



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan **"Schlachthof – Speyerdorfer Straße"**
im Stadtbezirk Nr. 26/27

Auf der Nordseite der Speyerdorfer Straße (K 1) befindet sich eine brachliegende Fläche, auf der früher Bahnanlagen (des "Gäubähnels") bestanden, die aber schon lange entfernt wurden. Noch vorhanden ist ein Anschlussgleis für einen Industriebetrieb. Dieser Betrieb und der Schlachthof verursachen Immissionen für die nördlich und östlich davon gelegenen Wohngebiete. Konflikte zwischen den gewerblichen und den Wohn-Nutzungen sollen gemindert werden durch eine Überplanung des Bereiches zwischen der "Speyerdorfer Straße" und der Straße "Im Schelmen". Dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im Westteil des Plangebietes galt früher der nach Aufbaugesetz erstellte "Teilbepbauungsplan zwischen Bahnkörper und Industriestraße, sowie Speyerdorfer Straße und Branchweilerhofstraße" (genehmigt am 17.09.1959), der aber wegen fehlender Mindestfestsetzungen als nichtig anzusehen ist.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine "gewerbliche Baufläche" dargestellt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 6,7 ha.

Wesentliche Ziele der Planung und die Gründe dafür sind:

1. Für den brachliegenden Bereich nördlich der Speyerdorfer Straße kann nur durch einen Bebauungsplan die gewünschte städtebauliche Ordnung erreicht und es können die für öffentlichen Zwecke erforderlichen Flächen festgesetzt werden.
2. Die gesamte Brachfläche ist im Zusammenhang mit den nördlich angrenzenden Gewerbegebieten zu sehen und zu überplanen, zumal die Grundstücksgrenzen dazwischen wenig geradlinig und ungünstig für eine sinnvoll geordnete Bebauung verlaufen.
3. Entwickelt aus dem Flächennutzungsplan sollen im Plangebiet "Gewerbegebiete" (GE) gemäß § 8 BauNVO und "Industriegebiete" (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt werden. Bei einem Teil dieser Gebiete sind Einschränkungen der Nutzungsart mit Rücksicht auf die umgebenden Wohnnutzungen und die allgemeinen Ziele der Stadtplanung erforderlich.

4. Ein Bebauungsplan bietet die Möglichkeit, durch Gliederung der Baugebiete Konflikte zwischen Nutzungen im Plangebiet (infolge dort verursachter Immissionen) und den angrenzenden Wohngebieten zu bewältigen. Außerdem sollen am Nord- und Ostrand des Plangebietes Flächen und Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen für die benachbarte Wohnnutzung festgesetzt werden. Einerseits sollen die im Plangebiet bestehenden Gewerbebetriebe (Fa. Sulo, Schlachthof) in ihrem Bestand gesichert und ihnen eine Entwicklungsmöglichkeit gegeben werden, während andererseits die Immissionen dieser Betriebe für die im Norden und Osten angrenzenden Wohngebiete auf dort zumutbare Werte gemindert werden sollen. Ein Nebeneinander von einem emittierenden Gewerbebetrieb und einer Wohnnutzung ist vertretbar, wenn die das Wohnen störenden Anlagen und Produktionsabläufe entweder weit genug entfernt von der Wohnnutzung auf dem Betriebsgelände angeordnet werden oder gegenüber der Wohnnutzung durch Immissionsschutz-Vorkehrungen abgeschirmt werden. Durch die Festsetzung von (hinsichtlich der Immissionen) eingeschränkten "Gewerbegebieten" (GE 1) und Industriegebieten (GI 1) soll erreicht werden, langfristig störende Immissionen zu mindern, indem bei der Gelegenheit einer Änderung des Produktionsablaufs und beim Aufstellen neuer Maschinen emittierende Anlagen weiter von der Wohnnutzung entfernt angeordnet werden. Bei einer Änderung der Nutzung bzw. von Anlagen und Einrichtungen verlangt deshalb die Gewerbeaufsicht bezüglich der Lärmimmissionen, durch ein schalltechnisches Gutachten bzw. eine Lärmprognose nachzuweisen, dass als Lärmimmissions-Richtwerte (gemäß der "TA-Lärm") im "GE 1"-Gewerbegebiet (wie für ein Mischgebiet) tags 60 und nachts 45 dB(A) und im "GI 1"-Industriegebiet (wie für ein Gewerbegebiet) tags 65 und nachts 50 dB(A) nicht überschritten werden. Die Abschirmung bzw. die Minderung von Immissionen, insbesondere des Lärmes störender Betriebsabläufe ist durch "Einhausung" (z. B. durch "schalldichte" Ausbildung der Außenwand mit geschlossen zu haltenden und schalldämmenden Fenstern) und ähnlichen (Lärmschutz-) Vorkehrungen möglich, wie z. B. einer Lärmschutzwand als Einfriedung, ohne den Gewerbebetrieb unzumutbar zu behindern oder einzuschränken.
5. Im Bereich des Bebauungsplanes "Schlachthof-Speyerdorfer Straße" sollen in den Gewerbegebieten grundsätzlich die gleichen Nutzungsbeschränkungen wie im Geltungsbereich des südlich angrenzenden Bebauungsplanes "Chemnitzer Straße (Neufassung und Erweiterung), Teil West" gelten, damit eine einheitliche und gleiche Behandlung in benachbarten Gewerbegebieten erfolgt. Eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden Einzelhandelsnutzungen, Autohöfe, Speditionen und Betriebe der Abfallwirtschaft und -verwertung. Solche Nutzungen verursachen in der Regel ein erhebliches Verkehrsaufkommen, insbesondere durch Kunden- und Lkw-Lieferverkehr. Auch ist wegen der Lage der in der Nähe bestehenden Verwaltungs- und Wohngebiete eine Recycling- oder Abfallverwertungsanlage (wie z. B. der westlich des Plangebietes leider vorhandene Schrottplatz) unerwünscht und unvertretbar.
6. Die festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete sollen vorrangig für produzierende Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen. Insbesondere sollen den bestehenden Gewerbebetrieben Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden oder z. B. Handwerksbetriebe, die aus beengter Innenstadtlage aussiedeln möchten, eine solche Möglichkeit gegeben werden. Im Hinblick darauf, dass produzierendes Gewerbe in der Regel Immissionen, besonders Lärm verursacht, sollen derartige Nutzungen möglichst im Südteil des Plangebietes, an der Speyerdorfer Straße (K 1) untergebracht werden.

Die Festsetzung von Gewerbegebieten für produzierende Betriebe muss primär an Standorten erfolgen, die verkehrsgünstig liegen und an denen eine empfindliche Nachbarschaft nicht durch Immissionen gestört werden kann. Solche Standorte, wie die hier schon durch den Straßen- und Bahnverkehr immissionsmäßig vorbelastete Lage im Südteil des Plangebietes, sollten derartigen Nutzungen vorbehalten sein.

Um den Vorrang von Handwerk und produzierenden Gewerbe zu sichern, sind Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet aufgrund von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO generell unzulässig.

Bei Gewerbegebieten in verkehrsgünstigen Lagen werden Einzelhandelsnutzungen, insbesondere für innenstadtrelevante Sortimente, mit Rücksicht auf das Einzelhandelszentrum Innenstadt ausgeschlossen. Wenn in verkehrsgünstiger Lage am Stadtrand beliebige Warensortimente und genügend kostenlose Parkplätze angeboten werden, wird es immer unattraktiver, die Innenstadt mit ihrem Parkplatzmangel und Parkgebühren zum Einkaufen aufzusuchen. Die Kaufkraft von Neustadt an der Weinstraße und seinem Umland ist begrenzt.

Nehmen die Verkaufsflächen und die Einzelhandelsumsätze am Stadtrand zu, geht das zwangsläufig zu Lasten der Innenstadt. Die gute Verkehrsanbindung ist für Einzelhandelsbetriebe an der Speyerdorfer Straße ein großer Standortvorteil. Die Wettbewerbsnachteile für das Einkaufszentrum "Innenstadt" werden daher größer durch jede Einzelhandelsnutzung am Stadtrand. Wenn aber der innerstädtische Einzelhandel ins Hintertreffen gerät, wird dies schnell negative Folgen für die Altstadt haben.

Der Einzelhandel in der Innenstadt ist aber wesentlich für deren Urbanität und Vitalität. Er ist der Motor für die Stadtsanierung und Erhaltung der historischen Bausubstanz, in die in den vergangenen Jahrzehnten mehr als 100 Millionen DM investiert wurden. Allein die öffentlichen Investitionen seit 1970 betrugen 53 Millionen DM. Bei rückläufigem Einzelhandel in der Innenstadt gehen auch die finanziellen Möglichkeiten für Erhaltung und Erneuerung im Altstadtbereich zurück. Eine negative Entwicklung in der Innenstadt muss aber bereits im Ansatz verhindert werden.

Als Konsequenz bleibt daher nur, Einzelhandels-Verkaufsflächen in Gewerbegebieten am Stadtrand zu begrenzen und auf keinen Fall dort weitere innenstadtrelevante Einzelhandelsortimente zuzulassen. Die vorgenannten städtebaulichen Gründe für die Erhaltung und Stärkung der Innenstadt sind im Hinblick auf die Gesamtentwicklung der Stadt bedeutungsvoll. Ziel der Stadtplanung muss es sein, die Innenstadt mit ihren zentralen Infrastruktureinrichtungen zu stärken, damit die dort eingesetzten Investitionen für Stadterneuerung und -verschönerung langfristig von Nutzen sind.

7. Das im Plangebiet festgesetzte "Industriegebiet" (GI) soll gemäß § 9 BauNVO'90 insbesondere produzierenden Gewerbebetrieben vorbehalten sein, die wegen z. B. produktionsbedingter Emissionen oder Nachtbetriebes in Gewerbegebieten (gemäß § 8 BauNVO'90) unzulässig sind und deshalb nur in einem Industriegebiet untergebracht werden können. Außerdem besteht für dieses Industriegebiet ein Gleisanschluss an die vorbeiführende Bahnstrecke Neustadt-Landau. Um den Vorrang für die auf ein Industriegebiet angewiesenen Gewerbebetriebe zu sichern, sollen weniger störende (auch in anderen Gebieten zulässige) Gewerbebetriebe und insbesondere Handels- und Lagernutzungen in diesem Industriegebiet ausgeschlossen werden.

8. An das Plangebiet, südlich der Speyerdorfer Straße, grenzt der räumliche Geltungsbereich des (am 10.10.1997 in Kraft getretenen) Bebauungsplanes "Chemnitzer Straße (Neufassung und Erweiterung), Teil West" unmittelbar an. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind bei der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes "Schlachthof-Speyerdorfer Straße" zu berücksichtigen. Insbesondere gilt das für die am Südrand der Speyerdorfer Straße festgesetzte Böschungs- und Straßenbegleitgrünfläche, die analog auf der Nordseite dieser Straße festzusetzen ist.

Im Hinblick auf die beabsichtigte Über- oder Unterführung der Bahnstrecke zur Beseitigung des schienengleichen Bahnübergangs BÜ 1001 muss zudem eine Verkehrsfläche für die neue Anbindung der Schlachthofstraße an die Speyerdorfer Straße festgesetzt werden. Die Schlachthofstraße muss als Zufahrt für den Schwerlastverkehr zu den Stadtwerken, dem Schlachthof und einem großen Gewerbebetrieb (Fa. Sulo) unbedingt direkt an die Speyerdorfer Straße (K 1) und durch diese an die B 39 angebunden bleiben. Keinesfalls darf die Schlachthofstraße von der K 1 abgehängt werden (wie das in der "Machbarkeitsstudie" des Ingenieurbüros Krebs und Kiefer vom Oktober 1996 im Auftrag der Deutschen Bahn AG beabsichtigt ist).

Die Speyerdorfer Straße ist die wichtigste Verbindung zwischen der Innenstadt und dem großen Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf sowie den Wohn- und Gewerbegebieten im Stadtteil Neustadt-Ost. Sie kreuzt niveaugleich die Bahnstrecke Neustadt-Landau in Form eines beschränkten Bahnüberganges. Dieser Bahnübergang stellt eine starke Beeinträchtigung des innerstädtischen West-Ost-Straßenverkehrs dar und es besteht schon lange die Absicht, anstelle des Bahnübergangs eine Unter- oder Überführung für die Straße zu bauen. In einer seitens der Deutschen Bahn AG erstellten Machbarkeitsstudie ist eine Unterführung (Absenkung der Straße und Eisenbahnbrücke) der Speyerdorfer Straße vorgesehen, während früher eine Straßenbrücke über die Bahnstrecke vorgesehen war. Der Flächenbedarf für einen Böschungskörper zu einer Straßenbrücke und für eine Absenkung zu einer Straßenunterführung sind etwa gleich.

Durch den Bebauungsplan im Südwesten seines Geltungsbereiches zu treffende Festsetzungen soll verhindert werden, dass östlich der möglichen Unterführung die für die Absenkung der Speyerdorfer Straße und die Anbindung der Schlachthofstraße erforderlichen Flächen durch irgendwelche baulichen Nutzungen "verbaut" werden können.

9. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden bauliche Nutzungen, die eventuell aufgrund von § 34 Abs. 1 und 2 BauGB früher zulässig gewesen sein mögen, eingeschränkt oder aufgehoben. Eine Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen gemäß §§ 39 - 44 BauGB ist erfolglos, weil nicht innerhalb von sieben Jahren ab (Beginn der Zulässigkeit) ausgeübte Nutzungen durch den Bebauungsplan entschädigungslos aufgehoben werden können. Auf ausgeübte (bestehende) Nutzungen wird bei der Planung weitgehend Rücksicht genommen, jedoch können auch dafür wegen des Gebotes in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB, "eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln", einzelne Nutzungen eingeschränkt werden. Insbesondere die Immissions-Minderung bewirkende Festsetzungen dienen dem Planungsziel, die Situation zu verbessern und erscheinen im Hinblick darauf zumutbar und berechtigt.

10. Neue Flachdächer und -dachteile sollen begrünt werden. Dazu haben sie eine mindestens 8 cm dicke Vegetationsschicht (Erd- bzw. Substratauflage) zu erhalten und sie sind mindestens mit einer Extensivbegrünung zu versehen. Eine Intensivbegrünung mit einer dickeren Erdschicht ist gleichwohl zulässig.

Gegenüber einer, bei Flachdächern häufigen, Kiesschüttung zum Schutz der Dachhaut heizen sich begrünte Dächer bei Besonnung weniger stark auf. Besonders wichtig ist, innerhalb der zusammenhängend versiegelten Fläche deren Aufheizung durch "Grüninseln" auf Dachflächen entgegenzuwirken. Dies gilt besonders für zulässige Flachdachflächen, deren Aufheizung für die sie umgebenden höheren Gebäudeteile nachteilig ist.

Sofern die Wahl zwischen geneigten und Flach-Dachflächen besteht, können die Bauherren sich für die ihnen (aus wirtschaftlichen bzw. ökologischen Gründen) genehme Dachausführung entscheiden und bei Neubaumaßnahmen berücksichtigen. Dem Brandschutz kann Rechnung getragen werden, weil die Substratdicke ausreicht.

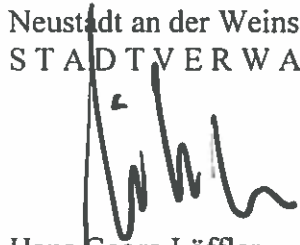
11. Im Südwesten des Plangebietes wird eine "private Grünfläche -Parkanlage-" festgesetzt. Zugleich ist dies eine "Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich" (im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB für Eingriffe auf den geplanten "öffentlichen Straßenverkehrsflächen") gemäß § 9 Abs. 1a BauGB und den "öffentlichen Straßenverkehrsflächen" zugeordnet. Als Maßnahmen zum Ausgleich sind insbesondere der Rückbau von befestigten Wegen und die Gestaltung einer Parkanlage vorgesehen.

Der Bebauungsplan wird eine weitergehende bauliche Nutzung und Bodenversiegelung ermöglichen und dadurch Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Inwieweit dies die ökologische Situation beeinflusst, wird in einem landespflegerischen Planungsbeitrag dargestellt.

Die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen sollen in das Eigentum der Stadt überführt werden. Es ist beabsichtigt, die für öffentliche Zwecke festgesetzten Flächen, die sich noch nicht im städtischem Eigentum befinden, durch private Grenzregelung, Erwerb und Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes zu erlangen. Nur wenn dies nicht zum Erfolg führt, wird versucht, die für öffentliche Zwecke festgesetzten Flächen im Wege der Enteignung in das Eigentum der Stadt zu überführen.

Die Realisierung der Planung hängt letztlich davon ab, welche Finanzmittel den öffentlichen und privaten Bauherren zur Verfügung stehen.

