

Drucksache Nr.: 200/2016

Dezernat I

Federführend: Fachbereich 2

Anlagen: 4 Anlagen, davon 1
großer Plan

Az.: 220 ba

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Innenstadtbeirat	30.06.2016	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	05.07.2016	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau und Planung	07.07.2016	Ö	zur Vorberatung
Stadtrat	14.07.2016	Ö	zur Beschlussfassung

**Bebauungsplan „Schlachthof-Speyerdorfer Straße, II. Änderung“ im Stadtbezirk 26
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB**

Antrag:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Schlachthof-Speyerdorfer Straße, II. Änderung“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB.

Begründung:

Die ca. 5 ha große Gewerbebrache des ehem. SULO-Betriebes (zwischen Industriestraße und Speyerdorfer Straße) steht seit 2014 leer. Sie wurde vor kurzem notariell veräußert. Die Käufer sind der Stadt sehr gut aus der erfolgreichen Konversionsmaßnahme „IBAG-Gelände“ bekannt. Sie haben in der Sitzung des Bauausschusses vom 14.06.2016 ihre ersten Konzeptideen für das Areal präsentiert, die auf ein positives Echo stießen.

Geplant ist die Umnutzung des Geländes von Gewerbe zu Wohnen, denn als Gewerbegebiet ist das SULO-Areal – in drei Himmelsrichtungen von Wohngebieten umgeben – nicht mehr entwicklungsfähig. Auch sind erhebliche Altlastenprobleme vorhanden, deren Behebung eine Steigerung des Bodenwertes erfordert.

Weiterhin ist festzustellen, dass die Stadt einer erheblichen Nachfrage nach Wohnraum entgegensteht, die sich in den nächsten Jahren nicht durch reine Baulückenschließungen und kleinere Baulandentwicklungen an den Ortsrändern befriedigen lässt. Insofern entspricht das mit dem vorliegenden Aufstellungsbeschluss verfolgte Innen- vor Außenentwicklungsvorhaben in hohem Maße den Zielvorstellungen der Stadtentwicklung und der Innenentwicklungskonzeption von 2009.

Auch im Bereich sozialer bzw. bezahlbarer Wohnungsbau ist ein hoher Bedarf vorhanden; die SULO-Fläche eignet sich aufgrund mehrgeschossiger Umgebungsbebauung hierfür ebenfalls. Dabei ist darauf zu achten, dass eine „gesunde Mischung“ mit frei finanziertem Wohnungsbau entsteht, die die positive Stadtteilentwicklung in Branchweiler weiter befördert.

Schließlich gilt es, ebenfalls den durch die Konversion ausgelösten Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen (Kita, evtl. Grundschul-Erweiterung etc.) im Blick zu behalten.

Die geplante Gebietserschließung für den motorisierten Verkehr erfolgt mit Anschluss an die Industriestraße und die Speyerdorfer Straße. Durch die Art der Führung der Erschließungsstraße sowie den Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich wird diese jedoch als Umgehungsstrecke der Schlachthofstraße unattraktiv gemacht. Den Belangen des Fußgänger- und Radverkehrs soll durch eine differenzierte Wegeführung mit Anschluss an das vorhandene Netz Rechnung getragen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst gemäß der beiliegenden Abgrenzung neben dem eigentlichen ehemaligen SULO-Gelände im Südwesten auch Flächen, die sich im Eigentum der Stadt Neustadt an der Weinstraße bzw. der Deutschen Bahn befinden und als Arrondierung des Baugebietes dienen können. Die Umsetzbarkeit des Verkehrsprojektes „Winziger Spange“ – inkl. Schließung BÜ 1001 – wird dadurch nicht negativ beeinträchtigt bzw. wurde bei der Konzepterstellung bereits berücksichtigt.

Die Änderung der verbindlichen Bauleitplanung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Im Übrigen wird auf den Erläuterungstext zum Aufstellungsbeschluss verwiesen.

Neustadt an der Weinstraße, 15.06.2016

Oberbürgermeister