STADT **NEUSTADT** AN DER WEINSTRASSE

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan **"Im Böbig, II. Änderung"** (im Stadtbezirk Nr. 14)

Der am 22.08.1985 genehmigte Bebauungsplan "Im Böbig" ist am (06.09.1985 bzw.) 30.11.1992 in Kraft getreten. Für einen Teilbereich am Speyerbach (der identisch ist mit dem Geltungsbereich der "II. Änderung") wurde dieser Bebauungsplan durch Satzungsbeschluss vom 30.10.2001 mit Wirkung vom 05.11.2001 aufgehoben. Die frühere Planung soll aus den folgenden Gründen geändert werden.
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Im Böbig, II. Änderung", dessen Aufstellung am 08.06.1993 beschlossen wurde, ist durch ergänzende Aufstellungsbeschlüsse vom 09.02.1999 und 19.12.2000 nach Westen bis an die Winzinger Straße erweitert worden und umfasst eine Fläche von 4,6 ha.

1. Planungserfordernis

1.1 Der Bebauungsplan "Im Böbig" setzte auf dem Gelände der ehemaligen Textilfabrik Schober ein "Gewerbegebiet" (GE) und Baugrenzen speziell für die alten Fabrikgebäude fest. Die gewerbliche Nutzung der Textilfabrik Schober wurde aufgegeben und die Fabrikgebäude wurden 1992 abgerissen. Innerhalb der Baugrenzen für die alten Fabrikgebäude am und über den Speyerbach neue Gebäude zu errichten, widerspricht dem zwischenzeitlich geänderten Landeswassergesetz und kann daher nicht zugelassen werden. Deshalb besteht ein dringendes Erfordernis, den Bebauungsplan zu ändern, um ihn an die geltende Rechtslage anzupassen.

1.2 Auch haben sich durch die völlige Beseitigung der Textilfabrik, deren Sicherung das hauptsächliche Planungsziel des Bebauungsplanes "Im Böbig" für den aufgehobenen Bereich war, die Grundzüge und Ziele der Planung grundlegend geändert. Durch die notwendige Überplanung besteht die Chance, statt eines Gewerbegebietes eine an diesem Standort sich im Rahmen der Umgebung besser einfügende Nutzung zu entwickeln.

2. Vorbereitende Bauleitplanung und Planungsvorgaben

2.1 Im wirksamen Flächennutzungsplan ist in der Fassung seiner Änderung Nr. 50 (genehmigt am 29.03.2000) beiderseits des Speyerbaches eine "Gemischte Baufläche" dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und seine Festsetzungen stehen mit den Flächennutzungsplan-Darstellungen im Einklang.

2.2 Der im Zusammenhang mit dem wirksamen Flächennutzungsplan erstellte Landschaftsplan weist entlang des Speyerbaches einen wichtigen West-Ost-Grünzug aus, der erhalten und entwickelt werden soll. Der nach dem Landeswassergesetz erforderliche Gewässerschutzstreifen am Speyerbach ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

3. Ziele der Planung für den Bereich dieser Änderung und ihre Gründe

3.1 Anstelle des im Bebauungsplan "Im Böbig" (von 1985) festgesetzten "Gewerbegebietes" (GE) soll jetzt einerseits ein "Mischgebiet" (MI) und andererseits (im Ostteil des Plangebietes) eine "Gemeinbedarfsfläche für das Schulzentrum und seine Sporteinrichtungen" festgesetzt werden. Mit der Beseitigung der Textilfabrik ist die Grundlage für die Festsetzung eines Gewerbegebietes entfallen und ein neues Gewerbegebiet in diesem Bereich widerspricht stadtplanerischen Grundsätzen der Gebietszuordnung.
Der Stadtbezirk Winzingen und die Umgebung des Plangebietes werden durch große Wohngebiete und das Wohnen nicht wesentlich störende öffentliche Einrichtungen geprägt. Das Plangebiet wird umgeben von "Gemeinbedarfsflächen" (Gerichtsgebäude, Schulen, Kirche) und ein "Mischgebiet" fügt sich dazwischen ein. Dagegen ist es in dieser Umgebung stadtplanerisch unerwünscht, ein "Gewerbegebiet" zu entwickeln, das Nutzungskonflikte und bodenrelevante Spannungen auslösen würde.

3.2 In einem gebührenden Abstand zur Martin-Luther-Straße ist eine Wohnnutzung möglich und sinnvoll. Das Wohnen "an der Speyerbach-Aue" ist im östlichen Teil der geplanten Mischgebiete erwünscht. Um tatsächlich eine Mischung von (ca. 50 %) Wohnnutzungen und anderen Nutzungen (z. B. des Dienstleistungsgewerbes) zu erreichen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen und die Zahl der Vollgeschosse so festgesetzt, dass Geschoss-Wohnungsbauten und eine verdichtete Bauweise wie Doppel- oder Reihenhäuser ermöglicht werden. Die Stellung der Gebäude wird durch die Firstrichtung West-Ost festgesetzt und die Vollgeschosszahl wird zur Bachaue hin abgestuft, damit der Kaltluftfluss entlang des Speyerbaches nicht beeinträchtigt werden kann.

3.3 Im Plangebiet werden Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen und nur ausnahmsweise solche Betriebe mit bestimmten Sortimenten zugelassen. Dadurch soll begünstigt werden, dass dort bevorzugt Wohnnutzungen realisiert werden. Es hat sich gezeigt, dass für Einzelhandelsnutzungen wie Verbrauchermärkte höhere Bodenpreise als für Wohnbaugrundstücke gezahlt und damit Wohnnutzungen aus für sie gut geeigneten Lagen verdrängt werden.

An der Martin-Luther-Straße sind, vor der Aufstellung der "II. Änderung", im Plangebiet schon zwei Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel und Haushaltswaren entstanden. Jeder dieser beiden Betriebe wurde als ein nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb zugelassen, weil die Geschossfläche fast 1.500 m² (§ 11 Abs. 3 BauNVO'77) bzw. 1.200 m² Geschossfläche beträgt. Beide Einzelhandelsbetriebe haben zusammengerechnet eine Verkaufsfläche von über 1.700 m² und eine Geschossfläche von über 2.500 m². Diese Verkaufsfläche liegt weit über dem für die verbrauchernahe Versorgung notwendigen Bedarf. Die vorhandenen Verbrauchermärkte haben zusammen bereits die doppelte Größe der in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Geschossfläche von 1.200 m², ab der (negative) "Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde anzunehmen sind."
Es zeigt sich schon jetzt, dass Läden in der Winzinger Straße, die der verbrauchernahen Versorgung des Stadtbezirks Winzingen dienten, aufgegeben wurden. So ist z. B. der früher zentrale Lebensmittelmarkt heute ein Küchenstudio, d. h. kein Laden der verbrauchernahen Versorgung mehr. Die Verbrauchermärkte an der Martin-Luther-Straße zeigen somit schon negative Auswirkungen auf die gewachsene Einzelhandelsstruktur des Stadtbezirkes Winzingen.

Um die noch vorhandene verbrauchernahe Versorgung zu bewahren und zu stärken, ist ein weiterer Verbrauchermarkt oder ein ähnlich großer Einzelhandelsbetrieb mit innenstadt-relevanten Sortimenten im Plangebiet stadtplanerisch nicht vertretbar.
Trotzdem war im Plangebiet aufgrund einer Gerichtsentscheidung ein weiterer Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb mit 1.200 m² Geschossfläche zuzulassen. Dann gibt es aneinandergrenzend drei Einzelhandelsbetriebe mit zusammen einer Geschossfläche von ca. 3.800 m² und einer Verkaufsfläche von ca. 2.600 m², die weit über der, zur verbrauchernahen Versorgung der angebundenen Gebiete mit Wohnnutzung, erforderlichen Lebensmittel-Verkaufsfläche liegt. Diese große Verkaufsfläche dient damit nicht primär der verbrauchernahen Versorgung, sondern ist auf Käufer aus entfernten Wohngebieten und den nördlichen Ortsteilen ausgerichtet. Das belegt die große Zahl von Pkw-Stellplätzen bei diesen Verbrauchermärkten (die weit über der nach der Landesbauordnung notwendigen Stellplatzzahl liegt), durch die mit dem Pkw kommenden Kunden angezogen werden sollen. Die verkehrsgünstige Lage am Ostrand der Kernstadt soll insbesondere Käufer auf dem Weg von und zur Innenstadt anziehen, der dadurch Kaufkraft verloren geht.
Die Konzentration von drei Lebensmittel-Verbrauchermärkten an der Martin-Luther-Straße stellt an sich noch keine große Beeinträchtigung für das innerstädtische Einzelhandelszentrum dar. Wenn sich jedoch im Plangebiet Gemischtwaren- und Fachmärkte insbesondere mit Innenstadt-relevanten Sortimenten (z. B. Bekleidung und Drogerieartikel) ansiedeln, weil bei einem Überangebot von gleichartigen Lebensmittel-Einzelhandelssortimenten mindestens ein Betrieb existenzgefährdet ist, statt dessen ein Einzelhandelsbetrieb mit einem anderen Sortiment zu erwarten ist.

Um zu vermeiden, dass am Rand der Kernstadt ein die Innenstadt beeinträchtigendes Einzelhandelszentrum mit Innenstadt-relevanten Sortimenten entstehen kann, werden diese Sortimente im Plangebiet ausgeschlossen. Der Lebensmittelhandel wird, obwohl er eigentlich ein Innenstadt-relevantes Sortiment ist, ausnahmsweise wegen der bereits genehmigten Nutzungen zugelassen.
Das Planungsziel, weitere Innenstadt-relevanten Einzelhandelsnutzungen in einer Stadtrandlage (hier in einer Entfernung von mehr als einem Kilometer zum innerstädtischen Einzelhandelszentrum) zu verhindern, ist durch Erfahrungen in den neuen Bundesländern und in den Vereinigten Staaten von Amerika begründet. Dort werden in den innerstädtischen Einzelhandelszentren zunehmend Läden aufgegeben, was in der Regel eine Verödung der Innenstädte zur Folge hat. Durch die Sortimentsbeschränkungen soll verhindert werden, dass die Neustadter Innenstadt in ähnlicher Weise verödet, weil die Kaufkraft von Neustadt und seiner Umgebung in Einzelhandelsbetrieben am Stadtrand gebunden wird. Wenn an der Martin-Luther-Straße vielfältige Warensortimente - teilweise mehrfach - und viele kostenlose Parkplätze angeboten werden, wird es immer unattraktiver, die Innenstadt mit ihrem Parkplatzmangel und Parkgebühren zum Einkaufen aufzusuchen.
Die Kaufkraft von Neustadt und seinem Umland ist begrenzt. Nehmen die Verkaufsflächen und die Einzelhandelsumsätze im Bereich der Martin-Luther-Straße zu, geht das zwangsläufig zu Lasten der Innenstadt. Die gute Verkehrsanbindung ist für die Einzelhandelsbetriebe im Bereich Martin-Luther-Straße ein großer Standortvorteil.
Die Wettbewerbsnachteile für das Einkaufszentrum "Innenstadt" werden daher größer durch jegliche Stärkung von Einzelhandelsbetrieben am Stadtrand. Wenn aber der innerstädtische Einzelhandel ins Hintertreffen gerät, wird dies schnell negative Folgen für die Altstadt haben. Der Einzelhandel in der Innenstadt ist aber wesentlich für deren Urbanität und Vitalität.

Als Konsequenz bleibt daher nur, die Einzelhandels-Agglomeration an der Martin-Luther-Straße zu begrenzen und auf jeden Fall dort keine weiteren innenstadtrelevanten Einzelhandels-Verkaufsflächen zuzulassen. Die vorgenannten städtebaulichen Gründe für die Erhaltung und Stärkung der Innenstadt sind im Hinblick auf die Gesamtentwicklung der Stadt bedeutungsvoll. Ziel der Stadtplanung muss es sein, die Innenstadt mit ihren zentralen Infrastruktureinrichtungen zu stärken, damit die dort eingesetzten Investitionen für Stadterneuerung und -verschönerung langfristig von Nutzen sind. Zugleich soll den im Plangebiet bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetrieben eine Entwicklungsmöglichkeit gegeben werden.

3.4 Entlang des Speyerbaches soll beiderseits eine "Öffentliche Grünfläche" geschaffen werden, die zugleich als "Wasserfläche und Fläche für die Regelung des Wasserabflusses" und als "Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 16 und Nr. 20 BauGB festgesetzt wird. Auf dieser Fläche sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die durch Festsetzungen dieser Bebauungsplan-Änderung in den Mischgebieten mögliche Bebauung und Versiegelung vorgesehen. Deshalb wird die "Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft" als "Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich" gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Baugrundstücksflächen in den Mischgebieten zugeordnet. Auf dieser Fläche ist die Umgestaltung des Bachufers im Sinne eines naturnahen Gewässerausbaus beabsichtigt.

3.5 Die "öffentliche Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft" wird zugleich als "Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser" (Retentionsfläche) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt. Auf dieser Fläche werden ausreichend dimensionierte Mulden hergestellt, die das Niederschlagswasser von dem südöstlichen Teil des "Mischgebietes" und von den "Flächen für den Gemeinbedarf" zurückhalten, damit es verdunsten und versickern kann. Auch das auf dem bachbegleitenden Fuß- und Radweg anfallende Niederschlagswasser soll dieser Fläche zugeleitet werden. Primär soll die Verwertung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken dieses "Mischgebietes" und den "Flächen für den Gemeinbedarf" selbst vorgenommen werden. Empfohlen werden offene Mulden und Zisternen. Das nicht auf den Baugrundstücken verwertete und versickernde Niederschlagswasser ist zur "Retentionsfläche" zu leiten. Die Mulden der Retentionsfläche werden so gestaltet, dass sie bei einem übermäßigen Niederschlagswasseranfall breitflächig in den Speyerbach, jedoch nicht in die Baugebiete überlaufen können.

3.6 Am Südrand der bachbegleitenden Grünfläche wird ein 4 m breiter Fuß- und Radweg als "Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" festgesetzt. Eine Wegverbindung entlang des Floß- bzw. Speyerbaches von der Innenstadt zum Schulzentrum ist ein wesentliches Ziel der Stadtplanung und bereits in den Bebauungsplänen "An der Wallgasse" und "Am Festplatz" gleichermaßen festgesetzt. Die Versiegelung durch diesen geplanten Weg wird durch Ausgleichsmaßnahmen auf einem Teil der "Öffentlichen Grünfläche" kompensiert. Dazu erfolgt eine Zuordnung (gemäß § 9 Abs. 1a BauGB) eines Teils der Grünfläche zu dieser Verkehrsfläche.

4. Erschließung des Plangebietes und ihre Kosten

4.1 Die geplanten Mischgebiete werden verkehrsmäßig von der Martin-Luther-Straße erschlossen. Außer der bestehenden Zufahrt kann nur eine einzige neue Zufahrt gegenüber der Einfahrt in den bestehenden Verbrauchermarkt zugelassen werden. Die Verkehrsmenge auf der Martin-Luther-Straße und die bestehenden Verkehrsknoten erlauben keine weitere Zufahrt von dieser Straße her.

4.2 Die Kosten für die Herstellung des öffentlichen Fuß- und Radweges entlang des Speyerbaches mit einer Gesamtlänge von 330 m werden auf 90.000,-- DM geschätzt.

4.3. Die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind insbesondere in der Martin-Luther-Straße vorhanden, so dass hierfür keine Kosten für die Stadt entstehen.

4.4 Im nordwestlichen Teil des Plangebietes ist eine "mit Leitungsrechten zu belastende Fläche" zugunsten des Entsorgungsträgers (Eigenbetrieb Stadtentsorgung Neustadt) für eine Hauptabwasserleitung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

5. Umweltverträglichkeit

5.1 Inwieweit durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet und dadurch die ökologische Situation beeinträchtigt wird, ist in einer landespflegerischen Stellungnahme als Anlage zu dieser Begründung dargestellt.

5.2 Entsprechend der Versiegelungsbilanz werden die "Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB" aufgrund von § 9 Abs. 1a BauGB zu 30 % den öffentlichen Grundstücksflächen (insbesondere für den Fuß- und Radweg und die "Flächen für den Gemeinbedarf") und zu 70 % den (derzeit unbebauten) privaten Baugrundstücken zugeordnet.

5.3 Die Martin-Luther-Straße hat eine erhebliche Verkehrsbelastung von 15.800 Fahrzeugen je 24 Stunden. Die von dort ausgehenden, auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen wurden durch eine Berechnung nach einem anerkannten Verfahren ermittelt.
Die berechneten Lärmpegel liegen in einem Abstand von mehr als 55 m unter den in "Mischgebieten" zulässigen Werten (tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A)). Deshalb sind für Gebäude, die in einer geringeren Entfernung zur Martin-Luther-Straße errichtet werden, passive Lärmschutzmaßnahmen auf den der Straße zugewandten Gebäudeseiten erforderlich. Durch Fenster der Lärmschutzklasse 2 (SSK 2) kann erreicht werden, dass in den Gebäuden die zulässigen Lärmpegelwerte nicht überschritten werden.

6. Bodenordnung

6.1 Es ist beabsichtigt, die für öffentliche Zwecke festgesetzten Flächen, die sich noch nicht in städtischem Eigentum befinden, durch private Grenzregelung, Ausübung des Vorkaufsrechts oder Erwerb zu erlangen.
Nur wenn dies nicht zum Erfolg führt, wird versucht, die öffentlich festgesetzten Flächen im Wege der Enteignung in das Eigentum der Stadt zu überführen.

Neustadt an der Weinstraße, den 11.11.2003
STADTVERWALTUNG

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister