

Drucksache Nr.: 110/2013

Dezernat I

Federführend: Stadtentwicklung und
Bauwesen

Anlagen:

Az.: 220 ad

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	21.05.2013	N	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau und Planung	22.05.2013	N	zur Vorberatung
Stadtrat	28.05.2013	Ö	zur Beschlussfassung

Bebauungsplan-Vorentwurf "Bachgängel" im Stadtbezirk 5

a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 a BauGB

Antrag:

Der Stadtrat beschließt, auf Empfehlung der Ausschüsse, die Aufstellung des Bebauungsplans „Bachgängel“ im Stadtbezirk Nr. 5 gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 a BauGB.

Begründung:

Seit dem Jahre 2009 steht das ehemalige Karstadt- bzw. später Hertie-Kaufhaus in zentraler Innenstadtlage an der B38 leer. Nun zeichnet sich eine Veräußerung der Immobilie an die CharterHaus Real Estate GmbH mit Sitz in Frankfurt / Main ab. Der Investor plant, anstelle des Hertie-Komplexes, eine Einkaufsgalerie mit u.a. 12.000 bis 15.000 qm Verkaufsfläche sowie der zugehörigen Zahl an Stellplätzen. Genauere Planunterlagen liegen der Stadtverwaltung derzeit noch nicht vor.

Die zu erwartende Projektentwicklung hat für die Innenstadt und den gesamten Neustadter Versorgungsbereich eine große Bedeutung. Die aktuelle Leerstandssituation und der Wegfall der zugehörigen Stellplätze beeinträchtigen das Umfeld und die Attraktivität der Innenstadt erheblich.

Das vorliegende Bauleitplanverfahren schafft die Voraussetzungen für die funktionale und städtebauliche Inwertsetzung des ehemaligen Hertie-Standortes als innerstädtischer und überörtlich bedeutsamer Einkaufsmagnet. Zielsetzung ist dabei die Schaffung einer stadtbild-, verkehrs- und nutzungsverträglichen Planung, die den städtischen Handel und damit die innerstädtische Entwicklung stärkt.

Die Stadtverwaltung bemüht sich im Übrigen um Zuladung der Investorenschaft zum vorliegenden Tagesordnungspunkt im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Bau und Planung.

Verfahren

Vor o.g. Hintergrund strebt die Stadt eine zügige Baurechtschaffung an. Erster Schritt ist der

vorliegende Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan „Bachgängel“ im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB.

Die einschlägigen Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens (= Innenentwicklung, ca. 18.250 qm großes Plangebiet, kein UVP-pflichtiges Vorhaben, keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Schutzgebieten/-gütern) gemäß § 13a Abs. 1, Satz 2 Nr. 1 BauGB sind im vorliegenden Falle gegeben.

Als materielle, formelle und finanzielle Vorteile des beschleunigten Verfahrens sind zu nennen:

- kein eigenes FNP-Teiländerungsverfahren, nur FNP-Berichtigung,
- zusätzliches Gewicht bestimmter Stadtentwicklungsaspekte im bauleitplanerischen Abwägungsvorgang,
- Verkürzung des üblichen Beteiligungsverfahrens (um eine Stufe),
- Entfallen von Umweltprüfung, Umweltbericht, zusammenfassender Erklärung etc. (nicht jedoch der eigentliche Fachbeitrag Natur- oder Artenschutz, soweit relevant),
- Entfallen der umweltfachlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, soweit Eingriffe bereits vor der Planentscheidung erfolgt oder zulässig.

Das aktuelle Plangebiet „Bachgängel“ überlagert zwei bestehende Bebauungspläne, zum einen den BP Turmstraße und zum anderen den BP Turmstraße, 1. Änderung. Vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Bachgängel“ ist an die entsprechende Aufhebung der sich überlappenden Teile der älteren Bebauungspläne gedacht.

Es wird empfohlen, die Aufstellung des Bebauungsplanes zu beschließen.

Neustadt an der Weinstraße, 13.05.2013

Oberbürgermeister