

Bebauungsplan-Vorentwurf „**Chemnitzer Straße** (Neufassung und Erweiterung) **Teil West, Änderung Grubenhof-Südost** (im Stadtbezirk Nr. 30)

Ergebnis der Prüfung und Abwägungsvorschlag aus stadtplanerischer Sicht bezüglich der Stellungnahme

4) der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd vom 09.09.2010

Im Gutachten zur Einzelhandelskonzeption wird festgestellt, dass das „Weinstraßenzentrum“ (mit seiner größeren Einzelhandels-Verkaufsfläche), noch vor der dem Einkaufszentrum der Innenstadt als dem zentralen Versorgungsbereich, die größte Einzelhandels-Agglomeration in Neustadt ist. Wegen seiner städtebaulich nicht integrierten Lage ist das „Weinstraßenzentrum“ jedoch kein zentraler Versorgungsbereich im Sinne des Landesentwicklungsplanes und deshalb nur als Ergänzungsstandort vertretbar. In einem Ergänzungsstandort sollen nur, bevorzugt großflächige, Einzelhandelsbetriebe mit nicht Innenstadt-relevanten Sortimenten, vorhanden sein bzw. angesiedelt werden. Es wird empfohlen, bisher im „Weinstraßenzentrum“ zulässige Einzelhandelsnutzungen mit Innenstadt-relevanten Sortimenten durch Änderungen der dort geltenden Bebauungspläne nach Möglichkeit auszuschließen. Bestehende derartige Nutzungen sind zumindest auf den Bestand zu beschränken und bei Nutzungsänderungen keine zusätzlichen Einzelhandels-Verkaufsflächen mit derartigen Sortimenten bzw. Erweiterungen solcher Verkaufsflächen zuzulassen. Die Sondergebiets-Erweiterung liegt im Bereich des Ergänzungsstandortes.

Aus diesen Gründen sollen jetzt für den Teilbereich des „SO 1“ Sondergebietes, auf dem sich derzeit ein Baumarkt befindet, nur Einzelhandels-Sortimente zugelassen, die nicht Innenstadt-relevant sind. Deshalb wird dieser Teilbereich jetzt als „SO 4“-Sondergebiet mit der Beschränkung auf nicht-Innenstadt-relevante Sortimente festgesetzt. Die beabsichtigte Erweiterung des Baumarktes nach Nordwesten wird ebenfalls als „SO 4“-Gebiet festgesetzt. Mit dem entsprechend beschränkten Sortiment ist eine Vergrößerung des Sondergebietes an dieser Stelle für einen Ergänzungsstandort vertretbar und wird in der Einzelhandelskonzeption vorgeschlagen. Hier wird ein „SO 4“-Sondergebiet (anstelle eines Teils des bisherigen „SO 1“-Gebietes und eines „SO 3“-Gebietes) festgesetzt, weil es nicht identisch mit den „SO 3“-Gebieten im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (außerhalb des Bereichs der vorliegenden Änderung) ist. Die jetzt im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzten Beschränkungen der Einzelhandels-Sortimente im „SO 1“-Sondergebiet rechtfertigen die Erweiterung des Baumarktes und des „SO 4“- Gebietes im Sinne der Einzelhandelskonzeptes.

Im Hinblick auf die Einzelhandelskonzeption und die Vorgaben der Regional- und Landesplanung ist für das restliche „SO 1“-Gebiet eine Einschränkung der vorhandenen Innenstadt-relevanten Einzelhandelsortimente auf ihren Bestand in Art und Umfang geboten. Im „SO 1“-Gebiet werden deshalb künftig grundsätzlich nur nicht Innenstadt-relevante Sortimente zulässig sein. Die im Gebiet bestehenden Einzelhandelsnutzungen mit Innenstadt-relevanten Sortimenten bleiben im vorhandenen Umfang zulässig. Bei Nutzungsänderungen können jedoch nur Einzelhandelsnutzungen mit nicht Innenstadt-relevanten Sortimenten neu zugelassen werden.

Es wird empfohlen, in der jetzt geplanten Weise den Bedenken und Anregungen der Stellungnahme stattzugeben.