

ERLÄUTERUNGEN zum Aufstellungsbeschluss

für den Bebauungsplan „**In der Heulache**“ im Stadtbezirk Nr. 12 und Ortsbezirk Mußbach
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße besitzt noch mehrere Bauland-Entwicklungsflächen gemäß den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplans. Die wohl größte und für die Stadtentwicklung interessante stellt das Gebiet „In der Heulache“ im Stadtbezirk Nr. 12 und im Ortbezirk Mußbach dar.

Grob umrissen wird es im Norden begrenzt durch den noch recht neuen Teil der K21 (zwischen AVG-Kreisel und Gimmeldinger Straße), im Osten durch die B38, im Süden durch die Wachenheimer Straße und im Westen durch die Gimmeldinger Straße in Höhe der Hausnummern 40 bis 88 (gerade).

Ein Blick in die Planungshistorie zeigt, dass dieses Areal schon seit den 1950er Jahren als Bauerwartungsland fungiert, ohne dass dort ein Bebauungsplan nach aktuellen Maßstäben wirksam geworden wäre. Parallel zu diesem Aufstellungsbeschluss soll insofern auch ein Schlusstrich unter die unterschiedlichen Verfahren bzw. Verfahrensstände unter der Bezeichnung „Wachenheimer Straße“ gesetzt werden. Die neue Bezeichnung lautet „In der Heulache“, in Anlehnung an den vorgefundenen Gewannenamen.

Bestandsaufnahme

Wirft man aktuell einen Blick auf das Gebiet, so zeigt es sich weitestgehend geprägt von landwirtschaftlichen Flächen unterschiedlicher Nutzung (Weinberge, Grünland, Schnittblumenfeld) sowie von Kleingärten und Grünbrachen.

Im Süden führt mit der Wachenheimer Straße bereits ein Erschließungsansatz in das Plangebiet hinein. Die dortige Wohnbebauung wird selbstverständlich hinsichtlich der weiteren Gebietsentwicklung respektiert.

An den übrigen drei Seiten des Gebietes liegen recht verkehrsreiche Straßen an:

- im Westen die Gimmeldinger Straße; sie verbindet die Kernstadt mit den Weindörfern Gimmeldingen und Haardt,
- im Norden die anbaufreie Neubauspange der K21 zwischen dem sogenannten AVG-Kreisel und der Gimmeldinger Straße,
- im Osten die stark frequentierte B38 mit gegenüberliegender gewerblicher Bebauung (Bartz+Klein, Autohaus Scherer).

Insgesamt schließt das Plangebiet gemäß der Abgrenzung des vorliegenden Bebauungsplan-Aufstellungsbeschlusses somit eine Fläche von 8,78 ha ein. Eine Verkleinerung des Plangebietes bleibt im Laufe des Verfahrens vorbehalten.

Planungsanlass

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße verfolgt bekanntermaßen eine Innenentwicklungsstrategie, die versucht, weitestgehend ohne neue Baugebiete „auf der grünen Wiese“ auszukommen. Beleg mag u.a. sein, dass in den letzten zehn Jahren gerade einmal drei klassische Neubaugebiete auf vormals landwirtschaftlichen Flächen erschlossen wurden (Königsbach/Diepelsatz, Diedesfeld/Auf dem Häusel und Haardt/An der Gimmeldinger Straße).

Bisweilen ist die Nachfrage nach Bauland bestimmter Ausprägung jedoch nicht mehr durch Konversionsflächen und auf Gewerbebrachen zu decken, wenn die Stadt wettbewerbsfähig bleiben will. So auch im vorliegenden Falle.

Folgende Planungsanlässe richten sich an die Gebietsausweisung:

- a) Es gibt eine ausgeprägte, speziell auf das Gebiet gerichtete Nachfrage nach Gewerbebauland. Dabei zeigt sich, dass die Vermarktung des neuen Gewerbegebietes „Louis-Escande-Straße“ (ehem. Messeplatz) zügig voranschreitet und „Nachschub“ benötigt wird. Es liegt zudem auf der Hand, dass der verkehrlich hochfrequentierte Standort in B38-Stadteingangslage bestens geeignet ist, wertige Betriebe anzusiedeln, die den Stadteingang – im Gegensatz zur aktuell dort vorzufindenden Flut an Werbeanlagen – zieren und bereichern.
- b) Der mögliche Bauplatz am AVG-Kreisel wurde schon mehrfach für eine Hotelansiedlung positiv geprüft. Die Stadt sollte hier nach Auffassung des Fachbereichs Stadtentwicklung und Bauwesen ein bauleitplanerisches Angebot machen und mit dem aussichtsreichen Standort auf den Markt gehen, um im touristischen Sektor wettbewerbsfähig zu bleiben.
- c) Im Fachbereich Jugend und Soziales werden fortlaufend geeignete Standorte für den Neubau einer kommunalen Kita gesucht. In diesem Zusammenhang wird ein neuer Standort in einer kommunalen Baulücke, zwischen der Gimmeldinger Straße Nr. 66 und 74, sehr ernsthaft erwogen. Hierfür ist Baurecht zu schaffen.
- d) Weiterhin ist zu prüfen, ob die Grundschulstandorte Haardt und Ostschule die Zuzüge aus Neubautätigkeit – auch für Flüchtlinge – aufnehmen können oder nicht. In letzterem Falle wäre das Areal auch eine Rückfalloption für einen neuen Grundschulstandort.
- e) Es besteht in der Stadt eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen, auch für sozialen Wohnungsbau. Die bestehenden und perspektivischen Bauflächen in Branchweiler und Lachen-Speyerdorf bedienen dabei eine Nachfrage in den nächsten vier bis sechs Jahren. Vorliegendes Gebiet wird sich zeitlich anschließen, da die Planungsabteilung aufgrund der vorzufindenden Eigentumsverhältnisse und der unterschiedlichen Interessenlage der Beteiligten von einem länger laufenden Planungsverfahren ausgeht (ca. zwei Jahre Bebauungsplanverfahren, zwei bis drei Jahre Umlegungsverfahren und ein bis zwei Jahr/e Erschließungsverfahren).

Konzeptionelle Ansätze

Gemäß der Planungsskizzen in der Anlage verfolgt die Verwaltung zum aktuellen Zeitpunkt einen Baufelderplan, der nach Westen hin Wohnen und im Osten ein großzügiges gewerbliches Bau Feld zur B38 vorsieht. Die Gebietskategorien werden getrennt erschlossen:

- das Wohnen durch eine Verbindungsstraße zwischen Wachenheimer Straße und der Verlängerung der Probstgasse,
- das Gewerbe durch eine Erschließungs-Stichstraße von Norden (Lage bzw. Abstand zum AVG-Kreisel ist mit LBM Speyer positiv abgestimmt).

Dazwischen vermittelt ein Streifen „Mischgebiet“ die Nutzungspole und verhindert Nutzungskonflikte. Der Knappengraben im Norden des Plangebietes soll renaturiert und aufgewertet werden. Dort wird sich ein Saum an Versickerungsanlagen o.ä. anschließen.

Eine Erschließung der Gewerbeflächen außerhalb der OD-Grenze über Zufahrten auf die B38 wird es nicht geben. Auf den Erhalt bestehender Radwegebeziehungen ist zu achten.

Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren inkl. Umweltbericht erstellt. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan in Teilen anzupassen sein, da die gewerblichen Baugebietsteile nicht aus den bisherigen Darstellungen des FNP entwickelt werden können.

Weiterhin sollte sich die Stadt sehr ernsthaft um den Zukauf von Bauerwartungsland bemühen. Sollte sich zeigen, dass von Seiten vieler Eigentümer kein Interesse an der Erschließung und Vermarktung von Bauflächen besteht, bleibt die Teilung des Gebietes in einem wohnbaulichen und einen gewerblichen Teil vorbehalten. Der gewerbliche Teil ist dann vorrangig zu entwickeln.

Es wird empfohlen, die Aufstellung des Bebauungsplans zu beschließen.

Neustadt an der Weinstraße, den

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

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister