

Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen und der Sanierungsrahmenplanung „Weststadt / südliche Altstadt“ für den räumlichen Teilbereich 5.2.3. Talstraße / Hetzelstraße (Seite 153/154)

Das Grundstück des Lebensmittel-Discounters einschließlich der Hinterhofbebauung an der rückwärtigen Erschließung zur oberen Hauptstraße bedarf aus mehreren Gründen einer vertiefenden Betrachtung.

Insbesondere baustrukturelle und stadtgestalterische Defizite prägen den gesamten Bereich zwischen Hetzelstraße, Talstraße und oberer Hauptstraße.

Die Nutzung der Fläche als Standort für den Lebensmitteleinzelhandel selbst steht, anders als noch 2008 in den Vorbereitenden Untersuchungen und der Rahmenplanung „Weststadt / südliche Altstadt“ formuliert, nicht zur Disposition. Auch das Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt an der Weinstraße bestätigt die grundsätzliche Eignung der Fläche und empfiehlt den Erhalt der Nutzung an dieser Stelle, gerade auch zur Quartiersversorgung des westlichen Stadtzentrums.

Die Bausubstanz des Einkaufsmarkts ist jedoch insgesamt als schlecht zu beurteilen: Dies resultiert nicht nur aus einem gewissen Investitionsstau in das Gebäude sondern auch aus der Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück ohne jeglichen Bezug zur umgebenden Bebauung.

Neben dem fehlenden Bezug des Einkaufsmarkts zur umliegenden Bebauung fehlen auch sonstige raumbegrenzende Elemente an der Talstraße völlig.

Der Neubau des Einkaufsmarkts muss sich daher stärker an der Talstraße orientieren. In jedem Fall muss eine deutlich erlebbare städtebauliche Kante durch eine Mauer oder Baumreihe mit großkronigen Laubbäumen ausgebildet werden.

Gleichzeitig sind durch die Lage innerhalb der Kernstadt von Neustadt an der Weinstraße, die unmittelbare Nachbarschaft zu Einzeldenkmälern und der Denkmalzone in der oberen Hauptstraße, der Fröbelstraße und der Hetzelanlage auch erhöhte Anforderungen an die gestalterische Einbindung des Baukörpers in die Umgebung zu stellen. Das Grundstück ist Bestandteil der Stadtbildsatzung sowie der Werbeanlagensatzung. Auch hieraus resultieren erhöhte Anforderungen an die stadtgestalterische Einbindung eines neuen Marktes. Neben der stärkeren Eingrünung der Parkplätze ist hier insbesondere auch die Fassadengestaltung des Markts zu nennen.

Auch die städtebauliche Einbindung der Rückgebäude der oberen Hauptstraße in den städtischen Gesamtzusammenhang ist derzeit negativ zu beurteilen. Hier findet sich eine Vielzahl verschiedenster Fassaden, die teilweise lediglich Gebäuderückseiten darstellen und daher ohne Fenstergliederung sind. Eine vollständige Neuordnung dieser Rückgebäude im Rahmen der Stadtsanierung stellt sich aufgrund der Vielzahl von Eigentümern mit teilweise verschiedenen Interessen an Erhalt, Erforderlichkeit zur Belichtung und Zufahrten/Garagen als schwierig dar.

Insofern sollte die bauliche Neuordnung des Markts auch diese Rückseiten städtebaulich stärker einbinden.

Gleichzeitig weisen die Gebäude an der Hauptstraße an der dem Lebensmittelmarkt zugewandten rückwärtigen Grundstücksgrenze auch funktionale Defizite auf:

Vor dem Hintergrund einer Verbesserung für die Einkaufslagen in der Fußgängerzone ist eine rückwärtige Erschließung im Bereich der oberen Hauptstraße (Westseite, ungerade

Hausnummern) nicht nur für die Ladennutzungen im Erdgeschoss als Andienungsmöglichkeit z.B. für Warenlieferung von Bedeutung. Auch die dauerhafte Erhaltung von Wohn- oder Dienstleistungsnutzungen in den Obergeschossen der Gebäude macht eine zusätzliche Erschließung im Westen erforderlich, da derzeit viele Einheiten nur über die Ladennutzung des Erdgeschosses zu erreichen sind. Durch eine rückwärtige Zuwegung können die Wohnungen unabhängig von den Läden im Erdgeschoss von der Rückseite her erschlossen werden, z.B. durch die Möglichkeit zur Errichtung einer Außentreppe im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Die Neuordnung des Einkaufsmarktes muss daher die Herstellung der neuen Erschließungsstraße durch die Stadt weiterhin ermöglichen.

Bezüglich der zukünftigen Gebäudehöhe ist auszuführen, dass die unmittelbare Nachbarschaft des Einkaufsmarkts (rückwärtige Bebauung Hauptstraße sowie Talstraße 2) durch 2-3-geschossige Bebauung geprägt ist. An diesen Gebäudehöhen soll sich auch die zukünftige Bebauung zumindest entlang der Straßen orientieren, im rückwärtigen (nordöstlichen) Grundstücksteil des Flurstücks 322/12 ist aufgrund der unmittelbaren Nachbarbebauung eine niedrigere Bebauung sinnvoll.

Insofern sind als Zielvorgaben für diesen Bereich im Wesentlichen festzuhalten:

- Erhaltung des Lebensmittelmarkts als wichtige unmittelbare Nahversorgungseinrichtung für Weststadt und Altstadt
- Neuordnung der Bebauung mit individueller stadtgestalterischer Einbindung und Begrünung
- Schaffung einer Raumkante/Baumreihe entlang der Talstraße
- Erhalt der rückwärtigen Erschließungsmöglichkeit zur Anbindung der oberen Hauptstraße

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-cw-30.08.2013