E R L Ä U T E R U N G E N
zum Aufstellungsbeschluss

für den Bebauungsplan **„Am Knappengraben, Teilgebiet Böhlstraße-Nord“** im Stadtbezirk Nr. 13 und im Ortsbezirk Mußbach

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Beim vorliegenden Plangebiet handelt es sich gemäß Flächennutzungsplan um Wohnbauerwartungsland im südlichen Teilbereich sowie eine Fläche für ökologische Ausgleichsmaßnahmen im nördlichen Teilbereich. Unterschiedliche Flächenansprüche baulicher und ökologischer Natur konkurrieren vorliegend und richten sich auf ein Areal, das sich in weiten Teilen im städtischen Eigentum befindet. Einige wesentliche Flächenansprüche sollen nachfolgend ausgeführt und im Bauleitplanverfahren in Ausgleich gebracht werden.

Aufgrund der gem. § 1 des Landesaufnahmegesetzes Rheinland-Pfalz auf die Stadt Neustadt an der Weinstraße übertragenen Pflicht zur Aufnahme von Asylbewerberinnen und -bewerbern ist die Stadt in den kommenden Jahren verpflichtet, eine Vielzahl von Personen aufzunehmen. Die Verwaltung rechnet ab April 2015 mit einer monatlichen Zuweisung von 15 Personen. Dies bedeutet, dass die Stadt Neustadt an der Weinstraße bis Ende 2015 etwa 120 Personen zusätzlich aufnehmen muss. Kurz- und mittelfristig werden angesichts der weltpolitischen Lage die Zahlen der benötigten Unterkunftsplätze je Monat weiter steigen. Bei unveränderter Gesetzeslage ist die Aufnahme von ca. 150 Personen jährlich notwendig.

Derzeit sind die hierfür erforderlichen Potentiale auf dem städtischen Wohnungsmarkt weder vorhanden, noch ist in absehbarer Zeit eine Entspannung dieser Situation zu erwarten. Auch kurzfristig neu bebaubare oder umnutzbare Flächen zu genanntem Zweck sind aufgrund der Eigentumsverhältnisse bzw. der (baurechtlichen) Rahmenbedingungen derzeit nicht im erforderlichen Maße vorhanden. Daher besteht die Notwendigkeit, die Rahmenbedingungen für die Neuerrichtung von Unterbringungsmöglichkeiten zu schaffen. Unter anderem hierfür soll der Bebauungsplan „Am Knappengraben, Teilgebiet Böhlstraße-Nord“ aufgestellt werden.

Die Stadt bemüht sich bereits an anderer Stelle im Stadtgebiet um Baurechtschaffung zur Errichtung von Unterkünften für aufgenommene Personen. Ein Aufstellungsschluss für den Bebauungsplan „Im Böbig, V. Änderung“ wurde am 14.09.2014 durch den Stadtrat bereits gefasst. Gleichzeitig sind Verwaltung und Wohnungsbaugesellschaft (WBG) bestrebt, weitere Platzangebote zu schaffen: Weiternutzung und evtl. Ausbau der Fachklinik Haardt (aktuell 65 Plätze belegt, derzeit noch zwölf Plätze frei), Weiternutzung/ Renovierung bestehender Gebäude in der Weststadt (zusätzlich 15 Plätze), Sanierung des Gebäudes Amalienstraße 19 (zusätzlich 25 Plätze, voraussichtlich Anfang 2015 abgeschlossen). Im gesamten Stadtgebiet werden anhaltend die Möglichkeiten zur Miete oder zum Ankauf von Unterbringungsmöglichkeiten geprüft. Bislang scheitern diese Bemühungen großteils aufgrund vorhandener Nutzungskonflikte oder finanzieller Aspekte. Seitens der Verwaltung ist zudem ein Schreiben an alle Ortsvorsteherinnen und Ortsvorsteher versendet worden mit der Bitte die Verwaltung bei der Standortsuche für Unterbringungsmöglichkeiten zu unterstützen und z.B. das Vorhandensein von hierfür adäquatem Wohnraum mitzuteilen. Eine Notunterbringung, beispielsweise in Turnhallen, soll zwingend verhindert werden.

Um aufgrund des bestehenden Zeitdruckes möglichst zügig Unterbringungsmöglichkeiten realisieren zu können, wird derzeit die Fertigbauweise in Betracht gezogen. Schnelle Aufstellzeiten, robuste Ausstattungen und flexible Raumaufteilungen für Einzelpersonen und Familien sprechen für diese Unterbringungsart. Gleichwohl werden hierzu im Bebauungsplan keinerlei Vorgaben, z.B. zu Bauprodukten getroffen. Bauplanungsrechtlich wird die Fertigbauweise folglich genauso zulässig sein, wie andere Bauformen.

