

Drucksache Nr.: 158/2019

**Dezernat I
Federführend: Fachbereich 2
Anlagen: 14**

Az.: 220 bl

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ortsbeirat Mußbach	08.05.2019	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau und Planung	13.05.2019	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	15.05.2019	Ö	zur Vorberatung
Stadtrat	21.05.2019	Ö	zur Beschlussfassung

**Bebauungsplan „Westlich des Mußbacher Bahnhofs,, im Ortsbezirk Mußbach -
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß §
3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB**

Antrag:

Der Stadtrat beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange über die Inhalte des Bebauungsplanvorentwurfs „Westlich des Mußbacher Bahnhofs“ im Ortsbezirk Mußbach gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 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 entfällt 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 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.

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.

Ziele der Planung sind insbesondere:

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

Wichtige Eckpfeiler der städtebaulichen Planung:

- Einbindung der geplanten Gebäude in den städtebaulichen Kontext
- Umgang mit Niederschlagwasser
- Lärmschutz (insbesondere Bahnverkehrslärm)
- Kampfmittel
- Artenschutz (Mauereidechse)

Zwischenzeitlich konnte mit einem weiteren Investor (ZOAR - Evangelisches Diakoniewerk), der ein Ärztehaus und betreutes Wohnen beabsichtigt, insbesondere hinsichtlich der Gebäudehöhen eine Einigung erzielt werden. Die geplanten Gebäude sollen die bestehende Bebauung im Hasenstein (Stichstraße) auf keinen Fall überragen.

Ein ausführliches Bodengutachten für die städtischen Grundstücke wurde erstellt und war Grundlage für das Entwässerungskonzept, das ein Regenrückhaltebecken im Nordteil des Geltungsbereiches vorsieht.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Innenbereich liegt, nicht größer ist als 20.000 m² und der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich dient, wird das Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im Verfahren wird auf die Umweltprüfung verzichtet. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde im Zeitraum von 10.01.2017 - 07.02.2017 durchgeführt. Es ist in diesem Verfahrensschritt nur eine Stellungnahme eingegangen.

Die Verwaltung hat sich inzwischen entschlossen dennoch eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) gemeinsam durchzuführen (§ 4a Abs. 2 BauGB). Die eingegangene Stellungnahme aus der vorangegangenen Unterrichtung wird mit der kommenden Abwägung behandelt.

Im Übrigen wird auf die beigefügten Unterlagen (Rechtsplan, Textlichen Festsetzungen und Begründung sowie diverse Gutachten) zum Vorentwurf verwiesen.

Es wird empfohlen, die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange für diesen Bebauungsplanvorentwurf zu beschließen.

Neustadt an der Weinstraße, 16.04.2019

Oberbürgermeister