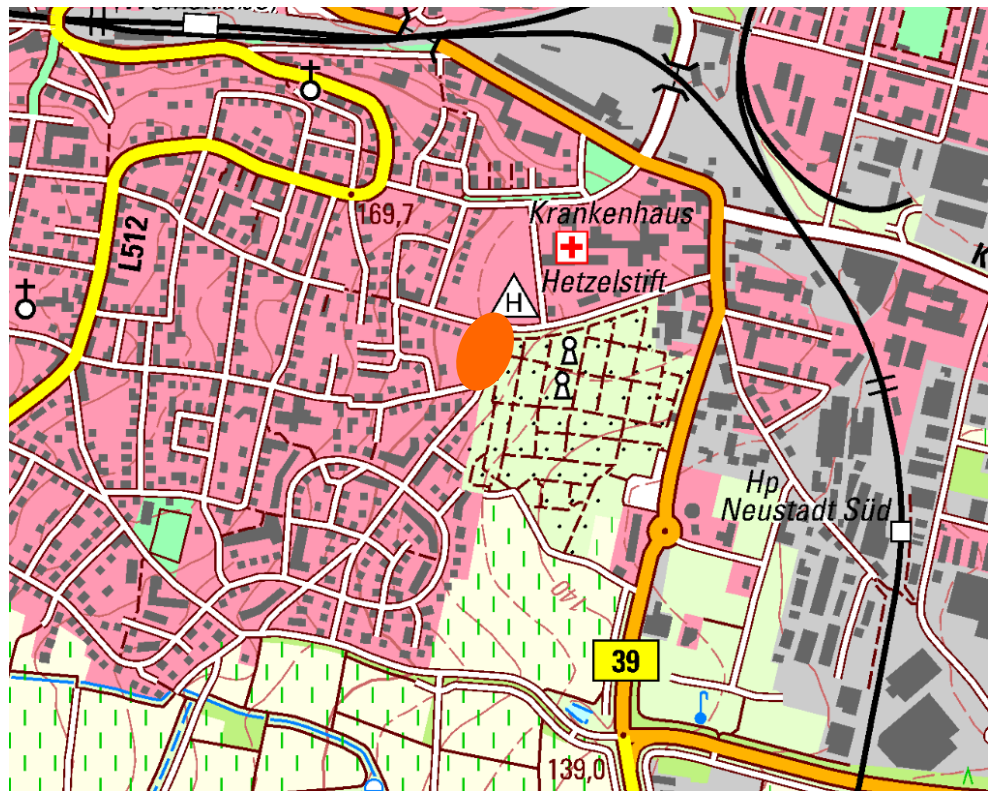




Verfahren gemäß § 125 Abs. 2 BauGB

"Erschließungsmaßnahme Lincolnstraße zwischen Erkenbrechtstraße und Grainstraße "

Januar 2017

Fachbereich 2 Stadtentwicklung und Bauwesen

Abt. 220 Stadtplanung

Amalienstraße 6

67434 Neustadt an der Weinstraße

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Erschließungsmaßnahme	3
2	Beteiligungsverfahren	3
3	Beschreibung des Plangebietes.....	4
3.1	Lage und Größe der Erschließungsmaßnahme.....	4
3.2	Bestandsaufnahme / Eigentumsverhältnisse	4
4	Entwicklung aus übergeordneten Planungen (§ 1 Abs. 4 BauGB)	4
4.1	Einheitlicher Regionalplan.....	4
4.2	Flächennutzungsplan.....	5
4.3	Historie des Teilbereichs der Lincolnstraße	6
5	Übereinstimmung mit den Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB).....	8

1 Anlass der Erschließungsmaßnahme

Der auszubauende Abschnitt der Lincolnstraße zwischen Grainstraße und Erkenbrechtstraße war bisher nur als Provisorium hergestellt worden. Bisher besteht die Straße aus Asphalt und wird zum östlich angrenzenden Friedhof durch einen Bord aus Sandstein und einen Zaun abgegrenzt. Auf der westlichen Seite ist ein provisorischer Seitenstreifen aus Schotter angelegt, der durch Metallbarrieren in zwei Flächen unterteilt ist, eine etwa 2 m breite Fläche als Gehweg und in eine ebenfalls etwa 2 m breite Fläche als PKW-Stellplätze. Die zuvor beschriebene Schotterfläche fällt zur Straße hin ab. Die Straßenbreite beträgt im Bestand etwa 5,50 m. An diesen Abschnitt ist bereits westlich angebaut worden, nach frei werden eines Gärtnergrundstücks. Östlich grenzt der Hauptfriedhof an.

In dem kurzen Abschnitt der Erkenbrechtstraße ist der vorhandene Gehweg weitgehend unbefestigt. Er besteht aus aufgeschüttetem Kiesel und ist teilweise bewachsen. Die Abgrenzung zur Straße besteht aus einem Hochbord. Entlang der Hochbordhinterkante ist auf dem Gehweg eine Reihe Betonplatten verlegt.



Die endgültige Straße soll nun als erstmalige Erschließung hergestellt werden. In diesem Bereich ist kein rechtswirksamer Bebauungsplan gem. § 125 Abs. 1 BauGB vorhanden, weshalb zur Erhebung des Erschließungsbeitrages die Regelung nach § 125 Abs. 2 BauGB einzuhalten ist. Es sind somit die Anforderungen des § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB zu erfüllen. Dies erfordert ein Beteiligungsverfahren, zumindest der betroffenen Bürger und Träger öffentlicher Belange.

2 Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der Anliegerversammlung am 26.10.2016 wurde den betroffenen Bürgern die obige Planung (vgl. auch Plananlage) vorgestellt und Gelegenheit gegeben, sich zu dem Vorhaben zu äußern. Es wurden seitens der Bürger keine wesentlich relevanten Bedenken geäußert (s. Anlage: Protokoll der Anliegerversammlung und Auszug aus der Sitzung des Innenstadtbeirates). Geringfügige Änderungswünsche wurden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Die Maßnahme wurde mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange Deutsche Telekom, Untere Naturschutzbehörde, Stadtwerke Neustadt sowie Eigenbetrieb Stadtentsorgung abgestimmt.

Grundsätzliche Bedenken wurden seitens der betroffenen TÖB nicht erhoben. Alle vorgetragenen Anregungen wurden in der Planung berücksichtigt. Das beauftragte Bauunternehmen bekam die entsprechenden Leitungspläne zur Verfügung gestellt.

Es gibt keinerlei Anhaltspunkte, dass § 1 Abs. 7 BauGB an dieser Stelle nicht Rechnung getragen wurde. Die Beschlussfassung über die Art der Ausbauplanung wurde am 15.12.2016 im Bauausschuss gefasst.

3 Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage und Größe der Erschließungsmaßnahme

Die Lincolnstraße befindet sich im südlichen Teil der Kernstadt, zwischen der Grainstraße und der Dr.-Siebenpfeiffer Straße. Der Ausbau betrifft den nördlichen Teil der Lincolnstraße, zwischen der Erkenbrechtstraße und der Grainstraße sowie den nördlichen Gehweg in der Erkenbrechtstraße. Die Gesamtfläche beträgt 9.400 m².

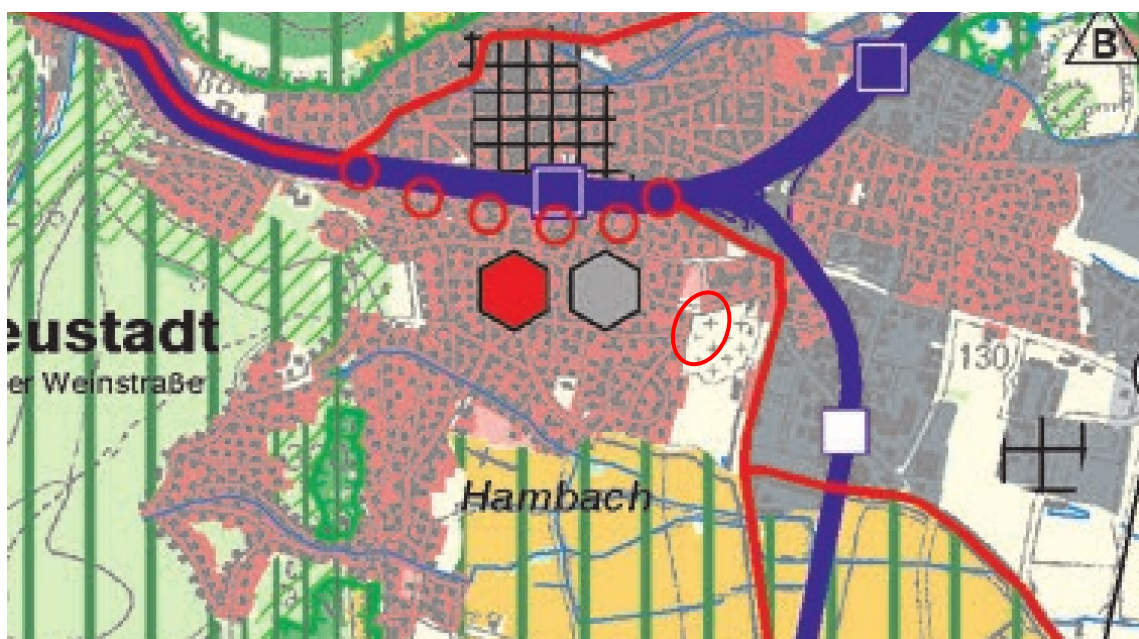
3.2 Bestandsaufnahme / Eigentumsverhältnisse

Die notwendigen Grundstücke sind im Besitz der Stadt Neustadt an der Weinstraße.

4 Entwicklung aus übergeordneten Planungen (§ 1 Abs. 4 BauGB)

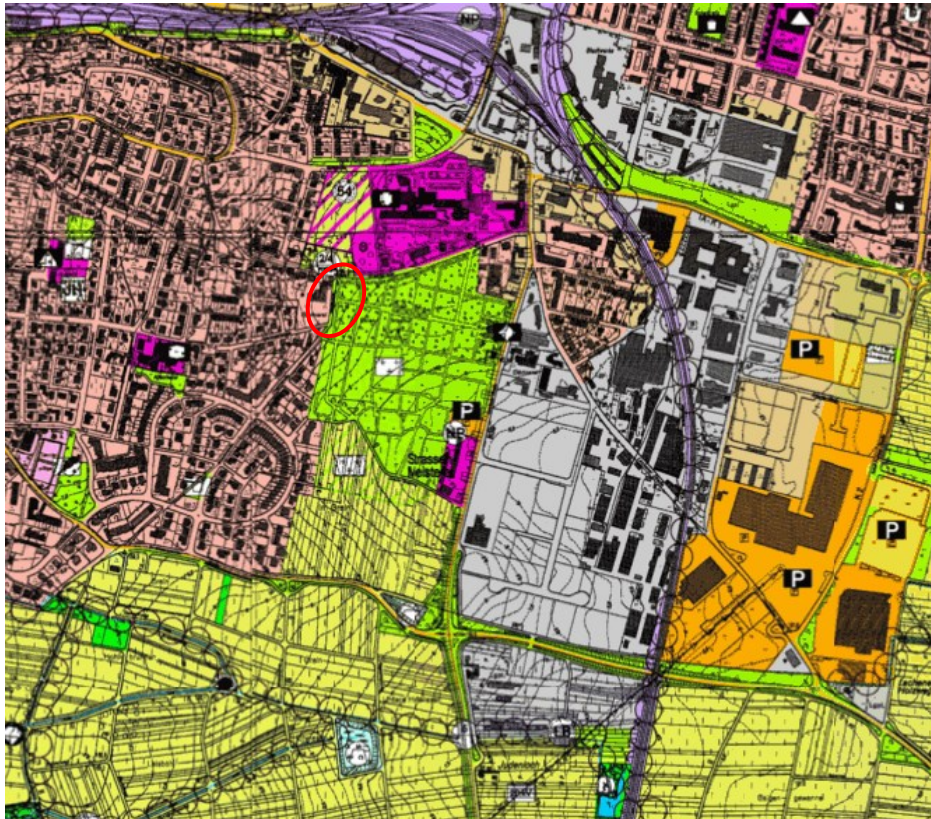
4.1 Einheitlicher Regionalplan

Im Einheitlichen Regionalplan (Ausschnitt s.u.) ist der Bereich der Erschließungsmaßnahme als Siedlungsfläche „Wohnen“ (Bestand) dargestellt. Insofern sind die Erschließungsmaßnahme und die damit angeordneten Nutzungen mit den Zielen der Raumordnung vereinbar (vgl. § 1 Abs. 4 BauGB).



4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße (Ausschnitt s.u.), wirksam seit dem 24.09.2005, ist das nähere Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Erschließungsmaßnahme und die damit angedienten Nutzungen sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus dem FNP 2005

4.3 Historie des Teilbereichs der Lincolnstraße

Ursprünglich war der Verbindungsweg zwischen dem Baugebiet Erkenbrecht-Grain und der Grainstraße bis 2008 nicht angebaut. Bis 2011 entstanden vier Doppelhäuser mit einem kleinen, privaten Garagenhof und erst danach das Mehrfamilienhaus (Lincolnstraße Nr. 2). Bis 2017 war die Fahrbahn nur zum Teil provisorisch befestigt. Ein Gehweg war nicht vorhanden. Eine das Provisorium ablösende, ordnungsgemäße Herstellung des o. g. Teilbereichs der Lincolnstraße mit einem entsprechenden Unterbau und der vollständigen Errichtung aller erforderlichen Erschließungsteile ist bisher noch nicht durchgeführt worden.



Orthofoto aus der Sommerbefliegung 2008



Orthofoto aus der Frühjahrsbefliegung 2011



Orthofoto aus der Sommerbefliegung 2014



Fotografie in Richtung Norden zur Grainstraße (Datum eingeblendet)



Fotografie in Richtung Süden (Datum eingeblendet)

5 Übereinstimmung mit den Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB)

Zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke ist eine erstmalige ordnungsgemäße Herstellung der Lincolnstraße im Abschnitt zwischen Erkenbrechtstraße und Grainstraße erforderlich. Sie trägt zur Zielerfüllung von § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB (Innen-vor Außenentwicklung) bei.

Dem Katalog von Anforderungen an die Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 BauGB) wird bei der Realisierung der Erschließungsmaßnahme Rechnung getragen.

Neustadt an der Weinstraße, den 20.01.2017

STADTVERWALTUNG

Hans Georg Löffler

Oberbürgermeister