STADTVERWALTUNG
NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Drucksache Nr.: 109/2014

Dezernat I
Federführend: Stadtentwicklung und Bauwesen
Anlagen: 1 Anlage und ein großer Plan

Az.: 220 cw

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	05.05.2014	N	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau und Planung	06.05.2014	N	zur Vorberatung
Stadtrat	13.05.2014	Ö	zur Beschlussfassung

Bebauungsplan "Östlich der Hetzelstraße" im Stadtbezirk 5
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 a BauGB

Antrag:

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

Begründung:

Die Fa. LIDL betreibt in der Talstraße 14 unmittelbar angrenzend an den zentralen Innenstadtbereich einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von aktuell 1.382 m². Dieser Markt hat eine hohe Bedeutung für die örtliche Nahversorgung der Altstadt und der angrenzenden Wohngebiete.

Der Markt befindet sich jedoch in einem ca. 40 Jahre alten, ursprünglich von einem anderen Betreiber genutzten Gebäude. Dieses Gebäude ist grundlegend erneuerungsbedürftig. Da es jedoch in seiner heutigen Ausformung nicht mehr den Anforderungen an einen zeitgemäßen Markt entspricht, beabsichtigt die Fa. LIDL als Eigentümerin des Anwesens einen Abbruch mit anschließendem Neubau. Der Ersatzneubau soll eine Verkaufsfläche von 1.300 m² erhalten. Eine Ausweitung der Verkaufsfläche findet somit nicht statt.

Das Anwesen befindet sich im Sanierungsgebiet „Weststadt/südliche Altstadt“. Die Nutzung der Fläche für einen Lebensmittelmarkt steht gemäß der Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen und der Sanierungsrahmenplanung für den räumlichen Teilbereich „Talstraße/Hetzelstraße“ vom 25.09.2013 nicht zur Disposition. Es handelt sich aktuell um den letzten größeren Lebensmittelversorger im Bereich der Altstadt und Weststadt. Auch das Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt an der Weinstraße bestätigt die grundsätzliche Eignung der Fläche und empfiehlt den Erhalt der Nutzung an dieser Stelle, gerade auch zur Quartiersversorgung des westlichen Stadtzentrums.

Aufgrund der gesamten im Erläuterungsbericht zum Aufstellungsbeschluss skizzierten

Rahmenbedingungen sieht die Stadt Neustadt an der Weinstraße ein Planungserfordernis gegeben.

Zielsetzung der Planung ist es insbesondere:

- den bestehenden Standort des Einzelhandelsmarktes mit seiner Nahversorgungsfunktion zu sichern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen zeitgemäßen, den stadtgestalterischen Anforderungen genügenden Ersatzneubau zu schaffen,
- die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rückwärtige Erschließung der Gebäude entlang der Hauptstraße zu schaffen sowie
- die erforderlichen Flächen für einen Ausbau der Talstraße zu sichern.

Vor diesem Hintergrund strebt sie Stadt eine zügige Baurechtschaffung an. Erster Schritt ist der vorliegende Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan.

<u>Zur Idee eines „Weststadtpark-Geländes“ anstelle des LIDL-Marktes</u>

Im Rahmen der Ideenmesse B39 wurde die Überlegung vorgetragen, nach Bündelung der B39-Verkehre in der Amalienstraße – möglicherweise in Einbahnrichtung – einen Weststadtpark von ca. 12.000 qm Größe zu errichten, der neben der heutigen Hetzelanlage den Parkplatz Hetzelstraße und das 6.442 qm große LIDL-Areal einbezöge. Der Vorschlag birgt viel Ideenreichtum und lohnt in jedem Falle einer näheren Betrachtung.

Eine Überprüfung der örtlichen Rahmenbedingungen zeigt jedoch Folgendes:

- Die Vorderhäuser der Amalienstraße 1-15 (ungerade Hausnummern) zählen zur Denkmalzone „Hetzelanlage“ und stehen quasi nicht zur Disposition.
- Die Objekte Talstraße 15 und 17 wären von der Stadt zunächst zu erwerben, um sie dann zusammen mit den Häusern 9, 11 und 13 abzureißen. Auf knapp 90m Länge wäre das historische Straßenbild vernichtet.
  Die Herausnahme nur eines oder zweier Objekte hingegen – als Zufahrt zu einem „Markt in zweiter Reihe“ würde der Fa. LIDL keineswegs ausreichen, da derlei Betriebe stets die maximale Präsenz im Stadtbild suchen und sich das Unternehmen ja lagemäßig nicht verschlechtern möchte.
- Nach Freimachung der Talstraße 9, 11, 13, 15 und 17 sowie Mitnutzung der Rückgrundstücke der Amalienstraße 1, 3, 5 und 7 könnte die Stadt Neustadt der Fa. LIDL (schlechter zugeschnittene) ca. 5.000 qm Fläche zum Tausch anbieten – gegenüber den ca. 6.400 qm Fläche, auf die die Firma heute im Eigentum zurückgreifen kann.
- Würde man der Firma LIDL die Baurechtschaffung für einen Neubau an Ort und Stelle verwehren, käme für diese alternativ eine Marktmodernisierung in Betracht – dann allerdings ohne den für Neustadt erhofften städtebaulichen Mehrwert.
- Die Investitionssumme für die Stadt läge unter Einrechnung eines Flächentauschs nach Werten, der notwendigen Abbrucharbeiten an Gebäuden und Kellern im Bereich des LIDL-Marktes und der Neugestaltung einer nicht zu aufwändig konzipierten Parkanlage bei einem mittleren einstelligen Millionenbetrag.

Es wird insofern empfohlen, die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu beschließen. Im Übrigen wird auf die Erläuterungen zum Aufstellungsbeschluss verwiesen.

Neustadt an der Weinstraße, 14.04.2014

Oberbürgermeister