

Drucksache Nr.: 294/2017

Dezernat I

Federführend: Fachbereich 2

Anlagen: Anlagen

Az.: 220 ba

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Innenstadtbeirat	17.10.2017	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	18.10.2017	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau und Planung	19.10.2017	Ö	zur Vorberatung
Stadtrat	24.10.2017	Ö	zur Beschlussfassung

Bebauungsplan "Schlachthof-Speyerdorfer Straße, II. Änderung" im Stadtbezirk 26

a) 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

b) 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:

Die ca. 5 ha große Gewerbebrache des ehem. SULO-Betriebes steht seit Herbst 2014 leer. Sie wurde Anfang 2016 notariell veräußert. Die Käufer sind der Stadt sehr gut aus der erfolgreichen Baulandentwicklung „IBAG-Gelände“ bekannt. Sie sind in hohem Maße leistungsfähig, die fachtechnisch anspruchsvolle Konversionsmaßnahme (inkl. Altlastensanierung und kompletter Gebietserschließung) zu schultern.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 14.06.2016 wurden vonseiten der Investoren die ersten Konzeptideen für das Areal präsentiert, die auf ein positives Echo stießen. Am 14.07.2016 wurde dann der Aufstellungsbeschluss zum Verfahren im Stadtrat gefasst und am 29.09.2016 öffentlich bekannt gemacht. Am 24.01.2017 wurden die Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Stadtrat behandelt und freigegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, mit Gelegenheit zur

Äußerung und Erörterung, wurde vom 17.02.2017 bis einschließlich 03.03.2017 durchgeführt. Stellungnahmen gingen keine ein. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Schreiben vom 16.02.2017 mit der Aufforderung zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Über die Rückäußerungen wird gemäß Anlage vorliegend zu befinden sein.

Schließlich verständigte sich der Ausschuss für Bau und Planung in seiner Sitzung vom 22.06.2017 über den nunmehr ausdifferenzierten Nutzungsmix im Gebiet. Als reines Gewerbegebiet ist das SULO-Areal – in drei Himmelsrichtungen von Wohnen umgeben – nicht mehr entwicklungsfähig. Auch sind erhebliche Altlastenprobleme (inkl. eines Zinkereischadens im Grundwasser) vorhanden, deren Behebung eine Refinanzierung durch Steigerung des Bodenwertes erfordert, will man eine langjährige Brache verhindern.

Weiterhin ist die Stadt einer erheblichen Nachfrage nach Wohnraum ausgesetzt, die sich in den nächsten Jahren nicht durch reine Baulückenschließungen und kleinere Baulandentwicklungen an den Ortsrändern befriedigen lässt. Insofern entspricht das vorliegende Innen- vor Außenentwicklungsvorhaben in hohem Maße den Zielvorstellungen der Stadtentwicklung und der Innenentwicklungskonzeption von 2009.

Auch im Bereich sozialen bzw. bezahlbaren Wohnungsbaus ist ein hoher Bedarf vorhanden; die SULO-Fläche eignet sich aufgrund mehrgeschossiger Umgebungsbebauung hierfür ebenfalls. Dabei ist darauf zu achten, dass eine „gesunde Mischung“ mit frei finanziertem Wohnungsbau entsteht, die die positive Stadtteilentwicklung in Branchweiler weiter befördert.

Entwicklungsstand des Vorhabens

Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB hatte die Investorenschaft bereits zur frühzeitigen Beteiligungsstufe in einer fast unüblichen Breite und Tiefe fachliche Grundlagen zum Bebauungsplan erarbeitet. Diese wurden nochmals erweitert, angepasst und vertieft. Zu den beigefügten Unterlagen zählen u.a.:

- Verkehrsgutachten
- Schallschutzgutachten
- Verträglichkeitsgutachten Einzelhandel
- Landespflegerischer Fachbeitrag
- Fachbeitrag Artenschutz
- Sanierungskonzept Bodenverunreinigungen inkl. Grundwasseruntersuchung
- Entwässerungskonzept und Versickerungsgutachten.

Städtebaulich wird ein urbanes Quartier angestrebt, in dem auf etwa 50% der Flächen Geschosswohnungsbau in unterschiedlichen Typologien realisiert werden soll. Zum Nord-, Süd- und Ostrand des Gebietes finden sich maximal drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss, was hinsichtlich der umgebenden Bauhöhen jederzeit verträglich ist. In zentraler Lage vermittelt ein Mischgebiet (Anteil ca. 25%) zu den südlich und westlich angrenzenden, eher gewerblich geprägten Nutzungen (Schlachthof, Telekom, neuer Einzelhandelsmarkt). Hierin findet sich auch ein Bauplatz für eine Kindertagesstätte wieder. Gegen die stärker befahrene Speyerdorfer Straße wird das Areal durch ein Sondergebiet für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel und einen Streifen Gewerbegebiet abgeschottet. Das neue Sondergebiet steht dabei unter dem Vorbehalt, dass vor Satzungsbeschluss rechtssicher geklärt ist, was mit dem ALDI-Altstandort passiert (gewerbliche Nachnutzung, kein innenstadtrelevanter Handel).

In der Summe könnten bis zu 250 Wohneinheiten entstehen (-29% ggü. Vorentwurf). Aufgrund der vorlaufenden Artenschutz-, Abbruch-, Vermarktungs- und

Erschließungsarbeiten wird jedoch nicht vor Anfang 2020 mit dem Bezug des Areals durch erste Bewohner zu rechnen sein.

Die geplante Gebietserschließung für den motorisierten Verkehr erfolgt mit Anschluss an die Industriestraße und die Speyerdorfer Straße. Durch die Art der Führung und den Ausbau der Erschließungsstraße wird diese jedoch als Umgehungsstrecke der Schlachthofstraße unattraktiv gemacht. Den Belangen des Fußgänger- und Radverkehrs wird durch eine differenzierte Wegeführung mit Anschluss an das vorhandene Netz Rechnung getragen. Die Umsetzbarkeit des Verkehrsprojektes „Winziger Spange“ – inkl. Schließung BÜ 1001 – wurde bei der Konzepterstellung bereits berücksichtigt.

Im Übrigen wird auf die beigefügte Begründung nebst zahlreichen Anlagen verwiesen.

Weiteres Verfahren

Der vorliegende Beschluss schließt die förmliche, einmonatige Offenlage des Planentwurfs zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ein. Hier werden finale Erkenntnisse zu gewinnen sein, ob die Planung so genehmigungsfähig ist. Bis zum Satzungsbeschluss im Dezember 2017 oder Januar 2018 sind dann noch zwei Verhandlungsangelegenheiten abzuschließen:

- Ausformulierung des städtebaulichen Vertrages und Vorab-Unterzeichnung durch die Investorenschaft (wesentliche Inhalte: Verabredung eines Erschließungsvertrages, Umsetzung der artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen, Umsetzung des Boden-Sanierungskonzeptes, Abtretung des Kita-Grundstücks, Verhandlung eines Wohnfolgekostenbeitrags);
- Klärung der Nachnutzung des „alten ALDI-Areals“ (s.o.).

Neustadt an der Weinstraße, 20.09.2017

Oberbürgermeister