Emissionen erhöhen, umso wichtiger ist

## Zu 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht zunächst die Notwendigkeit der Auseinandersetzung mit der gesicherten verkehrlichen Erschließung. Hier muss nachgewiesen werden, dass das planinduzierte Verkehrsaufkommen über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden kann und die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte auch künftig gegeben ist. Daher ist es für den Bebauungsplan zunächst ausreichend, den Leistungsfähigkeitsnachweis auf die angrenzenden, betroffenen Knotenpunkte zu beschränken. Dieser Nachweis wurde durch die Erstellung einer Verkehrsuntersuchung erbracht. Hier konnte dargelegt werden, dass das künftige Verkehrsaufkommen konfliktfrei abgewickelt werden kann. Die verkehrstechnische Untersuchung ist Bestandteil der Planunterlagen. Nichtsdestotrotz ist für eine nachhaltige Stadtentwicklung auch die gesamte Verkehrsentwicklung im Stadtteil unter Berücksichtigung von neuen Wohnbaugebieten und lokalen Entwicklungen von Bedeutung. Hierzu vergab die Stadtverwaltung eine weitere Verkehrsuntersuchung, um flankierend zu den gesetzlich notwendigen Bebauungsplanunterlagen sicherzustellen, dass die Summe der Bauvorhaben im Osten der Kernstadt nicht absehbar zu gravierenden Leistungsfähigkeitseinbußen an dortigen Knotenpunkten führen wird. Auf Grundlage einer Neueichung des Verkehrsmodells aus dem GVP 2011/12 durch aktuelle Zählraten (durchgeführt kurz vor Einrichtung der B39-Baustelle in Höhe Talstraße/LIDL) wurden ein Analysefall 2017 und zwei Prognosefälle 2025 abgebildet. Die Ergebnisse werden den Gremien näher vorgestellt. Drei wesentliche Erkenntnisse lauten:

- An zehn im Osten der Kernstadt gelegenen Knotenpunkten ist auch im Prognosefall 2025 die notwendige HBS-Leistungsfähigkeitsstufe ("D") gegeben.
- Der Verkehr insbesondere auf der Speyerdorfer Straße / K1 wird zunehmen, was die Beseitigung des BÜ 1001 umso dringlicher macht.
- Die konzipierte "Winzinger Spange" führt zu einer Attraktivierung der K1, die zu deutlichen Mehrverkehren im Abschnitt westlich der Adolf-Kolping-Straße führt. Gleichzeitig werden heutige Ausweichverkehre (aufgrund geschlossener Bahnschranken) durch Branchweiler zum Teil deutlich reduziert (z.B. südliche Schlachthofstraße: heute 5.900, künftig 800; nördliche Schlachthofstraße: heute 4.100, künftig 3.500; zentrale Spitalbachstraße: heute 7.300-7.900, künftig 4.900-5.300; Adolf-Kolping-Straße zwischen K1 und Spitalbachstraße: heute 11.900-12.800, künftig 8.700-10.000; Branchweilerhofstraße in Höhe IBAG-Tunnel: heute 8.000, künftig 7.400).

mir der Erhalt von bestehenden Grünflächen bzw. die Schaffung von Ersatzausgleichflächen innerhalb Branchweilers.

#### Soziale Infrastruktur

4.

Die aktuell begonnenen und geplanten Bauprojekte bedingen eine enorme Erhöhung der Anwohneranzahl und damit auch vielzählige Anforderungen für die soziale Stadtplanung, die bislang noch nicht ausreichend geklärt sind:

- Aufnahmekapazität der Grundschule und der vorhandenen Kindertagesstätten?  
Kinderspielplätze und Freiflächen für Jugendliche?
- Branchweiler weist bislang ein großes Defizit an ärztlicher Versorgung auf. Nun wird die Zahl der Bewohner beträchtlich steigen. Ich erwarte konkrete Maßnahmen, die die Ansiedlung von medizinischen Praxen begünstigen.
- Soziale Arbeit ist in Branchweiler ein wesentlicher Bestandteil in der sozialen Stadtplanung. Eine personelle Aufstockung des Personalschlüssels, um die Umgestaltung des Viertels fachlich zu begleiten, erscheint mir unumgänglich.

