

Drucksache Nr.: 484/2016

Dezernat I

Federführend: Fachbereich 2

Anlagen: 20 Anlagen, davon 7
Pläne

Az.: 220 ba

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Innenstadtbeirat	17.01.2017	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	18.01.2017	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau und Planung	19.01.2017	Ö	zur Vorberatung
Stadtrat	24.01.2017	Ö	zur Beschlussfassung

Bebauungsplan "Schlachthof-Speyerdorfer Straße, II. Änderung" im Stadtbezirk 26

Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Antrag:

Der Stadtrat beschließt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Schlachthof-Speyerdorfer Straße, II. Änderung“ durchzuführen.

Begründung:

Die ca. 5 ha große Gewerbebrache des ehem. SULO-Betriebes (zwischen Industriestraße und Speyerdorfer Straße) steht seit Herbst 2014 leer. Sie wurde Anfang 2016 notariell veräußert. Die Käufer sind der Stadt sehr gut aus der erfolgreichen Baulandentwicklung „IBAG-Gelände“ bekannt und in hohem Maße leistungsfähig, die fachtechnisch anspruchsvolle Konversionsmaßnahme (inkl. Altlastensanierung und Gebieterschließung) zu schultern. Sie haben in der Sitzung des Bauausschusses vom 14.06.2016 ihre ersten Konzeptideen für das Areal präsentiert, die auf ein positives Echo stießen.

Am 14.07.2016 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Verfahren im Stadtrat gefasst und am 29.09.2016 bekannt gemacht.

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 Refinanzierung durch Steigerung des Bodenwertes erfordert.

Weiterhin ist festzustellen, dass die Stadt einer erheblichen Nachfrage nach Wohnraum entgegensieht, die sich in den nächsten Jahren nicht durch reine Baulückenschließungen und kleinere Baulandentwicklungen an den Ortsrändern befriedigen lässt. Insofern entspricht das vorliegende 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.

Die Verwaltung hat sich zu alldem nochmals in einer gesonderten Anlage eingehend mit allen Argumenten pro und kontra Gewerbe bzw. Wohnen auseinandergesetzt.

Arbeitsstand des Vorhabens

Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB hat die Investorenschaft in einer für den nun anstehenden Verfahrensschritt fast unüblichen Breite und Tiefe fachliche Grundlagen zum Bebauungsplan erarbeitet. Hierzu zählen u.a.:

- Bebauungsvorschlag
- Verkehrsgutachten
- Schallschutzgutachten
- Landespflegerischer Fachbeitrag
- Fachbeitrag Artenschutz
- Sanierungskonzept Bodenverunreinigungen
- Versickerungsgutachten
- Entwässerungskonzept
- Luftbildauswertung Kampfmittel

Ziel ist die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsstufe im Februar 2017 und in der Folge die Offenlage der Unterlagen zirka im Mai oder Juni 2017.

Städtebaulich wird ein urbanes Quartier angestrebt, in dem auf etwa 80% der Flächen Geschosswohnungsbau in unterschiedlichen Typologien realisiert werden soll. Zum Nord-, Süd- und Ostrand des Gebietes finden sich maximal drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss, was hinsichtlich der umgebenden Bauhöhen jederzeit verträglich ist. In Summe könnten bis zu 350 Wohneinheiten entstehen. Aufgrund der vorlaufenden Abbruch-, Vermarktungs- und Erschließungsarbeiten wird jedoch nicht vor Anfang 2020 mit dem Bezug des Areals durch erste Bewohner zu rechnen sein. Eine Quotelung von 20% Beimischung von „Sozialem Wohnungsbau“ ist Gegenstand von Verhandlungen zum Städtebaulichen Vertragswerk, welches parallel zum Satzungsbeschluss geschlossen sein muss. Auch wird verhandelt über Lösungswege und Beiträge zur Deckung des Bedarfs an Kita-Plätzen bzw. Plätzen für Grundschulkinder, soweit durch die Gebietsentwicklung impliziert.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 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.

Im Übrigen wird auf die beigefügte Begründung nebst Anlagen verwiesen. Die Investorenschaft wird im Bauausschuss für fachliche Nachfragen zur Verfügung stehen.

Neustadt an der Weinstraße, 20.12.2016

Oberbürgermeister