Neustadt an der Weinstraße, den 30. Januar 2002
STADTVERWALTUNG


Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister



ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG

Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße
- intern -

Stadtbau- und Planungsamt

Stadthaus I



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
61;ap, 09.04.01

Amt: Ordnungsamt

Bereich: Untere Landespflegebehörde

Verwaltungsgebäude: Hindenburgstr. 9a

Zimmer: 37

Auskunft erteilt: Frau Konrad

(bitte immer angeben) Unser Zeichen: 323;Ko.

Telefon: 06321-855290

Telefax: 06321-855458

E-Mail: info@neustadt-weinstrasse.de

Datum 13.06.01

Bebauungsplan-Vorentwurf „Schlachthof - Speyerdorfer Straße“, Stadtbezirk Nr. 26/27

Stellungnahme der Unteren Landespflegebehörde -Landespflegerische Zielvorstellungen-

Gegen die vorgelegte Planung machen wir keine grundsätzlichen landespflegerischen Bedenken geltend.

Das Plangebiet enthält zur Zeit einen hohen Anteil an Grünflächen (überwiegend Sukzessionsflächen, aber auch Rasen-, Gehölzflächen und Privatgärten) sowie einen bedeutsamen Baumbestand (vgl. Bestandsplan vom 12.06.01, 323;Ko./hün.).

Für die im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebe wird sich, was die Durchgrünung betrifft, bis auf die Berücksichtigung zu erhaltender Bäume zunächst keine Änderung ergeben. Sobald jedoch an eine Betriebserweiterung gedacht wird, werden die im Bebauungsplan festzulegenden Textfestsetzungen greifen.

Als Ausgleich für die im Zuge der neuen Anbindung der Schlachthofstraße an die Speyerdorferstraße bewirkte Bodenversiegelung bietet sich eine Entsiegelung von innerhalb der Sukzessionsfläche Nr. 19 liegenden voll- bzw. teilversiegelten Zufahrten an. Dadurch würde eine wertvolle innerstädtische Grünfläche mit hohem Baumanteil entstehen, die durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu sichern wäre (Die Einbeziehung dieser Fläche in ein Konzept für die Durchführung einer Landesgartenschau in Neustadt halten wir für denkbar).

Besondere Bedeutung kommt u. E. auch der Sicherung der Grünfläche (Nr. 47 Bestandsplan) entlang der Speyerdorfer Straße zu. Eine Aufwertung dieser Fläche kann durch Anpflanzung von großkronigen, einheimischen Laubbäumen parallel zur Speyerdorfer Straße erfolgen. Die Baumpflanzung sollte auf der im Zuge des Straßenneubaus entstehenden Grünfläche (jetzt Fläche Nr. 43 Bestandsplan) fortgesetzt werden.

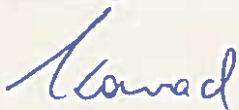
Bei entsprechender Planung halten wir einen planinternen Ausgleich für möglich.

Folgende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind in der Planung umzusetzen bzw. in die Textfestsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen:

- Die in beiliegendem Bestandsplan (323;Ko./hün. vom 12.06.01) entsprechend gekennzeichneten Bäume sind im Bebauungsplan als „zu erhalten“ festzusetzen.
- Durchgrünung der Bebauung:
 - Mindestbegrünung: 20 % der Baugrundstücksfläche
 - Baumpflanzungen: 1 Baum pro angefangene 250 m² Baugrundstücksfläche
Überstellung der Stellplätze mit großkronigen, einheimischen Laubbäumen, für jeweils angefangene 6 Stellplätze ein Baum
 - Fassadenbegrünung: Begrünung fensterloser Fassaden
 - Flachdachbegrünung: Dicke der Vegetationsschicht mind. 8 cm, Begrünung mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten und extensive Unterhaltung
alternativ: Installation von Anlagen zur Erzeugung von Solarenergie
 - Gehölzauswahl: gemäß der „Liste einheimischer, standortgerechter Laubgehölze“ der Landwirtschafts- und Umweltschutzabteilung); keine Koniferen
- Oberflächenwasserversickerung:
Versickerung des auf Gebäuden und Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Grundstück oder in unmittelbarer Nähe
- Reduzierung der Neuversiegelung auf das absolut notwendige Maß
 - wasserdurchlässige Befestigung von PKW-Stellplätzen, Fußwegen und sonstigen Erschließungswegen

Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird ein landespflegerischer Planungsbeitrag erstellt werden. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass in dem Plangebiet mit Altlasten zu rechnen ist.

Im Auftrag



Petra Konrad

