

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Am Speyerdorfer Weg", II. Änderung, im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

Der Bebauungsplan „Am Speyerdorfer Weg“, der am 17.05.1982 als Satzung beschlossen und am 28.10.1982 genehmigt wurde, ist nach Ausfertigung durch Bekanntmachung am 14.11.1992 (erneut) in Kraft getreten.

Für einen (2,3 ha großen) Teilbereich wurde der Bebauungsplan „Am Speyerdorfer Weg“ mit Wirkung vom 03.01.2003 aufgehoben, sodass der Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans jetzt 14,7 ha (statt ursprünglich 17,0 ha) groß ist.

Außerdem ist die (am 05.06.1985 als Satzung beschlossene und am 24.07.1985 genehmigte) "I. Änderung" bezüglich der Textfestsetzungen Ziff.1.1.1 und 1.1.3 bis 1.1.5 (hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten) in Kraft.

Das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz hat mit Urteil vom 15.07.1987 teilweise die Textfestsetzung Ziff. 1.1.2 der "I. Änderung" für ungültig erklärt und zwar "insoweit, als der Bebauungsplan gemäß Ziff. 1.1.2 der Textfestsetzungen im GE 1 -Gebiet Einzelhandelsbetriebe in der Form von Bau- und Hobbymärkten ausschließt".

Am 05.06.1986 gab es schon einmal einen Aufstellungsbeschluss (bekannt gemacht am 08.08.1986) für eine "II. Änderung" des Bebauungsplanes "Am Speyerdorfer Weg". Für den Entwurf dieser Änderung erfolgte die öffentliche Auslegung vom 30.03. bis 30.04.1987, jedoch wurde das Aufstellungsverfahren danach nicht weitergeführt. Weil der Aufstellungsbeschluss vom 05.06.1986 sehr lange zurückliegt, wurde das Aufstellungsverfahren durch den Beschluss des Stadtrates am 25.01.2011 neu eingeleitet, der am 03.02.2011 bekannt gemacht wurde.

Die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes basieren auf der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 (BauNVO'77). Werden jetzt die Festsetzungen geändert, ist für diese die BauNVO'90 maßgebend. Einige Textfestsetzungen müssen im Zuge dieser "II. Änderung" deshalb entsprechend der BauNVO'90 geändert bzw. neu formuliert werden. Außerdem ist eine Änderung insbesondere einzelner Textfestsetzungen aus den nachfolgend erläuterten Gründen erforderlich.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird an dessen Nordwestrand jetzt bei der "II. Änderung" geringfügig anders festgesetzt. Dort gibt es einige Grundstücksgrenzen nicht mehr, an denen die Geltungsbereichs-Grenze des rechtswirksamen Bebauungsplanes festgesetzt wurde, und die Gemarkungsgrenze zwischen Neustadt und Lachen-Speyerdorf wurde inzwischen anders festgelegt. Deshalb wird die Geltungsbereichsgrenze dort an der neuen Gemarkungsgrenze festgesetzt.

Außerdem wird die südliche Geltungsbereichsgrenze jetzt auf der Achse der Speyerdorfer Straße (K 1) festgesetzt, damit der bestehende Fuß- und Radweg vollständig im Plangebiet liegt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 15,76 ha.

1. Erfordernis für die Bebauungsplan-Änderung:

Seit der Aufstellung (1982 /1985) des rechtswirksamen Bebauungsplanes hat sich nicht nur die Rechtslage (z.B. durch die BauNVO'90) geändert, sondern es wurden auch von einzelnen Festsetzungen Abweichungen zugelassen und die Rechtsprechung stellt höhere Ansprüche an die Bestimmtheit und Begründung von Festsetzungen. Das soll bei der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung berücksichtigt werden.

