



Flächennutzungsplan-Teiländerung für den Bereich
„An der Branchweilerhofstraße“
im Stadtbezirk 31 a
BEGRÜNDUNG

29.10.2013 – Vorentwurf

1 Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung

2 Verfahren

3 Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

3.2 Lage, Größe und Topographie

3.3 Nutzung des Planungsgebiets und der Randbereiche

4 Regionalplanerische Vorgaben

5 Flächenbilanz

6 Auswirkungen der Planung

1 Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung

Der seit 24.09.2005 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße soll im Bereich zwischen dem Speyerbach im Norden und der Branchweilerhofstraße im Süden geändert werden. In diesem Bereich sind derzeit eine 0,52 ha große „Gemischte Baufläche (Bestand)“ und eine 2,51 ha große „Gewerbliche Baufläche (Bestand)“ dargestellt. Ein Gewerbebetrieb (Auto-Verkauf und -Reparaturwerkstatt) soll aufgegeben und das 1,1 ha große Grundstück am Westrand der „Gewerblichen Baufläche (Bestand)“ stattdessen mit Wohnhäusern in Form von Hausgruppen (Reihenhäusern) bebaut werden. Dies erfordert die Darstellung einer „geplanten Wohnbaufläche“ im FNP und (im Parallelverfahren) die Überplanung des in diesem Bereich wirksamen Bebauungsplans „Maifischgraben-Süd, II. Änderung“, der dort ein „Gewerbegebiet“ (GE) festsetzt, was die beabsichtigte Wohnbebauung ausschließt. Daher wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan „An der Branchweilerhofstraße“ aufgestellt.

Östlich dieses Grundstücks bestehen Gewerbebetriebe (ein Autoverleih und ein Gartenbaubetrieb mit Blumengeschäft), die auch im Bereich gemischter Bauflächen zulässig sein können. Deshalb soll auf dem Westteil der bisherigen „Gewerblichen Baufläche“ eine „Wohnbaufläche“ und auf deren Ostteil eine „Gemischte Baufläche“ dargestellt werden. Die „Gemischte Baufläche (Bestand)“ am Westrand des Bereichs der FNP-Teiländerung wurde im wirksamen FNP ausgewiesen, um als „Puffer“ zwischen der westlich angrenzenden „Wohnbaufläche (Bestand)“ und der im Osten davon dargestellten „Gewerblichen Baufläche (Bestand)“ Nutzungskonflikte zu bewältigen. Tatsächlich sind auf dieser „Gemischten Baufläche“ bisher ausschließlich Wohnhäuser vorhanden und eine Nichtwohnnutzung ist seitens der Grundstückseigentümer dort nicht gewollt. Deshalb erscheint es nicht zielführend, zwischen der westlich an den Bereich der Flächennutzungsplan-Teiländerung grenzenden „Wohnbaufläche (Bestand)“ und der östlich angrenzenden „geplanten Wohnbaufläche“ eine tatsächlich nicht bestehende „Gemischte Baufläche“ beizubehalten. Deshalb soll letztere in eine „geplante Wohnbaufläche“ geändert werden.

Die am Südrand des Speyerbachs (Gewässer 2. Ordnung) dargestellte „Grünfläche“ beinhaltet den wasserrechtlich gebotenen Gewässerschutzstreifen von mindestens 20 m Breite ab Oberkante Uferböschung. Bei der Abgrenzung der südlich angrenzenden „geplanten Gemischten Baufläche“ wird dies berücksichtigt.

Die entlang des Speyerbaches dargestellte „erhaltenswerte bzw. zu entwickelnde Vernetzungslinie“ wird beibehalten.

Im Bereich der Teiländerung soll somit eine 1,67 ha große „geplante Wohnbaufläche“, eine 1,22 ha große „geplante Gemischte Baufläche“ und eine (0,14 ha große) „Grünfläche“ südlich des Speyerbachs dargestellt werden.

2 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße fasste gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 22.01.2013 den Aufstellungsbeschluss zur Teiländerung des Flächennutzungsplans im Bereich „An der Branchweilerhofstraße“.

3 Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich begrenzt sich im Süden durch die Branchweilerhofstraße, im Westen durch die Bebauung westlich (Flurstück 3048/17) bzw. nördlich (Flurstück 3189/6) der Kelttenstraße, im Norden durch die bestehenden Grünflächen südlich des Speyerbachs und im Osten durch die Gewerbeflächen im weiteren Verlauf der Branchweilerhofstraße. Dabei werden folgende Flurstücke ganz oder teilweise überplant: 3044/18, 3044/19, 3044/20, 3044/34 (teilweise), 3047/34 (teilweise), 3166/15, 3179/20, 3179/22, 3179/26, 3181/7, 3181/8, 3182/2, 3187/19, 3187/21, 3187/23, 3187/24, 3187/25, 3187/26, 3187/27, 3187/28, 3187/29, 3187/31, 3187/32, 3187/33, 3187/34, 3187/35, 3187/36, 3187/37, 3204/13, 3222/16.

3.2 Lage, Größe und Topographie

Das 3,03 ha große Plangebiet liegt im Osten der Kernstadt Neustadts nördlich der Branchweilerhofstraße und stellt, mit Ausnahme der am Westrand gelegenen Wohnbebauung und der Freifläche, von Westen her den Auftakt eines großen Bereichs an gewerblich genutzten Flächen dar (Neustadt-Ost, Nachtweide). Bezüglich der Struktur der umliegenden Nutzungen befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Spannungsfeld unterschiedlicher Nutzungen ((reines) Wohngebiet, Mischgebiet, Gewerbeflächen, Abfallwirtschaftszentrum). Bis auf die nördliche Umgebung befindet sich das Gebiet im bebauten Zusammenhang des Siedlungskörpers. Im Norden liegen eine Grünfläche, der Speyerbach sowie im weiteren nordwestlichen Verlauf die Flächen der Deponie.

Bezogen auf die topografischen Verhältnisse, ist das Plangebiet nahezu eben.

3.3 Nutzung des Planungsgebiets und der Randbereiche

Das Plangebiet ist im Bereich des rechtswirksamen Bebauungsplans „Maifischgraben-Süd, II. Änderung“ derzeit durch ein Autohaus (Kraftfahrzeug-Verkaufs- und Reparaturbetrieb), eine Autovermietung, einen Gartenbaubetrieb mit Blumengeschäft und drei Wohngebäude zum Großteil gewerblich genutzt. Im Westen befinden sich im Bestand eine ungeordnete Freifläche und sechs Wohngebäude. Südlich des Plangebiets bestehen zwei Wohngebiete in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne „Neugarten“ (reines Wohngebiet) und Neustadt-Ost (allgemeines Wohngebiet). Im westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzenden Gebiet ist die vorhandene Bebauung entlang der Kelttenstraße durch Wohn- und Mischnutzung geprägt, der Norden ist südlich des Speyerbaches flächendeckend mit Bäumen und Gehölzstrukturen bewachsen. Automobilaffine Betriebe (Gebrauchtwagenhandel, Autohaus) befinden sich östlich des Plangebiets an der Branchweilerhofstraße.

4 Regionalplanerische Vorgaben

Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Nach dem Regionalen Raumordnungsplan (ROP) Rheinpfalz 2004 liegt der Bereich der Teiländerung des Flächennutzungsplans in einer „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Bestand)“. Damit steht die Darstellung mit dem wirksamen FNP im Einklang. Durch die Aufgabe des Gewerbebetriebs im Westen, in unmittelbarer Nachbarschaft von Wohnnutzung, erscheint es sinnvoll, die im Regionalen Raumordnungsplan nicht parzellenscharf getroffene Darstellung der „Siedlungsfläche Wohnen (Bestand)“ in der Interpretation des Planwerks bzw. des gemeindlichen Entwicklungsspielraums nach Osten zu erweitern, sodass die zukünftig angestrebte Nutzung des Areals im Einklang mit den landes- bzw. regionalplanerischen Vorgaben steht. Da nach Aufgabe des Gewerbebetriebs eine gewerbliche Folgenutzung zum jetzigen Zeitpunkt nicht ersichtlich ist, jedoch die Möglichkeit einer wohnbaulichen Entwicklung des Geländes besteht, folgt die Stadt Neustadt an der Weinstraße damit dem übergeordneten Ziel der gemeindlichen Innenentwicklung. Das Entstehen einer auf nicht absehbare Zeit verbleibenden Gewerbebrache wird somit verhindert, die Flächen werden wieder nutzbar gemacht. Faktisch ermöglicht die neue Darstellung einer gemischten Baufläche im Osten nach wie vor die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen bzw. bildet in diesem Teilgebiet lediglich den Bestand der derzeitigen Nutzungsstruktur ab (Wohnen und Gewerbe). Zudem dient die Darstellung einer gemischten Baufläche der gebietsweisen Abstufung des Übergangs von der Wohnnutzung im Westen hin zur gewerblichen Nutzung im Osten des Stadtteils.

Bei der geplanten Änderung der Flächennutzungen innerhalb der Siedlungsfläche ändert sich deren Flächengröße nicht. Den Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung in dem Planungsziel „Raum+“, nach dem die im Flächennutzungsplan einer Gemeinde dargestellten Bauflächen in ihrer Gesamtsumme (gesamte Siedlungsfläche) nicht erhöht werden dürfen, wird damit entsprochen.

Die Flächennutzungsplan-Teiländerung ist somit den Zielen der Raumordnung angepasst.

5 Flächenbilanz

Die Größe der Teilflächen im Bereich der Flächennutzungsplan-Teiländerung beträgt:

	im wirksamen Flächennutzungsplan	bei der Teiländerung
Wohnbaufläche	- o -	1,67
Gemischte Baufläche	0,52 ha	1,22 ha
Gewerbliche Baufläche (Bestand)	<u>2,51 ha</u>	<u>- o -</u>
	3,03 ha	2,89 ha
Grünfläche	- o -	0,14 ha
	_____	_____
Bereich der Teiländerung	3,03 ha	3,03 ha

6 Auswirkungen der Planung

Bedingt durch die Lage des Plangebiets i.V.m. den angedachten Nutzungen ergibt sich die Erforderlichkeit, die wesentlichen Auswirkungen mehrerer, insbesondere den Menschen und die Umwelt betreffender Belange zu behandeln. Im Sinne der Abschichtung empfiehlt es sich dies im Zuge des parallel geführten Bebauungsplanverfahrens „An der Branchweilerhofstraße“ zu vollziehen, da auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkrete Inhalte, z.B. bzgl. zulässiger Nutzungen und deren städtebaulichen Einbindung in das Gesamtgebiet, festgesetzt werden. Daher werden nachfolgend die bislang im Bebauungsplanverfahren „An der Branchweilerhofstraße“ erkennbaren bzw. absehbaren wesentlichen Auswirkungen der Planung dargestellt.

Zu nennen sind hierbei die Auswirkungen der umliegenden Nutzungen und des Verkehrs auf die geplante Wohnbebauung durch Geräusche bzw. Luftschadstoffe. Weiterhin gehen von dem nahegelegenen Abfallwirtschaftszentrum diverse (potentielle) Beeinträchtigungen in Form von Immissionen durch Geräusche, Staub und Gerüche aus. Dahingehend liegt bereits eine Stellungnahme des Eigenbetriebs Stadtentsorgung

Neustadt an der Weinstraße (ESN) zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „An der Branchweilerhofstraße“ vor.

Zum jetzigen Verfahrensstand lassen sich folglich bereits mehrere (potentiell) negative Auswirkungen der Planung erkennen. Diese müssen im weiteren Verfahren hinreichend untersucht, bewertet und in der Abwägung behandelt werden.