

ERLÄUTERUNGEN zum Aufstellungsbeschluss

für den Bebauungsplan „**Obere Harthäuser**“ im Stadtbezirk Nr. 31
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Das ca. 2,70 ha große Plangebiet liegt im Nordosten der Kernstadt in der Gewanne Obere Harthäuser, nördlich des Rehbachs, östlich der Eisenbahntrasse Neustadt-Mannheim und wird durch die Adolf-Kolping-Straße im Osten begrenzt.

Im Jahr 2008 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans „Harthäuser“ begonnen, um die bauleitplanerische Regelung zur Nutzung von Grundstücken in Teilbereichen des Oben und Unteren Harthäusers als private Gärten bzw. Freizeit- und Erholungsflächen rechtlich zuzulassen. Die mehrheitliche Ablehnung gegen einen Bebauungsplan durch die Grundstückseigentümer veranlassten den Stadtrat, das Bebauungsplanverfahren im Oktober 2012 einzustellen. Die öffentliche Bekanntmachung der Verfahrenseinstellung erfolgte am 13.12.2012.

Nachdem im Januar 2013 mehrere Eigentümer bzw. Pächter im Bereich des südlichen Abschnitts des Oberen Harthäusers den Wunsch einen Bebauungsplan mit einem geringeren Flächenumfang aufzustellen äußerten, wurden die Bemühungen seitens der Stadtverwaltung, einen Bebauungsplan aufzustellen, wieder aufgenommen. Es erfolgte die Erarbeitung verschiedener Prämissen und die Aufarbeitung der Informationslage, um die Grundstückseigentümer bereits im Vorfeld eines Bebauungsplanverfahrens umfassend über die Folgen (z.B. Beseitigung von baulichen Anlagen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rehbachs) zu unterrichten und deren Bedürfnisse (z.B. Bedarf an Wasserversorgung) zu erfragen. Um einen breiten Konsens in Bezug auf die Mitwirkungsbereitschaft der Eigner zu erreichen, wurde seitens der Verwaltung eine behutsame Planungsvariante insbesondere im Bezug auf die entstehenden Kosten für die Privaten erarbeitet. Daher soll auf aufwendige Erschließungsmaßnahmen zu Lasten der Gesamtheit verzichtet werden. Dies auch im Bezug auf das Verhältnis der Aufwendungen im Vergleich zur Wertigkeit und Nutzbarkeit des Geländes. Im Oktober 2014 wurden die Eigentümer im Zuge einer Eigentümerversammlung entsprechend informiert und im Nachgang schriftlich um ihre Zustimmung zu einem Bebauungsplanverfahren gebeten. Mitte November 2015 gab der letzte Grundstückseigner seine Zustimmung zur Mitwirkung bzw. zur Verkaufs- oder Tauschbereitschaft der Flächen. Lediglich bei zwei Flächen, welche sich im westlichen Randbereich des Plangebiets befinden, konnte bislang keine Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer erzielt werden. Über den weiteren Umgang mit diesen Parzellen soll im Laufe des Verfahrens entschieden werden.

Mit der erneuten Aufstellung eines Bebauungsplans mit verringertem Geltungsbereich sollen die rechtlichen Voraussetzungen für eine legale Nutzung im Bereich „Freizeit und Erholung“ geschaffen werden. Die Nachfrage nach derartigen Grundstücken ist in der Stadt Neustadt an der Weinstraße nachweislich vorhanden. Mehrheitlich sind die Flächen im Plangebiet bereits als solche genutzt und teilweise mit baulichen Anlagen versehen. Diese Anlagen sind derzeit im baurechtlichen Außenbereich grundsätzlich unzulässig und zumindest größtenteils nicht genehmigt. Die Planung zielt darauf ab private Grünflächen festzusetzen, auf denen im behutsamen Maße der Nutzung als Gartenareal zuträglich Anlagen errichtet werden dürfen (z.B. Zäune und Gartenlauben), auch mit dem Ziel einige bestehende bauliche Anlagen erhalten zu können.

Entlang des Rehbachs ist Festsetzung eines Gewässerrandstreifens vorgesehen. Der Bachlauf soll in diesem Abschnitt renaturiert werden. Bauliche Anlagen bzw. wesentliche Strömungshindernisse bleiben im rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rehbachs grundsätzlich unzulässig bzw. sind (sofern nicht genehmigt) zu entfernen. Im weiteren Verfahren erfolgt die Konkretisierung der Planungsinhalte.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren einschließlich Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Neustadt an der Weinstraße, den

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

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister