

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan-Entwurf

„Chemnitzer Straße (Neufassung und Erweiterung), Teil West“, Änderung "Grubenhof – Südost"

(im Stadtbezirk Nr. 30)

Der (am 16.10.1997 in Kraft getretene) Bebauungsplan „Chemnitzer Straße (Neufassung und Erweiterung), Teil West“ soll für einen Teilbereich im Südwesten seines Geltungsbereiches geändert werden. Dabei wird auch ein 0,58 ha großer Teilbereich der (seit 17.10.2009 rechtswirksamen) „Änderung Grubenhof“ erneut geändert.

1. Inhalt der Bebauungsplan-Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung betrifft die Flurstücke Nr. 3549/ 64, -/65 -/ 68 mit einer Gesamt-Grundstücksfläche von 44.617 m², auf denen im rechtswirksamen Bebauungsplan ein „SO 1“-Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe festgesetzt ist, und eine 5.795 m² große Teilfläche von Flurstück Nr. 3549/76 (vorher 3549/3). Auf der Ostseite der Straße „Grubenhof“, Ecke Erfurter Straße, ist auf Flurstück Nr. 3549/76 ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Auf dem Südteil dieses Flurstücks soll auf einer (0,41 ha großen) südöstlichen Grundstücks-Teilfläche statt dem „MI“ ein „SO 4“-Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit Sortimentsbeschränkung festgesetzt werden. Die südwestliche (0,17 ha große) Teilfläche bleibt im „MI“.

Das „SO 1“- Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (nur im Erdgeschoss) und für Büronutzungen soll auf einer (2,28 ha großen) Teilfläche in ein „SO 4“- Sondergebiet geändert werden, um auf den Flurstücken Nr. 3549/76, -/64 und -/65 ein zusammenhängendes (2,61 ha großes) „SO 4“- Sondergebiet mit Sortimentsbeschränkung festzusetzen.

Im restlichen „SO 1“- Sondergebiet sollen die Einzelhandels-Sortimente ebenfalls beschränkt und nur die schon vorhandenen Innenstadt-relevanten Sortimente in Art und Umfang weiterhin zulässig sein.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung hat eine Fläche von 4,84 ha.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan entsprechen dem rechtswirksamen Bebauungsplan. Die Vergrößerung der "Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel" um 0,41 ha, anstelle der bisher dort dargestellten "Gemischten Baufläche", erfolgt durch eine Flächennutzungsplan-Änderung im Parallelverfahren.

Die Ziele der Raumordnung werden bei der FNP-Teiländerung berücksichtigt. Da es sich um die Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ohne Innenstadt-relevante Sortimente handelt, sind die Ziele Z 59 und Z 62 des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) beachtet, weil das „Weinstraßen-Zentrum“ als Ergänzungsstandort anzusehen ist.

Entsprechend dem Ziel Z 60 des LEP IV wird die geplante Erweiterung eines Baumarktes weder das Einkaufszentrum der Innenstadt und städtebaulich integrierte Nahversorgungszentren, noch Versorgungsbereiche von benachbarten zentralen Orten beeinträchtigen.

3. Die Ziele der Bebauungsplan-Änderung und die Gründe dafür sind:

3.1 Zur Entwicklung des Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet wurde ein Gutachten für ein Einzelhandelskonzept erstellt. Darin ist festgestellt, dass der Ergänzungsstandort „Weinstraßenzentrum“, gemessen an der Verkaufsfläche noch deutlich vor dem Innenstadtzentrum, die größte Einzelhandels-Agglomeration in Neustadt ist.

Damit die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches in der Innenstadt gewährleistet werden kann, sollte der Verkaufsflächenanteil für Nahversorgungs- und Innenstadt-relevante Sortimente daher begrenzt und langfristig reduziert werden. Im Sinne der Zielstellungen, welche der Einzelhandels-Konzeption zugrunde liegen – konkret Schutz und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum, Schutz und Ausbau der wohnungsnahen (Nah-) Versorgung – wird empfohlen, die für das „Weinstraßenzentrum“ geltenden Bebauungspläne zu überarbeiten und zu verändern, um dort zukünftig Nahversorgungs- und Innenstadt-relevanten Einzelhandel auszuschließen. In Sinne dieses grundlegenden Planungszieles sollen nach Möglichkeit alle derartigen Sortimente, die bisher zwar zulässig, aber nicht ausgeübt werden, ausgeschlossen werden. Das ist im „SO 1“-Sondergebiet des vorliegenden Bebauungsplanes möglich.

3.2 In dem mit "SO 1" bezeichneten "Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe (Groß- und Einzelhandel)" sind außer dem Lebensmittelhandel bisher keine Innenstadt-relevanten Sortimente ausgeschlossen. Vorhanden sind in diesem Sondergebiet ein großflächiger Bau- und Heimwerkermarkt mit 13 000 m² Geschossfläche (= 10 500 m² Verkaufsfläche), ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Elektro- und Elektronik-Artikel auf 4 900 m² Geschossfläche (mit 2 700 m² Verkaufsfläche), sowie Einzelhandelsbetriebe für Bekleidung mit 3 200 m² GF (= 2 200 m² Verkaufsfläche) und Schuhe mit einer Geschossfläche von 900 m² (= 600 m² Verkaufsfläche). Von den bestehenden Einzelhandels-nutzungen mit 22 000 m² GF (=16 000 m² Verkaufsfläche) entfallen 9 000 m² GF (mit 5 500 m² Verkaufsfläche) auf Innenstadt-relevante Sortimente.

Somit sind die bisherigen Möglichkeiten, in dem "SO 1"- Sondergebiet auf einer sehr großen Verkaufsfläche andere, Innenstadt-relevante Einzelhandelsnutzungen (anstelle der ausgeübten Nutzungen) anzusiedeln, nicht ausgeschöpft. Anstelle des bestehenden großflächigen Baumarktes könnten andere, typisch innerstädtische Läden und Einzelhandelsnutzungen als "shop in shop", in der Art einer Einkaufspassage ("Mall") oder weitere Fachmärkte mit innerstädtischem Sortiment, entstehen. Auf diese Weise entstünde im "Weinstraßenzentrum" ein größeres Einkaufszentrum mit fast allen innerstädtischen Einzelhandelsangeboten, begünstigt durch das kostenlose Parkplatzangebot. Würden diese Möglichkeiten genutzt, ist eine weitergehende Verschlechterung für die Situation des innerstädtischen Einzelhandels und damit für die Entwicklung der Innenstadt zu erwarten. Das zu verhindern, ist das wesentliche Ziel des rechtswirksamen Bebauungsplanes und der Einzelhandelskonzeption. Im Hinblick darauf ist eine Einschränkung der Einzelhandels-Sortimente im "SO 1"- Sondergebiet, das sich in einer nicht integrierten Lage am Stadtrand befindet, gerechtfertigt.

3.3 Der „Globus Baumarkt“, der im Nordostteil des bestehenden "SO 1"-Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel als Mieter ansässig ist, möchte seine Lager- und Verkaufsfläche für Baustoffe und Gartenmarkt-Artikel vergrößern, die nicht in einer Halle, sondern auf einer nur zum Teil überdachten Fläche angeboten werden sollen. Bei Zulassung einer Erweiterung will der „Globus Baumarkt" einen langfristigen Mietvertrag schließen. Außer dem Ausschluss lediglich des Lebensmittelhandels sind im "SO 1"-Gebiet alle, auch Innenstadt-relevante, Einzelhandels-Sortimente zulässig. Der „Globus Baumarkt" wäre auch in einem "SO 3"-Sondergebiet zulässig, in dem Innenstadt-relevante Einzelhandels-Sortimente bisher schon ausgeschlossen sind. Solange eine Teilfläche des (fast uneingeschränkten) "SO 1"-Gebietes mit einer Baumarkt-Nutzung belegt ist, werden darauf grundsätzlich keine Innenstadt-relevanten Einzelhandelssortimente angeboten, die zulässig sind. Wenn diese Situation durch einen langfristigen Mietvertrag beibehalten wird, werden auf ca. 10.500 m² Verkaufsfläche weiterhin keine Innenstadt-relevanten Sortimente angeboten werden.

- 3.4 Um diese Situation zu erhalten, ist es im Hinblick auf die Planungsziele des rechtswirksamen Bebauungsplanes vertretbar, ein "SO 4"-Sondergebiet (mit Sortimentsbeschränkungen auf nicht-Innenstadt-relevante Sortimente) um 0,41 ha vergrößert festzusetzen, wenn dadurch im "SO 1"-Gebiet auf einer ca. 17.000 m² großen Grundfläche die Baumarktnutzung (mit ca. 15.000 m² Verkaufsfläche) langfristig, als eine Einzelhandelsnutzung ohne Innenstadt-relevante Sortimente, bestehen bleibt. Das Planungsziel des rechtswirksamen Bebauungsplanes, in den Sondergebieten insbesondere für Innenstadt-relevante Einzelhandels-Sortimente eine Beschränkung auf den Bestand festzuschreiben, um weitergehende negative Auswirkungen auf das Einzelhandelszentrum der Innenstadt zu vermeiden, wird beibehalten. Als nicht-Innenstadt-relevant gelten die in der Textfestsetzung Ziff. 1.1.6.1 genannten Sortimente.

Im Zuge der gleichzeitigen Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes für das gesamte Stadtgebiet wird damit die Sortimentsliste in Ziff. 1.1.6. der Textfestsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes aktualisiert.

- 3.5 Weil auf der hinzukommenden Sondergebiets-Fläche nur im Freien lagernde Waren angeboten werden, sind im "SO 4"-Gebiet ein Hallenanbau auf einer Grundfläche von 700 m² und eine offene Überdachung auf 1.700 m² geplant. Auf einer Grundfläche von 2.000 m² werden im „Freilager“ ausschließlich bauliche Anlagen ohne Überdachung (z.B. offene Regale) zugelassen. Die Grund- und Verkaufsflächen des „Freilagers“ sind bei der Grundfläche und bei der Verkaufsfläche mitzurechnen.

Die höchstzulässige Grundfläche (GR) wird im "SO 4"-Sondergebiet mit 17 000 m² und die maximale Verkaufsfläche (VF) mit 15 000 m² festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen ist eine Erweiterung des "SO 4"-Sondergebietes mit einer zusätzlichen Verkaufsfläche von 3.800 m² für nicht-Innenstadt-relevante Sortimente vertretbar.

- 3.5 Für die Erweiterung des Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe werden alle Innenstadt-relevanten Sortimente ausgeschlossen. Es wird deshalb ein "SO 4"-Sondergebiet gemäß der Textfestsetzung Ziff. 1.1.6 festgesetzt. Die Gründe dafür sind in der Begründung zum rechtswirksamen Bebauungsplan ausführlich dargelegt und gelten ebenso für die vorliegende Änderung.

Zunehmende Leerstände von Läden und Verkaufsflächen in der Innenstadt sind ein Indiz, dass die Kaufkraft dort abnimmt. Dies bestätigt und verstärkt die in der Begründung zum rechtswirksamen Bebauungsplan dargelegten Befürchtungen und gebietet, entsprechend der Einzelhandelskonzeption, alle sich bietenden Möglichkeiten für eine weitergehende Beschränkung von Innenstadt-relevanten Einzelhandels-Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt zu nutzen.

- 3.6 In dem mit "SO 1" bezeichneten Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe (Groß- und Einzelhandel) ist bisher, gegenüber den derzeit ausgeübten Nutzungen, eine Einzelhandels-Verkaufsfläche von ca. 22 000 m² mit Innenstadt-relevanten Sortimenten möglich. Wenn die Möglichkeiten ausgeschöpft werden, sind negative Auswirkungen für den innerstädtischen Einzelhandel zu erwarten. Deshalb soll künftig die Nutzung im "SO 1"-Sondergebiet grundsätzlich auf die bisher genehmigte und ausgeübte Einzelhandelsnutzung, sowie auf die in den Sondergebieten "SO 4" erlaubten Nutzungen im gleichen Umfang, beschränkt werden.

- 3.7 In den "SO 4"-Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Sortimentsbeschränkung auf nicht Innenstadt-relevante Sortimente sollen künftig in relativ geringem Umfang auch Ergänzungs- und Randsortimente, die in der Regel als Innenstadt-relevant angesehen werden, zugelassen werden. Diese Randsortimente dürfen nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes umfassen, höchstens aber 800 m². Damit soll eine Gleichbehandlung mit anderen Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Sortimentsbeschränkungen auf nicht Innenstadt-relevante Sortimente, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kasernenstraße", hergestellt werden.

3.8 Aus den erläuterten Gründen soll verhindert werden, dass im „Weinstraßenzentrum“ eine ähnliche Geschäfts- und Sortimentsstruktur wie in der Innenstadt, z.B. durch ein Angebot fast aller innerstädtischen Einzelhandels- und Dienstleistungs-Nutzungen in einem Einkaufszentrum um eine „Mall“, was derzeit im „SO 1“- Sondergebiet möglich wäre, entstehen kann, oder sogar Geschäfte aus der Innenstadt dorthin aussiedeln. Auch von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd als Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde wird angeregt, Möglichkeiten zu nutzen, durch weitere Beschränkungen von Innenstadt-relevanten Einzelhandelsnutzungen dem innerstädtischen Einkaufszentrum "mehr Luft zu verschaffen". Dieser Anregung folgend sollen im "SO 1"- Sondergebiet seit mehr als 7 Jahren zulässige, aber bisher nicht ausgeübte Einzelhandelsnutzungen künftig ausgeschlossen werden.

3.9 Entschädigungslos kann auf Grund von § 42 Abs. 3 Satz 1 BauGB eine bisher zulässige, aber nicht ausgeübte, Nutzung eines Grundstücks geändert oder aufgehoben werden, wenn diese Nutzung vor mehr als 7 Jahren zulässig geworden ist. Diese 7-Jahres-Frist ist am 16.10.2004 abgelaufen.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 In dem festgesetzten "SO 1"- Sondergebiet ist das Maß der baulichen Nutzung bezüglich der GRZ bereits ausgeschöpft und die, unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO, höchstzulässige Grundfläche überschritten. Deshalb wird die zulässige Grundfläche (GR) auf den Bestand beschränkt und als absolutes Höchstmaß festgesetzt.

Außerdem wird die maximale Einzelhandels-Verkaufsfläche (VF) im "SO 1"-Gebiet zur Begrenzung der Auswirkungen (gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO), festgesetzt und auf den Bestand beschränkt. Auch im geplanten "SO 4"-Gebiet werden die Grundfläche (GR) und die Verkaufsfläche (VF) als absolutes Flächen-Höchstmaß festgesetzt und, wie im rechtswirksamen Bebauungsplan, ausschließlich im Erdgeschoss zugelassen.

4.2 Im "MI" ist bisher die, nach § 17 Abs. 1 BauNVO höchstens zulässige, Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 festgesetzt. Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt für das "SO 1"-Sondergebiet ebenfalls die GRZ 0,6 fest. Dieses Nutzungsmaß wird für das "SO 4"-Gebiet beibehalten, jedoch anstelle der GRZ die höchstzulässige Grundfläche (GR) absolut festgesetzt. Auch im "SO 1"- wird die höchstzulässige Grundfläche (GR) absolut für die einzelnen (durch Planzeichen Ziff.15.14 PlanzV abgegrenzten) Bereiche mit unterschiedlicher Nutzung (Art und Maß) festgesetzt. Bei der Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung wurde berücksichtigt, dass die Nutzflächen der bestehenden Einzelhandelsbetriebe nicht zerteilt werden.

4.3 Als Nutzungsmaß wird außerdem die Höhe der baulichen Anlagen durch die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) als Höchstmaße festgesetzt. Deshalb kann die Festsetzung der Höchstzahl der Vollgeschosse (wie im rechtswirksamen Bebauungsplan) entfallen. Bei der Ermittlung der Geschossfläche ist entsprechend § 21 Abs. 4 BauNVO für ein Vollgeschoss eine Geschosshöhe von maximal 3,50 m anzunehmen, d.h. für mehr als 7,00 m Geschosshöhe ist ein weiteres Vollgeschoss anzusetzen. Die maximale Firsthöhe (FH) gilt für die höchsten Punkte aller Anlagen und Einrichtungen, insbesondere auch (z.B. im Bereich des „Freilagers“) für Anlagen, die nach der Landesbauordnung (LBauO) genehmigungsfrei sind.

4.4 Die durch Baugrenzen bestimmten „überbaubaren Grundstücksflächen“ im "SO 1"-Gebiet bleiben fast unverändert. Lediglich für den Eingangs-Vorbau des Baumarktes und die geplante Überdachung auf dessen Westseite werden die Baugrenzen geringfügig geändert. Auf den „überbaubaren Grundstücksflächen“ darf die Fläche, die mit baulichen Anlagen und Lagernutzungen überdeckt wird, die in den jeweiligen Bereichen mit unterschiedlicher Nutzung (Art und Maß) höchstzulässige Grundfläche (GR) nicht überschreiten.

- 4.5 Der auf den Flurstücken Nr. 3549/64 und -/65 bestehende Einzelhandelsbetrieb (Globus Baumarkt) möchte sich erweitern auf der angrenzenden Teilfläche des Flurstücks Nr. 3549/76 im bisher festgesetzten "Mischgebiet". Das Flurstück Nr. 3549/76 ist, wegen seiner Lage neben einem großen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, für Wohnnutzung (die in einem MI mit einem hälftigen Anteil zuzulassen ist) weniger geeignet als eine gewerbliche Nutzung. Es ist daher vertretbar, auf dieser Teilfläche jegliche Wohnnutzung und damit eine "Mischgebiets"-Nutzung ganz aufzugeben. Zum Schutz der im restlichen "Mischgebiet" zulässigen Wohnnutzung wird, wie bisher, am Rand der geplanten Sondergebiets-Erweiterung eine "Private Grünfläche –Schutzgrün–" festgesetzt.
- 4.5 Die Grundstücksfläche des Flurstücks Nr. 3549/76 im Bereich der Änderung (im seitherigen "Mischgebiet") beträgt 5.795 m². Davon wird eine 4.097 m² große Teilfläche in ein "SO 3"-Gebiet geändert. Auf der 5.795 m² großen "MI"-Teilfläche ist bei einer GRZ von 0,6 eine Grundfläche von 3.477 m² zulässig, die durch Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO (um 1.159 m²) bis zur Obergrenze 0,8 (= 4.636 m²) überschritten werden darf. Diese Obergrenze darf auch im "SO 3"-Sondergebiet nicht überschritten werden. Die zulässige Grundfläche (GR) im geplanten "SO 3"- Sondergebiet wird auf höchstens 4.400 m² festgesetzt. Das entspricht einer GRZ von 0,605, bezogen auf die (gemäß § 19 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauNVO) maßgebende Grundstücksfläche im "SO 3"-Gebiet von 7.273 m². Die Obergrenze gemäß § 19 Abs.4 BauNVO beträgt 5.818 m² (80 % von 7.273 m²).

5. Schutzgrün und Mindestbegrünung

- 5.1 Im gesamten Plangebiet des rechtswirksamen Bebauungsplanes ist durch Textfestsetzung Ziff. 6.1.2 eine Mindestbegrünung von 20 % der Grundstücksflächen festgesetzt, die schon wegen des gegenseitigen Austauschverhältnisses beibehalten werden muss.
- Für die Teilfläche des Flurstücks Nr. 3549/76 im bisherigen "Mischgebiet" ist mindestens eine Fläche von $(5.795 \times 0,2 =) 1.159 \text{ m}^2$ und für die Teilfläche des "SO 3"-Gebietes auf den Flurstücken Nr. 3549/64 und -/68 ist eine Mindestbegrünung von $(4.247 \times 0,2 =) 449 \text{ m}^2$ erforderlich. Somit beträgt die Fläche für die Mindestbegrünung 1.608 m².
- Außerdem entfallen durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung auf den Flurstücken Nr. 3549/64 und -/65 festgesetzte "Private Grünflächen –Schutzgrün–" (1.130 m²), die nicht mehr im "SO 1"-Gebiet (wegen der bestehenden Flächen des § 19 Abs. 4 BauNVO) möglich sind und im "SO 3"-Gebiet zu ersetzen sind. Für das "SO 3"-Gebiet sind somit 2.738 m² erforderlich.
- 5.2 In der vorliegenden Änderung werden am Nordwestrand des "SO 3"- Sondergebietes auf Flurstück Nr. 3549/76 "Private Grünflächen –Schutzgrün–" auf einer Fläche von zusammen 670 m² festgesetzt. Die am Nordrand von Flurstück Nr. 3549/64 festgesetzte Schutzgrünfläche (381 m²) wird beibehalten. Diese, zusammen 1.071 m² großen, Grünflächen sind 12,8 % der Grundstücksfläche im "SO 3"-Gebiet (8.344 m²), die für die Mindestbegrünung angerechnet werden.

6. Mögliche Ansprüche bei der Bebauungsplan-Änderung

Die Bebauungsplan-Änderung bedeutet eine Einschränkung der bisher nach dem rechtswirksamen Bebauungsplan "Chemnitzer Straße (Neufassung und Erweiterung), Teil West" zulässige bauliche Nutzungen, aber nicht der vorhandenen und ausgeübten Nutzungen. Weil keine der ausgeübten Nutzungen eingeschränkt oder aufgehoben werden, können Entschädigungsansprüche aufgrund von § 42 Abs. 3 BauGB nicht erfolgreich geltend gemacht werden. Seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes am 16.10.1997 sind inzwischen mehr als 7 Jahre vergangen, so dass Entschädigungen wegen zulässiger, aber nicht ausgeübter baulicher Nutzungen, nicht verlangt werden können.

7. In dem 4,84 großen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung entfallen auf:
(Flächenbilanz)

	bisher im rechtswirksamen Bebauungsplan	geplant in der Änderung "Grubenhof-Südost"
- Mischgebiet (MI)	5.460 m ²	1.563 m ²
- Sondergebiete: SO 1	40.870 m ²	15.073 m ²
SO 4	<u>- 0 -</u> 40.870 m ²	<u>30.309 m²</u> 45.382 m ²
- Private Grünflächen -Schutzgrün-	<u>2.082 m²</u>	<u>1.467 m²</u>
Räumlicher Geltungsbereich der Änderung	48.412 m ²	48.412 m ²

Neustadt an der Weinstraße
S T A D T V E R W A L T U N G

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister