

Drucksache Nr.: 148/2013

Dezernat I

Federführend: Stadtentwicklung und
Bauwesen

Anlagen:

Az.: 220 ad

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ortsbeirat Mußbach	19.06.2013	N	zur Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	26.06.2013	N	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau und Planung	27.06.2013	N	zur Vorberatung
Stadtrat	02.07.2013	Ö	zur Beschlussfassung

Bebauungsplan-Vorentwurf "In den Oberwiesen", 1. Änderung (im Ortsbezirk Mußbach)

a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 a BauGB

Antrag:

Der Stadtrat beschließt auf Empfehlung der Ausschüsse und des Ortsbeirates Mußbach die Aufstellung des Bebauungsplans „In den Oberwiesen“, 1. Änderung, im Ortsbezirk Mußbach gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB.

Begründung:

Der Bebauungsplan „In den Oberwiesen“ im Ortsbezirk Mußbach besteht seit 2002. Er regelt die Nutzung bzw. Bebaubarkeit eines ca. 3,5 ha großen Areals zwischen dem Mußbach im Norden, der Straße „An der Eselshaut“ (L516) im Osten, dem Röhrweidenweg im Süden und der Bahnstrecke Mußbach – NW Böbig im Westen. Das Plangebiet ist im Wesentlichen von Weinbergen, Gartenland und dem Röhrweidenweg begleitende Wohnbebauung geprägt.

Im Nordosten des Plangebietes (An der Eselshaut Nr. 15) befindet sich der Vollerwerbs-Weinbaubetrieb „Fritz Völcker'sche Gutsverwaltung“ mit angegliedertem Gästehaus und einer Gutsschänke. Das Bauensemble ist denkmalgeschützt. Mit seinem vorgelagerten Weinberg prägt es einen Teil des Ortsbildes von Mußbach.

Der Weinbaubetrieb Völcker kann sich im Baubestand nicht mehr adäquat weiterentwickeln. Er plant in den kommenden Jahren bauliche Erweiterungen, zum einen den Bau einer Vinothek moderner Prägung und zum anderen die Errichtung von einem oder mehreren Wirtschaftsgebäuden. Diese Erweiterungen sollen aus betrieblichen und landschaftsschützenden Gründen im Wege der Innenentwicklung am Standort selbst erfolgen und nicht auf Weinbergsflächen im Außenbereich, die alternativ in der Gemarkung „Naulott“ zur Verfügung stünden.

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße teilt das Primat der Innenentwicklung und möchte den nachvollziehbaren betrieblichen Belangen am Standort Rechnung tragen. Voraussetzung hierfür ist die vorliegende (erste) Änderung des Bebauungsplans „In den Oberwiesen“ in einem 1,76 ha großen Areal, das im Wesentlichen die Flurstücke (Gemarkung Mußbach) 94

und 95/1 bis 95/6 sowie die Bachparzelle 9528/7 des Mußbach umfasst (vgl. Plangebiet des Aufstellungsbeschlusses).

Verfahren

Die einschlägigen Voraussetzung zur Anwendung des sogenannten „beschleunigten Verfahrens“ gemäß § 13a Abs. 1, Satz 2 Nr. 1 BauGB (= Innenentwicklung / Nachverdichtung, weniger als 20.000 qm Grundfläche, kein UVP-pflichtiges Vorhaben, keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Schutzgütern) sind im vorliegenden Falle gegeben.

Als materielle, formelle und finanzielle Vorteile des beschleunigten Verfahrens sind zu nennen:

- kein eigenes FNP-Teiländerungsverfahren, nur FNP-Berichtigung,
- zusätzliches Gewicht bestimmter Stadtentwicklungsaspekte im bauleitplanerischen Abwägungsvorgang,
- Verkürzung des üblichen Beteiligungsverfahrens (um eine Stufe),
- Entfallen von Umweltprüfung, Umweltbericht, zusammenfassender Erklärung etc. (nicht jedoch die eigentlichen Fachbeiträge Natur- und Artenschutz),
- Entfallen der umweltfachlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, soweit Eingriffe bereits vor der Planentscheidung erfolgt oder zulässig sind.

Im Übrigen wird auf die beigefügten Erläuterungen zum Aufstellungsbeschluss einschließlich dreier Varianten zur Bebauungsplanänderung (im Sinne von informellen Vorschlägen) verwiesen. Wünschenswert wäre, aus den Beratungen der örtlichen bzw. städtischen Gremien Hinweise zu erhalten, welche Planvariante favorisiert wird.

Es wird empfohlen, die Aufstellung der Bebauungsplanänderung zu beschließen.

Neustadt an der Weinstraße, 10.06.2013

Oberbürgermeister