

ERLÄUTERUNGEN zum Aufstellungsbeschluss

für den Bebauungsplan „**Südlich der Merowingerstraße**“ im Stadtbezirk 25
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB

Im Stadtbezirk 25 befindet sich nach der innerstädtischen Betriebsverlagerung eines Baustoffhändlers zwischen der Roßlaufstraße und der Merowingerstraße auf den Flurstücken mit den Nummern 3920, 3920/3, 3921, 3923 derzeit eine Gewerbebrache. Das Gebiet ist nahezu vollständig versiegelt und mit mehreren Gebäuden überbaut. Sowohl die Gebäude als auch die Frei- und Lagerflächen des ehemaligen Betriebs werden nicht mehr genutzt. Eine gewerbliche Folgenutzung für den Standort ist nicht ersichtlich.

In der östlichen und zum Großteil auch in der südlichen Nachbarschaft des Areals besteht aktuell Wohnnutzung, in den nördlich und westlich angrenzenden Gebieten sind diverse gewerbliche Betriebe angesiedelt. Um einen Niedergang des Geländes aufzuhalten und eine andauernde Gewerbebrache zu verhindern, bietet sich die Möglichkeit, auf dem Gelände Wohnnutzung zu realisieren. Diese Entwicklung wird durch eine Wiedernutzbarmachung von Flächen im Sinne der Innenentwicklung vollzogen. Zudem wird durch die geplante Entwicklung zum einen dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gefolgt, zum anderen ergibt sich darüber hinaus die Möglichkeit die Fläche zu beräumen und teilweise zu entsiegeln. Um diese Planungsabsichten in der angestrebten Ausgestaltung zu realisieren, besteht die Erforderlichkeit, einen Bebauungsplan aufzustellen, welcher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden soll.

Im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplangeltungsbereichs befinden sich einige Gewerbebetriebe, z.B. ein Betriebsgelände der Dyckerhoff Beton GmbH & Co. KG, von denen Emissionen ausgehen, welche potentiell wesentliche Immissionen für das Plangebiet zur Folge haben. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens muss allen relevanten Wirkungszusammenhängen Rechnung getragen werden. Insbesondere ist dabei der hohe Schutzanspruch der geplanten Wohnbebauung beachtlich. Gleichzeitig gilt es die Ansprüche der umliegenden Gewerbebetriebe zu beachten, sodass sich für die gewerblichen Nutzungen des Umfelds keine Einschränkungen ergeben und adäquate Entwicklungsmöglichkeiten gewährleistet bleiben.

Das zu überplanende Gebiet hat eine Größe von ca. 1,0 ha. Im Zuge der Berichtigung kann der geplante „gemischte Bauflächen“ darstellende Flächennutzungsplan entsprechend angepasst werden.

Verfahren

Der Bebauungsplan „Südlich der Merowingerstraße“ 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 (keine weiteren Bebauungspläne gem. § 13a BauGB in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang),
- 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,
- zusätzliches Gewicht bestimmter Stadtentwicklungsaspekte im bauleitplanerischen Abwägungsvorgang,
- Verkürzung des gesetzlich vorgeschriebenen 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.

Neustadt an der Weinstraße, den

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

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister