



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Oberes Naulott“, im Stadtbezirk Nr. 24 b

Der Bebauungsplan "Naulott-Guckinsland" (genehmigt am 22.05.1989 und in Kraft getreten am 03.06.1992) setzt im Nordwesten seines Plangebietes Nutzungen fest, die wegen inzwischen anderer Gegebenheiten nicht mehr realisierbar sind. Deshalb ist eine Anpassung der Bauleitplanung erforderlich. Diesem Ziel soll der vorliegende Bebauungsplan dienen, der in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan "Naulott-Guckinsland" ändern und ersetzen soll. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen seiner Fortschreibung entsprechend geändert.

Die wesentlichen Änderungen gegenüber der bisherigen Planung und die Gründe sind:

1. Auf der "Gemeinbedarfsfläche -Bund-" war vorgesehen, einen Neubau für das Kreiswehrrersatzamt zu errichten. Diese Absicht wurde inzwischen aufgegeben und diese Gemeinbedarfsfläche wird weder für diesen Zweck noch für einen anderen Gemeinbedarf benötigt. Deshalb soll diese 16.383 m² große Grundstücksfläche einer anderen Nutzung zugeführt werden. Im Hinblick auf ihre Lage inmitten von Gewerbegebieten ist hier ebenfalls eine Gewerbegebietsnutzung sinnvoll, naheliegend und stadtplanerisch erwünscht.
2. Die Änderung betrifft hauptsächlich die Art der baulichen Nutzung. Dabei ist auf die besondere städtebauliche Situation Rücksicht zu nehmen. Im Plangebiet der Änderung werden daher "Gewerbegebiete mit Einschränkungen" festgesetzt.
Eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden Einzelhandelsnutzungen, Autohöfe, Speditionen und Betriebe der Abfallwirtschaft und -verwertung. Solche Nutzungen verursachen in der Regel ein erhebliches Verkehrsaufkommen, insbesondere durch Lkw-Liefer- und Kundenverkehr. Auch ist wegen der Lage am Stadteingang, gegenüber dem Hauptfriedhof, eine Recycling- oder Abfallverwertungsnutzung (wie z.B. der Schrottplatz am Winzinger Knoten) unverträglich.
Erwünscht sind auf dem vorgenannten Grundstück friedhofsbezogene Gewerbebetriebe, wie z.B. Steinmetze. Außerdem sollen im Plangebiet auch andere Handwerks- und produzierende Betriebe bevorzugt untergebracht werden.
3. Außerdem werden aus Immissionsgründen bestimmte Nutzungen aufgrund § 1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO eingeschränkt.
Mit Rücksicht auf die nordöstlich des Plan-Geltungsbereiches, jenseits der Lachener Straße, vorhandene Wohnbebauung werden im Gewerbegebiet "GE 1" nur das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen zugelassen. Im Gewerbegebiet "GE 2" werden Nutzungen, die z.B. wegen ihrer Geruchs-Immissionen einen Abstand von mehr als 50 m zu Wohnnutzungen erfordern, ausgeschlossen.

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 im Westteil des Plangebietes, an der Landauer Straße (Bundesstraße 39) 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 die hier schon immissionsmäßig vorbelastete Lage, sollten derartige Nutzungen vorbehalten sein.

Handwerksbetriebe, die immissionsbedingt in Gewerbegebieten unterzubringen sind, sollen bevorzugt in den Gewerbegebieten östlich der Landauer Straße 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. Lediglich für schon bestehende Einzelhandelsnutzungen oder solche, die der Bebauungsplan "Naulott-Guckinsland" schon zuließ, werden Ausnahmen gemacht.

Bei Gewerbegebieten in verkehrsgünstigen Lagen werden Einzelhandelsnutzungen, insbesondere für innenstadtrelevante Sortimente, mit Rücksicht auf das Einzelhandelszentrum Innenstadt ausgeschlossen. 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 gute Verkehrsanbindung ist für Einzelhandelsbetriebe an der Landauer Straße ein großer Standortvorteil. 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 Einzelhandelsortimente 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. Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist im Norden des Plangebietes eine "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg -" festgesetzt. Der Fuß- und Radweg soll nicht an dieser Stelle, sondern weiter südlich liegen. Dadurch wird die Fußwegverbindung von dem Wohngebiet an der Naulottstraße zum Friedhof etwas kürzer.

6. Die Verkehrsfläche der Landauer Straße (Bundesstraße 39) entspricht in der Form und Breite, wie sie der Bebauungsplan "Naulott-Guckinsland" festsetzt, nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten und den verkehrstechnischen Anforderungen. Es ist daher geboten, diese Verkehrsfläche mit einer durchgehend gleichbleibenden Breite festzusetzen.
7. Die geplante Gewerbenutzung lässt keine grundsätzlich anderen oder wesentlich höheren Belastungen (Verkehrsaufkommen, Immissionen) für die Umgebung als die bisher geplante Gemeinbedarfsfläche erwarten. Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen bleiben im Wesentlichen unverändert.
8. 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 die Substratdicke ausreicht.

In einer landespflegerischen Stellungnahme, als Anlage zu dieser Begründung, sind die Umweltbelange dargestellt. Die gewünschten Festsetzungen werden bei den Textfestsetzungen berücksichtigt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 4,98 ha. Davon entfallen auf

- öffentliche Verkehrsflächen, d.h. die (am Rand des Plangebietes teilweise in den Geltungsbereich einbezogenen) Straßenverkehrsflächen und der Fuß- und Radweg 0,83 ha
- die festgesetzten Gewerbegebiete 4,15 ha.

Bodenordnende Maßnahmen sind in den Gewerbegebieten nicht erforderlich, weil aufgrund des Bebauungsplanes "Naulott-Guckinsland" bereits ein Baulandumlegungsverfahren durchgeführt wurde. Seither geänderte Verkehrsflächen wurden im Wege privater Grenzregelungen in städtisches Eigentum überführt.

Es ist beabsichtigt, die für öffentliche Zwecke festgesetzten Flächen, die sich noch nicht im städtischem Eigentum befinden, durch private Grenzregelung und 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.

Die Realisierung der Planung hängt letztlich davon ab, welche Finanzmittel den öffentlichen und privaten Bauherren zur Verfügung stehen.

Neustadt an der Weinstraße, den 26.08.1999
STADTVERWALTUNG

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'W. Weiler', with a stylized flourish at the end.

Dr. Horst Jürgen Weiler
Oberbürgermeister