E R L Ä U T E R U N G E N
zum Aufstellungsbeschluss

für den Bebauungsplan **"Nördlich Rittergartenstraße"** im Stadtbezirk Nr. 5

a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit §13 a BauGB

Die Situation in der Kernstadt von Neustadt an der Weinstraße, im Bereich des Strohmarkts, entlang der Rittergartenstraße und der niveauhöher gelegenen Sauterstraße, im Übergang zur Villenstraße sowie im unmittelbaren als auch weiter gefassten Umfeld, zeichnet sich durch eine breite Nutzungsmischung aus. Soziale und schulische Einrichtungen (Christliches Jugenddorfwerk Deutschlands e. V. (CJD), Käthe-Kollwitz-Gymnasium)) sind dort ebenso vorzufinden wie Wohn- und Geschäftshäuser, Einzelhandelsbetriebe, Speisewirtschaften und Parkierungsflächen.

Neben dem Nutzungsgefüge ist innerhalb des Geltungsbereichs des aufzustellenden Bebauungsplans und seiner Umgebung auch die bausubstanzielle Eigenart dieses Teils der Stadt heterogen ausgeprägt. Baugeschichtlich ist an dieser Stelle die Bedeutung der Baudenkmäler Villenstraße 1, Strohmarkt 1 / Villenstraße 1a, Rittergartenstraße 11 und 15, Sauterstraße 2 und 4, Brunnenstraße 2 sowie die Denkmalzone Altstadt hervorzuheben, welche sich innerhalb des Plangebiets bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft befinden. Zudem ist auch das weiter gefasste Umfeld bauhistorisch relevant (diverse Einzeldenkmäler, Denkmalzone Rathausstraße, Denkmalzone Maximilianstraße). Dem Gegenüber stehen die bauliche Substanz und architektonische Eigenart, der nicht als Baudenkmäler deklarierten Gebäude (z.B. Hertie-Gebäude).

Der ca. 6.200 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt nördlich an den sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Bachgängel“ an, welcher ein weiteres sensibles, stadtbildprägendes Areal (Hertie) überplant und gleichzeitig den rechtswirksamen Bebauungsplan „Turmstraße“ großteils ersetzen soll. So können sowohl nördlich als auch südlich der Rittergartenstraße klare Raumkanten zur Fassung des Straßenraums, insbesondere in der dortigen Kurvenlage der B 38, ausgebildet werden. Im Westen begrenzt sich das Plangebiet durch die Brunnenstraße, im Osten durch den Strohmarkt. Durch die Verlagerung der Kreissparkasse Rhein-Haardt, heraus aus dem Gebäude am Strohmarkt 1 / Villenstraße 1a, ergeben sich ebenso für den unmittelbar im Westen angrenzenden ehemaligen Kundenparkplatz neue Entwicklungsmöglichkeiten. Innerhalb des gesamten Plangebiets ermöglichen die baulich untergenutzten Grundstücke eine höhere Auslastung durch Nachverdichtung im Bestand, was dem Entwicklungsziel der Förderung der Innenentwicklung zuträglich ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich Rittergartenstraße“ umfasst einige der wenigen unbebauten Flächen dieses Teils von Neustadt an der Weinstraße, welche aufgrund ihrer Größe und Lage einerseits eine erhöhte Bedeutung für die städtebauliche und baugestalterliche Entwicklung der Stadt inne haben und sich zugleich in privater Hand befinden. Somit sind diese Liegenschaften dem direkten Zugriff der Stadt Neustadt an der Weinstraße entzogen. Außerdem sind diese Grundstücke in einem stadtbildprägenden Bereich entlang der B 38, eine der städtischen Hauptverkehrsachsen, vorzufinden.

Diese sensible städtebauliche Situation, im unmittelbaren Umfeld einer Mehrzahl von Baudenkmälern und Denkmalzonen, erfordert eine geordnete städtebauliche Entwicklung im

Spannungsfeld zwischen der kulturhistorisch bedeutsamen Bausubstanz und der sich in der Umgebung abzeichnenden, bzw. in Teilen schon im Gang befindlichen, nutzungsbedingten sowie baustrukturellen Veränderungen (z.B. Umnutzung Sparkassengebäude und Wiedernutzbarmachung Hertie-Areal).

Das vorliegende Bauleitplanverfahren schafft die Voraussetzungen für eine geordnete funktionale und städtebauliche Entwicklung dieses sensiblen innerstädtischen Areals, zwischen Strohmarkt und Brunnenstraße.

Verfahren

Der Bebauungsplan „Nördlich Rittergartenstraße“ wird im „beschleunigten Verfahren“ gemäß §13a BauGB aufgestellt.

Die Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB sind erfüllt:

- Bebauungsplan der Innenentwicklung,
- weniger als 20.000 m² festgesetzte zulässige Grundfläche (Zum derzeitigen Planungsstand voraussichtlich zu versiegelnde Fläche, auch in Verbindung mit dem zur Aufstellung beschlossenen benachbarten Bebauungsplan „Bachgängel“),
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben,
- keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Schutzgebieten/-gütern.

Als materielle, formelle und finanzielle Vorteile des beschleunigten Verfahrens sind im vorliegenden Fall zu nennen:

- Kein FNP-Änderungsverfahren erforderlich, sondern lediglich Anpassung des FNP im Zuge der Berichtigung (falls notwendig),
- zusätzliches Gewicht bestimmter Stadtentwicklungsaspekte im bauleitplanerischen Abwägungsvorgang,
- Verkürzung des üblichen Beteiligungsverfahrens (frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB kann entfallen),
- Wegfall von Umweltprüfung, Umweltbericht, zusammenfassender Erklärung etc. (Umweltbelange, soweit relevant, müssen jedoch im Verfahren im erforderlichen Maße abgehandelt und in der Abwägung berücksichtigt werden),
- Entfallen der umweltfachlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, soweit Eingriffe bereits vor der Planentscheidung erfolgt oder zulässig.

Es wird empfohlen, die Aufstellung des Bebauungsplanes zu beschließen.

Neustadt an der Weinstraße, 30.08.2013

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

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister

220-tf-30.08.2013