



Eingang: 14. Sep. 2010

Fachbereich 2
Stadtentwicklung & Bauwesen

200				
211	212	213	214	220
230	240	250		

Ø FBL 2

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 10 02 62 |
67402 Neustadt an der Weinstraße

Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße
Stadtplanung
Marktplatz 1
67433 Neustadt an der Weinstraße

Friedrich-Ebert-Straße 14
67433 Neustadt an der
Weinstraße
Telefon 06321 99-0
Telefax 06321 99-2900
poststelle@sgdsued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

09.09.2010

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
41/433-11Neustadt	mail vom 26.08.2010	Monika Vogel-Schuda	06321 99-2101
41/433-21Neustadt	Post vom 31.08.2010	Monika.Vogel-Schuda@sgdsued.rlp.de	06321 99-3-2101

**FNP-Teiländerung der Stadt Neustadt an der Weinstraße für den Bereich „Gruben-
hof Südost“ im Stadtbezirk Nr. 30 und
Bebauungsplan „Chemnitzer Straße (Neufassung und Erweiterung), Teil West“;
Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Neustadt hat die Aufstellungsbeschlüsse für die o.g. Bauleitpläne gefasst, da sie über die Vergrößerung eines „Sondergebietes für großflächige Handelsbetriebe“ im „Weinstraßen-Zentrum“ die Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes ermöglichen möchte. Die Planunterlagen wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) versandt.

Im Rahmen der von Ihnen gewünschten frühzeitigen landesplanerischen Beurteilung dieser Bauleitplanung ist zunächst festzuhalten, dass sich die vorgesehene Bebauungsplan-Änderung auf ein 4,84 ha großes Plangebiet bezieht. Die beabsichtigte Flä-

1/5

Konten der Landesoberkasse:
Deutsche Bundesbank, Filiale LU
Sparkasse Rhein-Haardt
Postbank Ludwigshafen

545 015 05 (BLZ 545 000 00)
20 008 (BLZ 546 512 40)
926 678 (BLZ 545 100 67)

Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag
9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr
Freitag 9.00–12.00 Uhr





chennutzungsplan - Teiländerung betrifft nur einen Teil des Bebauungsplangebietes und umfasst 0,41 ha. Mit ihr soll eine Fläche, die im 2005 genehmigten Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist, zu einer „Sonderbaufläche für großflächige Handelsbetriebe“ umgewidmet werden, um den auf der angrenzenden Fläche vorhandenen Globus Baumarkt eine Erweiterungsmöglichkeit zu eröffnen. Im Bereich der geplanten Erweiterung der Sonderbaufläche sollen mit der Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Chemnitzer Straße, Teil West“, innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.

Mit der Bebauungsplan-Änderung soll für eine 0,41 ha große Teilfläche eines festgesetzten Mischgebietes ein SO 3 - Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit Beschränkungen auf nicht innenstadtrelevante Sortimente ausgewiesen werden. Weiterhin ist für eine 0,39 ha große Teilfläche eines SO 1 - Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel (nur im Erdgeschoss) die Ausweisung eines SO 3 - Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel mit Beschränkungen auf nicht innenstadtrelevante Sortimente vorgesehen. In dem SO 1 - Sondergebiet ist bislang lediglich der Lebensmittelhandel ausgeschlossen, innenstadtrelevante Einzelhandelssortimente sind zulässig.

Nach den Ausführungen der Stadt ist der in dem SO 1 - Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel vorhandene Globus Baumarkt bereit, dann einen langfristigen Mietvertrag zu schließen, wenn eine Vergrößerung seiner Lager- und Verkaufsfläche für Baustoffe und Gartenmarkt-Artikel ermöglicht wird. Die Zulassung einer Erweiterung über einen begrenzten Hallenanbau, eine Lagefläche mit offener Überdachung und einer Lagerfläche ohne Überdachung soll aus Sicht der Stadt verhindern, dass der Südteil des Garten- und Baumarktes aus dem SO 1 - Gebiet in das geplante SO 3 - Sondergebiet verlagert wird und auf der frei werdenden Fläche eine zusätzliche Einzelhandelsnutzung mit innenstadtrelevanten Sortimenten etabliert werden kann. Eine langfristige Baumarktnutzung im SO 1 - Sondergebiet entspreche dem Planungsziel, innenstadtrelevante Einzelhandelssortimente auf den Bestand beschränkt festzuschreiben.



Landesplanerische Stellungnahme

In der landesplanerischen Stellungnahme wird dargelegt, welche Erfordernisse der Raumordnung (Ziele - verbindliche Vorgaben / Grundsätze - allgemeine Aussagen als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen / sonstige Erfordernisse – u.a. Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren) auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV des Landes Rheinland-Pfalz (2008) sowie des Regionalen Raumordnungsplanes (RRÖP) Rheinland-Pfalz 2004 zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Im Ergebnis der landesplanerischen Stellungnahme wird festgestellt, ob die Planung den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung entspricht bzw. unter welchen Voraussetzungen die Anpassung gem. § 1 (4) BauGB hergestellt werden kann.

Da das LEP IV hinsichtlich des großflächigen Einzelhandels die derzeit aktuelle raumordnerische und landesplanerische Beurteilungsgrundlage darstellt, ist die vorliegende Bauleitplanung an den dort einschlägig vorgegebenen Zielen auszurichten. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf Z 59 abzustellen, wonach die Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig ist. Diese sind von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen.

Gemäß G 62 sollen Ergänzungsstandorte, die außerhalb der städtebaulich integrierbaren Bereiche eines zentralen Ortes liegen, in örtliche bzw. regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden.



Zusammenfassung

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die von der Stadt Neustadt im Parallelverfahren vorgesehene Bauleitplanung derzeit nicht den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

Die Planung ist nicht an das Ziel Z 59 des LEP IV angepasst, solange sie nur auf der Einschätzung basiert, das „Weinstraßen-Zentrum“ könne als Ergänzungsstandort angesehen werden. Eine genehmigungsfähige FNP-Teiländerung liegt erst dann vor, wenn das „Weinstraßen-Zentrum“ auf der Grundlage eines Einzelhandelskonzeptes nach Abstimmung mit der Regionalplanung durch Ratsbeschluss verbindlich als Ergänzungsstandort festgelegt sowie eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente beschlossen worden ist. Weitere Informationen zu dem Ziel 59 enthält unser Schreiben vom 05.03.2009 (Az.: 41/437-14).

Eine Berücksichtigung des Grundsatzes G 62 ist in den vorliegenden Planunterlagen ebenfalls nicht ersichtlich. Auch in diesem Zusammenhang wird auf das ausstehende Einzelhandelskonzept verwiesen, in dem u.a. die Erreichbarkeit der Einzelhandelsbetriebe dargelegt werden soll.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Monika Vogel-Schuda