

Drucksache Nr.: 054/2021

Dezernat IV
Federführend: Fachbereich 2
Anlagen: 1

Az.: 220tj

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	11.03.2021	Ö	zur Beschlussfassung

Bebauungsplan „Zwischen der Haßlocher und Böhler Straße – M7,, in der Gemeinde Meckenheim
hier: Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Antrag:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr beschließt, keine Bedenken oder Anregungen zu dem o.g. Planvorhaben zu formulieren, da keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Neustadt an der Weinstraße zu erwarten sind.

Begründung:

Die Verbandsgemeinde Deidesheim hat die Stadt Neustadt an der Weinstraße mit Schreiben vom 04. Februar 2021 darum gebeten, bis spätestens 12. März 2021 Stellung zum Bebauungsplan „Zwischen der Haßlocher und Böhler Straße – M7“ nehmen.

Anlass und Ziel der Planung

Die Ortsgemeinde Meckenheim beabsichtigt, das südlich der Böhler Straße liegende Gebiet im Südosten der Ortslage als Baugebiet zu entwickeln. Die zu überplanende Fläche hat eine Größe von etwa 8,6 ha und wird heute überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Neben der landwirtschaftlichen Fläche werden auch die Fläche der Feuerwehr und des Jugendtreffs sowie ein Bereich der Böhler Straße einbezogen.

Neben der Entwicklung von Wohnbauflächen sollen entlang der Böhler Straße örtliche Handwerksbetriebe angesiedelt werden. Ansonsten ist die Entwicklung von bedarfsgerechtem Wohnbauland vorgesehen. Dabei sollen sowohl Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser mit kleinen, möglicherweise barrierefreien Wohneinheiten für seniorengerechtes Wohnen, als auch Bereiche für die örtliche Versorgung ermöglicht werden. Dem gestiegenen Bedarf an Betreuungsplätzen sowie den veränderten Anforderungen an das Wohnen soll Rechnung getragen werden.

Beschreibung des Plangebietes

Das zu überplanende Gebiet ist neben den Straßen und Wegen sowie der Feuerwehr und des Jugendtreffs landwirtschaftlich genutzt. Der Weinbau nimmt darin den überwiegenden Anteil ein. Die anderen landwirtschaftlichen Nutzungen sind Obstbau sowie Ackerflächen.

Die Fläche ist an drei Seiten von Bebauung umgeben. Im Süden grenzt die Fläche an die freie Landschaft. Außer einigen Gartenbereichen grenzt die Bebauung im Westen an die Haßlocher Straße an, welche überwiegend als Haus-Hof-Bauweise mit zwei Geschossen ausgeführt ist. Diese Bebauung wird von der Haßlocher Straße aus erschlossen. Die dort angesiedelten Scheunen liegen teilweise direkt an der Grenze zum Plangebiet. Die übrigen Bereiche sind mit den jeweiligen Hausgärten direkt angrenzend. An der Südgrenze tangiert ein Wirtschaftsweg das Baugebiet.

Im Nordwesten grenzen die Hausgärten bzw. die Freiflächen einer Kindertagesstätte an das Gebiet an. Nordöstlich tangiert die Böhler Straße das Gebiet. Diese wird im Bereich der Verkehrsanbindung südlich der Feuerwehr in das Baugebiet mit einbezogen. Die Baugrundstücke nördlich der Böhler Straße sind überwiegend 2-geschossig mit Einzelhäusern in einseitiger Grenzbebauung bebaut.

Östlich des Gebietes auf den angrenzenden Landwirtschaftsflächen sind 2 Aussiedlerhöfe vorhanden. Auf der Südseite sind in der östlichen Hälfte landwirtschaftliche Flächen angrenzend, auf der westlichen Hälfte liegt das Neubaugebiet „Im kleinen Sand“ und „Alte Ziegelei“. Durch diese Gebiete ist eine Verkehrsanknüpfung zur L 530 Haßlocher Straße vorhanden.

Nutzungskonzept

Für die Anordnung der geplanten Nutzungen auf dem Gebiet, diese sind Wohnbauflächen, Gewerbebauflächen und gemischte Bauflächen, werden unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen sowie der im Gebiet vorhandenen Feuerwehr und dem Jugendtreff zugeordnet.

Die gewerblichen Nutzungen werden direkt an der Böhler Straße angeordnet. Dabei ist vorgesehen, nur solche Nutzungen zu ermöglichen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In diese Reihe fügen sich auch der Jugendtreff und die Feuerwehr ein. Durch die Erschließung dieser Nutzungen über die Böhler Straße entsteht davon abgewandt im Gebietsinneren ein ruhiger Bereich.

Die angrenzenden Nutzungen entlang der Haßlocher Straße und die Nutzungen im Norden sind als gemischte Bauflächen zu werten, an denen eine Wohnnutzung anschließen kann. Der so entstandene innere Bereich des Gebietes wird für Wohnzwecke und das Wohnen ergänzende Nutzungen entwickelt. Es entstehen Bereiche mit unterschiedlichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung von verschiedenen Wohnformen wie EFH, DHH, MFH altengerechtes Wohnen / Service Wohnen usw. Dabei sollen die Bereiche mit dichter Bebauung, mit Mehrfamilienhäusern, Häusern mit gemischter Nutzung, wie z.B. zur Versorgung (Lebensmittel, Getränke, Ärzte, Apotheke, Dienstleister), an günstigen Stellen ermöglicht werden. Diese Gebäude sind mit 3 Geschossen um 1 Geschoss höher als die umgebende Bebauung. Sie sind auf verschiedene Stellen verteilt und bilden so Markierungspunkte im Gebiet. Um trotz der höheren Verdichtung die Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten, werden im Bereich der Mehrfamilienhäuser Tiefgaragen vorgesehen, deren Dächer begrünt werden. Ihre Lage an der Sammelstraße verhindert, dass der Verkehr in die inneren Erschließungswege einfließt.

Nach Süden hin zur freien Landschaft ist eine ungleich breite Grünfläche entlang des Gebietsrandes zur freien Landschaft vorgesehen. Neben der Randeingrünung sollen in dieser Fläche auch Spielmöglichkeiten integriert werden. Dadurch erhält man auch Abstand zu den Aussiedlerhöfen.

Die innere Gebietserschließung erfolgt durch ein abgestuftes Straßensystem, wobei Bereiche entstehen, die von der Sammelstraße aus gut erreichbar sind und an denen auch die Mehrfamilienhäuser und die Gebäude für Versorgungseinrichtungen angeordnet sind. Diese verdichteten Bauformen sollen ihre notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen unterbringen. Zusätzlich werden an der nördlichen Gebietseinfahrt Senkrechtparkstände für die Besucher der Läden und Dienstleister angeordnet.

In der Fläche werden die Wohnbauflächen durch verkehrsberuhigte Straßen erschlossen.

Das gesamte Gebiet durchziehen Grünflächen, in denen neben Wegen und Spielbereichen auch Anlagen zur Ableitung von Oberflächenwasser untergebracht sind. Damit entsteht eine

Vernetzung von Grünstrukturen, die sich positiv auf die Wohnqualität im Gebiet auswirken.

Stellungnahme der Verwaltung

Durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Neustadt an der Weinstraße im Sinne des Baugesetzbuches zu erwarten. Die Verwaltung schlägt daher vor, keine Bedenken oder Anregungen zu äußern.

Neustadt an der Weinstraße, 17.02.2021

Beigeordneter