

## ERLÄUTERUNGEN zum Aufstellungsbeschluss

für den Bebauungsplan „**Wittelsbacherstraße**“ I. Änderung im Stadtbezirk Nr. 18  
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB

---

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße beschloss am 08.06.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans „Wittelsbacherstraße“ I. Änderung im Stadtbezirk 18. Der dabei überplante Geltungsbereich umfasste die Einmündung Bergstraße/ Karolinenstraße und den östlichen Teil der Bergstraße sowie deren beiderseitige Bebauung inklusive zugehöriger Grundstücke. Dabei zielte die Planung im Wesentlichen darauf ab, die im Urplan „Wittelsbacherstraße“ (genehmigt 1968, erneut ausgefertigt 1992) festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze im Bereich der Einmündung Bergstraße/ Karolinenstraße neu zu überplanen, da die dort vorgesehenen Gemeinschaftsstellplätze und der hierfür erforderliche Abriss mehrerer Gebäude nicht mehr zu realisieren waren. Die Bausubstanz wurde renoviert und teilweise (Bergstraße 1) unter Denkmalschutz gestellt. Weiterhin sollten durch die 2004 angestoßene Bebauungsplan-Änderung die Festsetzungen im Bereich südlich der Bergstraße neu gefasst werden. Die im Urplan getroffenen Festsetzungen wurden in dieser städtebaulich prägenden Lage als zu massiv angesehen, da dort in einem ca. 2.000 m<sup>2</sup> großes Baufenster die Bebauung mit zwei Vollgeschossen ohne absolute Höhenbegrenzung als zulässig festgesetzt wurde. Zudem wurde eine Bebauung von bis zu 50 m Länge durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht. Die Festsetzungen sollten entsprechend der damaligen Änderungsabsichten angepasst werden.

Das angestrebte Änderungsverfahren wurde seither nicht weitergeführt. Teilweise wurden die Planungsziele bereits durch den Ende 2004 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan „Amalienstraße-Süd“ erreicht, welcher den Einmündungsbereich Bergstraße/ Karolinenstraße sowie teilweise die nördlich der Bergstraße gelegenen Grundstücke überplant. Die städtebaulich als zu massiv erachteten Festsetzungen des Urplans zwischen Bergstraße und Wittelsbacherstraße wurden jedoch nicht angepasst, da dieses Gebiet nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Amalienstraße-Süd“ liegt. Eine Bebauung der Flächen erfolgte bis auf ein Wohnhaus im Osten nicht, sondern es entwickelten sich verschiedene Vegetationsstrukturen.

Mehr als 45 Jahre wurden die Freiflächen zwischen Bergstraße und Wittelsbacherstraße bzw. östlich des Schießmauerwegs folglich nicht der im Bebauungsplan „Wittelsbacherstraße“ vorgesehenen Nutzung zugeführt. Lediglich im „Hambacher Treppenweg“ 4 ist ein Wohnhaus entstanden. Insbesondere die topographische Situation erschwert eine adäquate Erschließung und die seinerzeit vorgesehene Ausnutzung der Bauflächen. Das Areal befindet sich in exponierter Hanglage. Eine weitere Bebauung des Nordhangs bedarf somit einer Betrachtung der potentiellen (städtebaulichen) Wirkungen auf das Umfeld, u.a. da der Urplan keine maximale Höhenbegrenzung von baulichen Anlagen festsetzt. Dies ist auch im Hinblick auf die Verschattungssituation der nördlich gelegenen Grundstücke von Bedeutung.

Im Sinne der Innenentwicklung soll der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung wohnbaulich nutzbar gemacht werden. Neben der Gliederung der Baufenster und der Festlegung umfeldverträglicher Bauhöhen soll auch eine angemessene Berücksichtigung natur- und artenschutzfachlicher Aspekte erfolgen. Um das Gesamtgebiet unter Berücksichtigung der Topographie sowie der derzeitigen Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse adäquat erschließungstechnisch nutzbar zu machen, bedarf es darüber hinaus ggf. einer angepassten Erschließungsplanung.

Der Geltungsbereich umfasst neben den derzeit Großteils unbebauten Flurstücken auch die angrenzenden Grundstücke entlang der Bergstraße und des Hambacher Treppenhwegs, um auch hier, ähnlich wie in dem nördlichen anschließenden Bebauungsplangebiet „Amalienstraße-Süd“ eine Anpassung der Festsetzungen auf Grundlage heutiger Regelungserfordernisse bzw. unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung vollziehen zu können. Zudem wird der Schießmauerweg in den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung übernommen.

### Verfahren

Die einschlägigen Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem § 13a BauGB (= Innenentwicklung, nach derzeitigen Planungsabsichten weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche, kein UVP-pflichtiges Vorhaben, keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Schutzgebieten/-gütern) gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind im vorliegenden Falle gegeben.

Als materielle, formelle und finanzielle Vorteile des beschleunigten Verfahrens sind zu nennen:

- falls erforderlich: kein eigenes FNP-Teiländerungsverfahren, nur FNP-Berichtigung,
- zusätzliches Gewicht bestimmter Stadtentwicklungsaspekte im bauleitplanerischen Abwägungsvorgang,
- Möglichkeit zur Verkürzung der Beteiligungsverfahren,
- Entfallen von Umweltprüfung, Umweltbericht, zusammenfassender Erklärung etc. (nicht jedoch der eigentliche Fachbeitrag Natur- oder Artenschutz, soweit relevant),
- Entfallen der umweltfachlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, soweit Eingriffe bereits vor der Planentscheidung erfolgt oder zulässig.

Es wird empfohlen, die Aufstellung des Bebauungsplanes zu beschließen.

Neustadt an der Weinstraße, 18.09.2014

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

Hans Georg Löffler  
Oberbürgermeister