

**Drucksache Nr.: 423/2021**

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

**Az.: 220 BL**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>	<b>Behandlung</b>
Ortsbeirat Mußbach	01.12.2021	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	08.12.2021	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	09.12.2021	Ö	zur Vorberatung
Stadtrat	20.01.2022	Ö	zur Beschlussfassung

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

**a) Abwägung über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen sowie über die eingegangenen Stellungnahmen im Zuge der eingeschränkten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB**

**b) Satzungsbeschluss**

#### **Antrag:**

a) Der Stadtrat Neustadt an der Weinstraße beschließt die Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen gem. der beiliegenden Beschlussvorlage sowie die Übernahme des Abwägungsergebnisses in die Planung.

b) Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

#### **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 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. Die VR Bank möchte zudem den entstehenden Wohnraum als „bezahlbares Wohnen“ realisieren.

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 Offenlage wurde vom 14.06.2021 – 14.07.2021 durchgeführt. Die TÖB und Nachbargemeinden wurden am 10.06.2021 gebeten, ihre Stellungnahmen bis zum 14.07.2021 vorzulegen.

Von den 74 angeschriebenen TÖB gingen 31 Rückmeldungen ein, wovon 6 Anregungen bzw. Bedenken enthielten. Von 2 TÖB wurden noch Hinweise formuliert. Die Nachbargemeinden äußerten keine Bedenken.

Das Vorhaben wird seitens der Träger öffentlicher Belange in keiner Stellungnahme grundsätzlich in Frage gestellt. Es werden in erster Linie Hinweise (z.B. zu Trassenverläufen von Telekommunikationsleitungen sowie Sicherung des Bahnbetriebes während der Bauphase) geäußert.

Im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeit) gingen insgesamt 4 Stellungnahmen ein. Deren Anregungen bezogen sich auf die im FNP dargestellte Biotopvernetzung im Zusammenhang mit dem Erhalt der Pflanzen im Böschungsbereich sowie des Erhalts des nördlichen Teilbereiches als Biotop insgesamt. Ebenso wurde die städtebauliche Dichte, insbesondere die zulässige die Höhe der künftigen Bebauung, aber auch die im Gestaltungsplan dargestellte Architektur kritisiert. Kritisch gesehen wurde ebenso die künftige Verkehrssituation. Darüber hinaus war es ein Wunsch, einen Bergahorn zu erhalten. Es sollen auch artenschutzrechtliche Tiere gesichtet bzw. vorgefunden worden sein, weshalb eine weitere artenschutzrechtliche Potentialabschätzung vorgenommen wurde.

Durch die Einwände wurde seitens der Verwaltung in Absprache mit dem Investor eine Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB in einer Breite von 6 m entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 734/3 bzw. entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 437/2 festgesetzt. Damit bleibt die Bepflanzung in der Böschung weitgehend erhalten und dem Ziel der Biotopvernetzung wird weiterhin Rechnung getragen. Ebenso wurde die maximale Firsthöhe der nördlichen überbaubaren Flächen von 161 m üNN auf 158,50 m üNN reduziert. Die nun zulässige Höhe der geplanten Flachdachreihenhäuser entspricht ca. den Traufhöhen der Anwesen in der Straße „Am Hasenstein“. Diese Änderungen sowie ein ergänzendes Artenschutzgutachten wurden, obwohl nicht gesetzlich notwendig, im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB den betroffenen Anwohnern sowie der unteren Naturschutzbehörde zur Stellungnahme am 05.10.2021 zur Verfügung gestellt. Die Betroffenen konnten sich nur zu den geänderten Festsetzungen bis zum 27.10.2021 äußern.

Im Rahmen dieses eingeschränkten Beteiligungsverfahrens haben drei Anwohner geantwortet. Die Untere Naturschutzbehörde hat die Erhaltungsfestsetzung begrüßt.

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

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

Neustadt an der Weinstraße, 17.11.2021

Oberbürgermeister