

Drucksache Nr.: 055/2018

Dezernat I

Federführend: Fachbereich 2

Anlagen: 22 Anlagen, davon 5
Pläne

Az.: 220ba

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Innenstadtbeirat	13.03.2018	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	14.03.2018	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau und Planung	15.03.2018	Ö	zur Vorberatung
Stadtrat	20.03.2018	Ö	zur Beschlussfassung

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

Antrag:

Der Stadtrat beschließt

- a) über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen laut Verwaltungsvorschlag und
- b) den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Begründung:

Die ca. fünf Hektar große Gewerbebrache des ehem. SULO-Betriebes steht seit knapp dreieinhalb Jahren 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 investorensseitig die ersten Konzeptideen für das Areal präsentiert, die auf ein positives Echo stießen. Am 14.07.2016 wurde dann der Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden Verfahren im Stadtrat gefasst und am 29.09.2016 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. 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.

Am 22.06.2017 verständigte sich der Ausschuss für Bau und Planung 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 Verzinkereischadens 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 bezahlbarer Wohnungsbau ist ein hoher Bedarf vorhanden; die SULO-Fläche eignet sich aufgrund mehrgeschossiger Umgebungsbebauung hierfür ebenfalls. Dabei ist darauf zu achten, dass eine „gesunde Mischung“ entsteht, die die positive Stadtteilentwicklung in Branchweiler weiter befördert.

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 Kita wieder, der der Stadt per städtebaulichem Vertrag übereignet wird.

Gegen die stärker befahrene Speyerdorfer Straße wird das Areal durch ein Sondergebiet für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel und einen Streifen Gewerbegebiet abgeschottet. Das neue Sondergebiet stand dabei immer unter dem Vorbehalt, dass vor Satzungsbeschluss rechtssicher geklärt ist, dass der ALDI-Altstandort nicht zu Wohnzwecken oder für innenstadtrelevanten Handel nachgenutzt wird. Dies ist geregelt. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses wird eine dies regelnde Grunddienstbarkeitseintragung vorliegen.

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

Verfahrensstand und weiteres Vorgehen

Auf Grundlage des Planentwurfs wurde mit Ratsbeschluss vom 24.10.2017 die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet und vom 03.11.2017 bis 04.12.2017 durchgeführt.

Seitens der Öffentlichkeit gingen im Zuge der Auslegung sechs Stellungnahmen mit Anregungen ein, drei davon im Wesentlichen gleichlautend. Von Seiten der Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 23 Stellungnahmen ein, davon 14 mit Anregungen bzw. Hinweisen.

Nach Prüfung aller Eingaben wurden keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans vorgenommen. Lediglich einige redaktionelle Anpassungen, z.B. der

Hinweise zum Bebauungsplan oder der Artenschutzuntersuchung, wurden vorgenommen.

Es wird daher empfohlen, über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen gemäß Verwaltungsvorschlag zu entscheiden und den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

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

Parallel zum Satzungsbeschluss soll ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger per Beschlussvorschlag angenommen werden. Er beinhaltet im Wesentlichen: Vorverabredung eines Erschließungsvertrages, Tragung aller Planungskosten, Umsetzung der grün- und artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen, Umsetzung des Boden-Sanierungskonzeptes sowie, notarielle kostenfreie Abtretung eines 2.500 qm umfassenden Mischgebietsbauplatzes zur Errichtung einer Kita und/oder bezahlbarer Wohnungsbau. Darüber hinaus existiert ein faires Verhandlungsergebnis mit der Abt. Liegenschaften zum Tausch randlicher Flächen im Westen des Plangebietes mit der Stadt (zur Erweiterung der Außenfläche des Jugendcafe und zur Arrondierung eines kommunalen gewerblichen Bauplatzes).

Neustadt an der Weinstraße, 19.02.2018

Oberbürgermeister