

## ERLÄUTERUNGEN zum Aufstellungsbeschluss

für den Bebauungsplan „Naulott-Guckinsland“ V. Änderung im Stadtbezirk 24b und Neustadt-Hambach

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB

---

Der Bebauungsplan „Naulott-Guckinsland“ trat am 03.06.1992 in Kraft, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbe- bzw. Industriegebiets im südlichen Teil der Kernstadt sowie im östlichen Teil der Gemarkung Hambach zu schaffen. Das Gebiet wurde seither zu großen Teilen bebaut und mehrfach durch Bebauungsplan-Änderungen oder Bebauungsplan-Neu-Aufstellungen überplant, um eine Anpassung der Festsetzungen an geänderte städtebauliche Zielvorstellungen und rechtliche Grundlagen vorzunehmen.

Insbesondere im Bereich der südlichen Europastraße (ehemals Lachener Straße) stehen derzeit noch unbebaute Flächen zur Verfügung. Durch die Veräußerung städtischer Flächen an einen stadtansässigen Gewerbebetrieb in diesem Bereich, ergibt sich die Möglichkeit, einen Teil der im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsflächen vorgesehenen Flächen zu verringern. So kann die im Südwesten der Europastraße im Bebauungsplan festgesetzte, in einem Wendehammer endende Stichstraße verkürzt werden, da die dortigen Flächen in Gänze für die Umsiedlung eines Autohauses aus dem Gewerbegebiet Nachtweide genutzt werden sollen. Die im rechtswirksamen Bebauungsplan „Naulott-Guckinsland“ vorgesehene Erschließung mehrerer Betriebsflächen ist folglich nicht mehr erforderlich.

Das Vorhaben ist bzgl. der Art der baulichen Nutzung bereits auf Grundlage des Urplans zulässig. Ein nach Osten versetzter Wendehammer ist hinreichend, um die angrenzenden Gewerbeflächen zu erschließen. Daraus folgend stehen insgesamt größere Flächen zur Nutzung als gewerbliches Bauland zur Verfügung, während öffentliche Erschließungsanlagen, insbesondere im Bezug auf deren Herstellungs- und Unterhaltskosten eingespart werden können. Die Anlage des nach Osten versetzten Wendehammers ist im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen der Europastraße bereits genauso erfolgt wie eine hiervon nach Süden verlaufende Zuwegung der Ferngasstation. Folglich erfordert die Anpassung der für Erschließung und Bauland getroffenen Festsetzungen eine Änderung des Bebauungsplans, um für das Neubauvorhaben die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Entlang der Bundesstraße 39 verläuft derzeit ein landwirtschaftlicher Weg, welcher durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Flächen und die Umnutzung in ein Gewerbegebiet in diesem Bereich bereits seit längerem seine Funktion weitestgehend verloren hat. Durch die unmittelbare Lage des Wegs an der Bundesstraße sowie aufgrund der Begrenzung durch die Bahnlinie im Osten und die hieraus resultierenden fehlenden bzw. gefährlichen Verbindungs- und Querungsmöglichkeiten, kommt dem Weg auch für den Fuß- und Radverkehr keine nennenswerte Bedeutung zu. Daher ist auch die Herstellung des im rechtswirksamen Bebauungsplan „Naulott-Guckinsland“ in Verlängerung der Stichstraße festgesetzten, jedoch nicht realisierten Fuß- und Radwegs nicht erforderlich. Das derzeit auf Ebene der Gesamtstadt in Aufstellung befindliche Radverkehrskonzept sieht vor, die fahrradverkehrsbezogene West-Ost-Verbindung über den Kreisverkehrsplatz an der

Landauer Straße/ Europastraße sicher zu stellen. Somit können die genannten Flächen einer anderen Nutzung zugeführt werden, was ebenfalls die Änderung des Bebauungsplans erfordert. Die von der Bundesstraße/ Landauer Straße im Westen bestehende Einmündung des landwirtschaftlichen Wegs kann auf Grundlage der Bebauungsplan-Änderung als zusätzliche Zu- und Abfahrt zu den unmittelbar angrenzenden Gewerbegebieten nutzbar gemacht werden, sofern dies die Zustimmung des für die Bundesstraße zuständigen Landesbetriebs Mobilität findet.

Aus den aufgeführten Gründen ergibt sich das Erfordernis den Bebauungsplan „Naulott-Guckinsland“ abermals an die geänderten städtebaulichen sowie nutzungsbedingten Zielvorstellungen und Verhältnisse anzupassen. Im Zuge dessen erfolgt eine Überprüfung und ggf. eine Anpassung der Festsetzungen im Hinblick auf zeitgemäße Planungsinhalte sowie die geplante Umsiedlung des Autohauses.

Die Abgrenzung des ca. 2,21 ha großen Geltungsbereichs umfasst die für die Umsiedlung des Autohauses vorgesehenen Flächen sowie die unmittelbar angrenzenden städtischen Flächen im Westen und Süden bis zur Bundesstraße im Bereich des landwirtschaftlichen Wegs. Im Osten bezieht der Geltungsbereich einen Teil des bereits hergestellten Wendehammers sowie die neu angelegte Zuwegung zur Ferngasstation mit ein. Um einen harmonischen Anschluss der Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung an den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Naulott-Guckinsland“ bzgl. der überbaubaren Grundstücksflächen zu gewährleisten, sind die Flächen südlich und südöstlich des neu hergestellten Wendehammers liegenden Flurstücke ebenfalls Teil des Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung.

Der Bebauungsplan wird soweit derzeit absehbar gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich. Falls sich dennoch ein Änderungsbedarf für den Flächennutzungsplan ergeben sollte, kann eine Anpassung im Zuge der Berichtigung erfolgen, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wird.

## Verfahren

Die Bebauungsplan-Änderung überplant im Sinne der Innenentwicklung ein bereits durch verbindliche Bauleitplanung überplantes und erschlossenes Areal. Daher kommt das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB zur Anwendung. Die einschlägigen Voraussetzungen zu dessen Anwendung (= Bebauungsplan der Innenentwicklung, weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche geplant, kein UVP-pflichtiges Vorhaben, keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Schutzgebieten/-gütern) gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind soweit derzeit absehbar gegeben.

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

- zusätzliches Gewicht bestimmter Stadtentwicklungsaspekte im bauleitplanerischen Abwägungsvorgang,
- Verzicht auf frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, jedoch frühzeitige Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB,
- ggf. Verzicht auf parallel geführtes Flächennutzungsplan-Teiländerungsverfahren, sondern Anpassung des Flächennutzungsplans im Zuge der Berichtigung,
- Entfallen von Umweltprüfung, Umweltbericht, zusammenfassender Erklärung etc. (nicht jedoch natur- und artenschutzrechtlicher Belange, soweit relevant),
- Entfallen der umweltfachlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, soweit Eingriffe bereits vor der Planentscheidung erfolgt oder zulässig.

Es wird empfohlen, die Aufstellung des Bebauungsplans zu beschließen.

Neustadt an der Weinstraße, 25.06.2015

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

Hans Georg Löffler  
Oberbürgermeister