

ERLÄUTERUNGEN zum Aufstellungsbeschluss

für den Bebauungsplan „**Westlich der Lauterbachstraße**“ im Ortsbezirk Mußbach
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB

Im Bereich des nördlichen Ortsrands von Neustadt-Mußbach befinden sich zwischen dem Bahnhaltepunkt und dem Friedhof, südlich des Alten Weinguts Steigelmann, auf dem Gelände der Kurpfalzstraße 48 ein Gewerbebetrieb sowie ein leerstehendes Wohnhaus. Der Freibereich wird als Lagerfläche genutzt, soll jedoch genauso wie der Gewerbebetrieb aufgegeben werden. Das Wohnhaus sowie das direkt anliegende Wirtschaftsgebäude sind Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage Kurpfalzstraße 46/48 eines spätgründerzeitlichen Weinguts, zu welcher auch die großräumige Kelleranlage zählt. Für die Gebäude und die nahezu vollständig versiegelte Fläche ist derzeit keine adäquate Folgenutzung absehbar.

Die Planungen des Eigentümers differieren mit den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Daher soll die Fläche auf dem Flurstück Nr. 698/21 mit einem Bebauungsplan qualifiziert überplant und im Sinne der Innenentwicklung und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden für eine bauliche Nutzung wieder nutzbar gemacht werden. Angestrebt wird dabei vorwiegend die Entwicklung von Wohnbebauung als Fortführung der südlich gelegenen Wohnnutzung im Bestand unter Berücksichtigung vergleichbarer städtebaulicher Kenngrößen. Im Zuge dessen wird das Flurstück Nr. 698/22, welches eine klassische Baulücke an der Lauterbachstraße darstellt, die derzeit als unbebaute Lagerstätte für Brennholz genutzt wird, in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einbezogen. Das zu überplanende Gebiet hat somit eine Größe von ca. 0,7 ha. Im Zuge der Berichterung kann der in seiner wirksamen Fassung gemischte Bauflächen darstellende Flächennutzungsplan entsprechend angepasst werden.

Das Umfeld des Geltungsbereichs zeichnet sich durch seine heterogene Nutzungsstruktur aus. Im Norden befindet sich das Alte Weingut Steigelmann mit mehreren landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und einem Wohnhaus an der Lauterbachstraße. Östlich der Lauterbachstraße liegt der Mußbacher Friedhof, im Süden Wohnbebauung mit ein- bis dreigeschossigen freistehenden Einzelhäusern. Die westliche Nachbarschaft wird in erster Linie als ungeordnete Lager- und Abstellfläche genutzt und ist mit einer Lagerhalle bebaut. Westlich dieses Bereichs befindet sich der Bahnhaltepunkt Mußbach an der Bahnstrecke Neustadt-Bad Dürkheim.

Die unterschiedlichen Nutzungen im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und die denkmalgeschützte Gesamtanlage stellen hohe Anforderungen an die neu zu entwickelnde Wohnbebauung, welcher ein hoher Schutzanspruch, insbesondere bzgl. schalltechnischer Erfordernisse zukommt.

Der Strukturwandel von einer gewerblichen Nutzung hin zu vorwiegender Wohnnutzung im sensiblen Bereich des nördlichen Mußbacher Ortsrands muss folglich im Hinblick auf ein verträgliches Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen und unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes vollzogen werden. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung wird daher der Bebauungsplan „Westlich der Lauterbachstraße“ aufgestellt.

Verfahren

Der Bebauungsplan „Westlich der Lauterbachstraße“ wird im „beschleunigten Verfahren“ gemäß §13a BauGB aufgestellt.

Die Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB sind erfüllt:

- Bebauungsplan der Innenentwicklung,
- weniger als 20.000 m² festgesetzte zulässige Grundfläche,
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben,
- keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Schutzgebieten/-gütern.

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

- Kein FNP-Änderungsverfahren erforderlich, sondern lediglich Anpassung des FNP im Zuge der Berichtigung,
- zusätzliches Gewicht bestimmter Stadtentwicklungsaspekte im bauleitplanerischen Abwägungsvorgang,
- Verkürzung des gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahrens (frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB kann entfallen),
- Wegfall von Umweltprüfung, Umweltbericht, zusammenfassender Erklärung etc. (Umweltbelange, soweit relevant, müssen jedoch im Verfahren im erforderlichen Maße abgehandelt und in der Abwägung berücksichtigt werden),
- Entfallen der umweltfachlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, soweit Eingriffe bereits vor der Planentscheidung erfolgt oder zulässig.

Neustadt an der Weinstraße, 20.11.2013

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

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister