

ERLÄUTERUNGEN zum Aufstellungsbeschluss

für den Bebauungsplan „**Kasernenstraße**“ **II. Änderung** im Stadtbezirk Nr. 32
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB

Der Stadtrat Neustadt an der Weinstraße beschloss im Jahr 2002 den Bebauungsplan „Kasernenstraße“ als Satzung, um die ehemalige Turenne-Kaserne sowie die südlich und östlich angrenzenden Flächen zu entwickeln. Neben der Umnutzung der bestehenden Kasernengebäude als Gewerbegebiet, siedelten sich innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiets entlang der Straße „Le Quartier Hornbach“ und der Louis-Escande-Straße verschiedene Nutzungen, wie z.B. ein Wellness- und Fitness Park sowie ein Schnellrestaurant an. Auch nach der jüngsten Ansiedlung des Sportfachhändlers „Decathlon“ liegen einige Sondergebietsflächen nach wie vor brach. Derzeit besteht für die Flächen nördlich von „Decathlon“ eine Anfrage zur Realisierung eines Kinos. Der Standort eignet sich aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage, insbesondere aufgrund der Nähe zur Bundesautobahn 65 und der guten Erreichbarkeit aus den umliegenden Stadtbezirken für die Realisierung der avisierten Nutzung. Das Gebiet ist über die Louis-Escande-Straße verkehrlich und technisch erschlossen. Im Südwesten des Plangebiets wurde im Zuge der Ansiedlung von „Decathlon“ auf privaten Grundstücksflächen bereits ein Kreisverkehrsplatz angelegt, welcher zwei weitere Anschlüsse zur inneren Erschließung der in Rede stehenden Fläche zur Verfügung stellt. Besonders schutzwürdige (Wohn-)Nutzungen sind im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden. Folglich besteht hinsichtlich der Lage des Standorts sowie der Flächenverfügbarkeit, auch unter Berücksichtigung der Vielzahl erforderlicher Stellplätze, auf dem Areal mit einer Größe von ca. 1,64 ha grundsätzlich eine hohe Eignung zur Realisierung eines Kinos. Eine eingehendere Überprüfung des Standorts unter Berücksichtigung von anderen Planungsmöglichkeiten und allen weiteren relevanten fachlichen Belangen wird Teil des Bebauungsplanänderungsverfahrens.

Da die Nutzung Kino auch nach der Änderung der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Jahr 2006 (Bebauungsplan „Kasernenstraße“ I. Änderung) nicht zulässig ist, soll der Nutzungskatalog um die avisierte Nutzung erweitert werden. Hieraus ergibt sich das Erfordernis, den Bebauungsplan in seinen Festsetzungen erneut zu ändern. Neben der bereits zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses absehbaren Erweiterung der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen, werden auch die übrigen Festsetzungen im Zuge der zweiten Änderung des Bebauungsplans im Bezug auf die geplante Ansiedlung überprüft und ggf. angepasst. Dies betrifft insbesondere die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, welche unter Berücksichtigung der Ansprüche an moderne Kino-Komplexe ggf. angepasst werden müssen. Weiterhin können die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Handelsbetrieben bzgl. deren Art, Sortimenten und Verkaufsflächengrößen hinsichtlich der im Jahr 2011 erstellten Einzelhandelskonzeption für Neustadt an der Weinstraße überprüft und ggf. geändert werden.

Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist unter Berücksichtigung der derzeitigen Planungsabsichten nicht erforderlich, da dieser im zur Rede stehenden Gebiet bereits eine Sonderbaufläche darstellt.

Verfahren

Die Bebauungsplan-Änderung überplant im Sinne der Wiedernutzbarmachung von Flächen ein bereits durch verbindliche Bauleitplanung überplantes aber seit längerem ungenutztes Areal. Daher kommt das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB zur Anwendung. Die einschlägigen Voraussetzung zu dessen Anwendung (= Bebauungsplan der Innenentwicklung, nach derzeitigen Planungsabsichten weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche, 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:

- zusätzliches Gewicht bestimmter Stadtentwicklungsaspekte im bauleitplanerischen Abwägungsvorgang,
- Möglichkeit zur Verkürzung der Beteiligungsverfahren,
- Entfallen von Umweltprüfung, Umweltbericht, zusammenfassender Erklärung etc. (nicht jedoch natur- und artenschutzrechtlicher Belange, soweit relevant),
- Entfallen der umweltfachlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, soweit Eingriffe bereits vor der Planentscheidung erfolgt oder zulässig.

Es wird empfohlen, die Aufstellung des Bebauungsplans zu beschließen.

Neustadt an der Weinstraße, 29.01.2015

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

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister