

Drucksache Nr.: 145/2011

Dezernat I

Federführend: Stadtentwicklung und
Bauwesen

Anlagen:

Az.: 220; pru

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Bau und Planung	16.06.2011	N	zur Vorberatung
Stadtrat	21.06.2011	Ö	zur Beschlussfassung

Antrag der Firma "Corpus Sireo Asset Management Commercial GmbH" (als Anlagenverwalter der Deutschen Telekom AG) zur Änderung des Bebauungsplanes "Chemnitzer Straße (Neufassung und Erweiterung), Teil West" für die Grundstücke "Chemnitzer Straße 2 und 5" (Eigentümerin: Deutsche Telekom AG, Bonn)

Antrag:

Der Stadtrat beschließt auf Empfehlung des Ausschusses, dem Antrag der Firma „Corpus Sireo“ nicht stattzugeben und den Bebauungsplan vorerst nicht zu ändern.

Begründung:

Im rechtswirksamen Bebauungsplan ist für das Grundstück „Chemnitzer Straße 2“ (Flurstück Nr. 3505/1, 32.638 m²) eine „Fläche für den Gemeinbedarf -Post und Telekommunikation-“ festgesetzt. Die derzeit auf dem Grundstück vorhandene Nutzung, zwei Gebäude mit Telefon-Vermittlungsanlagen und das Verwaltungsgebäude mit spezifischen Nutzungen der Deutschen Telekom AG zur Betreuung des Telefonnetzes, sowie die Nutzung durch die Landesfinanzschule sind zweifelsfrei „der Allgemeinheit dienende öffentlich und private Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Die Deutsche Telekom AG beabsichtigt derzeit, wie kürzlich mitgeteilt wurde, nur noch 450 Arbeitsplätze in Neustadt erhalten zu wollen. Sie möchte den Großteil der Büroflächen an Nutzungen, die nicht dem Gemeinbedarf dienen, vermieten. Auch ist beabsichtigt, das Grundstück zu verkaufen und allenfalls die Vermittlungsanlagen zu behalten bzw. einen kleinen Teil der Büroflächen (zurück) zu mieten.

Zu diesem Zweck beantragt die Firma „Corpus Sireo“ als Anlagenverwalter der Deutschen Telekom AG eine Änderung des Bebauungsplanes, um anstatt der „Fläche für den Gemeinbedarf“ ein „Gewerbegebiet“ (GE) festzusetzen.

Zudem wird beantragt, auf dem Grundstück „Chemnitzer Straße 5“ (Flurstück Nr. 3549/, 17.860 m²) die festgesetzte „Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Parkplatz-“ (12.881 m²) in ein „Mischgebiet“ (MI) zu ändern.

Die beantragten Änderungen bedeuten eine erhebliche Erhöhung des Bodenwertes, insbesondere für das Grundstück „Chemnitzer Str. 5“. Andererseits hat die Deutsche Telekom AG zum Nachteil der Stadt Neustadt und ihrer Bevölkerung, von der ein erheblicher Anteil im Gebäude „Chemnitzer Straße 5“ beschäftigt war und ist, eine große Anzahl von Arbeitsplätzen an andere Standorte verlegt. Vermutlich wird der Abbau von Arbeitsplätzen im Gebäude forciert weitergehen, wenn die Deutsche Telekom AG durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten erhält, die einen Verkauf oder eine Vermietung für nicht dem Gemeinbedarf dienende Nutzungen begünstigen.

Auf die Resolution des Stadtrates vom 29.05.2007 (DS-Nr. 142/2007) gab es eine unbefriedigende Antwort von der Deutschen Telekom AG.

Nur wenn die Deutsche Telekom AG als Grundstückseigentümerin verbindlich darlegt, welche Nutzungen auf ihren Grundstücken konkret und langfristig beabsichtigt sind und diese Absichten nicht zum Nachteil der Stadt Neustadt und ihrer Bevölkerung sein können, sollte eine Bebauungsplan-Änderung überhaupt erwogen werden. Die Firma „Corpus Sireo“ erklärt sich für solche Aussagen nicht befugt, möchte aber eine bessere Vermarktung der Liegenschaft erreichen. Welche Büro- bzw. Mischgebiets-Nutzungen konkret beabsichtigt sind, soll sich aufgrund der Nachfrage auf dem Immobilienmarkt ergeben. Sollte jedoch ein schlüssiges, konkretes Nutzungskonzept vorgelegt werden, kann erneut geprüft werden, ob ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren im Interesse der Stadt Neustadt an der Weinstraße ist.

Es wird empfohlen, dem Antrag der Firma „Corpus Sireo“ nicht stattzugeben und den Bebauungsplan vorerst nicht zu ändern.

Neustadt an der Weinstraße, 30.05.2011

Oberbürgermeister