

Drucksache Nr.: 089/2015/1

Dezernat I

Federführend: Stadtentwicklung und
Bauwesen

Anlagen: 7 Anlagen und 1
großer Plan

Az.: 220; ba

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Innenstadtbeirat	14.04.2015	N	zur Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	16.04.2015	N	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau und Planung	19.05.2015	N	zur Vorberatung
Stadtrat	28.05.2015	Ö	zur Beschlussfassung

Bebauungsplan "IBAG/Roßlaufstraße-Nord" im Stadtbezirk 25

- Entscheidung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen

- Offenlage des Planentwurfs zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Antrag:

Der Stadtrat beschließt

- a) über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen laut Verwaltungsvorschlag und
- b) die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Begründung:

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am 21.08.2012 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den unten näher beschriebenen Bereich den Bebauungsplan „**IBAG/Roßlaufstraße-Nord**“ im Stadtbezirk 25 aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.08.2012 im Amtsblatt der Stadt Neustadt an der Weinstraße ortsüblich bekannt gemacht.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung, wurde vom 01.09.2014 bis einschließlich 15.09.2014 durchgeführt.

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Schreiben vom 27.08.2014 mit der Aufforderung zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Es bestand Gelegenheit zur Stellungnahme bis 15.09.2014.

Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde nun zum Bebauungsplan-Entwurf fortentwickelt. Dabei wurden die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen geprüft und planerisch abgewogen. Relevante Eingaben wurden bei der Erstellung des Bebauungsplan-Entwurfs berücksichtigt. Weiterhin sind insbesondere die Erkenntnisse aus zwei schalltechnischen Untersuchungen, eines Bodensanierungskonzeptes, eines Entwässerungskonzeptes und des Umweltberichts zum Bebauungsplan in die Entwurfsfassung mit eingeflossen.

Es wird empfohlen, über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen laut Verwaltungsvorschlag zu entscheiden und die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Nach Verabschiedung des Bebauungsplans „Roßlaufstraße-Südwest“ im Jahr 2013 – verbunden mit dem endgültigen Eigentumsübergang des IBAG-Geländes an die Speyerbach Carré GbR sowie der Aufnahme umfangreicher Abbruch- und Altlastensanierungsarbeiten – geht es im vorliegenden Verfahren nun um die Konversion und Nutzbarmachung der restlichen Gewerbebrache. Allein schon die Größe des Geländes zeigt die Bedeutung dieses Projektes für die Wohnbauentwicklung / Innenentwicklung von Neustadt an der Weinstraße sowie die Stadtteilentwicklung von Branchweiler an. Der städtebauliche Entwurf aus dem Juni 2014 wurde konkretisiert, aber in seinen Grundzügen nicht wesentlich verändert. Er zeigt eine zentrale Erschließung des Baugebietes über die Branchweilerhofstraße, entlang der historischen IBAG-Halle. Eine diesbezügliche Leistungsfähigkeitsbetrachtung für die neue Straßeneinmündung (ohne LSA) besteht bereits aus dem Bebauungsplanverfahren „Roßlaufstraße-Südwest“.

Das Erschließungsnetz verzweigt sich im Anschluss als System von Spielstraßen in individuelle Wohnquartiere unterschiedlicher Prägung. Eine Anbindung an den S-Bahn-Haltepunkt bzw. das Schulzentrum Böbig besteht. Sie ist jedoch dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten, um gewerbliche und gebietsfremde Abkürzungsverkehre im Wohngebiet zu vermeiden. Im (Not-)Falle von späteren Baumaßnahmen an der Hauptzufahrt von der Branchweilerhofstraße wird eine Ein- und Ausfahrt in Richtung Roßlaufstraße ermöglicht werden.

Weiterhin schließt ein Fuß- und Radweg von 3,0 m Breite am südwestlichen Gebietsrand nochmals an die Branchweilerhofstraße an. Er stellt sicher, dass das Gebiet ein weiteres Mal stärker in die Nachbarumgebung eingegliedert wird. Alle Erschließungsanlagen werden investorenseitig hergestellt, kostenfrei an die Stadt übergeben und anschließend dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Analog gilt dies für die Entwässerungsanlagen.

Weiterhin zeigt der städtebauliche Entwurf einen differenzierten Mix aus Einzel-/ Doppelhaus- und Reihenhausangeboten sowie Geschosswohnungsbauten. Hinsichtlich der Baukörperanordnung weist der Bebauungsplan gewisse Freiheitsgrade auf (z.B. Verzicht auf Einzelbaufenster), da es sich hier um keine weithin sichtbare Ortrandlage handelt und Entwicklungsspielräume bei der späteren Grundstücksparzellierung der Gebietsvermarktung zuträglich sein werden.

Nördlich der IBAG-Halle, die zwischenzeitlich vermarktet wurde und im Sinne von Loft-Wohnen umgenutzt werden soll, schließt ein keilförmiges Areal an, wo eine Verdichtung auf 3 Vollgeschosse zugestanden werden kann. Hier gibt es interessierte Nachinvestoren, die betreute Wohnangebote (ohne stationäre Pflege) planen, so dass im Gebiet auch ein Mix von „Jung und Alt“ zu erwarten sein wird.

Gesamthaft geht die Verwaltung – inkl. IBAG-Halle – von ca. 130 entstehenden Wohneinheiten im Gebiet aus, welches im eigenen Interesse der Eigentümerschaft zügig der Erschließung und Vermarktung zugeführt werden soll. Alle notwendigen Abbruchmaßnahmen (inkl. Fundamente, Öltanks etc.) sind bereits erledigt, die Altlastensanierungsarbeiten laufen derzeit und werden zum Satzungsbeschluss aller Voraussicht nach bereits abgeschlossen sein.

Abschließend noch ein paar Hinweise zu gesonderten Regelungs- bzw. Festsetzungstatbeständen:

- Beim Erschließungssystem wurde zunächst einmal auf eine flächensparende Dimensionierung geachtet. Baumstandorte im öffentlichen Raum werden im Rahmen der Abstimmung der Erschließungsplanung (Grundlage: Erschließungsvertrag zum Termin Satzungsbeschluss) noch festgelegt werden. Gleiches gilt für die Ausgestaltungsdetails am Spielplatz, die Stadtmöblierung etc..
- Im Plangebiet werden 32 öffentliche Besucherstellplätze hergestellt werden, was dem üblichen Rahmen entspricht. Im Einzelfall überschießende Bedarfe können die angrenzenden Stellplatzanlagen auffangen.
- Die Erweiterung der P+R-Anlage in der Roßlaufstraße wurde geprüft, erschien aber nicht notwendig, da die Bestandsanlage aktuell nach Erhebungen der Verwaltung nicht ausgelastet ist. Zudem verfügt die Stadt noch über weitere diesbezügliche Flächenpotenziale jenseits der Bahnlinie.
- Im Gebiet besteht – wie auf so vielen Flächen in Deutschland entlang von Bahnlinien – Kampfmittelverdacht, was sich auch im Bombenfund vom Juni 2014 bestätigte. Die Begründung zum Bebauungsplan würdigt das Thema, ebenso finden sich textliche Hinweise in der Plankarte.
Eine Tiefensondierung des Geländes durch ein anerkanntes Kampfmittel-Fachunternehmen schlug fehl (vgl. Vortrag im Bauausschuss), kann aber auch erfahrungsgemäß nie eine abschließende Sicherheit liefern.
Im Falle von untergründeingreifenden Maßnahmen (Ausheben von Baugruben, Erdwärmebohrungen etc.) werden die späteren Bauherren auf eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung verpflichtet werden. Gleiche Anforderungen gelten für die laufenden Altlastensanierungsarbeiten und per Erschließungsvertrag für die Herstellungsmaßnahmen an der öffentlichen Infrastruktur. Weiterhin plant die Eigentümerschaft, die Grundstücke nur mit Bodengutachten zur Beschaffenheit des Untergrundes zu veräußern.
- Das Niederschlagswasser wird, so weit möglich, im Gebiet selbst zur Versickerung gebracht werden. Die Verwertung erfolgt in den Baufeldern 1 und 2 des Bebauungsplans dezentral auf den Grundstücken, im Baufeld 3 sowie den Straßenverkehrsflächen nördlich der IBAG-Halle in zentralen Anlagen.

Im Übrigen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf nebst Anlagen verwiesen.

Neustadt an der Weinstraße, 23.04.2015

Oberbürgermeister