



Bebauungsplan (Satzung)
**„Chemnitzer Straße (Neufassung
und Erweiterung), Teil West“**
V. Änderung

Begründung

Stand: 03. Juli 2014

Fachbereich 2
Stadtentwicklung und Bauwesen
Abt. 220 Stadtplanung
Amalienstraße 6
67434 Neustadt an der Weinstraße

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und -intention	3
2	Plangebiet	3
2.1	Lage des Plangebiets.....	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
3	Bestand	4
3.1	Städtebauliche Situation	4
3.2	Topographie	4
3.3	Stadtbild	4
3.4	Verkehr, Erschließung.....	5
3.5	Technische Infrastruktur.....	5
3.6	Immissionen	5
3.7	Bodenverhältnisse	5
3.8	Flora, Fauna.....	5
3.9	Eigentumsverhältnisse.....	5
4	Planungsrechtliche Situation	5
4.1	Landes- und Regionalplanung.....	5
4.2	Flächennutzungsplan.....	6
4.3	Bestehende Bauleitpläne	6
4.4	Denkmalpflege	6
4.5	Sonstige Fachplanungen	6
5	Ziel und Erfordernis der Planung	7
6	Städtebauliche Konzeption	7
7	Prüfung von Standortalternativen	7
8	Planinhalt und Festsetzungen	8
9	Flächenbilanz	9
10	Sonstige fachliche Belange	10
10.1	Schallschutz.....	10
10.2	Bodenschutz	10
10.3	Naturschutz.....	11
10.4	Artenschutz	11
10.5	Ver- und Entsorgung.....	11
11	Umweltbericht	11
12	Planverfahren	11
13	Umsetzung des Bebauungsplans	12
14	Rechtsgrundlagen	12
15	Anlage	13

1 Planungsanlass und -intention

Der Stadt Neustadt an der Weinstraße kommt als Mittelzentrum gemäß den landes- und regionalplanerischen Vorgaben ein Schwerpunkt des sozialen Lebens in der Region zu. Hierzu zählt neben diversen anderen funktionalen Anforderungen auch die Vorhaltung größerer Einrichtungen zur Freizeitgestaltung sowohl für die städtische Bevölkerung als auch für Bewohner des umliegenden Einzugsbereichs. Bezogen auf den Bereich der abendlichen Freizeitgestaltung, insbesondere an Wochenenden, hat die Struktur der Veranstaltungen und der zugehörigen Standorte in den vergangenen Jahren einen Wandel durchlaufen. Vor allem das Angebot an regelmäßigen bzw. wöchentlichen Musik- und Tanzveranstaltungen nahm durch die Aufgabe mehrerer Diskotheken bzw. vergleichbarer Einrichtungen ab. Ehemals etablierte Betriebe sind nicht mehr existent, adäquate Nachfolgenutzungen und -standorte sind nicht im erforderlichen Umfang bzw. der avisierten Qualität vorhanden. Geeignete Standorte im Stadtgebiet sind aus standortbezogenen Gründen (z.B. unmittelbare Wohnnachbarschaft, schlechte Erreichbarkeit), aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit oder allein aufgrund der bauplanungsrechtlichen Unzulässigkeit derartiger Vorhaben nicht in hinreichendem Maße verfügbar.

Um der o.g. Entwicklung entgegenzusteuern und die Ansiedlung der in Rede stehenden Nutzung über die bereits bestehenden und derzeit potentiell möglichen Standorte hinaus zu ermöglichen, sollen an geeigneter Stelle die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Das Obergeschoss des Gebäudes in der Chemnitzer Straße 33 steht mit Ausnahme einiger zeitlich begrenzter Nutzungen eines geringen Teils der Geschossfläche (z.B. Schulbuchausleihe) seit längerem weitestgehend leer. Der für diesen Bereich rechtswirksame Bebauungsplan „Chemnitzer Straße, Neufassung und Erweiterung, Teil West“ lässt für das Obergeschoss ausschließlich Verwaltungs- und Büronutzungen zu. Aus heutiger Sicht ist eine Erweiterung des an dieser Stelle eng gefassten Nutzungskatalogs unter Berücksichtigung des Standorts sinnvoll.

2 Plangebiet

2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst einen Teil des Weinstraßen-Zentrums im Südosten der Kernstadt von Neustadt an der Weinstraße. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung beschränkt sich dabei auf das direkt östlich an die Chemnitzer Straße angrenzende Areal und umfasst hier das Gebäude der Chemnitzer Straße 33, wo im Erdgeschoss derzeit eine Filiale der Elektrohändelskette „Media Markt“ angesiedelt ist.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Chemnitzer Straße (Neufassung und Erweiterung), Teil West“ V. Änderung überplant einen Teil des rechtswirksamen Bebauungsplans „Chemnitzer Straße, Neufassung und Erweiterung, Teil West“. Die Änderung beschränkt sich dabei partiell auf das östlich der Chemnitzer Straße gelegene Sondergebiet SO 1 „Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe (Groß- und Einzelhandel)“ mit einer Größe von ca. 0,7 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 3549/2 und 3549/80,

- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 3549/65 und dessen gedachte Verlängerung nach Norden bis an die südliche Grenze des Flurstücks 3549/80,
- im Süden durch die Südfassade des Gebäudes der Chemnitzer Straße 33 und deren gedachte Verlängerung nach Westen bis zu Chemnitzer Straße (Flurstück 3549/70). Dies entspricht der Abgrenzung des dortigen SO 1 gemäß dem Bebauungsplan „Chemnitzer Straße, Neufassung und Erweiterung, Teil West“,
- im Westen durch die östliche Grenze der Chemnitzer Straße (Flurstück 3549/70).

Der Geltungsbereich umfasst teilweise das Flurstück 3549/68 und ist der Planzeichnung zur Bebauungsplan-Änderung zu entnehmen.

3 Bestand

3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist im Bestand mit einem quaderartigen Baukörper mit einer Grundfläche von ca. 4.000 m² bebaut, welcher als zweigeschossiger Flachdachbau ausgeführt ist (Chemnitzer Straße 33). Im Erdgeschoss wird dort eine Filiale eines großflächigen Elektronikmarkts betrieben, das Obergeschoss steht nahezu in Gänze leer. An der Chemnitzer Straße (Hausnummer 31) befindet sich zudem ein eingeschossiges betriebszugehöriges Wohngebäude, welches auch als solches genutzt wird und ebenfalls mit einem Flachdach versehen ist. Daran nördlich angrenzend ist nach Osten zurückgesetzt eine Garage angebaut, davor befindet sich ein Stellplatz. Im rückwärtigen Bereich schließt an die Garage nach Osten ein Nebengebäude des Elektronikmarkts an. Das übrige Plangebiet dient als Parkierungsfläche in Form von PKW-Stellplätzen, sowie als Zu-, Abfahr- und Rangierbereich für den Lieferverkehr des Elektronikmarkts im Erdgeschoss des Gebäudes der Chemnitzer Straße 33.

Das Umfeld des Plangebiets wird in erster Linie durch die vorhandene Bausubstanz der Einzelhandelsbetriebe des Weinstraßen-Zentrums geprägt. Dort befinden sich mehrere Fach- und Verbrauchermärkte, z.B. „Hela Profi Zentrum“, „Dehner Garten Center“, „Adler Modemarkt“, „Schuhhaus Bödeker“ in der für sie typischen (Groß-)Bauweise und den zugehörigen Stellplatzflächen in den Gewerbegebieten bzw. Sondergebieten der bestehenden rechtswirksamen Bebauungspläne. Nördlich an das Plangebiet grenzen zweigeschossige schlichte Wohngebäude in Form von vier in Nord-Süd-Richtung ausgebildeten Gebäuderiegeln im Mischgebiet des angrenzenden rechtswirksamen Bebauungsplans „Chemnitzer Straße (Neufassung und Erweiterung), Teil West“ Änderung Grubenhof. Ein weiteres ebenfalls zweigeschossiges Wohngebäude befindet sich unmittelbar östlich der im Westen verlaufenden Gleisanlagen im Sondergebiet SO 3 des zu ändernden Bebauungsplans „Chemnitzer Straße (Neufassung und Erweiterung), Teil West“.

3.2 Topographie

Mit Ausnahme des Höhenunterschieds zur Chemnitzer Straße, wo durch die Zu- und Abfahrten in das bzw. aus dem Plangebiet ein Versprung von bis zu ca. 1,50 m überwunden wird, ist das Plangebiet nahezu eben.

3.3 Stadtbild

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine außerordentlich stadtbildprägenden Gebäude vorhanden. Das Gebäude der Chemnitzer Straße 33 ist stadtbild-

technisch als Einheit gemeinsam mit den übrigen Gewerbebauten des Weinstraßen-Zentrums zu sehen. Dort dominieren die Großbauten der bestehenden Einzelhandels- und Fachmärkte das Stadtbild.

3.4 Verkehr, Erschließung

Das Plangebiet wird im Westen und im Süden über die Chemnitzer Straße jeweils durch eine Grundstückszufahrt erschlossen. Entlang des weiteren Verlaufs der Chemnitzer Straße sind Ein- und Ausfahrten gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans „Chemnitzer Straße, Neufassung und Erweiterung, Teil West“ unzulässig.

3.5 Technische Infrastruktur

Das Bebauungsplangebiet ist an die bestehende gängige technische Infrastruktur angeschlossen.

3.6 Immissionen

Sowohl von der auf Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplans „Chemnitzer Straße, Neufassung und Erweiterung, Teil West“ zulässigen und ausgeübten Nutzung innerhalb des Plangebiets, als auch durch umliegende Nutzungen sowie durch den Straßen- und Schienenverkehr wirken in erster Linie schalltechnische Immissionen auf das Plangebiet ein.

3.7 Bodenverhältnisse

Eine natürliche Bodenumgebung ist im Geltungsreich nicht vorzufinden, da die Böden stark überformt bzw. versiegelt sind (Gebäude, Zufahrten, Stellplätze etc.). Darüber hinaus gehende Kenntnisse über die Bodenbeschaffenheit bestehen nicht.

3.8 Flora, Fauna

Floristisch und faunistisch kommt dem Plangebiet im Bestand keine nennenswerte Bedeutung zu. Entlang der Chemnitzer Straße befindet sich im Übergang zu den PKW-Stellflächen ein mit Sträuchern, entlang der südlichen Zufahrt auch mit kleineren Bäumen bewachsener Randstreifen. Die Fläche der Stellplätze selbst ist typischerweise mit einigen kleinkronigen Bäumen inkl. mit Gräsern bewachsener Baumscheiben aufgelockert. Im Bereich des Hauses der Chemnitzer Straße 31 sind mehrere Baumpflanzungen vorhanden, woran sich im weiteren südlichen Verlauf eine Rasenfläche anschließt, welche ebenfalls mit einigen Bäumen bepflanzt ist.

3.9 Eigentumsverhältnisse

Die dem Plangebiet zugehörigen Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Der für das Plangebiet wirksame „Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004“ weist den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung als bestehende „Siedlungsfläche Industrie, Dienstleistung und Gewerbe“ aus. Die vergleichbare Darstellung trifft auch der zurzeit zur Genehmigung vorliegende „Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar“: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist hier als bestehende „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ festgelegt. Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind die

Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im vorliegenden Falle wird durch die Änderung des Bebauungsplans der Nutzungs- und Gebietscharakter des rechtswirksamen Bebauungsplans „Chemnitzer Straße, Neufassung und Erweiterung, Teil West“ nicht verändert. Nach wie vor dominiert die gewerbliche Nutzung als zulässige Hauptnutzungsart innerhalb des Plangebiets. Weitere wesentliche landes- und regionalplanerische Vorgaben bestehen für das Plangebiet nicht. Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung ist demzufolge an die Ziele der Raumordnung angepasst.

4.2 Flächennutzungsplan

Der seit 24.09.2005 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße stellt im Plangebiet durchgängig eine Sonderbaufläche dar. Diese Darstellung entspricht der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets gem. § 11 BauNVO im rechtswirksamen Bebauungsplan „Chemnitzer Straße, Neufassung und Erweiterung, Teil West“. An dieser Festsetzung nimmt die vorliegende Bebauungsplan-Änderung keine Korrektur vor. Insofern wird der Bebauungsplan „Chemnitzer Straße, Neufassung und Erweiterung, Teil West“ V. Änderung gem. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB genauso aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wie der zu ändernde Urplan.

4.3 Bestehende Bauleitpläne

Der rechtswirksame Bebauungsplan „Chemnitzer Straße, Neufassung und Erweiterung, Teil West“ von 1997 setzt im Plangebiet ein „Sonstiges Sondergebiet zweckbestimmt für großflächige Einzelhandelsbetriebe und für sonstige großflächige Handelsbetriebe“ gem. § 11 BauNVO fest. In dem von der Bebauungsplan-Änderung betroffenen Sondergebiet SO 1 „Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe (Groß- und Einzelhandel)“ ist der Lebensmittelhandel unzulässig. Im Obergeschoß sind ausschließlich Verwaltungs- und Büronutzungen zulässig.

Im übrigen Geltungsbereich sind im Wesentlichen ebenfalls großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe innerhalb der festgesetzten Sondergebiete zulässig sowie darüber hinaus Misch- und Gewerbegebiete festgesetzt.

Unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung grenzt der seit 2009 rechtswirksame Bebauungsplan „Chemnitzer Straße (Neufassung und Erweiterung), Teil West“ Änderung Grubenhof. Die Art der baulichen Nutzung betreffend sind dort Misch- und Gewerbegebietsflächen festgesetzt.

4.4 Denkmalpflege

Im Plangebiet oder im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Kulturdenkmäler und Denkmalzonen der Denkmaltopographie des Landes Rheinland-Pfalz, ebenso wenig sonstige denkmalpflegerische Schutzgebiete und -objekte, wie z.B. Naturdenkmale.

4.5 Sonstige Fachplanungen

Übergeordnete Fachplanungen bzw. Fachplanungen von überörtlicher Bedeutung i.S.d. § 38 BauGB existieren derzeit für Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht.

5 Ziel und Erfordernis der Planung

Das Erfordernis der Planung ergibt sich in erster Linie aus der angestrebten Ansiedlung einer Diskothek oder einer vergleichbaren Einrichtung in Neustadt an der Weinstraße. Um der Bevölkerung eine hinreichende Versorgung bezüglich dieses Segments der Freizeit- bzw. Abendgestaltung zur Verfügung stellen zu können, ist es erforderlich die Zulässigkeit der angestrebten Nutzung an einem hierfür geeigneten Standort zu sichern. Insbesondere die schalltechnischen Auswirkungen derartiger Nutzungen stellen hohe Anforderungen an den jeweiligen Standort, was erhöhtes Konfliktpotential in erster Linie in Verbindung mit benachbarter Wohnnutzung in sich birgt. Vom Instrument der verbindlichen Bauleitplanung wird Gebrauch gemacht, da die bestehende bauplanungsrechtliche Sachlage eine Ansiedlung der angestrebten Nutzung nicht zulässt. Im Bebauungsplanverfahren werden die öffentlichen und privaten Interessen in Einklang gebracht bzw. gerecht untereinander abgewogen.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung einer Diskothek oder vergleichbarer Betriebe innerhalb des Plangebiets zu schaffen. Dies soll unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzungsansprüche, insbesondere der Wohnnachbarschaft, vollzogen werden. Daraus abgeleitet sind die erforderlichen Festsetzungen zu treffen, z.B. in Bezug auf die Begrenzung der Größe der Diskothek bzw. der vergleichbaren Nutzung.

Daneben ist als weiteres Planungsziel die standortgerechte Diversifizierung des zulässigen Nutzungskatalogs des rechtswirksamen Bebauungsplans „Chemnitzer Straße, Neufassung und Erweiterung, Teil West“, insbesondere für die stringente Fassung der zulässigen Nutzungen des Obergeschosses, angestrebt. Der in weiten Teilen existierende Leerstand soll hierdurch beseitigt werden.

6 Städtebauliche Konzeption

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans wird die bestehende städtebauliche Konzeption nicht geändert. Änderungen der städtebaulichen Gestalt des Bebauungsplangebiets sind auf Grundlage des Bebauungsplans „Chemnitzer Straße, Neufassung und Erweiterung, Teil West“, insbesondere der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen, unverändert möglich.

7 Prüfung von Standortalternativen

Die Planung zielt darauf ab, zügig geeignete Flächen zur Ansiedlung einer Diskothek oder einer ähnlichen Einrichtung zur Verfügung zu stellen. Am gewählten Standort sind bereits die erforderlichen Grundstrukturen, wie bauliche Anlagen mit zur Verfügung stehenden Geschossflächen und Stellplatzflächen vorhanden. Sowohl die Eigentümerin der Flächen als auch potentielle Investoren stehen der Verwirklichung der angestrebten Nutzung an dieser Stelle grundsätzlich positiv gegenüber. Zudem existiert für das Plangebiet bereits qualifiziertes Baurecht in Form des Bebauungsplans „Chemnitzer Straße, Neufassung und Erweiterung, Teil West“, welcher seinerzeit für die Ansiedlung ebenfalls besucherintensiver Nutzungen konzipiert wurde. So kann der zulässige Nutzungskatalog um die geplanten Nutzungen erweitert werden. Im Sinne der Innenentwicklung werden die Nutzungsmöglichkeiten einer bereits bebauten und großteils genutzten Fläche, abgesehen vom Leerstand im Obergeschoss, erweitert. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme ist nicht von Nöten. Weiterhin erhalten potentielle Investoren und Betreiber planungsrechtliche Sicherheit, was der angestrebten Ansiedlung der geplanten Nutzung zuträglich ist.

Für die Auswahl des Standorts ist die Lagegunst der Örtlichkeit von besonderer Bedeutung: Im Umfeld des Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung befindet sich nicht viel direkte Wohnnachbarschaft (Hausmeisterwohnung im Plangebiet, Wohngebäude nördlich des Plangebiets, Wohnhaus außerhalb des Plangebiets an der Bahnstrecke), da das Gebiet innerhalb des Weinstraßen-Zentrums in einem stark gewerblich geprägten Bereich liegt. Die unmittelbar angrenzende Mischgebietsbebauung nördlich des Plangebiets kann zumindest teilweise durch das vorhandene Gebäude an der Chemnitzer Straße 33 von wesentlichen (schalltechnischen) Beeinträchtigungen abgeschirmt werden. Zudem können erforderliche Parkierungsflächen, von denen insbesondere aus schalltechnischer Sicht Beeinflussungen des Mischgebiets zu erwarten sind, Zugänge usw. durch geeignete bauliche oder organisatorische Maßnahmen so angelegt bzw. genutzt werden, dass wesentliche Beeinträchtigungen des Umfelds vermieden werden können. Somit kann bereits durch die Standortwahl das Konfliktpotential zwischen den unterschiedlichen Nutzungen gemindert werden. Zudem ist die für die geplante Nutzung erforderliche gute verkehrliche Anbindung vorhanden. Das Gebiet ist über den westlich der Chemnitzer Straße liegenden Bahnhof Neustadt-Süd und die umliegenden Haltestellen des Bus-Liniverkehrs (Neustadt-Süd, Fernmeldeamt, Weinstraßenzentrum, Globus) an den ÖPNV angeschlossen. Mit dem Individualverkehr ist das Plangebiet von Norden über die Chemnitzer Straße und über die Adolf-Kolping-Straße erreichbar. Nach Süden besteht ebenfalls über die Chemnitzer Straße ein direkter Anschluss an den überörtlichen Verkehr (B 39 und A 65) sowie die südlichen Stadtbezirke.

Die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten einer bereits baulich genutzten Fläche im Innenbereich folgt dabei dem Grundsatz der Innentwicklung und zielt auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden ab.

Angesichts der dargelegten Standortvorteile stellt das vorliegende Plangebiet die für das Ziel der Bebauungsplan-Änderung geeignetste Alternative dar. Aufgrund dessen wird der Bebauungsplan „Chemnitzer Straße (Neufassung und Erweiterung), Teil West“, V. Änderung aufgestellt und die erforderlichen Festsetzungen werden getroffen.

8 Planinhalt und Festsetzungen

Die Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung beschränken sich auf die Erweiterung des zulässigen Nutzungskatalogs und werden in textlicher Form vorgenommen. Daher beinhaltet die Planzeichnung lediglich die Abgrenzung des Bebauungsplan-Geltungsbereichs. In erster Linie sollen innerhalb des Plangebiets nun Nutzungen zulässig sein, welche regelmäßige (abendliche) Tanz- und Musikveranstaltungen darbieten. Daher werden Diskotheken und Betriebe mit dem Schwerpunkt auf der Darbietung von regelmäßigen Tanz- oder Musikveranstaltungen als allgemein zulässig festgesetzt. Vergleichbare Betriebe mit sexuellem oder erotischem Charakter, wie Nachtclubs o.ä. sind hier explizit ausgenommen und nicht zulässig, da negative Auswirkungen auf die übrigen Nutzungen und deren Nutzer zu befürchten sind. Darüber hinaus bietet sich die Ansiedlung von Restaurants, Bars usw. bis hin zur Eventgastronomie an, da diese Nutzungen untereinander ein Synergiepotential inne haben. Gerade im Bezug auf ein gastronomisches Angebot mit hohem Publikumsverkehr und den damit einhergehenden Auswirkungen auf das Umfeld sind derartige Nutzungen in wohnbaulich weniger relevanten Bereichen, wie dem vorliegenden, verstärkt anzusiedeln. Somit erfolgt die Aufnahme von Schank- und Speisewirtschaften in den zulässigen Nutzungskatalog des Bebauungsplans. Um eine flexiblere Nutzung des Bebauungsplan-Geltungsbereichs zu ermöglichen, werden Lagerstätten sowie Anlagen für sportliche Zwecke zudem als zulässig festgesetzt. Diese Nutzun-

gen lassen in Verbindung mit den übrigen, insbesondere im Zuge der vorliegenden Änderung dem Nutzungsspektrum hinzugefügten zulässigen Vorhaben und Anlagen, keine negativen Wechselwirkungen befürchten. Erweiterte Schutzansprüche der Nutzungen untereinander oder in Wechselbeziehung mit dem Umfeld bestehen über das bereits vorhandene Maß hinaus nicht. Eine völlige Öffnung des Nutzungskatalogs, z.B. um die Zulässigkeit von (nicht wesentlich störenden) Gewerbebetrieben aller Art ist an dieser Stelle nicht vorgesehen, um den Gebietscharakter des „Sondergebiets für großflächige Handelsbetriebe (Groß- und Einzelhandel)“ zu wahren und eine Umstrukturierung des Gebiets z.B. in ein klassisches Gewerbegebiet oder ein Kerngebiet zu verhindern. Zudem berücksichtigt die Auswahl der nun als zusätzlich zulässig festgesetzten Nutzungen die Vorbeugung von potentiellen Nutzungskonflikten, wie diese z.B. bei einem Nebeneinander einer Diskothek und eines Betriebs des Beherbergungsgewerbes zu erwarten sind. Aufgrund der vorrangigen Planungsziele wird dabei einer Diskothek oder vergleichbaren Nutzung der Vorrang eingeräumt. Die nun als zusätzlich zulässig festgesetzten Nutzungen dienen als differenzierte Ergänzung des bestehenden, insbesondere für das Obergeschoss stringent gefassten Nutzungsspektrums.

Betreffend die maximale zulässige Nettogastraumfläche der Nutzungen Diskotheken, Betriebe mit dem Schwerpunkt auf der Darbietung von regelmäßigen Tanz- oder Musikveranstaltungen sowie Schank- und Speisewirtschaften wird insbesondere zum Schutz der umliegenden (Wohn-)Nachbarschaft eine maximale Obergrenze festgesetzt. Der festgesetzte Wert versteht sich als addierter Gesamtwert all dieser Nutzungen im Plangebiet. Anhand der schalltechnischen Untersuchung (vgl. Anlage zur Bebauungsplan-Änderung), die im Zuge der Planaufstellung erstellt wurde, welche die Ansiedlung einer Diskothek im Plangebiet untersucht, wurde dieser Wert als „Worst-Case-Ansatz“ ermittelt und wird auch auf die weiteren genannten Nutzungen übertragen. Es wurde dabei angenommen, dass eine Diskothek die lärmintensivste Nutzung, welche die wesentlichen schalltechnischen Auswirkungen im Nachtzeitraum (22 Uhr - 6 Uhr) verursacht, darstellt. Die gutachterliche Untersuchung ermittelte, dass aufgrund der erforderlichen Parkplätze und den damit einhergehenden schalltechnischen Auswirkungen eine maximale Nettogastraumfläche einer Diskothek von 800 m² als verträglich anzusehen ist. An den maßgeblichen Immissionsorten werden dabei die Richtwerte der hier maßgeblichen TA Lärm („Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)“) nicht erreicht bzw. nicht überschritten. Der festgesetzte Wert von 800 m² umfasst dabei nur die Nettogastraumfläche und nicht die weiteren betrieblichen (Neben-)Flächen, wie Lager, Technikräume, Toilettenanlagen etc. Diese sind darüber hinaus grundsätzlich zulässig. Im Weiteren wird auf Ziffer 10.1 der Begründung verwiesen.

9 Flächenbilanz

Bezeichnung	Größe in ha	Größe anteilig
„Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe (Groß- und Einzelhandel)“	0,7	100 %
Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung	0,7	100 %

10 Sonstige fachliche Belange

10.1 Schallschutz

Zur Prüfung der Umsetzbarkeit des Hauptziels der 5. Änderung des Bebauungsplans „Chemnitzer Straße (Neufassung und Erweiterung), Teil West“, der Ansiedlung einer Diskothek oder vergleichbaren Nutzung, wurde im Zuge der Planaufstellung eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Ingenieurbüro für Bauphysik Malo (2014): „Schalltechnischer Untersuchungsbericht 13.0406C, Bauvorhaben: Bebauungsplan `Chemnitzer Straße (Neufassung und Erweiterung). Teil West´ V. Änderung“, Bad Dürkheim). Das Gutachten prüft dabei die aus schalltechnischer Sicht maximal mögliche Größe der Nettogastraumfläche für eine Diskothek als „Worst-Case-Szenario“. Der gewählte „Worst-Case-Ansatz“ geht dabei von einer Ansiedlung der Nutzung im Obergeschoss des bestehenden Gebäudes aus, da hier – auch im Vergleich zu einer Ansiedlung im Erdgeschoss – eine Schallabstrahlung über das Dach erfolgen kann. Zudem ist eine Ansiedlung im Obergeschoss das derzeit wahrscheinlichste Szenario für eine Realisierung der geplanten Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Dabei wird berücksichtigt, dass die erforderlichen (Besucher-)Stellplätze in unmittelbarer Umgebung der Nutzung realisiert werden. Aufgrund der gemäß der Parkplatzlärmstudie („Untersuchung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen, Schriftenreihe Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Heft 89, 6. Auflage, Ausgabe 2007“) ermittelten Planwerte an den maßgeblichen Immissionsorten kann eine 800 m² große Diskothek (Nettogastraumfläche) am Standort errichtet werden, ohne dass durch den Parkierungslärm die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden.

Im Gutachten wird bereits die bestehende bauliche Situation im Plangebiet berücksichtigt und empfohlen, die Diskothek oder vergleichbare Nutzung im Süden des Gebäudes der Chemnitzer Straße 33 anzusiedeln, um so die günstigen Ergebnisse hinsichtlich der Auswirkungen eines möglichen Vorhabens auf das Umfeld zu erzielen. Das Gutachten nennt darüber hinaus beispielhaft Dach- und Fassadenbauteile, welche bei einem betriebsüblichen Schall-Innenpegel sicherstellen können, dass die gelten Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten werden, wenn bei einer Vorhabensgröße von 800 m² Nettogastraumfläche bereits die o.g. Einwirkungen durch die Parkierung auf das Umfeld entstehen. Unabhängig von der Bestandssituation ist die Ansiedlung einer Diskothek oder vergleichbaren Nutzung auch zu realisieren, wenn eine bauliche Neuordnung des Gebiets, z.B. nach Abriss und Neubau, erfolgt.

Das Gutachten belegt, dass die angestrebte Nutzung in der festgesetzten Größenordnung am vorliegenden Standort umfeldverträglich umsetzbar ist. Es werden bereits mögliche Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen. Entsprechende Maßnahmen, z.B. zur Verkehrsführung und Zugänglichkeit der Parkierungsflächen sind vor Ort zu treffen und diesbezügliche Regelungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens sind die erforderlichen Nachweise zu erbringen.

10.2 Bodenschutz

Durch die Planung wird ein Eingriff in Grund und Boden vorbereitet, wie er bereits auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans zulässig war. Wesentliche zusätzliche Eingriffe werden nicht vorbereitet. Ein Großteil des Plangebiets ist bodentechnisch bereits stark überformt, bebaut bzw. versiegelt. Darüber hinaus ist nicht wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu rechnen. Erkenntnisse über potentielle Veränderungen der Einflüsse auf die Wirkpfade bestehen nicht. Somit ist eine we-

sentliche Verschlechterung des Schutzguts Boden im Plangebiet auf Grundlage der geänderten Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

10.3 Naturschutz

Allein durch die Änderung der Textlichen Festsetzungen und der darauf basierend zusätzlich zulässigen Nutzungen im Plangebiet, werden keine wesentliche Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, welche nicht bereits auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans zulässig waren. Veränderungen, z.B. im Bezug auf den Verlust vorhandener Vegetationsstrukturen und damit etwaig einhergehende Negativeffekte sind auf Grundlage der Bebauungsplan-Änderung in gleichem Maße möglich wie auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans.

