

ERLÄUTERUNGEN zum Bebauungsplan-Vorentwurf „**östlich der Hetzelstraße**“ im Stadtbezirk Nr. 5

Anlass und Ziel

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 Weststadt und Altstadt. 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.

Das Grundstück ist Bestandteil der Stadtbildsatzung sowie der Werbeanlagensatzung. Hieraus resultieren erhöhte Anforderungen an die stadtgestalterische Einbindung eines neuen Marktes.

Zusätzlich ist vor dem Hintergrund einer Aufwertung der Einkaufslagen in der Fußgängerzone eine rückwärtige Erschließung im Bereich der oberen Hauptstraße (Westseite, ungerade Hausnummern) von Bedeutung. Diese dient nicht nur den Ladennutzungen im Erdgeschoss als Andienungsmöglichkeit z.B. für Warenlieferung. Sie hat auch die dauerhafte Erhaltung von Wohn- oder Dienstleistungsnutzungen in den Obergeschossen der Gebäude zum Ziel, da derzeit viele Einheiten nur über die Ladennutzung des Erdgeschosses zu erreichen sind. Durch eine rückwärtige Zuwegung können die Wohnungen unabhängig von den Läden im Erdgeschoss von der Rückseite her erschlossen werden, z.B. durch die Möglichkeit zur Errichtung einer Außentreppe im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Die Neuordnung des Einkaufsmarktes muss daher die Herstellung der neuen Erschließungsstraße durch die Stadt weiterhin ermöglichen.

Außerdem besteht das Ziel, in der Talstraße die vorhandenen Querschnitte zugunsten attraktiverer Geh- und Radwegeverbindungen zu verbreitern. Ein entsprechender Grundstückserwerb durch die Stadt Neustadt an der Weinstraße ist hier bereits erfolgt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollen die entsprechenden Flächen zur Anlage von breiteren Geh- und Radwegen bauleitplanerisch gesichert werden.

Der überwiegende Teil der Flächen befindet sich im Eigentum der Firma Lidl. Die Straßenflächen im Plangebiet sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen in städtischem Eigentum. Weiterhin ist eine kleine Zahl an Privateigentümern in der Hetzelstraße von der Planung betroffen.

Die Flächengröße des Plangebietes beträgt ca. 0,80 ha.

Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und wird daher gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a ist die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens daran gebunden, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden darf, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zeigt aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) aufgeführten Kriterien, dass durch das Vorhaben „Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m²“ keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Durch den Bebauungsplan wird somit kein UVP-pflichtiges Vorhaben zugelassen. Weiterhin liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete vor. Die maßgebenden Flächengrenzen werden eingehalten.

Es wird empfohlen, für den vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf die Durchführung der frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden gemäß § 3 Abs 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Im Übrigen wird auf die beiliegende Begründung zum Bebauungsplan-Vorentwurf verwiesen.

Neustadt an der Weinstraße, 24.06.2014

S T A D T V E R W A L T U N G

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister