



Bebauungsplan-Vorentwurf
"Roßlaufstraße-Südwest"

im Stadtbezirk Nr. 25

BEGRÜNDUNG

Stand: 12. Juni 2012

Fachbereich 2 Stadtentwicklung und Bauwesen
Abt. 220 Stadtplanung
Marktplatz 1
67433 Neustadt an der Weinstraße

Nach Aufgabe der gewerblichen-industriellen Nutzung der Fa. IBAG liegt das Gelände nördlich der Branchweilerhofstraße seit fast zwei Jahrzehnten brach. Die bisher unternommenen Versuche, es einer Nachfolgenutzung zuzuführen, konnten nicht zu einem positiven Abschluss gebracht werden, da insbesondere ein umsetzungsorientiertes städtebauliches Gesamtkonzept fehlte.

Zusammen mit dem jetzigen Grundstückseigentümer wurden vertiefte Überlegungen im Hinblick auf ein Nutzungskonzept für das IBAG-Gelände und das umgebende Roßlaufgelände – begrenzt von Roßlaufstraße im Norden und Osten, Branchweilerhofstraße im Süden und Bahntrasse im Westen – angestellt. Im Mittelpunkt der Überlegungen steht dabei eine Nachfolgenutzung der brachliegenden Teile des IBAG-Geländes unter Berücksichtigung der gegebenen Restriktionen und der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Insbesondere unter Würdigung der kommunalen Entwicklungsabsichten (vgl. Flächennutzungsplan-Aussage „geplante Mischbaufläche“) soll hier eine Wohn- und gemischte Nutzung i.V.m. mit einem Angebot an Nahversorgungsmöglichkeiten für den gesamten Stadtteil Branchweiler etabliert werden. Die Begründung für die beabsichtigte Entwicklung eines Wohn- und gemischt genutzten Quartiers ergibt sich

- a) aus der hohen Lagegunst der Fläche in direkter Nachbarschaft zu einer S-Bahn-Haltestelle und der fußläufigen Erreichbarkeit von schulischen und sonstigen infrastrukturellen Einrichtungen,
- b) aus den begrenzten gewerblichen Entwicklungsspielräumen für die vorhandenen Betriebe (im Norden Überschwemmungsgebiet angrenzend, im Westen Bahnflächen, im Süden und Osten zum Teil ausgedehnte Wohngebiete) sowie
- c) aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans.

Des Weiteren besteht an anderer Stelle im Gebiet der Stadt ein großes Angebot an gewerblichen Bauflächen, welche in besonderem Maße die heutigen Ansprüche Gewerbetreibender erfüllen und sich besser in die gesamtstädtische Nutzungsstruktur einfügen.

Weiter sind im Nachnutzungskonzept für das IBAG-Gelände zwei Sondergebiete für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel vorgesehen. Mit der Neuansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers und eines Drogeriemarktes sowie der Erweiterung und Anpassung des bestehenden Penny-Marktes an eine für Discounter marktübliche Größenordnung sollen die Möglichkeiten der Nahversorgung für die künftigen Bewohner des IBAG-Geländes und für die südlich der Branchweilerhofstraße lebende Bevölkerung deutlich verbessert werden. Die Standorteignung wurde bereits im gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept anerkannt.

Bauplanungsrechtlich empfiehlt sich die Untergliederung des oben beschriebenen Roßlaufgeländes in zwei Bauabschnitte. Im ersten, vorliegenden Bauabschnitt gilt es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der angestrebten nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzung zu schaffen, da dies insbesondere auch für die zeitnahe Verbesserung der Versorgungssituation für die angrenzenden Wohnquartiere von Bedeutung ist. Dabei umfasst das Planziel des Bebauungsplanes „Roßlaufstraße-Südwest“ die Schaffung der Genehmigungsvoraussetzungen für die Neuansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes (Vollsortimenter) mit max. 1.650 qm Verkaufsfläche und eines Drogeriemarktes mit max. 600 qm als auch die Vergrößerung der bereits ansässigen Penny-Filiale auf max. 800 qm Verkaufsfläche. Der Geltungsbe-

reich des Bebauungsplanes für den ersten Bauabschnitt wird dabei um die sich südlich bis zur Branchweilerhofstraße und östlich bis zur Roßlaufstraße anschließenden Flächen arrondiert, um im Hinblick auf die gesamtkonzeptionelle Neuaufstellung des Roßlaufgeländes Normenklarheit zu Art und Maß der zulässigen Nutzungen in diesem Bereich zu schaffen. Der vorgefundene Bestand empfiehlt die Ausweisung eines Mischgebietes im Sinne § 6 BauNVO.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Roßlaufstraße-Südwest“ erfolgt im Regelverfahren nach Baugesetzbuch. Daraus ergibt sich, dass der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße im entsprechenden Teilgebiet im Wege des Parallelverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 BauGB angepasst werden muss.

Die Arbeiten am Bebauungsplan haben einen Stand erreicht, der es erlaubt, hierfür bereits die frühzeitigen Beteiligungsverfahren einzuleiten (siehe entsprechende Beschlussvorlage).

Der Flächenumfang des Bebauungsplan-Vorentwurfs beträgt 31.000 qm.

In einem zweiten Bauabschnitt gilt es dann, die verbleibenden Flächen des o.g. Geländes einer rechtsverbindlichen städtebaulichen Ordnung zuzuführen. Der Aufstellungsbeschluss dieses Bebauungsplanes „IBAG-Gelände“ ist für das 2. Halbjahr 2012 vorgesehen.

Neustadt an der Weinstraße, den
STADTVERWALTUNG

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister