

Bebauungsplan
„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 Planungsgebietes und der Randbereiche

4 Planerische Vorgaben

4.1 Regionaler Raumordnungsplan

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

5 Städtebauliche Konzeption

6 Auswirkungen der Planung

Anlagen:

„Konzept Bebauung nur Gelände Autohaus Holz“, WOBA Südpfalz GmbH, 12.12.2012.

„Stellungnahme des ESN zum Aufstellungsbeschluss eines B-Plan An der Branchweilerhofstraße“, Eigenbetrieb Stadtentsorgung Neustadt an der Weinstraße (ESN), 16.10.2013.

„Bebauung Gelände Autohaus Holz, Branchweilerhofstraße 89, 67433 Neustadt/W.

Hier: Realisierungsmöglichkeiten unter schalltechnischen Gesichtspunkten“, Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim, 14.09.2013.

1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Im Osten der Stadt Neustadt an der Weinstraße setzt der rechtswirksame Bebauungsplan „Maifischgraben-Süd, II. Änderung“ nördlich der Branchweilerhofstraße ein Gewerbegebiet fest, welches derzeit in erster Linie durch automobilaffine Gewerbebetriebe, wie ein Autohaus, inkl. Tankstelle und Werkstätten, eine Autovermietung und eine Werkstatt mit Abschlepp-, Pannen- und Bergungsdienst genutzt wird. Südlich und westlich dieses Bereichs befinden sich bestehende Wohngebiete. Die in diesem Stadtgebiet entstandene städtebauliche Situation birgt, auch wenn aktuell das Nebeneinander der Gewerbebetriebe im Plangebiet und der umliegenden Wohnbebauung weitestgehend störungsfrei verläuft, aufgrund des unmittelbaren Nebeneinanders unterschiedlicher Nutzungen und deren Ansprüchen grundsätzlich ein Konfliktpotential in sich.

Der Eigentümer eines großen Teils der Fläche im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans plant seinen Betrieb, ein Autohaus inkl. Werkstätten und Tankstelle auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 3204/13, in absehbarer Zeit aufzugeben bzw. aus dem Gebiet zu verlagern. Derzeit ist für den Zeitraum nach der Betriebsaufgabe keine gewerbliche Folgenutzung am Standort ersichtlich. Somit ergibt sich die Möglichkeit der städtebaulichen Neuordnung unter Berücksichtigung der im Umfeld bestehenden Nutzungen. Da südlich und westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Wohnbebauung besteht und im Osten weiterhin genutzte Gewerbeflächen angrenzen, zielt die Planung darauf ab, im Sinne einer gebietsweisen Abstufung von Westen nach Osten durch die Aufeinanderfolge von Wohnnutzung und gemischter Nutzung, der städtebaulichen Situation Rechnung zu tragen und entsprechend des Trennungsgrundsatzes einen adäquaten Übergang von der Wohnnutzung im Westen hin zur gewerblichen Nutzung im Osten des Stadtteils zu gewährleisten. Diese Form der Bewältigung der derzeit existenten bzw. latenten städtebaulichen Gemengelage, bedingt durch ein unmittelbares Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung, wird auch unter Berücksichtigung der nicht von der Betriebsaufgabe betroffenen Gewerbebetriebe im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans vollzogen, um den dortigen Nutzungsansprüchen gerecht zu werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt südwestlich des privat betriebenen Abfallwirtschaftszentrums der Stadt Neustadt an der Weinstraße und somit noch in dessen Wirkbereich. Daher muss auch das Abfallwirtschaftszentrum in diese Betrachtung miteinbezogen werden.

Der Bestand aller im Geltungsbereich des Bebauungsplans verbleibenden Betriebe soll gesichert werden und eine Überplanung des Bereichs mit gemischten Bauflächen erfolgen. Für das Areal des von der absehbaren Betriebsaufgabe betroffenen Grundstücks sieht die Neuplanung Wohnbauflächen vor.

Aufgrund der bestehenden städtebaulichen Situation und der sich abzeichnenden strukturellen Änderungen besteht die Erforderlichkeit der Neuordnung des Gebiets. Zur städtebaulichen Neuordnung wird daher der Bebauungsplan „An der Branchweilerhofstraße“ aufgestellt, der teilweise den rechtswirksamen Bebauungsplan „Maifischgraben-Süd, II. Änderung“ überplant. Die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Branchweilerhofstraße“ dient der Umsetzung der Planungsabsichten der Stadt Neustadt an der Weinstraße innerhalb des Geltungsbereichs.

2 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße fasste am 22.01.2013 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „An der Branchweilerhofstraße“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB.

3 Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich begrenzt sich im Süden durch die Straßenmitte der Branchweilerhofstraße, im Westen durch die Bebauung westlich (Flurstück 3048/17) bzw. nördlich (Flurstück 3189/6) der Keltenstraße, 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.

3.2 Lage, Größe und Topographie

Das 2,95 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, Flächen des Abfallwirtschaftszentrums). 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 eine ungeordnete Freifläche und sechs Wohngebäude im Bestand. 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 Keltenstraße 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 Planerische Vorgaben

4.1 Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004 ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe, Bestand“ dargestellt. Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im vorliegenden Falle wird der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße im Parallelverfahren teilweise geändert, um die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten. Im Zuge dessen wird die Teiländerung der Bauflächen im Flächennutzungsplan auf ihre Konformität zu den landes- und regionalplanerischen Vorgaben in der Raumnutzungskarte geprüft. Dadurch wird sichergestellt, dass bei der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan, der Bebauungsplan hinsichtlich dessen ebenfalls den Zielen der Raumordnung entspricht.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In dem seit 24.09.2005 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße ist im Westen des Plangebiets eine „gemischte Baufläche (Bestand)“, der übrige Teil als „gewerbliche Baufläche (Bestand)“, dargestellt (vgl. Abb. 1). Die Umnutzung des Geländes in Wohnnutzung im Westen und gemischte Nutzung im Osten, erfordert eine Teiländerung des Flächennutzungsplans. Diese Teiländerung wird gem. § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans

durchgeführt und stellt danach eine gemischte Baufläche für den östlichen Teil des Geltungsbereichs und eine Wohnbaufläche im Westen dar. Im Nordosten erfolgt die Darstellung einer Grünfläche entlang des Speyerbachs im Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan „An der Branchweilerhofstraße“ wird folglich gem. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

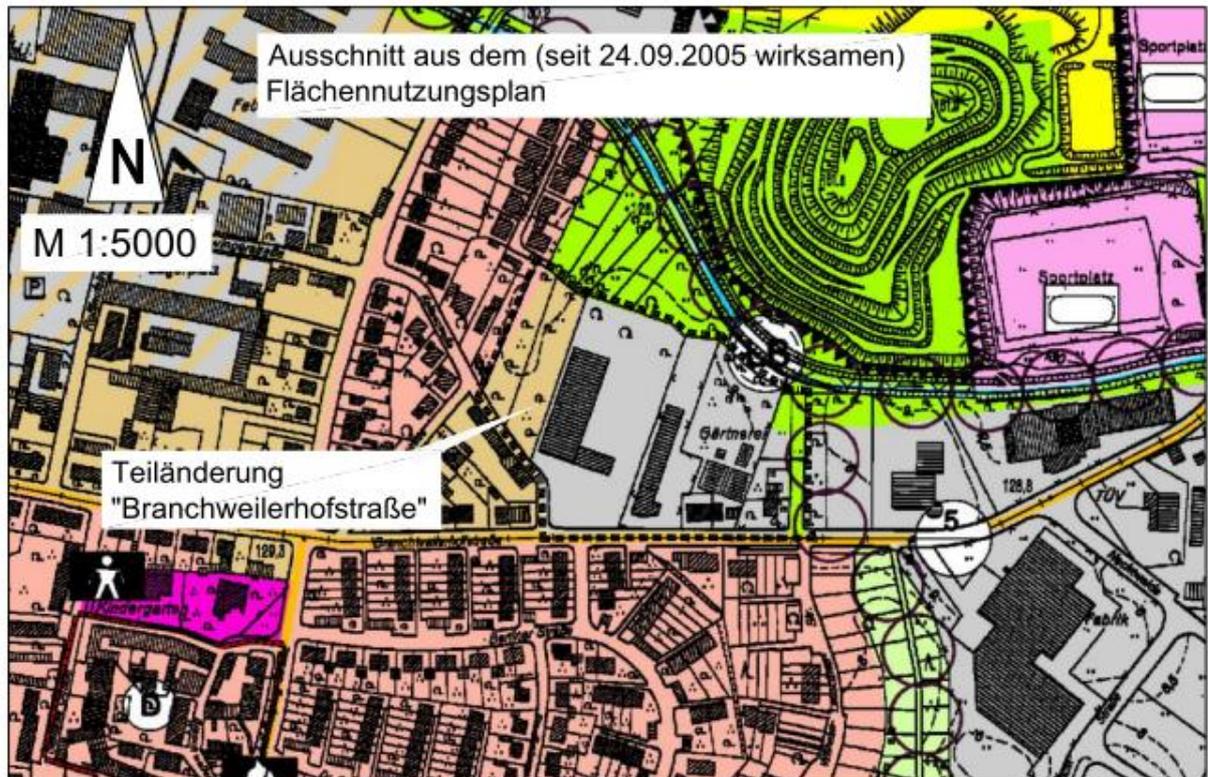


Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße

5 Städtebauliche Konzeption

Die Städtebauliche Konzeption sieht vor, den derzeit auf dem Flurstück 3204/13 befindlichen Gewerbebetrieb abzubauen und durch Hausgruppen in Form von Reihenhausbebauung mit 42 Reihenhäusern sowie einem Mehrfamilienhaus im Süden an der Branchweilerhofstraße zu ersetzen. Die Erschließung der Reihenhäuser soll von der Keltenstraße durch eine übergeordnete Stichstraße, an die wiederum kammartig drei weitere Stiche nach Osten anschließen, erfolgen. Das Mehrfamilienhaus wird über die bestehende Branchweilerhofstraße erschlossen. Dabei bilden die Hausgruppen entlang der übergeordneten Erschließungsstraße drei von Norden nach Süden verlaufende Riegel, die Hausgruppen entlang der untergeordneten Stichstraßen fünf Riegel in West-Ost-Richtung. Als Solitär soll das Mehrfamilienhaus im Süden an der Branchweilerhofstraße entstehen. Die hierfür erforderlichen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage angelegt und nachgewiesen werden. Zur Verdeutlichung des städtebaulichen

Konzepts für die Neuanlage der Wohnbebauung dient die Plandarstellung im Anhang zum Bebauungsplanvorentwurf.

Im übrigen Geltungsbereich sollen die vorhandenen städtebaulichen Strukturen erhalten bleiben.

6 Auswirkungen der Planung

Bedingt durch die Lage des Plangebiets i.V.m. den angedachten Nutzungen ergibt sich die Erforderlichkeit, im Zuge des Bebauungsplanverfahrens die wesentlichen Auswirkungen mehrerer, insbesondere den Menschen und die Umwelt betreffender Belange zu behandeln.

Zu nennen sind hierbei die Auswirkungen der umliegenden Nutzungen und des Verkehrs auf die geplante Wohnbebauung durch Geräusche bzw. Luftschadstoffe. Bezüglich der schalltechnischen Situation wurde eine erste fachgutachterliche Stellungnahme eingeholt und der Anlage des Bebauungsplanvorentwurfs beigelegt. Weiterhin gehen von dem nahegelegenen Abfallwirtschaftszentrum diverse (potentielle) Beeinträchtigungen in Form von Immissionen durch Geräusche, Staub und Gerüche aus. Dahingehend liegt eine Stellungnahme des Eigenbetriebs Stadtentsorgung Neustadt an der Weinstraße (ESN) vor, welche ebenfalls als Anlage dem Bebauungsplanvorentwurf beigelegt ist.

In erster Linie werden seitens des ESN folgende Gründe vorgebracht, warum der Bebauungsplan an dieser Stelle keine Zustimmung findet:

- grenzwertige Staubimmissionen im Plangebiet durch das Abfallwirtschaftszentrum (potentielle Vorbelastungen dabei noch unberücksichtigt),
- negative Auswirkungen auf das Plangebiet durch Geräuschimmissionen,
- derzeit keine Konflikte durch Gerüche, jedoch zukünftig nicht auszuschließen,
- politische Konflikte zu erwarten / auch bei Einhaltung aller maßgeblichen Grenzwerte und Vorgaben dauerhaft Beschwerden der Anwohner absehbar,
- Erzeugen eines aktuell nicht bestehenden Nutzungskonflikts, da Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung derzeit ohne Konflikte,
- Lösung der genannten Konflikte durch einen Bebauungsplan derzeit (noch) nicht ersichtlich.

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.