

Drucksache Nr.: 119/2024

Dezernat IV

Federführend: Stadtplanung

Anlagen: 2

Az.: 220BU

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Innenstadtbeirat	02.05.2024	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	06.05.2024	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	07.05.2024	Ö	zur Vorberatung
Stadtrat	14.05.2024	Ö	zur Beschlussfassung

Bebauungsplan "Kasernenstraße, IV. Änderung" im Stadtbezirk 32 - Aufstellungsbeschluss

Antrag:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kasernenstraße, IV. Änderung“ im Stadtbezirk 32 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Begründung:

Der Bebauungsplan „Kasernenstraße“ (Urplan) trat am 07.04.2003 in Kraft und hatte insbesondere auch „die Bereitstellung einer geeigneten und günstig gelegenen Fläche für großflächigen Einzelhandel mit regionaler Marktwirkung sowie den dazugehörigen Anfahrtswegen und Stellplätzen – zur Stärkung der Zentralität und zukünftigen Wirtschaftsentwicklung der Stadt Neustadt an der Weinstraße“ zum Ziel. Entlang der Louis-Escande-Straße wurden dementsprechend Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe festgesetzt, mit Beschränkungen auf bestimmte Betriebstypen sowie auf maximale Verkaufsflächengrößen für bestimmte Warensortimente. Der Urplan wurde zwischenzeitlich dreimal geändert:

- I. Änderung, 2006: ausnahmsweise Zulässigkeit für Diskotheken, Beherbergungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- II. Änderung, 2016: allgemeine Zulässigkeit für einen Kinobetrieb (Cineplex),
- III. Änderung, 2018: Umwidmung des Messeplatzes in ein Gewerbegebiet (Joseph-Monier-Straße).

Bereits die Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße aus dem Jahr 2011 empfiehlt gutachterlich, die sonstige Standortattraktivität des Ergänzungsstandorts Quartier Hornbach nicht weiter zu erhöhen, um das Innenstadtzentrum oder den Ergänzungsstandort Weinstraßenzentrum nicht zu belasten. Konkret wird geraten, die Zulässigkeit weiterer Einzelhandelsbetriebe am Ergänzungsstandort Quartier Hornbach bauplanungsrechtlich zu beschränken und den Bebauungsplan „Kasernenstraße“ entsprechend abzuändern. In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Neustadt an der Weinstraße aus dem Jahr 2020 wird dem Standort Quartier Hornbach nicht einmal mehr eine das Weinstraßenzentrum ergänzende Funktion zugeschrieben (der Standort findet darin keine Erwähnung mehr).

Vielmehr soll der Fokus (auch) im Quartier Hornbach noch stärker auf gewerbliche Nutzungen gelegt werden. Bereits mit der im Jahr 2018 vollzogenen III. Änderung des Bebauungsplans „Kasernenstraße“ wurde der im Urplan als „Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung:

Messe/ Festplatz“ festgesetzte nordöstliche Teilbereich zu einem Gewerbegebiet geändert, um die dringende Nachfrage nach Gewerbefläche zu bedienen. Das Gewerbegebiet „Joseph-Monier-Straße“ ist heute vollständig vermarktet und nahezu komplett bebaut.

Gemäß Gewerbeflächenkonzept aus dem Jahr 2022 steht der Bereich „Neustadt-Ost“ im Fokus der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Die parallel zum Konzept erarbeitete „Rahmenplanung Neustadt-Ost“ zeigt auf, dass dem Quartier Hornbach aufgrund seiner zentralen Lage im Rahmenplangebiet, als auch aufgrund der dort bereits bestehenden (freizeitorientierten) Nutzungen, eine besondere Funktion innerhalb der beabsichtigten großmaßstäbigen Gewerbeflächenentwicklung zukommt:

„Die Fläche der ehemaligen Kaserne selbst bildet einen Kristallisationspunkt und somit einen zentralen Baustein in der zukünftigen Struktur. [...] Durch die bauliche Fassung und Umgestaltung der südlich angrenzenden Bereiche soll ein Zentrum formuliert und zu einem lebendigen Baustein [z.B. als Treffpunkt und Ort der Regeneration, etwa während der Mittagspause] des zukünftigen Gewerbegebietes entwickelt werden. Dabei werden die etwas östlich gelegenen, bereits vorhandenen Versorgungsfunktionen im Bereich des [Kino] Cineplex integriert und somit Synergieeffekte erzeugt. [...] Ebenso wie die Kaserne weisen die Bestandsstrukturen östlich der Louis-Escande-Straße ebenfalls ein hohes Potenzial für eine Qualifizierung und Nachverdichtung auf.“

Anhand der zwei seit mehreren Jahren brachliegenden, aber grundsätzlich verfügbaren Grundstücke (westlich Fitnessstudio Pfitzenmeier und nördlich Restaurant Burger King) ist erkennbar, dass sich die Vermarktung der Sondergebiet-Flächen entlang der Louis-Escande-Straße schwierig gestaltet. Ein wesentlicher Grund dafür liegt sicherlich in der im Vergleich zum Weinstraßenzentrum geringeren Sichtbarkeit. Die Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft verzeichnet hingegen für diese bereits erschlossenen Grundstücke zahlreiche Anfragen von lokalen als auch auswärtigen Gewerbebetrieben mit Ansiedlungsinteresse, die jedoch insbesondere auch aufgrund der Sondergebietsfestsetzung bislang nicht zu einer Ansiedlung führten.

Darüber hinaus plant die in Neustadt ansässige Kaffeemanufaktur Rösterei Blank Roast ihre Expansion, kann diese jedoch mangels Fläche am bestehenden Betriebsstandort an der Mußbacher Landstraße nicht umsetzen und möchte daher auf das Grundstück zwischen Kino Cineplex und Sportartikelhändler Decathlon umsiedeln. Das Vorhaben umfasst Erlebnisgastronomie und Kaffeeschule sowie Rösterei. Eine Kaffeerösterei gilt jedoch als produzierendes Gewerbe und ist im festgesetzten Sondergebiet daher nicht zulässig. Derzeit erfolgt daher nur die Umsetzung eines Gastronomiebetriebes.

Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen

Aus vorgenannten Gründen ist es städtebaulich erforderlich, den Bebauungsplan „Kasernenstraße“ im Teilbereich zwischen dem (östlich benachbarten) Gewerbegebiet Joseph-Monier-Straße und dem (nördlich angrenzenden) Gewann „Am Hohweg“, wo ebenfalls neue Gewerbeflächen und auch das Berufsbildungs- und Technologiezentrum der Handwerkskammer der Pfalz entstehen sollen, zu ändern.

Mit der vierten Änderung des Bebauungsplans „Kasernenstraße“ im Stadtbezirk 32 wird das Ziel verfolgt, die darin für den Nutzungszweck „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzten Sondergebiete – mit Ausnahme der bestehenden Sondernutzungen Kino Cineplex und Sportartikelhändler Decathlon – in Gewerbegebiete umzuwidmen und damit der bestehenden Nachfrage nach Gewerbefläche sowie auch den gutachterlichen Empfehlungen aus dem Einzelhandelskonzept Rechnung zu tragen. Die Entwicklungsmöglichkeiten dieses zentral gelegenen Bereichs mit besonderer Funktion innerhalb des Rahmenplangebietes Neustadt-Ost sollen außerdem verbessert und die Gewerbeentwicklung dadurch insgesamt gestärkt werden.

Ein weiteres Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung des mittels Befreiung vom Bebauungsplan genehmigten Fitnessstudios. Darüber hinaus soll das Vorhaben der Kaffeemanufaktur Rösterei Blank Roast bauplanungsrechtlich ermöglicht werden.

Die zur Zielverwirklichung erforderliche vierte Änderung des Bebauungsplans „Kasernenstraße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung und ohne Eingriffsregelung, da keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme erfolgt, sondern (lediglich) eine Änderung der Art der baulichen Nutzung von Sondergebiet in Gewerbegebiet vorgesehen ist. Der führenden Kommentierung folgend, handelt es sich bei der Planung um eine sogenannte „andere Maßnahme der Innenentwicklung“. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden voraussichtlich einige Untersuchungen (z.B. Verkehr/Mobilität, Schallschutz) erforderlich.

Die Planung entspricht nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans 2005 (FNP). Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung zu tragen, ist der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beläuft sich auf circa 4,8 Hektar und umfasst vollständig die Flurstücke mit den Nummern 2741/9, 2741/10, 2741/11, 2741/18, 2741/20, 2741/24, 2741/25, 2741/26, 2741/27, 2741/28, 2762/4, 2762/9, 2762/14, 2762/15, 2762/16, 2763/4, 2763/5, 2763/6, 2763/47, 2821/10, 2821/11 und 2821/13 (Gemarkung Neustadt) sowie teilweise die Flurstücke mit den Nummern 2741/14, 2741/15, 2762/7, 2763/10, 2821/14, 2821/15 (Gemarkung Neustadt). Grafisch ist die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Planzeichnung zu entnehmen (siehe Anlage 1).

Es wird empfohlen, die Aufstellung des Bebauungsplans „Kasernenstraße, IV. Änderung“ im Stadtbezirk 32 zu beschließen.

Neustadt an der Weinstraße, den

Oberbürgermeister