10.4 Artenschutz

Augenscheinlich sind innerhalb des Geltungsbereichs keine schützenswerten Arten vorhanden. Des Weiteren begründet die vorliegende Änderung des Bebauungsplans keine wesentliche Änderung der bereits zulässigen Eingriffssituation in das Plangebiet, zusätzlich zu den bestehenden Eingriffsmöglichkeiten. So ist z.B. eine über die Festsetzungen des zu ändernden Bebauungsplans hinaus gehende weitere Versiegelung des Plangebiets nicht zulässig. Gleichwohl sind im Zuge von Baugenehmigungsverfahren artenschutzrechtliche Belange hinreichend zu behandeln.

10.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers wird durch vorhandene Anlagen gewährleistet.

11 Umweltbericht

Ein Umweltbericht zum Bebauungsplan wird nicht erstellt, da von der Möglichkeit Gebrauch gemacht wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung der Umweltprüfung und der Erstellung des zugehörigen Umweltberichts abzusehen.

12 Planverfahren

Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, da durch die vorgesehene Änderung der Textlichen Festsetzungen für lediglich einen Gebietsteil die Grundzüge der Planung des zu ändernden Bebauungsplans „Chemnitzer Straße (Neufassung und Erweiterung) Teil West“ nicht berührt werden.

- 13.05.2014:
Aufstellungsbeschluss des Stadtrats über die 5. Änderung des Bebauungsplans „Chemnitzer Straße (Neufassung und Erweiterung) Teil West“ gem. § 2 Abs.1 BauGB und Beschluss des Stadtrats der Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB,
- 22.05.2014:
Bekanntmachung des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 Abs.1 BauGB und des Beschlusses zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB,

- 30.05. – 30.06.2014:
Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. BauGB.

13 Umsetzung des Bebauungsplans

Grundsätzlich erfordert die Umsetzung der als zusätzlich festgesetzten Nutzungen im Bebauungsplan alle im Zuge der Realisierung anfallenden Kosten, z.B. die erforderlichen Umbauten für eine Diskothek. Da das Plangebiet bereits fast vollständig durch bauliche Anlagen überdeckt und an die verkehrliche und technisch-infrastrukturelle Erschließung angebunden ist, sind hierfür grundsätzlich keine Investitionen zwingend erforderlich. Der Bebauungsplan berücksichtigt ökonomische Aspekte u.a. dahingehend, dass im Bezug auf den gewählten Standort ein bereits bebautes und erschlossenes Gebiet zur Ansiedlung der festgesetzten Nutzungen ausgewählt wurde und nicht etwa ein neu zu entwickelndes Gebiet im Außenbereich. Bauliche Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans sind folglich nur in vergleichsweise geringem Maße erforderlich.

Ein Umlegungsverfahren zur Realisierung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

14 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), letzte berücksichtigte Änderung: § 56 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2014 (GVBl. S. 72).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 06.02.2012 (BGBl. I S. 148).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 27.06.2012 (BGBl. I S. 1421).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 76 des Geset-

zes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.

- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 64, 66 und 87 geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47).
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 8 und 11 geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 280), diese Änderungen aufgehoben durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnatuschutzgesetz – LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2005, (GVBl 2005, S. 387), letzte berücksichtigte Änderung: Anlagen 1 und 2 zu § 25 Abs. 2 neu gefasst durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106).
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503).
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanZV, zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert am 23.11.2011 (GVBl. 402).

15 Anlage

- Ingenieurbüro für Bauphysik Malo (2014): „Schalltechnischer Untersuchungsbericht 13.0406C, Bauvorhaben: Bebauungsplan `Chemnitzer Straße (Neufassung und Erweiterung) Teil West´ V. Änderung“, Bad Dürkheim.

Neustadt an der Weinstraße, den

STADTVERWALTUNG

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister