



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Neustadt-Ost", IV. Änderung
im Stadtbezirk Nr. 31d

Der Bebauungsplan "Neustadt-Ost" (genehmigt am 17.03.1983) wurde nach Ausfertigung erneut am 30.11.1992 in Kraft gesetzt. Zur Anpassung an neue Gegebenheiten soll dieser Bebauungsplan jetzt für ein Teilgebiet im Nordosten seines Geltungsbereiches geändert werden. Die aus der Flächennutzungsplan-Darstellung "Gewerbliche Baufläche" entwickelte Nutzungsart-Festlegung "Gewerbegebiete" wird grundsätzlich beibehalten. Ein am Südwestrand des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplan-Änderung geplantes kleines Mischgebiet kann noch als "aus dem Flächennutzungsplan entwickelt" angesehen werden.

Die Änderungen und die Gründe dafür sind:

1. Es sollen entbehrliche Straßenverkehrsflächen entfallen. Inzwischen wurde die Baulandumlegung durchgeführt und in der Folge wurden Flurstücke derselben Eigentümer zusammengelegt. Dadurch sind (anstelle von 14 im Plan vorgeschlagenen) inzwischen zwei große Grundstücke entstanden, von denen eines in städt. Eigentum ist und voraussichtlich entsprechend dem Bedarf aufgeteilt wird. Gegenüber der ursprünglich geplanten Parzellierung wird zur Erschließung dieser zwei Grundstücke ein Teil der Planstraßen nicht mehr benötigt. Außer der "Friedrich-Olbricht-Straße" und der "Joachim-Meichssner-Straße", die jetzt als Stichstraßen mit Wendeflächen festgesetzt sind, wird eine an die "Nachtweide" angebundene Stichstraße als "Öffentliche Straßenverkehrsfläche" beibehalten. Die Straßenverkehrsfläche wird damit auf das nunmehr Notwendige reduziert. Die entbehrlichen Teile der Straßengrundstücke werden den angrenzenden Baugrundstücken zugeschlagen.
2. Infolge der Umwidmung von "Öffentlicher Straßenverkehrsfläche" in "Gewerbegebiete" wird eine Änderung der Baugrenzen und damit der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich. Das bisher festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) wird beibehalten.

3. Im Südwesten des Gewerbegebietes, auf der Westseite der Friedrich-Olbricht-Straße, soll ein Teil des bisher als "GE 2" festgesetzten Gewerbegebietes künftig als "Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 BauNVO'90 festgesetzt werden. Dadurch wird eine sinnvolle Abstufung zwischen dem östlich der Friedrich-Olbricht-Straße anschließenden Gewerbegebiet "GE 1" und den im Westen des geplanten Mischgebietes (MI) festgesetzten und bestehenden "Allgemeinen Wohngebieten" (WA) erreicht.
Es ist beabsichtigt, in dem geplanten Mischgebiet ein Wohnheim für Behinderte und damit zusammenhängende, beschützende Werkstätten unterzubringen. Diese Mischnutzung entspricht einem Mischgebiet, wobei das Wohnheim nach Westen zum Wohngebiet und die Werkstätten zum Gewerbegebiet hin orientiert werden können. Für das Gewerbegebiet "GE 2" werden aus Immissionsgründen aufgrund von § 1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO Nutzungseinschränkungen festgesetzt. Mit Rücksicht auf das westlich gelegene "Allgemeine Wohngebiet" (WA) werden im "GE 2"-Gebiet nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbenutzungen zugelassen. Solche "das Wohnen nicht wesentlich störende" Nutzungen sind auch in Mischgebieten zulässig. Deshalb werden auch im "GE 2"-Gebiet die als Ausnahme in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten "Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ..." allgemein aufgrund von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO zugelassen.
Das "Mischgebiet" (MI) und das "GE 2"-Gewerbegebiet dienen der Konfliktminderung und -bewältigung zwischen Wohn- und gewerblichen Nutzungen.
4. Die festgesetzten Gewerbegebiete sollen vorrangig für Handwerks- und produzierende Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen. Insbesondere Handwerksbetriebe, die in beengter Innenstadtlage ansässig sind und keine Entwicklungsmöglichkeiten haben, sollen bevorzugt in das Plangebiet ausgesiedelt werden. Im Hinblick darauf, dass produzierendes Gewerbe in der Regel Immissionen, besonders Lärm, verursacht, sollen derartige Nutzungen möglichst entfernt von Wohngebieten untergebracht werden. Die Festsetzung von Gewerbegebieten für produzierende Betriebe muss primär an Standorten erfolgen, die verkehrsgünstig liegen und an denen eine empfindliche Nachbarschaft nicht durch Immissionen gestört werden kann. Solche Standorte, wie diese Lage entlang der "Nachtweide" als Ortsrandstraße, sollten derartigen Nutzungen vorbehalten sein.
Handwerksbetriebe, die immissionsbedingt in Gewerbegebieten unterzubringen sind, sollen bevorzugt in den Gewerbegebieten östlich der Wohngebiete am Stadtrand angesiedelt werden. Um den Vorrang von Handwerk und produzierendem Gewerbe zu sichern, werden Einzelhandelsnutzungen in den Gewerbegebieten aufgrund § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.
Andernfalls ist wegen der verkehrsgünstigen Lage die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu erwarten, die weitaus höhere Grundstückspreise als produzierende Gewerbebetriebe zahlen. Dadurch werden Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben für sie bestens geeignete Flächen weg genommen.
Die gute Verkehrsanbindung des Gewerbegebietes an der "Nachtweide" als Ortsrandstraße ist ein großer Standortvorteil, insbesondere für Gewerbenutzungen mit regem Kunden- und Lieferverkehr durch Kraftfahrzeuge. Deshalb haben sich entlang der "Nachtweide" viele Autohäuser angesiedelt, was der Straße auch den Namen "Autostrada" eingebracht hat. Außer dem Einzelhandel für Kraftfahrzeuge und Kfz-Zubehör, die nicht innenstadtrelevant sind, werden keinerlei andere Einzelhandelsnutzungen zugelassen.

Dies ist eines der Ziele und Grundzüge des Bebauungsplanes "Neustadt-Ost", die unverändert beibehalten werden. Die städtebaulichen Gründe für den Ausschluss des Einzelhandels in Gewerbegebieten gelten nach wie vor und haben sich sogar verstärkt.

Bei Gewerbegebieten in verkehrsgünstigen Lagen sollen Einzelhandelsnutzungen, insbesondere für innenstadtrelevante Sortimente, mit Rücksicht auf das Einzelhandelszentrum Innenstadt ausgeschlossen werden. Wenn in verkehrsgünstiger Lage am Stadtrand beliebige Warensortimente und genügend kostenlose Parkplätze angeboten werden, wird es immer unattraktiver, die Innenstadt mit ihrem Parkplatzmangel und Parkgebühren zum Einkaufen aufzusuchen. Die Kaufkraft von Neustadt an der Weinstraße und seinem Umland ist begrenzt. Nehmen die Verkaufsflächen und die Einzelhandelsumsätze am Stadtrand zu, geht das zwangsläufig zu Lasten der Innenstadt.

Die Wettbewerbsnachteile für das Einkaufszentrum "Innenstadt" werden daher größer durch jede Einzelhandelsnutzung 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. Er ist der Motor für die Stadtsanierung und Erhaltung der historischen Bausubstanz, in die in den vergangenen Jahrzehnten mehr als 100 Millionen DM investiert wurden. Allein die öffentlichen Investitionen seit 1970 betrugen 53 Millionen DM. Bei rückläufigem Einzelhandel in der Innenstadt gehen auch die finanziellen Möglichkeiten für Erhaltung und Erneuerung im Altstadtbereich zurück. Eine negative Entwicklung in der Innenstadt muss aber bereits im Ansatz verhindert werden.

Als Konsequenz bleibt daher nur, Einzelhandels-Verkaufsflächen in Gewerbegebieten am Stadtrand zu begrenzen und auf keinen Fall dort weitere innenstadtrelevante Einzelhandelssortimente 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.

5. Aufgrund der inzwischen zunehmend erhobenen Forderung, Niederschlagswasser nach Möglichkeit zu versickern, wird die am Südrand des Geltungsbereiches dieser Planänderung bisher ausgewiesene "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" zugleich als "Private Grünfläche -Schutzgrün-" und zugleich als "Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser" und als "Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft" gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 14, 15 und 20 BauGB festgesetzt. Die noch unbebauten Grundstücke im Gewerbegebiet haben ein leichtes Gefälle nach Süden zu dieser Grünfläche hin. Es ist daher möglich und zumutbar, das Niederschlagswasser, insbesondere von den Dachflächen, dieser Grünfläche zur Retention und Versickerung zuzuleiten. Der kiesig-sandige Untergrund ist für eine Versickerung geeignet. Sollte bei Starkregen die geplante Versickerungsmulde überlaufen, wird das Wasser auf die südlich angrenzende "Private Grünfläche (Weideland, Koppeln)" und zum Bürgergraben gelangen, ohne dass Schäden zu befürchten sind. Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Stellplätzen, Lagerflächen und befahrbaren Flächen) außerhalb der Gebäude soll jedoch nur dann der Versickerungsfläche zugeführt werden, wenn dieses Oberflächenwasser keine Kontaminationen erhalten kann. Deshalb sollen die Flächen, bei denen eine Oberflächenwasser-Verunreinigung möglich oder zu befürchten ist, durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation entwässert werden.

6. Flachdächer und -dachteile sollen begrünt werden. Dazu haben sie eine mindestens 8 cm dicke Vegetationsschicht (Erd- bzw. Substratauflage) zu erhalten und sie sind mindestens mit einer Extensivbegrünung zu versehen. Eine Intensivbegrünung mit einer dickeren Erdschicht ist gleichwohl zulässig.

Gegenüber einer, bei Flachdächern häufigen, Kiesschüttung zum Schutz der Dachhaut heizen sich begrünte Dächer bei Besonnung weniger stark auf. Besonders wichtig ist, innerhalb der zusammenhängend versiegelten Fläche deren Aufheizung durch "Grüninseln" auf Dachflächen entgegenzuwirken. Dies gilt besonders für zulässige Flachdachflächen, deren Aufheizung für die sie umgebenden höheren Gebäudeteile nachteilig ist.

Sofern die Wahl zwischen geneigten und Flach-Dachflächen besteht, können die Bauherren sich für die ihnen (aus wirtschaftlichen bzw. ökologischen Gründen) genehme Dachausführung entscheiden und bei Neubaumaßnahmen berücksichtigen. Dem Brandschutz kann Rechnung getragen werden, weil sie Substratdicke ausreicht.

Inwieweit die ökologische Situation durch die vorliegende Planänderung beeinflusst wird, ist (als Anlage zu dieser Begründung) in einer Stellungnahme der unteren Landespflegebehörde dargelegt. Die Bedenken gegen die Zulassung beliebig langer Gebäude und die großflächige Bebaubarkeit werden nicht geteilt, weil die Ansiedlung großflächiger Gewerbebetriebe ein Ziel der städtischen Wirtschaftsförderung ist und an dieser Stelle eine derartige Baustruktur städtebaulich vertretbar ist. Infolge der Grundstückszuschnitte ist eine Baukörperlänge von mehr als 100 m nicht zu erwarten.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 9,71 ha.

Davon entfallen auf

	alte Planung	neue Planung
- Gewerbegebiete	8,56 ha	8,26 ha
- Mischgebiet	--	0,25 ha
- Verkehrsflächen	1,15 ha	0,94 ha
- Private Grünflächen, zugleich Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	--	0,26 ha
	9,71 ha	9,71 ha

Die Kosten für die Erschließungsanlagen gemäß dieses Änderungsplanes sind geringer als beim Bebauungsplan "Neustadt-Ost" in diesem Bereich. Die Erschließungsanlagen sind auf den im Änderungsplan festgesetzten "Öffentlichen Straßenverkehrsflächen" schon größtenteils hergestellt.

Die zur Realisierung der Planung erforderlichen Grenzänderungen sollen durch private Grenzregelungen erreicht werden. Letztendlich hängt die Realisierung der Planung von der Investitionsbereitschaft der privaten Grundstückseigentümer ab.

Neustadt an der Weinstraße, den 20.06.2000

STADTVERWALTUNG


Dr. Horst Jürgen Weiler
Oberbürgermeister



ANLAGE ZUR BEBAUUNGSPLAN - BEGRÜNDUNG

Ordnungsamt
Unter Landespflegebehörde
323; sur-thy

Neustadt an der Weinstraße 10.01.1997

Stadtbau- und Planungsamt
Stadthaus I

Eing. 10. JAN. 1997					
Stadtbau- und Planungsamt					
G1	G11	G12	G13	G14	
G15	G16	G17			

Bebauungsplan-Vorentwurf „Neustadt-Ost“, IV. Änderung
Landespflegerische Stellungnahme

Gegen die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes werden von Seiten der Landespflege keine grundsätzlichen Bedenken geltend gemacht. Die geplante Umwandlung von Straßenverkehrsfläche in Gewerbefläche stellt keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung von Natur und Landschaft im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan dar. Allerdings wird aufgrund der festgesetzten GRZ durch die Zusammenlegung der kleineren Parzellen zu großen auf dem mittleren Grundstück die Errichtung eines bis zu fünfstöckigen Gebäudes mit einer maximalen Grundfläche von mehr als 10 000 m² ermöglicht. Eine Reduzierung dieser massiven Bauweise durch die Festsetzung von Baugrenzen oder die Vorgabe maximaler Gebäudelängen wird dringend empfohlen.

Sollte diese Art der Bebauung gewünscht werden, sind, um die negativen Auswirkungen eines so massiven Bauwerkes auf Lokalklima und Landschaftsbild zu minimieren, folgende Punkte in die Textfestsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen:

- Fassadenflächen sind zu mindestens 30 % mit geeigneten Kletterpfalzen zu begrünen
- Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen

ansonsten sind die Textfestsetzungen des Bebauungsplanes Neustadt-Ost, Punkt 4 entsprechend zu übernehmen.

Im Auftrag:


Instinsky