E R L Ä U T E R U N G E N
zum Aufstellungsbeschluss

für den Bebauungsplan **"In den Oberwiesen", 1. Änderung**
(im Ortsbezirk Mußbach)"

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 den Röhrweidenweg begleitender 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 Völker 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).

<u>Vorschläge bzw. Varianten zur Bebauungsplanänderung</u>

Der Vorhabenträger ist an die Stadt Neustadt an der Weinstraße mit drei Vorschlägen bzw. Varianten zur Bebauungsplanänderung herangetreten, die nachfolgend erläutert werden sollen. Sie sind im derzeitigen Verfahrensschritt nicht Gegenstand einer Beschlussfassung.

Ihnen allen gemein ist die Vorgabe der Denkmalpflege, von Süden her nicht an das markante Gutsgebäude anzubauen und dieses mit dem vorgelagerten Weinberg im Ortsbild weiterhin erlebbar zu halten. Auch besteht Einvernehmen dahingehend, dass in Ost-West-Richtung eine in den Ort hineinreichende Kaltluftschneise offen zu halten ist.

Gestärkt werden soll die bereits vorhandene Zuwegung zu den Betriebsgebäuden und dem Gästehaus von Süden her aus dem Röhrweidenweg. Diese ermöglicht einerseits eine Gäste- bzw. Kundenanfahrt von Neustadt kommend, ohne weite Umwege über die Straße „An der Bleiche“ nehmen zu müssen, andererseits ist die Ausfahrt aus dem Wirtschaftshof „An der Eselshaut 15“ bei der dortigen Unübersichtlichkeit im Kurvenbereich der L516 sehr gefährlich.

Es unterscheiden sich die Varianten aber wie folgt:

- In Variante 2a/2b wird die als zweigeschossiger Flachdachbau in moderner Architektursprache geplante Vinothek an die Kreuzung Röhrweidenweg / An der Eselshaut angelagert. Sie stellt dort einen städtebaulichen Blickfang im Entreebereich des Weindorfes dar.

  In Variante 1 kommt die Vinothek hingegen im Baufenster westlich des historischen Gebäudekomplexes zu liegen. Sie bildet mit dem Zugang zum Gästehaus aus dem Röhrweidenweg kommend eine zweite Hofsituation aus.
- Die geplanten Wirtschaftsgebäude kommen in allen drei Varianten in einem großzügigen Baufenster westlich des historischen Gebäudekomplexes zu liegen. Das Baufenster macht sich aktuell an Abstandserfordernissen und -wünschen und nicht an der geplanten Gebäudekubatur fest. Geplant sind Halleneinheiten, ebenfalls in moderner Architektursprache, die eine modulare, etappenweise Erweiterung von Osten nach Westen ermöglichen.
- Variante 2a unterscheidet sich von Variante 2b dahingehend, dass in Erweiterung des Bestandsbebäudes nach Westen ein Baufenster ergänzt wurde, welches die rückwärtige Hofsituation nach Norden schließt. Es dient der Unterbringung weiterer Nutzflächen und dient auch der besseren Erschließung des Bestandsgebäudes (beispielsweise durch Lastenaufzug).

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.

Neustadt an der Weinstraße

S T A D T V E R W A L T U N G

Hans Georg Löffler

Oberbürgermeister

220-ba-11.06.2013