STADTVERWALTUNG
NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Drucksache Nr.: 171/2014

Dezernat I
Federführend: Stadtentwicklung und Bauwesen
Anlagen: 4 Anlagen und 1 großer Plan

Az.: 220 tf

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Stadtrat	24.07.2014	Ö	zur Beschlussfassung

Bebauungsplan „IBAG/ Roßlaufstraße-Nord" im Stadtbezirk 25
- Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Antrag:

Der Stadtrat beschließt

den Bebauungsplan „IBAG/ Roßlaufstraße-Nord“ im Stadtbezirk 25 für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden freizugeben (gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB).

Begründung:

Nach Verabschiedung des Bebauungsplans „Roßlaufstraße-Südwest“ im Jahr 2013 – verbunden mit dem Eigentumsübergang des IBAG-Geländes an die Speyerbach Carré GbR sowie der Aufnahme umfangreicher Abbruch- und Altlastensanierungsarbeiten – geht es im vorliegenden Verfahren nun um die Konversion und Nutzbarmachung der übrigen Gewerbebrache. Allein schon die Größe des Geländes zeigt die Bedeutung dieses Projektes für die Wohnbauentwicklung von Neustadt an der Weinstraße sowie die Stadtentwicklung von Branchweiler an.

Mit Publizierung der Wohngebietspläne sind bereits zahlreiche Bauplatzanfragen auf Stadt- und Investorenseite eingegangen. Insofern ist die Einleitung der 1. (frühzeitigen) Phase der Bürger- und Behördenbeteiligung noch vor der Sommerpause 2014 von Bedeutung.

Der städtebauliche Entwurf zeigt eine zentrale Erschließung des Baugebietes über die Branchweilerhofstraße, entlang der historischen IBAG-Halle. Eine Leistungsfähigkeitsbetrachtung für die neue Straßeneinmündung (ohne LSA) besteht bereits aus dem Bebauungsplanverfahren „Roßlaufstraße-Südwest“.

Das Erschließungsnetz verzweigt sich im Anschluss in individuelle Wohn- und Mischgebietsquartiere. Eine Anbindung an den S-Bahn-Haltepunkt bzw. das Schulzentrum Böbig besteht. Sie ist jedoch dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten, um gewerbliche und gebietsfremde Abkürzungs- und Ringverkehre im Wohngebiet zu vermeiden.

Weiterhin schließt eine untergeordnete (Entlastungs-)Straße von maximal 5,00 m Breite am

südwestlichen Gebietsrand nochmals an die Branchweilerhofstraße an. Ihr Ausbau wird stark von der Nutzung der IBAG-Halle und des westlich davon gelegenen Mischgebietes abhängig gemacht werden. Die Erschließungsanlagen werden investorenseitig hergestellt und kostenfrei an die Stadt übergeben, anschließend dem öffentlichen Verkehr gewidmet.

Weiterhin zeigt der städtebauliche Entwurf einen differenzierten Mix aus Einzelhaus-, Doppelhaus- und Reihenhausangeboten sowie Geschosswohnungsbau. Die genaue Baukörperanordnung ist noch Gegenstand von Verhandlungen und Testentwürfen, daher zeigt der Vorentwurf zum Bebauungsplan einstweilen nur weitläufige Bau(fenster)grenzen auf.

Nördlich der IBAG-Halle schließt ein keilförmiges Areal an, wo sich in höherem Maße Grünverbindungen, Anlagen der Regenwasserbewirtschaftung, Platz-/Spielflächen und hochwertig gestaltete öffentliche Räume versammeln. Auch hier wird der Bebauungsvorschlag im weiteren Verfahren noch gestalterisch vertieft werden.

Zur IBAG-Halle an sich gab und gibt es auf Investorenseite zahlreiche Gespräche mit potenziellen Nachnutzern. Eine Nutzungskonzeption hat sich aber noch nicht verfestigt. Da auf Eigentümer- und Endnutzerseite unterschiedlich Annahmen über die Sanierungskosten der Außenhülle bestehen, plant die Speyerbach Carré GbR nun, die Außenhüllensanierung selbst zu realisieren. Dies wird die Stadt sich per Städtebaulichem Vertrag vor Satzungsbeschluss zusichern lassen.

Ebenfalls Gegenstand des Vertrages wird das Thema der vollständigen Sanierung von Bodenverunreinigungen sein, wobei bereits heute auf Grundlage des Städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan „Roßlaufstraße-Südwest“ alle aufstehenden Gebäude im hiesigen Plangebiet niedergelegt sowie Keller, Fundamente und Öltanks im Boden vollständig ausgebaut wurden.

Insbesondere betreffend die Themen Kampfmittelsondierung und Schallschutz sei auf die beigefügten Gutachten sowie den Erläuterungsbericht verwiesen.

Es wird empfohlen, die vorliegende Planung der frühzeitigen Beteiligung der Anlieger, Behörden und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Neustadt an der Weinstraße, 01.07.2014

Oberbürgermeister