

ERLÄUTERUNGEN zum Aufstellungsbeschluss

für die Teiländerung des Flächennutzungsplans „**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. Sie ist im Flächennutzungsplan unter der laufenden Nummer 51 verzeichnet. Dargestellt ist eine „geplante Wohnbaufläche“.

Grob umrissen wird das Gebiet im Norden durch den noch recht neuen Teil der K21 (zwischen AVG-Kreisel und Gimmeldinger Straße) begrenzt, 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 Aufstellungsbeschlusses somit eine Fläche von 8,78 ha ein. Eine Verkleinerung des Plangebietes wird im Laufe des Verfahrens noch erfolgen.

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) 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 FNP-Teiländerungs- und parallel laufendes Bebauungsplanverfahren, zwei bis drei Jahre Umlegungsverfahren und ein bis zwei Jahr/e Erschließungsverfahren).

Verfahren

Die Teiländerung des Flächennutzungsplans wird im Regelverfahren inkl. Umweltbericht erstellt. Eine Berichtigung gemäß §13a BauGB kommt nicht in Frage. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan erarbeitet. Er wird dort nicht aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sein, wo dieser geplante Wohnbauflächen vorsieht, der Bebauungsplan aber künftig Mischgebiets- oder Gewerbegebietsflächen anstrebt. Insofern wird sich die finale Flächennutzungsplan-Anpassung nur auf diese Gebietsteile beschränken.

Es wird empfohlen, die Aufstellung der Teiländerung des Flächennutzungsplans 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