STADTVERWALTUNG
NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Drucksache Nr.: 333/2016

Dezernat I
Federführend: Fachbereich 2
Anlagen: 2 Anlagen, davon 1 Plan

Az.: 220 ba

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ortsbeirat Mußbach	05.10.2016	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	02.11.2016	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau und Planung	03.11.2016	Ö	zur Vorberatung
Stadtrat	10.11.2016	Ö	zur Beschlussfassung

Bebauungsplan "Westlich des Mußbacher Bahnhofs" im Ortsbezirk Mußbach
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB

Antrag:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich des Mußbacher Bahnhofs“ im Ortsbezirk Mußbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB.

Begründung:

Westlich des Mußbacher Bahnhofs liegen aufgegebene, ehemals gewerblich genutzte Grundstücke im Umfang von ca. 1,5 ha Fläche. Etwa 30% der Fläche entfallen auf das Gelände des ehemaligen Raiffeisen-Warenlagers, welches sich im Eigentum der VR Bank Mittelhaardt befindet.

Die übrigen etwa 70% der Fläche gehören der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Die Grundstücke wurden seinerzeit von der DB AG erworben und werden in Teilen als Parkplatz genutzt. Frühere Entwicklungsvorstellungen, im dortigen Umfeld einen neuen Feuerwehrstützpunkt zu errichten, wurden zwischenzeitlich aufgegeben. Nach Etablierung des REWE-Marktes an der Meckenheimer Straße gibt es auch kein Marktpotenzial mehr, dort einen Lebensmittelmarkt zu errichten; auch diese Idee war schon in der Diskussion gewesen.

Ein neuer Entwicklungsimpuls geht von dem Wunsch der VR Bank Mittelhaardt aus, das Raiffeisen-Warenlager abzubrechen und dort Büroflächen zu errichten. Geplant ist keine neue Filiale, sondern „Back-Office-Arbeitsplätze“, die keinen regen Kundenverkehr nach sich ziehen werden. Die Stadtverwaltung unterstützt diese Idee und konnte die VR Bank zur Mitfinanzierung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens gewinnen. Auch legt die Stadt Wert auf eine ortsbildverträgliche Architektur bzw. Gebäudegliederung.

Die städtischen Grundstücke werden vollständig mit überplant. Zentrales, gemeinsames Verfahrensziel ist die Etablierung eines Mischgebietes (MI) gemäß BauNVO. Sowohl

Wohnen als auch „das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ sollen demnach gemäß § 6 BauNVO möglich sein. Ein entsprechendes Schallschutzgutachten muss diese Nutzungsperspektive auch hinsichtlich der Einwirkungen des Bahnlärms absichern.

Als weitere Verfahrensziele sind zu nennen:

- Wiedernutzung von Brachflächen, ganz im Sinne der städtischen Innenentwicklungskonzeption;
- Sanierung etwaiger Bodenverunreinigungen;
- Aufwertung des Gesamterscheinungsbildes des Bahnhaltepunktes;
- Stärkung der örtlichen Infrastruktur, z.B. durch Ansiedlung eines Ärztehauses.

Ein besonderes Augenmerk müssen im Verfahren drei Aspekte verdienen:

a) das Vorliegen etwaiger schützenswerter Arten am Nordostende des Plangebietes; erste Artenschutzerkundungen des Büros Höllgärtner aus dem Jahr 2014 lassen jedoch nicht darauf schließen;
b) der Erhalt einer qualifizierten Menge an Stellplätzen am Bahnhaltepunkt und für Umfeldnutzungen;
c) die Bilanzierung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens in der Kurpfalzstraße und dessen geordnete Abwicklung.

Im Übrigen wird auf die beigefügten Erläuterungen zum Aufstellungsbeschluss verwiesen. Es wird empfohlen, die Aufstellung der Bebauungsplanänderung zu beschließen.

Neustadt an der Weinstraße, 29.09.2016

Oberbürgermeister