Mit freundlichen Grüßen,



Neustadt, den

24.11.17

### Zu 3.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Planziel des Bebauungsplanes ist die Aktivierung einer Brachfläche in Verbindung mit einer städtebaulich verträglichen Bebauungsdichte, um die innerstädtisch wertvollen Flächenpotentiale optimal zur Schaffung von Wohnraum zu nutzen. Die verdichtete Bauweise bedeutet jedoch nicht, dass der Anteil an Grünflächen auf ein Minimalziel reduziert wird, da eine attraktive Freiraumplanung des Quartiers einen wesentlicher Aspekt der Stadtplanung zur Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität darstellt und auch im Rahmen der vorliegenden Planung erzielt werden soll.

Der Bebauungsplan enthält daher neben den Festsetzungen von öffentlichen Grünflächen (Spielplatz, Versickerungsflächen) auch eingriffsminimierende Festsetzungen, die auf den jeweiligen Baugrundstücken zu realisieren sind. Zu nennen sind hier bspw. die Durchgrünung der Stellplatzanlagen, Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung, die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu begrünen sowie die Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen. In der Summe der vorgesehenen öffentlichen Grünflächen und eingriffsminimierenden Festsetzungen kann durchaus eine attraktive Durchgrünung des Plangebietes erzielt werden, was auch aus Sicht des lokalen Stadtklimas positiv zu bewerten ist.

Festzuhalten bleibt auch, dass allein die Grünfläche im Westen des Bebauungsplangebietes rund 2.700 qm umfasst und zusätzlich dazu angetan ist, mit den Freianlagen des Jugendcafes zusammengelegt zu werden.

### Zu 4.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße hat es sich zum städtebaulichen Ziel gesetzt, eine nachhaltige Stadtentwicklung zu betreiben. Daher liegt das Augenmerk nicht nur auf den Planstandort selbst, sondern umfasst auch die Entwicklung des gesamten Stadtteils Branchweiler. Hierzu gehören u.a. die möglichen Konsequenzen für die Infrastruktur durch Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur, bedingt durch die Umsetzung des Planvorhabens, aber auch weiterer Baugebiete. Die Stadt betrieb daher eine Untersuchung bezüglich der Auswirkungen von Bauvorhaben auf Kapazitäten der Eichendorffschule sowie der Kindertagesstätten im Einzugsbereich, die auch den vorliegenden Planstandort umfasst. Hierin wird die demografische Entwicklung anhand vier Prognosevarianten mit unterschiedlichen Zuzugsannahmen mit einem Zeithorizont von 6-7 Jahren untersucht.

Im Ergebnis zeigt sich, dass bei einer Gesamtbetrachtung aller Baugebietsentwicklungen im Einzugsgebiet der Grundschule künftig ein Mehrbedarf von etwa vier

Klassen besteht. Dieser Mehrbedarf würde aber auch weitgehend ohne die Entwicklung des SULO-Planstandortes entstehen. Er ist laut Gutachten bei Ergänzung eines Klassensaales und Ausschöpfen von Raumreserven zu bewältigen.

Hinsichtlich der Kindertagesstätten besteht ein Mehrbedarf von etwa zwei Gruppen, welcher dem SULO-Planstandort zuzurechnen ist. Das städtebauliche Konzept, was als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan dient, sieht die Errichtung einer bis zu fünfgruppigen Kindertagesstätte vor. Die Umsetzung wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages vom Vorhabenträger durch kostenfreie Grundstücksübertragung gesichert, so dass auch hier der Mehrbedarf an Gruppen kompensiert werden kann.

Die medizinische Versorgung der Bevölkerung sowie die Personalfrage sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Es ist aber anzumerken, dass hinsichtlich der medizinischen Versorgung in Neustadt an der Weinstraße diese dem Prozess von Angebot und Nachfrage unterliegt und die Stadt hier nur eingeschränkt Einfluss nehmen kann. Mehr Bewohner sind diesbezüglich aber einer Angebotserhöhung eher zuträglich.