- 1.1 Die "Gewerbegebiete" ("GE 1" und "GE 2") des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Am Speyerdorfer Weg“ sollen vorrangig der Unterbringung von Handwerks und produzierenden Gewerbebetrieben dienen. Solche Betriebe befinden sich bereits dort, wobei es sich hauptsächlich um Betriebe handelt, bei denen zum Teil die Betriebsinhaber wohnen. In den "GE 1"-Gebieten des rechtswirksamen Bebauungsplanes sind Betriebswohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO'77 zugelassen, jedoch in den "GE 2"-Gebieten unzulässig. Bei dem durch den Aufstellungsbeschluss am 05.06.1986 eingeleiteten Verfahren für eine "II. Änderung" des Bebauungsplanes "Am Speyerdorfer Weg" war u.a. beabsichtigt, die Textfestsetzung Ziff. 1.1.5 zu ändern, um im "GE 2"-Gebiet Betriebswohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zuzulassen, ebenso wie im "GE 1"-Gebiet. In der Folgezeit wurden Betriebswohnungen im "GE 2"-Gebiet durch Befreiungen zugelassen, womit die Textfestsetzung Ziff. 1.1.5 des rechtswirksamen Bebauungsplanes teilweise obsolet geworden ist, was eine Änderung dieser Festsetzung erfordert.

Insbesondere im Westteil des Plangebietes befinden sich bereits mehrere Wohnungen für Betriebsinhaber und Bereitschaftspersonal (Betriebswohnungen), die zu berücksichtigen sind. Deshalb sind Konflikte durch Nutzungen, die insbesondere nachts diese Wohnnutzung beeinträchtigen können, zu erwarten und durch den Bebauungsplan zu bewältigen oder zu vermeiden, was ein Planungserfordernis begründet.

- 1.2 Jetzt werden Gewerbenutzungen auf einzelnen Grundstücken beabsichtigt, die den Charakter der bestehenden Gewerbegebiete beeinträchtigen können sowie Konflikte und bodenrechtlich relevante Spannungen befürchten lassen. Solche Nutzungen sind z.B. Vergnügungsstätten, die hauptsächlich in den Abend- und Nachtstunden besucht werden. Dabei ist nicht nur der mögliche Lärm solcher Nutzungen, sondern vielmehr der Verkehrslärm durch die Besucher in der Nachtzeit störend. Wegen der verkehrsgünstigen Lage der "Gewerbegebiete" gibt es Anfragen, bestehende Betriebsgebäude für Vergnügungsstätten umzunutzen oder neue Gebäude für solche Nutzungen zu errichten.

Gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO'77 sind Vergnügungsstätten als "Gewerbebetriebe aller Art, ...soweit diese Anlagen keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können" allgemein zulässig, jedoch nach der gefestigten Rechtsprechung keine "Kerngebiets-typischen Vergnügungsstätten". Dagegen sind Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO'90 nur ausnahmsweise zulässig und können aufgrund von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO'90 ganz ausgeschlossen werden.

- 1.3 Sowohl Betriebswohnungen als auch Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 BauNVO'90 können ausnahmsweise zugelassen werden, aber zwischen diesen Nutzungen sind in der Regel Konflikte zu erwarten. Deshalb kann der Plangeber entscheiden, ob und welche der nach § 8 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen er zulassen will. Von dieser letztgenannten Möglichkeit soll jetzt Gebrauch gemacht werden, um in den "Gewerbegebieten" weiter vorrangig Handwerks- und produzierende Betriebe zu erhalten und anzusiedeln.

Im Hinblick auf die schon bestehenden und weiterhin zulässigen Betriebswohnungen, und auch aus anderen Gründen, besteht ein Erfordernis, mögliche Konflikte durch andere, noch nicht bestehende Nutzungen durch deren Ausschluss zu vermeiden.

Dazu und um den erwünschten Charakter der bestehenden "Gewerbegebiete" zu erhalten, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. Änderungen gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan und Gründe dafür

Die wesentlichen Ziele des rechtswirksamen Bebauungsplanes "Am Speyerdorfer Weg" in der Fassung der "I. Änderung" werden auch bei dessen (neuer) "II. Änderung" beibehalten. Geändert werden die Planzeichnung und die Textfestsetzungen in den folgenden Punkten:

- 2.1 Der räumliche Geltungsbereich wird im Westen und Norden an der geänderten Gemarkungsgrenze (zwischen den Gemarkungen Neustadt und Lachen-Speyerdorf) festgesetzt. Die Nordgrenze des Geltungsbereiches wird nicht mehr auf der Achse des Landwirtschaftsweges Flurstück Nr. 7872/2 (jetzt Nr. 7836/5), sondern an der Südgrenze dieses Weges festgesetzt, damit der Weg vollständig und zweifelsfrei im Außenbereich liegt. Ebenso wird die Ostgrenze des Geltungsbereiches (statt auf der Achse des Weges) jetzt am Westrand des Flurstücks Nr. 7836/6 (früher Nr. 7836/2) festgesetzt.
- Als Südgrenze des Geltungsbereiches ist im rechtswirksamen Bebauungsplan die Nordgrenze des städt. Straßen-Flurstücks Nr. 8834/4 (jetzt Flurstücke Nr. 11845/2 und-/3) festgesetzt, die unregelmäßig inmitten des bestehenden Fuß- und Radweges verläuft. Damit der Fuß- und Radweg nicht nur teilweise, sondern vollständig im Bebauungsplan-Geltungsbereich liegt, wird dieser jetzt Südgrenze der Speyerdorfer Straße (K 1) festgesetzt. Der Fuß- und Radweg wird als "öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" (Planzeichen 6.3 der PlanzV'90) neben der "öffentlichen Straßenverkehrsfläche" in der Planzeichnung dargestellt.
- 2.2 Im gesamten Plangebiet werden Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO aufgrund von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen ("nicht Gegenstand des Bebauungsplanes"). Obwohl der Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht besonders zu begründen ist, seien doch Gründe genannt, die zu dieser Entscheidung geführt haben.
- Vermeidung von Konflikten zwischen bestehenden Betriebswohnnutzungen und Vergnügungsstätten,
 - Wegnahme von Baugrundstücken und Nutzflächen in Gewerbegebieten, die für produzierende und Handwerksbetriebe speziell ausgewiesen und bestens geeignet sind, durch die Zahlung höherer Baulandpreise oder Mieten,
 - Vermeidung eines "trading down" -Effektes durch Verdrängung oder den Rückzug von Gewerbebetrieben aus der Umgebung
 - keine Vergnügungsstätten am Stadteingang an einer zur Innenstadt führenden Hauptverkehrsstraße zur Vermeidung eines negativen Eindrucks und der in der Regel sehr auffälligen (durch Farb- und Gebäudegestaltung) Wirkung von Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen und Etablissements des "Rotlichtmilieus".
- 2.3 In den Geltungsbereichen der Bebauungspläne "Neustadt-Ost" und "Am Speyerdorfer Weg", die für das zusammenhängende „Gewerbegebiet Nachtweide“ gelten, sollen möglichst einheitliche Festsetzungen getroffen werden. Dabei sollen Einzelhandelsbetriebe soweit wie möglich ausgeschlossen werden. Sie sind in diesem Gebiet stadtplanerisch unerwünscht, weil
- dadurch Flächen belegt werden, die insbesondere für produzierende Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe, die aus Immissionsgründen nicht in Wohn-, Dorf- oder Mischgebieten, sondern nur in "Gewerbegebieten" zulässig sind, vorrangig vorgesehen sind, um sie aus Gemengelage auszusiedeln zu können,
 - Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten am Stadtrand Kaufkraft von der Innenstadt abziehen. Einer in der Folge negativen Entwicklung des Innenstadt-Bereiches soll aus städtebaulichen Gründen entgegengetreten werden.

Einzelhandelsnutzungen werden deshalb im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen und nur wenige Sortimente, genauso wie im Gebiet "Neustadt-Ost", ausnahmsweise zugelassen. Das ergibt sich auch aus dem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept.

- 2.4 Wegen der bei der BauNVO'90 (gegenüber der BauNVO'77) geänderten Ermittlung der Grundflächen und Geschossflächen sind die Textfestsetzungen zu modifizieren. Außerdem werden einige inzwischen zugelassene Abweichungen, z.B. bezüglich der „überbaubaren Grundstücksflächen“ in der Planzeichnung berücksichtigt. Ansonsten sollen die Plan-Festsetzungen des Bebauungsplanes "Am Speyerdorfer Weg" im Wesentlichen beibehalten werden.
- 2.5 Die Speyerdorfer Straße (Kreisstraße K 1) verläuft am Südrand des Plangebietes und bleibt nach wie vor eine anbaufreie Straße außerhalb der Ortsdurchfahrt. Zufahrten von der K 1 zu den Grundstücken sind, gemäß einer Forderung der Straßenverwaltung, unzulässig und das ist durch geeignete Bebauungsplan-Festsetzungen sicher zu stellen. Deshalb ist im rechtswirksamen Bebauungsplan entlang der Straße an deren Nordseite auf den Baugrundstücken "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Festsetzung ist infolge der zwischenzeitlichen Rechtsprechung kein Hindernis, diese (Grün-) Flächen zu überfahren. Um eine Zufahrt von einer Verkehrsfläche auf ein Grundstück in einem bestimmten Bereich bauplanungsrechtlich auszuschließen, gibt es das Planzeichen 6.4 "Bereich ohne Ein- und Ausfahrten". In der Planzeichnung werden durch dieses Planzeichen auf der Nordseite der Speyerdorfer Straße Zufahrten zu den daran grenzenden Grundstücken als unzulässig festgesetzt. Diese Festsetzung wird auch für die Einmündungsbereiche der Erschließungs-Stichstraßen in die K 1 und die K 20 (Nachtweide) sowie den Kreisverkehrsplatz getroffen, um die von der Straßenverwaltung (schon 1982) geforderte Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf diesen örtlichen Hauptverkehrsstraßen zu gewährleisten. Baugrundstücke in den "Gewerbegebieten" haben deshalb ihre Verkehrs-Erschließung ausschließlich durch zwei Stichstraßen (Oswald-Wiersich-Straße und Theodor-Haubach-Straße).
- 2.6 Die entlang der Speyerdorfer Straße (K 1) im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzte "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird jetzt als "Private Grünfläche -Schutzgrün-" mit Pflanzgeboten festgesetzt, deren Bepflanzung als Sichtschutz die Gewerbebauten zur K 1 hin abschirmen sollen. Am Nordostrand dieser Schutzgrünflächen (hinter dichter Bepflanzung) kann erforderlichenfalls eine Lärmschutzanlage (z.B. Lärmschutzwand oder -wall bis zu 2 m Höhe) errichtet werden, um den Verkehrslärm der K 1, z.B. zum Schutz von Betriebswohnungen, zu mindern.
- 2.7 Im rechtswirksamen Bebauungsplan sind "Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung" (Planzeichen 15.14 der PlanzV'90), z.B. zwischen den "GE 1"- und "GE 2"-Gebieten, festgesetzt, die bei der Bauland-Umlegung ignoriert wurden und deshalb quer durch inzwischen bestehende Grundstücke und sogar durch ein bestehendes Gebäude verlaufen. Diese Abgrenzungen werden jetzt auf bestehende Grundstücksgrenzen gelegt. Im östlichen Teil des Plangebietes wird eine Differenzierung zwischen "GE 1" und "GE 2" aufgehoben und einheitlich ein "GE 2"-Gebiet festgesetzt.
- 2.8 In der Mitte des Bebauungsplan-Geltungsbereiches befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, die ursprünglich als Vorhaben des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Außenbereich zugelassen wurde. Dafür wird eine "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt, auf der innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ausschließlich bauliche Anlagen, die einem landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dienen, zulässig sind. Außerhalb der Baugrenzen (auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen) ist nur eine landwirtschaftliche Bodenertragsnutzung zulässig. Auch auf den im Nordosten des Plangebietes festgesetzten "Flächen für die Landwirtschaft" sind nur landwirtschaftliche Bodenertragsnutzungen, jedoch keinerlei bauliche Nutzungen oder Anlagen zulässig. Damit werden die Festsetzungen im rechtswirksamen Bebauungsplan beibehalten.
- 2.9 Die "überbaubaren Grundstücksflächen" werden in Teilbereichen durch geänderte Baugrenzen vergrößert, um zugelassene Abweichungen einzubeziehen.

3. Besondere Gründe für Nutzungs-Einschränkungen

Die festgesetzten Gewerbegebiete sollen vorrangig für Handwerks- und produzierende Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen. Insbesondere Handwerksbetriebe, die in beengter Innenstadtlage ansässig sind und dort keine Entwicklungsmöglichkeiten haben, sollen sich bevorzugt in ausgewiesenen Gewerbegebieten ansiedeln bzw. aus Gemengelagen in diese ausgesiedelt werden. Im Hinblick darauf, dass produzierendes Gewerbe in der Regel Immissionen verursacht, sollen derartige Nutzungen möglichst weit entfernt von Wohnnutzungen untergebracht werden. Die Ausweisung von Gewerbegebieten für produzierende Betriebe soll primär an Standorten erfolgen, die verkehrsgünstig liegen und an denen eine empfindliche Nachbarschaft nicht durch Immissionen gestört werden kann. Solche Standorte befinden sich im Plangebiet und sollen deshalb für derartige Gewerbe- und Handwerksbetrieben vorbehalten bleiben.

Eine verkehrsgünstige Lage an oder in der Nähe örtlicher Hauptverkehrsstraßen ist aber auch für Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungsbetriebe attraktiv, die sich aber auch in anderen Baugebieten ansiedeln können oder für die andere Gebiete (z.B. Kern- oder Sondergebiete) bestimmt sind. Für solche Nutzungen sind wesentlich höhere Mieten erzielbar bzw. werden höhere Baulandpreise geboten, als sie von produzierenden oder Handwerks-Betrieben gezahlt werden können. Deshalb werden letztere häufig aus für sie eigens ausgewiesenen Flächen verdrängt, sofern nicht regelnd eingegriffen wird.

Um den Vorrang von Handwerks und produzierenden Gewerbebetrieben im Plangebiet zu sichern, werden Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten aufgrund § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen. Lediglich für eine schon bestehende Einzelhandelsnutzung wird eine Ausnahme gemacht.

- 3.1 Insbesondere im Westteil des Bebauungsplan-Geltungsbereiches, im "GE 1"-Gebiet, befinden sich mehrere Betriebswohnungen (Wohnungen für Betriebsinhaber und Bereitschaftspersonal), und zwar in den Gebäuden Oswald-Wiersich-Straße 4, 6, 12 und 16, sowie im nördlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Neustadt-Ost" in den Gebäuden Oswald-Wiersich-Straße 3 und 17. Deshalb sind Nutzungen, die insbesondere nachts (zwischen 22 und 6 Uhr) diese Wohnnutzung stören können, auszuschließen. Solche Nutzungen sind z.B. Vergnügungsstätten, die hauptsächlich in den Abend- und Nachtstunden besucht werden. Dabei ist nicht nur der mögliche Lärm (z.B. laute Musik) solcher Nutzungen, sondern vielmehr der Verkehrslärm durch die Besucher in der Nachtzeit störend. Wegen der Erschließungs-Stichstraßen (Oswald-Wiersich- und Theodor-Haubach-Straße) werden die Betriebswohnungen im Plangebiet durch den Zu- und Abfahrtsverkehr (Lärm) relativ mehr belastet, als bei einer Verteilung der Verkehrsmenge auf zwei Richtungen einer durchgehenden Straße.
- 3.2 Es ist ein erklärtes und wesentliches Ziel der Planung, neue Einzelhandelsbetriebe nur in städtebaulich integrierten Lagen zuzulassen und Ansiedlungen solcher Betriebe in nicht integrierten Lagen zu verhindern. Insbesondere in Gewerbegebieten an örtlichen Hauptverkehrsstraßen versuchen sich derartige Betriebe anzusiedeln und nehmen damit produzierenden Gewerbebetrieben für diese bestens geeignete Flächen weg. Deshalb werden Einzelhandelsbetriebe in den "Gewerbegebieten" des Plangebietes grundsätzlich aufgrund von § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, genauso wie in solchen Gebieten in anderen rechtswirksamen Bebauungsplänen, ausgeschlossen. Ausnahmsweise wird jedoch der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen und Kraftfahrzeug-Zubehör zugelassen, weil das im angrenzenden Bebauungsplan "Neustadt-Ost" ebenso festgesetzt und ein derartiger Handelsbetrieb (Fa. Noichl) vorhanden ist. Ob darüber hinaus weitere, nicht Innenstadt-relevante Einzelhandels-Sortimente als Ausnahmen zugelassen werden können, lässt sich erst beurteilen, wenn das Einzelhandelskonzept, für das derzeit ein Gutachten erstellt wird, vorliegt.

Weil einerseits (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1200 m² Geschossfläche bzw. mehr als 800 m² Verkaufsfläche nicht in "Gewerbegebieten", sondern nur in dafür festgesetzten Sondergebieten oder in "Kerngebieten" zulässig sind und andererseits "Bau- und Hobbymärkte" regelmäßig großflächige Einzelhandelsbetriebe sind, ist eine Ausnahme vom Einzelhandels-Ausschluss für (nicht-großflächige) "Bau- und Hobbymärkte" weder sinnvoll noch begründet. Auch wurde inzwischen die höchst-richterliche Rechtsprechung gegenüber dem Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 15.07.1987 modifiziert und es wäre eine genauere Sortimentsfestlegung notwendig, weil die Bezeichnung "Bau- und Hobbymärkte" zu unbestimmt ist.

Weil im Stadtgebiet, gegenüber der Situation 1987, große Sondergebiete für Bau- und Hobbymärkte mit solchen, großflächigen Einzelhandelsbetrieben vorhanden sind und noch auf weiteren Sondergebiets-Flächen derartige Nutzungen zulässig sind, besteht keinerlei Anreiz oder Bedarf, in den Gewerbegebieten (nicht großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit diesem Sortiment zuzulassen. Seit 1987 gab es nicht den geringsten Wunsch, im Plangebiet einen derartigen Einzelhandelsbetrieb anzusiedeln. Es ist deshalb sinnvoll und entspricht den zwischenzeitlich maßgebenden Planungszielen, die bisherige Ausnahme "Bau- und Hobbymärkte" vom Einzelhandelsausschluss wegfallen zu lassen. Diese Einschränkung für Gewerbegebiete gibt es z.B. auch in den neueren Bebauungsplänen "Kasernenstraße" und "Chemnitzer Straße (Neufassung und Erweiterung), Teil West" und ist zudem im Sinne der Gleichbehandlung geboten.

Die Kaufkraft von Neustadt und seinem Umland ist begrenzt. Nehmen die Verkaufsflächen und die Einzelhandelsumsätze außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (in der Innenstadt) zu, geht das zwangsläufig zu Lasten der Innenstadt. Die gute Verkehrsanbindung ist für die Einzelhandelsbetriebe im Bereich "Am Speyerdorfer Weg" oder "Neustadt-Ost" ein großer Standortvorteil. Die Wettbewerbsnachteile für das Einkaufszentrum "Innenstadt" werden daher größer durch jegliche Stärkung oder weitere Einzelhandelsnutzungen außerhalb der Innenstadt. Wenn aber der innerstädtische Einzelhandel ins Hintertreffen gerät, wird dies schnell negative Folgen für die Altstadt und ihre Attraktivität haben. Der Einzelhandel in der Innenstadt ist aber wesentlich für deren Urbanität und Vitalität.

Als Konsequenz bleibt daher nur, die Einzelhandels-Ansiedlungen zu begrenzen und auf jeden Fall in nicht integrierten Lagen keine weiteren innenstadtrelevanten Einzelhandels-Verkaufsflächen zuzulassen. Die vorgenannten städtebaulichen Gründe für die Erhaltung und Stärkung der Innenstadt sind im Hinblick auf die Gesamtentwicklung der Stadt bedeutungsvoll. Ziel der Stadtplanung muss es sein, die Innenstadt mit ihren zentralen Infrastruktureinrichtungen zu stärken, damit die dort eingesetzten Investitionen für Stadterneuerung und -verschönerung langfristig von Nutzen sind.

4. Auswirkungen der Änderung

Durch die Bebauungsplan-Änderung erfolgt eine schon lange erforderliche Anpassung der Festsetzungen an die inzwischen geänderte Rechtslage und die Festsetzungen anderer Bebauungspläne für Gewerbegebiete.

Sofern durch geänderte Festsetzungen bisher zulässige bauliche Nutzungen aufgehoben oder eingeschränkt werden, können Entschädigungsansprüche für bisher nicht ausgeübte Nutzungen gemäß § 42 Abs. 3 BauGB nicht erfolgreich geltend gemacht werden. Durch die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes, der 1992 (erneut) in Kraft getreten ist, zugelassene bauliche Nutzungen sind vor weit mehr als 7 Jahren zulässig geworden. Die 7-Jahres-Frist endete am 14.11.1999. Ausgeübte bauliche Nutzungen, die zulässig waren, werden durch die geänderten Festsetzungen nicht aufgehoben oder eingeschränkt und haben Bestandsschutz.

5. Bodenordnende Maßnahmen

sind nicht erforderlich, weil aufgrund des rechtswirksamen Bebauungsplanes "Am Speyerdorfer Weg" bereits ein Bauland-Umlegungsverfahren durchgeführt wurde und die Verkehrsflächen in das öffentliche Eigentum überführt wurden.

6. Im Plangebiet der vorliegenden „li. Änderung“ entfallen auf: (Flächenbilanz)

Gewerbegebiete „GE 1“	22.344 m ²	
„GE 2“	<u>59.011 m²</u>	81.355 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen		
Speyerdorfer Straße (K 1)	13.332 m ²	
Oswald-Wiersich-Straße	3.085 m ²	
Theodor-Haubach-Straße	<u>3.500 m²</u>	
	19.917 m ²	
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fuß- und Radweg-	<u>3.134 m²</u>	23.054 m ²
Private Grünfläche -Schutzgrün-, zugleich Fläche mit Pflanz-Geboten und Retentionsfläche		16.024 m ²
Fläche für die Landwirtschaft		
für bauliche Nutzungen des § 35 (1) Nr. 1 BauGB	2.310 m ²	
für landwirtschaftliche Bodenertragsnutzung	<u>6.308 m²</u>	
	8.618 m ²	
nur landwirtschaftliche Bodenertragsnutzung	26.446 m ²	
Landwirtschaftsweg	<u>2.096 m²</u>	
		37.160 m ²
		<hr/>
Bebauungsplan-Geltungsbereich		157.593 m ² (= 15,76 ha)

7. Umweltbelange

Durch die Änderung der Festsetzungen werden Umweltbelange nicht weitergehender als beim rechtswirksamen Bebauungsplan berührt, sodass eine Umweltprüfung entbehrlich ist. Zudem werden nur Eingriffe (im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) ermöglicht, die schon bisher zulässig sind und für die nach § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB kein Ausgleich erforderlich ist.

Neustadt an der Weinstraße,
STADTVERWALTUNG

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister