

Drucksache Nr.: 094/2015/1

Dezernat I

Federführend: Stadtentwicklung und
Bauwesen

Anlagen: 8 Anlagen und ein
großer Plan

Az.: 220; cb

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Innenstadtbeirat	14.04.2015	N	zur Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	17.06.2015	N	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau und Planung	18.06.2015	N	zur Vorberatung
Stadtrat	25.06.2015	Ö	zur Beschlussfassung

Bebauungsplan „Im Böbig IV. Änderung,,

- **Änderung des Verfahrens nun nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB**
- **Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

Antrag:

Der Stadtrat beschließt auf Empfehlung der Ausschüsse,

- a) über die Änderung des Verfahrens nun nach § 13 a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB sowie
- b) die Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

Begründung:

Nach der ersten Offenlage der Pläne hat die Fa. LIDL zwischenzeitlich die Grundstücke 1663/20, 1622/9, 1664/5 und 1668/6 von der Eigentümerschaft des Neustadter Brauhauses erworben. Dadurch kann nun das aktuelle Marktmodell in Ost-West-Richtung gedreht werden. Das Brauhaus wird im Zuge der Maßnahme abgerissen.

Durch den neuen Markt erhöht sich zwar die maximal überbaubare Grundstücksfläche sowie die maximale Geschossfläche auf jeweils 2.550 m², die Verkaufsfläche jedoch nur geringfügig auf 1.361 m² (vorher 1.200 m²). Die Obere Landesplanungsbehörde hat der neuen Verkaufsfläche mit Schreiben vom 07.01.2015 zugestimmt. Die Unbedenklichkeit der neuen Verkaufsflächengröße ist im beiliegenden Einzelhandelsgutachten nachgewiesen. Auch die Verkehrsströme werden durch die etwas größere Verkaufsfläche nicht erwähnenswert mehr belastet – auch verursacht durch den Wegfall der Verkehre zum Brauhaus.

Durch die Überplanung der neuen Flächen ist eine Vergrößerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans notwendig, wodurch die Grundzüge der Planung tangiert werden. Es ist somit eine erneute Offenlage durchzuführen. Der Bebauungsplan wäre allerdings nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, weil die zusätzlichen Flächen im wirksamen FNP nach wie vor als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt sind. Es müsste deshalb ein erneutes FNP-Änderungsverfahren durchgeführt werden.

Ein erneutes, aufwändiges FNP-Änderungsverfahren soll aus zeitlichen Gründen aber vermieden werden, da LIDL noch dieses Jahr mit Abriss- und Neubaumaßnahmen beginnen möchte. Deshalb soll nun die Bebauungsplanänderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen dafür sind gegeben, da die notwendige Vorprüfung des Einzelfalls (s. Anlage) erhebliche Umweltauswirkungen ausschließt. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt in diesem Fall im Zuge der Berichtigung (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB), was einer redaktionellen Änderung gleichkommt.

Die Änderungen in der Planzeichnung betreffen nur den Geltungsbereich sowie die SO2-Fläche. In den anderen Flächen werden keine Änderungen gegenüber den vorangegangenen Planentwürfen vorgenommen.

Die bereits im Bebauungsplan „Im Böbig, II. Änderung“ festgesetzte besondere Verkehrsfläche „Rad- und Fußweg“ wurde in diesem Verfahrensschritt erneut hinsichtlich möglicher Varianten untersucht. Bei einem Vor-Ort-Termin am 19.03.2015 mit Vertretern der Oberen Wasserbehörde wurde eine weitere Trasse nördlich des Speyerbaches erörtert. Beide Trassen wurden vom Büro Björnson Beratende Ingenieure GmbH aus naturschutzfachlicher Sicht bewertet (vgl. Anlage: Naturschutzfachlicher Variantenvergleich Rad-/Fußwegführung zwischen Martin-Luther-Straße und Winzinger Scheide, Mai 2015). Dabei sind jedoch dem Naturschutz weitere Kriterien wie Verkehrssicherheit, Kosten, Eigentumsverhältnisse sowie Gestaltqualität und touristische Attraktivität gegenüberzustellen. Dem Kriterium Verkehrssicherheit ist dabei in der Abwägung eine besondere Gewichtung beizumessen.

Die „Nordvariante“ würde aufgrund der Inanspruchnahme der bereits versiegelten Flächen der Zufahrt zum Lebensmittelmarkt LIDL und dessen Stellplatzanlage einen deutlich geringeren Eingriff in den Naturhaushalt darstellen, wäre aber aus Gründen der Verkehrssicherheit im Bereich der Zufahrt von der Martin-Luther-Straße als kritisch zu bewerten. Insbesondere müsste dafür auf dem sonst im Einrichtungsverkehr geführten bestehenden Radweg auf der Ostseite der Martin-Luther-Straße für einen kurzen Abschnitt von 10 m ein Zweirichtungsverkehr eingerichtet werden. Da die vorhandene Fläche dafür nicht ausreicht, müsste das Brückenbauwerk entsprechend geringfügig erweitert werden, wodurch zusätzliche Kosten entstehen. Abgesehen vom Konfliktpotential mit den PKW-Zu- und Abfahrverkehren (kreuzende Linksabbiegevorgänge) stellt im Übrigen der Zweirichtungsradverkehr im innerstädtischen Bereich grundsätzlich eine Ausnahme dar.

Im Bereich der Stellplatzanlage des LIDL Marktes sind insofern Verkehrskonflikte zwischen dem Rad-, Fuß-, Liefer- und Parkierungsverkehr zu erwarten. Eine alternativ denkbare räumliche Trennung von Stellplatzanlage und Rad- und Fußweg ist aufgrund der fehlenden Flächen nicht möglich. Zudem würde durch eine getrennte Führung der naturschutzfachliche Vorteil der geringeren Flächeninanspruchnahme entfallen. Schließlich ist die Radwegführung im Norden über die LIDL-Stellplatzanlage auch unter touristischen, gestalterischen sowie landschaftsräumlichen Kriterien als unattraktiver einzustufen. Auch besitzt die Stadt – im Gegenzug zur „Südvariante“ – hier gar keinen Zugriff auf die Grundstücke bzw. vergleichbare Überfahrtsrechte.

Unter Berücksichtigung aller Kriterien wird daher an der dargestellten bachbegleitenden Trassenführung auf der Südseite des Speyerbaches festgehalten.

Neustadt an der Weinstraße, 26.05.2015

Oberbürgermeister