

ERLÄUTERUNGEN zum Aufstellungsbeschluss

für den Bebauungsplan „**Schlachthof-Speyerdorfer Straße, II. Änderung**“ im
Stadtbezirk 26

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

Die kreisfreie Stadt Neustadt an der Weinstraße stellt einen attraktiven Wohn- und Gewerbestandort in der Vorderpfalz dar. In Ausführung der gesetzlichen Verpflichtungen, aber auch im Hinblick auf das kommunale Selbstverständnis einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist die Stadt dabei darum bemüht, die sich ergebende Nachfrage nach Bauflächen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung, Nachverdichtung und Brachflächenwiedernutzung zu befriedigen. Ein gelungenes Beispiel hierfür stellt die Wiedernutzbarmachung des Jahrzehnte brach gelegenen IBAG-Geländes nördlich der Branchweilerhofstraße dar.

Nachdem die Fa. SULO ihren Betriebsstandort in der Speyerdorfer Straße im Jahr 2014 aufgegeben hat, besteht nun auch hierfür die Möglichkeit, eine Nachfolgenutzung planerisch vorzubereiten.

Im Vorfeld des gegenständlichen Aufstellungsbeschlusses wurden auch hierfür Überlegungen im Hinblick auf das Nutzungskonzept angestellt. Dabei wurde übereinstimmend Konsens darüber erzielt, dass unter Berücksichtigung der Standortanforderungen von modernen Gewerbebetrieben das ehemalige SULO-Gelände für eine gewerbliche Nachfolgenutzung ungeeignet ist. Auch die sich an zwei Seiten (nördlich und östlich) anschließende Wohnbebauung und die westlich anschließende gemischte Nutzung untermauern, dass das ehemalige SULO-Gelände zu einem Wohnquartier entwickelt werden sollte.

Der neue Eigentümer des SULO-Geländes hat unter dieser Maßgabe das im Anhang beigefügte Bauungskonzept vorgelegt. Es schlägt unter Würdigung der städtebaulichen Rahmenbedingungen eine für den Standort maßstäbliche Wohnnutzung mit unterschiedlichen Dichten und Nutzeransprüchen vor. Die sogenannten Nord-, Ost- und Südflügel fassen dabei das Gelände durch dreigeschossige Gebäude mit Staffelgeschoss ein und orientieren sich auf den Mittelbereich des Quartiers. Der Mittelbereich mit noch drei Vollgeschossen gruppiert sich um eine Stichstraße mit Wendeanlage und bindet im Übrigen den zentral gelegenen Quartiersplatz ein. Hieran schließt sich sodann der Westflügel an, der sich durch Reihenhausbebauung in zweigeschossiger Bauweise mit Staffelgeschoss auszeichnet. Der Südwestflügel, der sich teilweise auch auf Flächen erstreckt, die sich im Eigentum der Stadt bzw. Dritter befinden (s.u.), zeichnet sich wiederum durch eine großformatigere Bebauung aus, die aufgrund der speziellen Lagegunst einer gemischten Nutzung zugeführt werden sollen. Auch ist hier eine Erweiterung des angrenzend vorhandenen Jugendcafés erwünscht.

Die Erschließung 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 Umgehung zur Schlachthofstraße unattraktiv gemacht. Den Belangen des Fußgänger- und Radverkehrs

wird durch eine differenzierte Wegeführung mit Anschluss an das vorhandene Netz Rechnung getragen.

Für weite Teile des Plangebietes (Ost- und Südflügel sowie Mittelbereich) werden zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs Tiefgaragen bzw. Garagengeschosse vorgesehen. Darüber hinaus sind auch Stellplätze im öffentlichen Raum geplant.

Die Frage der Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung mit den in das Plangebiet einwirkenden Schallemissionen – insbesondere Verkehrslärm der Speyerdorfer Straße – bleibt einer schalltechnischen Begutachtung vorbehalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst gemäß der beiliegenden Abgrenzung neben dem eigentlichen ehemaligen SULO-Gelände im Südwesten auch Flächen (Flurstücke 3488/22 und 3488/33), 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. Sie findet (soweit erforderlich) auch in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Berücksichtigung.

Gemäß der beiliegenden Abgrenzung umfasst das Plangebiet eine Fläche von rd. 6,4 ha.

Derzeit liegt das Plangebiet nahezu vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schlachthof-Speyerdorfer Straße“, der hier – mit Ausnahme des Übergangsbereichs zur bestehenden Wohnbebauung in der Spitalbachstraße im Norden – ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet ausweist. Im Zuge einer 1. Änderung dieses Bebauungsplanes, die im Jahr 2015 Rechtskraft erlangt hat, wurde der Bereich des Schlachthofes sowie die südlich angrenzenden Flächen (Industriestraße) bereits in ein Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO umgewidmet. Im Übrigen wird im Bereich der Speyerdorfer Straße randlich der Bebauungsplan „Chemnitzer Straße – Teil West“ berührt.

Die Tatsache, dass es sich vorliegend um die Wiedernutzbarmachung einer gewerblichen Brachfläche handelt, die als Maßnahme der Innenentwicklung zu verstehen ist, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendung dieses Verfahrens ist möglich, da die sich im Übrigen aus § 13a BauGB ergebenden Anwendungsvoraussetzungen erfüllt sind:

1. Es wird eine Größe der Grundfläche von 20.000 bis weniger 70.000 qm festgesetzt und die in beigefügte Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum BauGB hat ergeben, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).
2. Durch das Verfahren wird kein Vorhaben begründet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG unterliegt.
3. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor.

Im Ergebnis der Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Die Belange des Umweltschutzes sind im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu würdigen. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen des Artenschutzrechtes (§ 44 BNatSchG) ausschließen zu können, wird das im Plangebiet vorhandene Arteninventar derzeit erhoben.

Folge des beschleunigten Verfahrens ist schließlich auch, dass die Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplans entfällt. Vielmehr kann dieser im Wege der Berichtigung angepasst werden, was sich positiv auf den kommunalen Verwaltungsaufwand und den Zeitplan für die Rechtskraft des Bebauungsplanes auswirkt.

Es wird empfohlen, die Aufstellung des Bebauungsplans zu beschließen.

Neustadt an der Weinstraße, 14.06.2016

STADTVERWALTUNG

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister