STADTVERWALTUNG
NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Drucksache Nr.: 022/2015

Dezernat I
Federführend: Stadtentwicklung und Bauwesen
Anlagen: 2 Anlagen und 3 große Pläne

Az.: 220 tf

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Innenstadtbeirat	10.03.2015	N	zur Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	18.03.2015	N	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau und Planung	19.03.2015	N	zur Vorberatung
Stadtrat	24.03.2015	Ö	zur Beschlussfassung

Bebauungsplan "Bachgängel" im Stadtbezirk Nr. 5
Teilung des Geltungsbereichs in die Bereiche "Bachgängel, Teilgebiet Nord" und "Bachgängel, Teilgebiet Süd" sowie Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan "Bachgängel, Teilgebiet Nord" durchzuführen.

Antrag:

Der Stadtrat beschließt

a) die Teilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplan-Aufstellungsbeschlusses „Bachgängel“ vom 08.04.2014 in die Bereiche „Bachgängel, Teilgebiet Nord“ und „Bachgängel, Teilgebiet Süd“,
b) die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Bachgängel, Teilgebiet Nord“ durchzuführen.

Begründung:

Für den Bereich des Hertie-Gebäudes in der Kernstadt zwischen „Bachgängel“ (B38) und Turmstraße sowie die angrenzenden Flächen besteht seit den 1970er Jahren, in denen das damalige Karstadt-Gebäude entstand, der Bebauungsplan „Turmstraße“ nebst zwei Änderungen. Seit dem Jahre 2009 steht das ehemalige Karstadt- bzw. später Hertie-Kaufhaus in zentraler Innenstadtlage an der B38 leer. Am 28.05.2013 beschloss der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplans „Bachgängel“ aufgrund einer sich abzeichnenden Projektentwicklung des Hertie-Areals durch die CharterHaus Real Estate GmbH, welche sich jedoch zerschlug. Der Stadtrat beschloss am 08.04.2014 die erneute Aufstellung des Bebauungsplans „Bachgängel“ zur Erweiterung des Geltungsbereichs nach Norden. Der Beschluss wurde am 22.05.2014 öffentlich bekannt gemacht. Die funktionale und städtebauliche Inwertsetzung des derzeit ungenutzten Hertie-Areals sowie der umliegenden Flächen, insbesondere der unbebauten Bereiche, erfordern die Aufstellung eines

Bebauungsplans. Ziel der Planung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine stadtbild-, verkehrs- und nutzungsverträgliche Entwicklung des Gebiets zu schaffen, um den städtischen Handel und die innerstädtische Entwicklung zu stärken. Dabei soll nicht nur das Hertie-Areal selbst, sondern der gesamte Kurvenbereich der B38 entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellungen entwickelt werden.

Da sich eine Projektentwicklung im Bereich des Hertie-Gebäudes derzeit noch nicht abzeichnet und der zukünftige Eigentümer der Fläche weiterhin unklar ist, soll der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan „Bachgängel“ in die Bereiche „Bachgängel, Teilgebiet Nord“ und Bachgängel, Teilgebiet Süd“ untergliedert werden. Beide Geltungsbereiche werden somit in einem eigenständigen Bebauungsplanverfahren weitergeführt. Die Verfahrenswahl des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB wird für beide Verfahren beibehalten, da die Voraussetzungen hierfür unverändert vorliegen. Für den nördlichen Teilbereich ist einerseits die Eigentümerstruktur im Gegensatz zum Hertie-Gelände nicht ungeklärt, andererseits zeichnen sich dort in Teilen schon im Gang befindliche, nutzungsbedingte sowie baustrukturelle Veränderungen (Umnutzung Sparkassengebäude und Errichtung von Wohnbebauung) ab. So ist es erforderlich, für dieses Gebiet die städtebaulichen Zielvorstellungen bauplanungsrechtlich zu sichern.

Im nächsten Verfahrensschritt soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB für den Bereich „Bachgängel, Teilgebiet Nord“ durchgeführt werden. Dort sollen angemessene Maßkennziffern, überbaubare Flächen und Sichtachsen mittels Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden. Dabei werden gem. § 3 Abs. 1 BauGB „sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen“ in Form von drei Planungsvarianten diskutiert.

Es wird empfohlen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bachgängel“ in die beiden genannten Bereiche zu teilen und für den Bebauungsplan „Bachgängel, Teilgebiet Nord“ die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. So können u.a. sowohl die Stellungnahmen der Flächeneigentümer und Nutzer innerhalb des Plangebiets, als auch in der unmittelbaren Umgebung eingeholt werden.

Im Weiteren wird auf die Unterlagen zum Bebauungsplan-Vorentwurf „Bachgängel, Teilgebiet Nord“ verwiesen.

Neustadt an der Weinstraße, 26.02.2015

Oberbürgermeister