Im Zuge einer Alternativenprüfung wurde das Plangebiet nebst diversen weiteren potentiellen Standorten einer Prüfung unterzogen, deren Dokumentation den Erläuterungen zum Aufstellungsbeschluss als Anlage beigefügt ist. Der Standort „Am Knappengraben“ eignet sich aus mehreren Gründen für die Errichtung der erforderlichen Unterkünfte: Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße zu großen Teilen als Wohnbaufläche dargestellt. Die angestrebte Nutzung entspricht somit den nutzungsbezogenen Zielvorstellungen für das Plangebiet. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Maßnahmenfläche „zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist der überplanten Wohnbaufläche zugeordnet. Somit kann ein plangebietsinterner Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Ein Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren ist nicht erforderlich. Der Großteil des Gebiets befindet sich in städtischem Eigentum. Sowohl die verkehrstechnische Erschließung als auch die Ver- und Entsorgung (Strom, Gas, Zu- und Abwasser) ist im Bereich der Böhlstraße vorhanden, die Herstellung der Grundstücks- bzw. Hausanschlüsse ist durchführbar. All diese Faktoren ermöglichen grundsätzlich eine zügige Umsetzung von Vorhaben.

Neben der Erforderlichkeit Wohnraum für aufgenommene Personen zu schaffen, besteht seitens des Vereins „Lebenshilfe für Menschen mit geistiger Behinderung, Ortsvereinigung Neustadt an der Weinstraße e.V.“ die Absicht, eine dem „Georg-Jungmann Haus“ in der Friedrich-Olbricht-Straße vergleichbare Wohneinrichtung zu realisieren. Derzeit sind 16 Betreuungsplätze für Schwerbehinderte sowie verschiedene Tagesförder- und Spezialeinrichtungen in offener Bauweise, verteilt auf maximal zwei Vollgeschosse auf einer Grundfläche von ca. 0,35 ha (inklusive Nebenflächen, Zufahrten usw.) vorgesehen. Eine weitere Konkretisierung des Konzepts, welches u.a. die nutzungsbezogenen und städtebaulichen Dimensionen präzisiert, erfolgt im weiteren Verfahrensverlauf.

Neben der Tatsache, dass die Standortwahl aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung wirtschaftliche und ökologische Aspekte berücksichtigt, wird im Zuge der Planung insbesondere umwelttechnischen Belangen Rechnung getragen. Zu nennen sind hierbei z.B. schalltechnische Aspekte (gewerbliche und straßenverkehrliche Nutzung im Umfeld), wasserwirtschaftliche Aspekte (Entwässerung, Lage am Knappengraben) sowie die Behandlung artenschutzrechtlicher Aspekte. Für eine Teilfläche des Plangebiets (Flurstück 4184/29) liegt bereits eine artenschutzrechtliche Prüfung mit dem Hauptaugenmerk auf der Avifauna vor. Zudem wurde seitens der Naturschutzverbände NABU, GNOR und Pollichia im Bezug auf diese Teilfläche, aber auch bezugnehmend auf die umliegenden Flächen eine Stellungnahme vorgebracht, welche den natur- und artenschutzfachlichen Bestand bzw. die Potentiale der Flächen hervorhebt. Die Prüfung des Artenschutzrechts konstatiert, dass bei Umsetzung der darin vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung von streng oder besonders geschützten Arten im Bereich der untersuchten Teilfläche zu erwarten ist. Gleichwohl wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein besonderes Augenmerk auf die natur- und artenschutzfachlichen Aspekte gelegt. Eine Artenschutzprüfung wird für das Gesamtgebiet unter Berücksichtigung aller relevanter Artengruppen durchgeführt.

Die aufgeführten sowie alle weiteren umweltrelevanten Inhalte bzw. die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung werden darüber hinaus im Zuge einer Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Darauf basierend werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen, z.B. zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Der ca. 1,77 ha große Geltungsbereich umfasst die unbebauten Grundstücke westlich des nördlichen Abschnitts der Böhlstraße und nördlich der Bebauung an der Goyastraße

(rechtswirksamer Bebauungsplan „Am Knappengraben, Teilgebiet Böhlstraße“). Der nördlich des Plangebiets verlaufende Wirtschaftsweg soll nicht für eine zusätzliche Erschließung heran gezogen werden und wird nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Westlich grenzt das Betriebsgelände der Bartz & Klein GbdR (rechtswirksamer Bebauungsplan „Am Knappengraben, Teilgebiet Böhlstraße, I. Änderung“) an das Plangebiet. Die präzise Abgrenzung des Geltungsbereichs und die darin eingeschlossenen Flurstücke sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Bauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB liegen nicht vor.

Anlage: „Standortsuche für eine mögliche Wohnanlage in Fertigbauweise für Asylbewerber“

Neustadt an der Weinstraße, 18.11.2014

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

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister