

Drucksache Nr.: 277/2013

Dezernat I

Federführend: Stadtentwicklung und
Bauwesen

Anlagen: 4 Anlagen und 1
großer Plan

Az.: 220 tf

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	19.11.2013	N	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau und Planung	20.11.2013	N	zur Vorberatung
Stadtrat	26.11.2013	Ö	zur Beschlussfassung

Bebauungsplanvorentwurf "An der Branchweilerhofstraße" im Stadtbezirk 31a

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB

Antrag:

Der Stadtrat beschließt, unter Berücksichtigung der Empfehlungen der Ausschüsse und nach Beratung, über die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB.

Begründung:

Am 22.01.2013 hat der Stadtrat den Beschluss zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplans gefasst.

Für den Bereich der Anwesen Branchweilerhofstraße 89 – 119 überplant der Bebauungsplan „An der Branchweilerhofstraße“ den rechtswirksamen Bebauungsplan „Maifischgraben-Süd, II. Änderung“.

Der Bebauungsplan "Maifischgraben-Süd, II. Änderung" setzt in diesem Bereich ein „Gewerbegebiet (GE)" fest, an das im Süden und Nordwesten Wohngebiete angrenzen.

Der Eigentümer eines Großteils des Areals plant an dieser Stelle seine gewerbliche Nutzung aufzugeben und stattdessen Wohnbebauung zu realisieren. Die Änderung des Bebauungsplans bietet auf der einen Seite die Möglichkeit, das bestehende Nebeneinander von Wohnen (außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung) und des im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung verbleibenden Gewerbes durch qualifizierte Überplanung in Einklang zu bringen, auf der anderen Seite lässt aber die Neuansiedlung einer Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans neue Nutzungskonflikte, beispielsweise mit den östlich des Geltungsbereichs bestehenden gewerblichen Nutzungen oder dem Abfallwirtschaftszentrum, erwarten.

Der ESN gab bereits eine Stellungnahme zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans ab, welche dem Bebauungsplanvorentwurf als Anlage genauso beigefügt ist, wie eine erste schalltechnische Stellungnahme im Auftrag des potentiellen Bauherrn. In der Stellungnahme des ESN werden erhebliche Bedenken über die Aufstellung des Bebauungsplans geäußert und dessen Erforderlichkeit in Frage gestellt. In erster Linie werden seitens des ESN folgende Gründe vorgebracht, warum der Bebauungsplan an dieser Stelle keine Zustimmung findet:

- grenzwertige Staubimmissionen im Plangebiet durch das Abfallwirtschaftszentrum (potentielle Vorbelastungen dabei noch unberücksichtigt),
- negative Auswirkungen auf das Plangebiet durch Geräuschimmissionen,
- derzeit keine Konflikte durch Gerüche, jedoch zukünftig nicht auszuschließen,
- politische Konflikte zu erwarten / auch bei Einhaltung aller maßgeblichen Grenzwerte und Vorgaben dauerhaft Beschwerden der Anwohner absehbar,
- Erzeugen eines aktuell nicht bestehenden Nutzungskonflikts, da Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung derzeit ohne Konflikte,
- die Lösung der genannten Konflikte durch einen Bebauungsplan ist (noch) nicht ersichtlich.

Die bereits erkennbaren bzw. zu befürchtenden Nutzungskonflikte können im Zuge der frühzeitigen Beteiligung präzisiert werden bzw. werden die zuständigen Behörden und Fachabteilungen zu einer Stellungnahme aufgefordert. Um die Auswirkungen der Planung im Bebauungsplanverfahren hinreichend zu behandeln, werden in jedem Falle mehrere gutachterliche Untersuchungen (Schallschutz, Staub, Altlasten, Artenschutz etc.) auf Kosten des Autohaus-Eigentümers der Branchweilerhofstraße 89 erforderlich. Insofern erwartet sich dieser an der Stelle auch ein klares politisches Signal darüber, ob die Realisierung des Wohnbauvorhabens gewollt ist oder nicht.

Im Weiteren wird auf die Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans inkl. Anlagen verwiesen.

Neustadt an der Weinstraße, 30.10.2013

Oberbürgermeister