

ERLÄUTERUNGEN zum Aufstellungsbeschluss

für den Bebauungsplan „**Westlich des Mußbacher Bahnhofs**“
im Ortsbezirk Mußbach

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB

Westlich des Mußbacher Bahnhofes liegen aufgegebenene, ehemals gewerblich genutzte Grundstücke im Umfang von ca. 1,5 ha Fläche. Im Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße sind hier Mischbauflächen dargestellt, mit Ausnahme des schmäleren nordöstlichen Plangebietsstreifens, welcher eine bestehende Grünfläche (ohne nähere Widmung) zeigt.

Etwa 30% der Fläche entfallen auf das Gelände des ehemaligen Raiffeisen-Warenlagers, welches sich im Eigentum der VR Bank Mittelhaardt (Sitz in Bad Dürkheim) 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 abzubauen 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 Bahnhaltdepotpunktes;
- 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 Bahnhofpunkt und für Umfeldnutzungen;
- c) die Bilanzierung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens in der Kurpfalzstraße und dessen geordnete Abwicklung.

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.

Daten zum Plangebiet, Zeitpunkt Aufstellungsbeschluss

- Gesamtgröße: 15.843 qm
- Eingeschlossene Grundstücke: In der Gemarkung Mußbach das Flurstück 437/2 teilweise und die Flurstücke 445, 447/2, 447/4, 447/5, 448/2, 449/6, 460/21, 460/27, 460/28, 734/3 und 13301/2 vollständig.

Neustadt an der Weinstraße, den

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

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister