

**Drucksache Nr.: 137/2021**

**Dezernat IV  
Federführend: Fachbereich 2  
Anlagen: 11**

**Az.: 220 BL**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>	<b>Behandlung</b>
Ortsbeirat Mußbach	19.05.2021	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	19.05.2021	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	20.05.2021	Ö	zur Vorberatung
Stadtrat	25.05.2021	Ö	zur Beschlussfassung

### **Bebauungsplan „Westlich des Mußbacher Bahnhofs“ im Ortsbezirk Mußbach**

- a) Beschluss 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) Freigabe 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 in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 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 gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan „Westlich des Mußbacher Bahnhofs“ durchzuführen.

#### **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 sind noch im Eigentum 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.

Das ehemalige Raiffeisen-Warenlager, im Eigentum der VR Bank Mittelhaardt soll durch moderne Wohngebäude ersetzt werden. Diese Entwicklungsabsichten stehen schon länger im Raum, die die Stadt auch unterstützt, da sie selbst mit den östlich angrenzenden Grundstücken eine Veräußerungsabsicht geäußert hat. Die Stadtverwaltung unterstützt deshalb diese Idee und konnte die VR Bank zur Mitfinanzierung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens gewinnen.

Nachdem mit einem früheren Interessenten für die städtischen Grundstücke die Verhandlungen gescheitert sind, möchte die VR-Bank diese erwerben. Somit tritt die VR-Bank Mittelhaardt als Gesamtinvestor für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf. Zentrales, gemeinsames Verfahrensziel ist die Etablierung eines allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes (MI) gemäß BauNVO. Sowohl Wohnen als auch „das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ sollen demnach möglich sein. Vorrangiges Ziel ist nach wie vor die Etablierung von Arztpraxen und möglicherweise auch von weiteren Praxen aus der Gesundheitsbranche.

Ziele der Planung sind insbesondere:

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

Wichtige Eckpfeiler der städtebaulichen Planung:

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

Ein mit der Verwaltung abgestimmter Gestaltungsplan bildet die Grundlage des Bebauungsplanes. Insbesondere hinsichtlich der Gebäudehöhen und der städtebaulichen Dichte konnte eine Einigung erzielt werden. Die geplanten Gebäude sollen sich bezüglich Höhe an der bestehenden Bebauung in der Stichstraße „Am Hasenstein“ orientieren.

Ein ausführliches Bodengutachten für die städtischen Grundstücke wurde erstellt und war Grundlage für das Entwässerungskonzept, das jeweils ein Regenrückhaltebecken im Nordteil und Südteil des Geltungsbereiches vorsieht. In diesen Retentionsanlagen soll ausschließlich das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenverkehrsfläche versickern bzw. verdunsten. Das auf allen anderen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll gemäß Entwässerungskonzept in einem umfangreichen Mulden-Rigolen-System versickern.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Innenbereich liegt, nicht größer ist als 20.000 m<sup>2</sup> 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 erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 17.06.2019 – 01.07.2019 durchgeführt. Es ging seitens der Öffentlichkeit nur die Stellungnahme der VR-Bank Mittelhaardt ein. Die

eingegangene Stellungnahme aus der vorangegangenen Unterrichtung wird mit dieser Abwägung behandelt.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 30 Stellungnahmen ein (11 mit Anregungen, 19 ohne Anregungen).

Das Vorhaben wird in keiner Stellungnahme grundsätzlich in Frage gestellt. Es werden in erster Linie Hinweise (z.B. zu Trassenverläufen von Telekommunikationsleitungen) gegeben und weitere Prüfumfänge angeregt.

Im nächsten Verfahrensschritt soll die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Die planerische Grundkonzeption zur Entwicklung eines über eine Stichstraße erschlossenen Mischgebiets bleibt unverändert. Eine geringfügige Anpassung der Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Eigenbetriebes Stadtentsorgung wurde aufgrund einer Neuvermessung eines Kanalschachtes angepasst.

Es wird empfohlen, über die in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB laut Verwaltungsvorschlag zu entscheiden und die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Im Weiteren wird auf die Unterlagen zum Entwurf der Bebauungsplanes verwiesen.

Neustadt an der Weinstraße, 28.04.2021

Oberbürgermeister