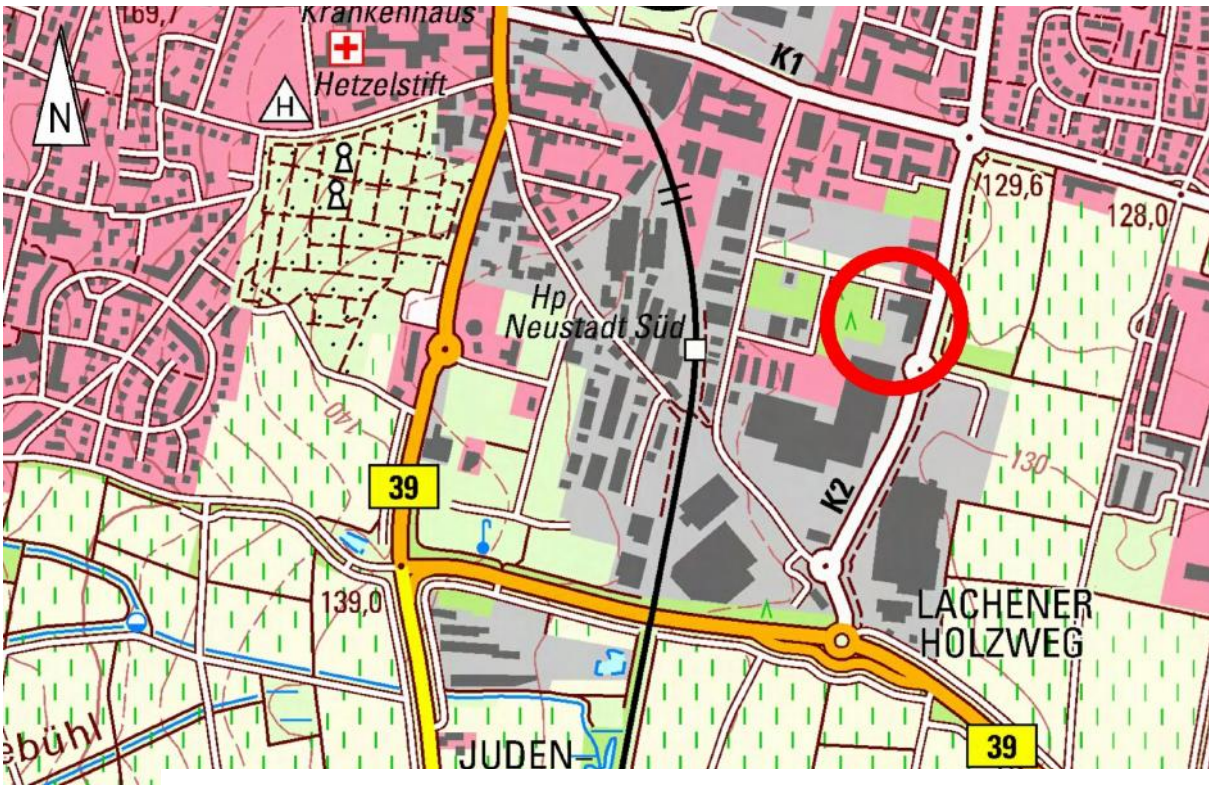


Bebauungsplan-Entwurf

„Chemnitzer Straße (Neufassung und Erweiterung) Teil West“

VI. Änderung

im Stadtbezirk 30

Begründung

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

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 Verkehrliche Erschließung 4
3.4 Technische Infrastruktur 4
3.5 Nutzungen 4
3.6 Immissionen 4
3.7 Bodenverhältnisse 4
3.8 Kampfmittel 5
3.9 Flora und Fauna 5
3.10 Eigentumsverhältnisse 5
4 Planungsrechtliche Situation 5
4.1 Landes- und Regionalplanung 5
4.2 Flächennutzungsplan 6
4.3 Wirksamer Bebauungsplan 6
4.4 Denkmalpflege 8
4.5 Sonstige Fachplanungen 8
5 Erfordernis und Ziel der Planung 8
6 Städtebauliche Konzeption 9
7 Prüfung von Standortalternativen 9
8 Planinhalt und Festlegungen 9
8.1 Art der baulichen Nutzung 9
8.2 Hinweise 11
9 Flächenbilanz 11
10 Umweltbericht 11
11 Sonstige fachliche Belange/ Auswirkungen der Planung 12
11.1 Entwässerung 12
11.2 Auswirkungen der Planung 12
12 Planverfahren 12
13 Umsetzung des Bebauungsplans 12
14 Rechtsgrundlagen und Vorschriften 12

1 Planungsanlass und -intention

In einem Teilbereich des im Jahr 1997 zur Satzung beschlossenen Bebauungsplans „Chemnitzer Straße, Neufassung und Erweiterung, Teil West“ wurde Ende der 1990er/ Anfang der 2000er Jahre eine Gewerbehalle (mit Büros in den Obergeschossen) entwickelt. In dem im Bebauungsplan als „Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe“ festgesetzten Sondergebiet SO3 im Bereich der Adolf-Kolping-Straße/ Erfurter Straße siedelte sich zunächst u.a. ein großflächiger Teppichhandel an. Im Laufe der Zeit entwickelte sich in der Liegenschaft jedoch auch kleinteiliges bzw. kleinflächiges Gewerbe. Lediglich der bestehende Fahrrad-Handel ist noch als großflächiger Einzelhändler im Gebiet ansässig. Die bestehende vorranginge Nutzungsart entspricht somit nicht mehr der ursprünglichen Planung. Zudem werden im Plangebiet Waren zum Verkauf angeboten, welche gemäß der im Jahr 2011 (sprich: weit nach Inkrafttreten des Bebauungsplans) beschlossenen Einzelhandelskonzeption der Stadt Neustadt an der Weinstraße vorrangig im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum angeboten werden sollen und nicht im in Rede stehenden „Weinstraßen-Zentrum“.

Hier zu tritt das Erschwernis, entsprechend der aktuellen kleinteiligen Entwicklung, bauplanungsrechtskonforme ergänzende Vorhaben umsetzen zu können, da diese dem ursprünglichen Entwicklungsziel der Planung einer großflächigen Entwicklung und somit den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprächen. Im Umkehrschluss lässt die bereits vollzogene Entwicklung jedoch aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit kaum noch eine Umsetzung großflächiger Vorhaben entsprechend heutiger Nutzungsansprüche (gestiegener Verkaufsflächenbedarf, Anzahl von Stellplätzen usw.) zu. Insgesamt sind die für das Gebiet bestehenden städtebaupolitischen Entwicklungsziele nicht mehr konform zu den ursprünglich im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.

2 Plangebiet

2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in der Kernstadt im Stadtbezirk 30 südlich der Erfurter Straße und westlich der Adolf-Kolping-Straße. Nördlich und westlich hiervon liegen gemischt genutzte Flächen. Im Osten befinden sich landwirtschaftliche Flächen sowie Ausgleichsflächen. Im Süden grenzen gewerblich genutzte Bereiche des „Weinstraßen-Zentrums“ an (z.B. Baumarkt).

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans von rund 0,9 ha wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Erfurter Straße (Flurstück 3549/7, Gemarkung Neustadt),
- im Osten die Adolf-Kolping-Straße (Flurstück 3549/63, Gemarkung Neustadt),
- im Süden durch die angrenzenden gewerblich genutzten Flächen des Globus-Baumarkts (Flurstück 3549/64, Gemarkung Neustadt),
- im Westen durch brachliegende Flächen im festgesetzten Mischgebiet (Flurstück 3549/80, Gemarkung Neustadt).

Die Flurstücke 3549/4 und 3549/75 (beide Gemarkung Neustadt) werden in Gänze vom räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung eingeschlossen, das Flurstück 3549/79 (Gemarkung Neustadt) teilweise. Grafisch ist die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs in der Planzeichnung nachvollziehbar.

3 Bestand

3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist mit dem zweigeschossigen Gebäude der Adolf-Kolping-Straße 126 ca. zur Hälfte bebaut. Die übrigen Flächen werden als Parkplatz genutzt, liegen brach oder befinden sich im Bau.

3.2 Topographie

Das Plangebiet ist bei einer ungefähren Höhe von 130 m ü. NN nahezu eben.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Verkehrlich erschlossen ist das Plangebiet über die unmittelbar angrenzenden öffentlichen Straßen sowie über private Flächen im Süden. Gemäß den unverändert fortgeltenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Chemnitzer Straße, Neufassung und Erweiterung, Teil West“ bleiben vom öffentlichen Raum Zu- und Abfahrten entlang der Adolf-Kolping-Straße unzulässig und sind von Norden nur über die Stichstraße zulässig.

3.4 Technische Infrastruktur

Versorgungsleitungen für Telekommunikation, Strom, Gas und Wasser sind sowohl in der Erfurter Straße wie auch in der Adolf-Kolping-Straße vorhanden. Die Versorgung des Gebiets kann somit gesichert werden bzw. ist in Teilen schon vorhanden.

Der Anschluss an die öffentliche Wasserbeseitigung ist über Mischwasserkanäle in den angrenzenden Straßen gegeben.

3.5 Nutzungen

Im Plangebiet existieren bereits gewerbliche Nutzungen in Form von Handel oder Büros mit dazugehörigen Parkierungsflächen (Fahrradhandel inkl. Zubehör, Tiernahrung, Elektrogroßhandel, Großhandel mit Farben, Tapeten usw., Versicherungsmakler (Büro), Hausverwaltung (Büro)).

Das Plangebiet liegt gemäß der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße aus dem Jahr 2011 nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadtzentrum“, jedoch innerhalb des eines Ergänzungsstandorts „Weinstraßenzentrum“. Bei Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben soll entsprechend eine Sortimentsbeschränkung erfolgen.

3.6 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Immissionen durch die Verkehre der angrenzen Straßen und zudem durch die angrenzenden Nutzungen (Gewerbe, Landwirtschaft) und die sich daraus ergebenden Immissionen im Zuge der Geschäftstätigkeiten und Bewirtschaftungen ein. Diese Immissionen sind als gebietstypisch und verträglich zu bezeichnen.

Bzgl. des Einwirkens weiterer wesentlicher Immissionen, z.B. durch Luftschadstoffe und Gerüche, auf das Plangebiet bestehen keine Erkenntnisse.

3.7 Bodenverhältnisse

Ein Verdacht auf vorhandene Altablagerungen, Altstandorte, schädlichen Bodenveränderungen oder eine Eintragung des Geländes im Altlastenkataster besteht nicht. Das Plangebiet wird bereits seit längerem entsprechend seiner Zweckbestimmung (baulich) genutzt.

3.8 Kampfmittel

Eine Untersuchung des Geländes bzgl. Kampfmitteln hat nicht stattgefunden, da kein belegter Anfangsverdacht besteht. Das Gelände wird großteils bereits baulich genutzt, wofür im Vorfeld Eingriffe in den Boden stattfanden. Hierbei wurden keine Erkenntnisse zum Vorkommen von Kampfmitteln erlangt bzw. dokumentiert. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht in Gänze ausgeschlossen werden, weswegen Eingriffe in den Boden im Plangebiet mit besonderer Vorsicht auszuführen sind. Ein entsprechender Hinweis ist dem Bebauungsplan hinzugefügt.

3.9 Flora und Fauna

Im Plangebiet befinden sich in den nicht mit Zugängen versehenen Randbereichen des bestehenden Gebäudes gering große Grünflächen, zum Teil mit Baupflanzungen. Zudem bestehen in den bzw. am Rande der Parkierungsflächen weitere Pflanzungen.

3.10 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in Gänze in privatem Eigentum.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Nachfolgend werden die bei der Planung beachtlichen landes- und regionalplanerischen Vorgaben erläutert.

4.1.1 Darstellungen der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar

Das Plangebiet ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar Gänze als bestehende Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“ ausgewiesen. Diese nachrichtliche Übernahme ist deckungsgleich mit den avisierten Festsetzungen des Bebauungsplans, indem das Gebiet als „Gewerbegebiet“ festgesetzt wird.

4.1.2 Bestehende Flächenreserven – Ziel der Raumordnung

Die Planung folgt der im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Ziel vorgegebenen Nutzungsprämisse, bestehende Flächenreserven vorrangig zur beplanen und zu nutzen (Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar Ziffer 1.5.1.1). Hierbei sind insbesondere Brach- und Konversionsflächen zur Flächenerweiterung zu bevorzugen. Zum schonenden Umgang mit Grund und Boden können bestehende, gut ausgebaute Erschließungsanlagen genutzt werden.

Die Planung ist der Aktivierung bzw. Intensivierung und langfristigen Sicherung der bestehenden Flächenreserve zuträglich.

4.1.3 Siedlungsbereiche Gewerbe – Ziel der Raumordnung

Neustadt an der Weinstraße (Kernstadt sowie Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf) ist gemäß Anhang 1.4 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar Gemeinde mit verstärkter gewerblicher Siedlungsentwicklung. Dort ist gemäß Ziffer 1.5.2.2 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar die Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe vorrangige Aufgabe. Darüber hinaus sollen diese Standorte unter Berücksichtigung der lokalen und regionalen Rahmenbedingungen angemessene Flächenreserven für ergänzende gewerbliche Neuansiedlungen vorhalten.

Die festgesetzte Gewerbefläche befindet sich in den genannten Bereichen und soll sowohl als Entwicklungsmöglichkeit für Neustadter Gewerbebetriebe, als auch für Neuansiedlungen dienen.

4.1.4 Zusammenfassung

Die landes- und regionalplanerischen Zielvorstellungen werden sowohl in Bezug auf den Makrostandort des Mittelzentrums Neustadt an der Weinstraße als auch des Mikrostandorts, sprich das ausgewählte Areal, erfüllt. Darüber hinaus finden die wesentlichen Grundsätze der Raumordnung bzgl. der Thematik Gewerbeflächen positive Berücksichtigung.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im seit 24.09.2005 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße Sonderbaufläche dargestellt.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße, unmaßstäblich, genordet.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplans dem Flächennutzungsplan nicht entsprechen, erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans im Zuge der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Für das gesamte Areal und der nicht im Bebauungsplan-Geltungsbereich liegenden Nebenflächen (Stichstraße von Norden in das Gebiet und Grünfläche am westlichen Rand) soll demnach eine gewerbliche Baufläche statt einer Sonderbaufläche dargestellt werden.

4.3 Wirksamer Bebauungsplan

Im wirksamen Bebauungsplan „Chemnitzer Straße, Neufassung und Erweiterung, Teil West“ ist das Plangebiet als Sondergebiet (SO3) „Großflächige Handelsbetriebe“ festgesetzt. Darin erfolgen für die allgemein zulässigen „großflächigen Einzelhandelsbetriebe“ und „sonstigen großflächigen Handelsbetriebe“ Sortimentsbeschränkungen durch eine nicht abschließende Positiv-Liste zur Zulassung nicht-innenstadtrelevanter Sortimente. Zudem sind „Hotels, Diskotheken und Büronutzung“ zulässig. Einzelhandelsverkaufsflächen sind dabei nur im Erdgeschoss erlaubt. Die Textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, als einziger Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung, sind nachstehend zitiert. Zudem ist ein Auszug aus der Planzeichnung des Urbebauungsplan beigefügt, woraus sich die westlichen Maßkennziffern, welche von der Änderungsplanung jedoch nicht berührt werden, entnommen

werden können. Da die vorliegende Bebauungsplan-Änderung nur Anpassungen der zulässigen Nutzungart vornimmt, wird im Weiteren auf den bei der Stadtverwaltung einsehbaren Bebauungsplan „Chemnitzer Straße, Neufassung und Erweiterung, Teil West“ verweisen.

„1.1.1 Die mit "SO 1, SO 2 und SO 3" bezeichneten Sondergebiete sind gemäß § 11 BauNVO zweckbestimmt für großflächige Einzelhandelsbetriebe und für sonstige großflächige Handelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO mit den nachfolgend genannten Sortimentsbeschränkungen.

Einzelhandels-Verkaufsflächen sind nur im Erdgeschoß zulässig; im Obergeschoß sind ausschließlich Verwaltungs- und Büronutzungen, bzw. im "SO 3" die in Ziff. 1.1.6 Satz 1, genannten Nutzungen, zulässig.

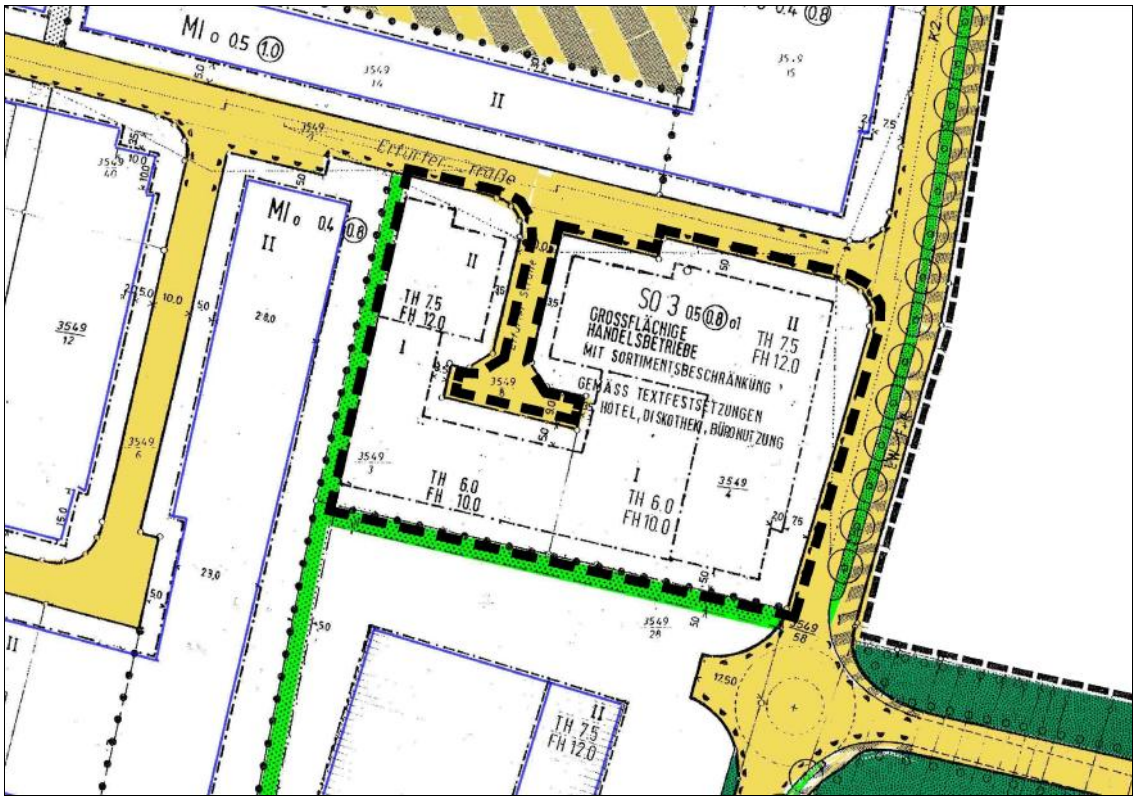
[…]

1.1.6 In den mit "SO 3" bezeichneten Sondergebieten sind aufgrund von § 11 Abs. 1 BauGB Hotel-, Diskothek- und Büronutzungen zulässig.

Außerdem sind großflächige Handelsbetriebe (Groß- und Einzelhandel) nur für Einzelhandelssortimente, die nicht bevorzugt oder ihrer Eigenart nach in der Innenstadt sein sollten (nicht Innenstadt-relevante Sortimente, wie nachfolgend aufgeführt), zulässig.

Solche (nicht Innenstadt-relevanten) Sortimente sind insbesondere:

- *Baustoffe und -elemente, Baugeräte und -werkzeuge (Baumarkt),*
- *Installationsmaterial,*
- *Badeeinrichtungen und Sanitärerzeugnisse,*
- *Öfen, Heizungs- und Lüftungsgeräte,*
- *Farben und Lacke,*
- *Holz, Fliesen, Steine,*
- *Teppiche und Bodenbeläge,*
- *Möbel, Kücheneinrichtungen,*
- *Brennstoffe und Mineralölprodukte,*
- *Kraftfahrzeuge und Kfz-Zubehör, Boote und Zubehör,*
- *Wohnwagen und -mobile, Caravan- und Campingzubehör,*
- *Pflanzen, Gartengeräte und -bedarf (Gartencenter).“*



Auszug aus dem Bebauungsplan „Chemnitzer Straße, Neufassung und Erweiterung, Teil West“, unmaßstäblich, genordet.

4.4 Denkmalpflege

Im Plangebiet und dessen unmittelbarem Umfeld befinden sich keine bekannten denkmalpflegerisch relevanten Strukturen.

4.5 Sonstige Fachplanungen

Wesentliche übergeordnete Fachplanungen bzw. Fachplanungen von überörtlicher Bedeutung i.S.d. § 38 BauGB existieren derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht.

5 Erfordernis und Ziel der Planung

Zur Entwicklung der Flächen als Gewerbegebiet ist es erforderlich, den Bebauungsplan „Chemnitzer Straße, Neufassung und Erweiterung, Teil West“ in Teilen zu ändern, da dieser dort ein Sondergebiet festsetzt. Ziel der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebiets, welches die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nur für nicht-innenstadtrelevante Hauptsortimente ermöglicht. Es soll eine Anpassung der Festsetzungen an die 2011 beschlossene „Einzelhandelskonzeption der Stadt Neustadt an der Weinstraße“ erfolgen. Im Vergleich zu den Festsetzungen des Sondergebiets, insbesondere bzgl. der Großflächigkeit, sollen auch kleinteilige Handelsbetriebe und weitere gewerbegebietstypische Nutzungsstrukturen im Plangebiet zulässig sein. Entsprechend der sich im Laufe der Jahre geänderten Nutzungsabsichten der Gewerbetreibenden, soll der stringente Nutzungskatalog des Sondergebiets aufgegeben werden, um mehr Flexibilität für Ansiedlungen zu schaffen. Insgesamt besteht lediglich ein Erfordernis die zulässige Art der baulichen Nutzung anzupassen. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen unverändert und gelten fort.

Die Änderung des Bebauungsplans wird als Angebotsplanung vorgenommen.

6 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption bleibt unverändert und sieht gemäß den Festsetzungen des Urplans ein- bis zweigeschossige Gebäude vor. Höhen variieren dabei zwischen einer Traufhöhe von max. 6,0 m bzw. einer Firsthöhe von max. 10 m bei eingeschossiger Bebauung im Süden und Osten zu max. 7,5 m bzw. max. 12 m bei zweigeschossiger Bebauung im Norden und Westen des Gebiets. Die ebenfalls unveränderten Baufenster ordnen sich um die von Norden in das Gebiet führende Stichstraße an. Insgesamt fügt sich die zulässige städtebauliche Gestalt auf Grundlage der unveränderten Festsetzungen in das Umfeld ein.

7 Prüfung von Standortalternativen

Da sich der Standort der Planung aus der Örtlichkeit des Geltungsbereichs eines bereits wirksamen Bebauungsplans sowie der Umstände und Planungsziele selbst ergibt, ist eine Prüfung von Standortalternativen entbehrlich. Die Fläche erfüllt die Anforderungen zur Entwicklung eines Gewerbegebiets aufgrund ihrer Lage und Vorprägung sehr gut.

8 Planinhalt und Festlegungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Änderung des Bebauungsplans betrifft ausschließlich die Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung. Alle weiteren normativen Inhalte des Urbebauungsplans bleiben unverändert, insbesondere hinsichtlich der Maß- und Ausnutzungskennziffern sowie grünordnerischen Festlegungen.

Entsprechend der planerischen Zielsetzung wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Fortführend in der Systematik des Urbebauungsplans, in welchem bereits vier verschiedene Arten von Gewerbegebieten bestehen, wird das Gewerbegebiet als „GE 5“ festgesetzt. In Abstufung zu den benachbarten Misch- und Sondergebieten fügt sich die gewählte Gebietskategorie in das Umfeld ein. Neben den Festsetzungen zur allgemeinen und ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vorhaben (Ziffern 8.1.1. und 8.1.3) sowie zu deren Unzulässigkeit (Ziffer 8.1.4) erfolgen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel (Ziffer 8.1.2).

8.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

Im Gewerbegebiet sollen grundsätzlich Vorhaben aus diversen Branchen und Bereichen im Sinne eines klassischen Gewerbegebiets zulässig sein. Die allgemein zulässigen Nutzungen werden entsprechend festgesetzt und nur geringfügig modifiziert. Diese Modifikation betrifft die Ansiedlung von Tankstellen und des Einzelhandels sowie den Ausschluss von Gewerben mit sexuellem Charakter.

Die Planung soll die Nutzung von alternativen Energieträgern fördern, wonach nur derartige Tankstellen im Gewerbegebiet als allgemein zulässig festgesetzt werden. Diese Anlagen sind i.d.R. geringer dimensioniert als übliche Tankstellen und gehen mit weniger starken Beeinträchtigungen des Umfelds einher.

8.1.2 Festsetzungen zum Einzelhandel

Im Plangebiet sind, angelehnt an die „Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße“ (Stadt + Handel, 2011, Dortmund/ Karlsruhe), nur Waren der nichtinnenstadtrelevanten Hauptsortimente zulässig. Davon ausgenommen werden gering große Einzelhandelsflächen als Randsortimente oder im Sinne des „Handwerkerprivilegs“. So können auch kleinere Angebote, die in direktem Bezug zur zugehörigen Nutzung stehen und ergänzend der gewerblichen Nutzungsausübung förderlich sind, erfolgen.

Die Festsetzungen zum Einzelhandel hinsichtlich der Sortimente und Verkaufsflächengrößen orientieren sich an den Ansiedlungsleitsätzen der „Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße“ (Stadt + Handel, 2011, Dortmund/ Karlsruhe, S. 155 ff.). Angepasst unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der Planungsziele, ergibt sich eine gegliederte Festsetzungssystematik:

- Nur grundsätzlich raum- und umfeldverträgliche Waren im Kernsortiment zulässig.

Die Festsetzungen zu den Kernsortimenten folgen den Ansiedlungsleitsätzen I und II der Einzelhandelskonzeption der Stadt Neustadt an der Weinstraße (Stadt + Handel, 2011, Dortmund/ Karlsruhe, S. 156 ff.), da kein innenstadtrelevanter Einzelhandel und kein nahversorgungsrelevanter Einzelhandel im Hauptsortiment im Plangebiet zulässig ist. Unter Berücksichtigung von Ansiedlungsleitsatz III (Stadt + Handel, 2011, Dortmund/ Karlsruhe, S. 159 f.) werden im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nur Kernsortimente als zulässig festgesetzt, welche sich grundsätzlich auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht oder nur unwesentlich auswirken können. Gleichwohl ist dieser Unbedenklichkeitsnachweis ggf. im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Der innenstadtrelevante Einzelhandel als Hauptsortiment ist im Plangebiet gänzlich ausgeschlossen, da dieser primär im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum zulässig sein soll. Eine im Einzelhandelskonzept vorgesehene Ausnahme davon wird hier nicht vorgenommen. Gleiches ist auf den innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel übertragbar, welcher mit Ausnahme des „Handwerkerprivilegs“ im Gebiet unzulässig ist.

- Randsortimente werden gemäß der raumordnerischen Vorgaben begrenzt.

Die Regelungen zu den Randsortimenten entsprechen den diesbezüglichen regionalplanerischen Vorgaben des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar und werden derart nach unten begrenzt (max. 50 qm pro Betrieb), dass in Kombination von möglicher Anzahl sich ansiedelnder Betriebe und der Begrenzung auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche auch in Agglomeration keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch die Randsortimente zu befürchten sind. Negative Beeinträchtigungen, insbesondere auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt werden durch die flächengrößenbezogenen und anteilig begrenzenden Festsetzungen vermieden. Zudem erfolgt der Ausschluss von innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Randsortimente. Gemäß Ansiedlungsleitsatz IV (Stadt + Handel, 2011, Dortmund/ Karlsruhe, S. 160 f.) soll der innenstadtrelevante Einzelhandel als Randsortiment begrenzt zulässig sein, was mit der entsprechenden Festsetzung erfolgt. Das übergeordnete Entwicklungsziel „Schutz des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt“ wird damit nicht gefährdet.

- „Handwerkerprivileg“/ Annexhandel zur Stärkung der Betriebsstandorte zulässig.

Die Zulässigkeit von Warenverkäufen im Sinne des „Handwerkerprivilegs“ bzw. des Annexhandels dient der Standortsicherung und Attraktivitätssteigerung der betreffenden Betriebe. Entsprechend etablierter Marktgegebenheiten erfolgt die getroffene Festsetzung, auch da sie als raumordnerisch und städtebaulich verträglich angesehen wird und im Einklang mit der Einzelhandelskonzeption der Stadt Neustadt an der Weinstraße gem. Ansiedlungsleitsatz V steht (Stadt + Handel, 2011, Dortmund/ Karlsruhe, S. 162 ff.). Auch hier wird das übergeordnete Entwicklungsziel „Schutz des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt“ nicht gefährdet.

- Zusammenfassung

Zusammenfassend folgen die Festsetzungen zum Einzelhandel der Einzelhandelskonzeption der Stadt Neustadt an der Weinstraße unter Anwendung geringer Spielräume, wobei die grundsätzlichen Zielsetzungen des Konzepts gewahrt werden und die Festsetzungen des Bebauungsplans der Zielerreichung zuträglich sind. Nachweise der

Gebiets- und Umfeldverträglichkeit in Sachen Einzelhandel sind ggf. im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

8.1.3 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstellen im Sinne des Handwerkerprivilegs ist unter Ziffer 8.1.2 erläutert. Im Weiteren erfolgt der Ausschluss von Vergnügungsstätten aus der ausnahmsweise zulässigen Nutzung hin zur Unzulässigkeit (vgl. Ziffer 8.1.4).

8.1.4 Unzulässige Nutzungen

Tankstellen mit Ausnahme der zulässigen Tankstellen unter Nutzung von erneuerbaren Energien, werden als unzulässig aus dem Nutzungskatalog ausgeschlossen, da diese geringere Flächenkennziffern (Beschäftigte/ m²) aufweisen. Auch sollen Negativeffekte auf die benachbarte Mischnutzung und den dort möglichen Wohnanteil vermieden werden.

Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution usw. werden als unzulässig festgesetzt, um hierdurch städtebaulich negative Effekte und Entwicklungen im Geltungsbereich und seiner Nachbarschaft zu vermeiden. Die genannten nicht zulässigen Nutzungen werden als ungeeignet für die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans angesehen. Neben den negativen Einflüssen auf örtliche Einrichtungen bzw. deren Nutzer (z.B. angrenzende Wohnnutzung, Tanzschule, geplante/mögliche Kindertagesstätte in städtischer Mischgebietsfläche) soll verhindert werden, dass der Standort durch negative Wirkungen auf das Umfeld abgewertet wird. Gleiches gilt für die unzulässigen Vergnügungsstätten. Von der ehemals avisierten Umsetzung eines Diskothekenbetriebs im Plangebiet wird mittlerweile abgesehen, da innerhalb des „Gleisdreiecks“ in der Winzinger Straße 10-12 ein prädestinierter Diskothekenstandort entwickelt werden konnte. Dieser Standort wird als deutlich konfliktfreier erachtet, als im Plangebiet.

Selbstständige Lagerplätze, Autohöfe sowie Betriebe der Abfallwirtschaft und -Verwertung (Lagerung und Recycling von Abfall- und Altmaterial) werden im Änderungs-Bebauungsplan ausgeschlossen. Potentielle städtebauliche Negativeffekte dieser Nutzungen sollen weitestgehend vermieden werden.

8.2 Hinweise

Die Hinweise beinhalten die im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplans zu beachtenden Aspekte, welche keinen Festsetzungscharakter haben bzw. aufgrund anderer Vorschriften, Normen etc. beachtlich sind. Auch ohne Festsetzungscharakter wird auf deren Beachtung nachdrücklich hingewiesen.

9 Flächenbilanz

Bezeichnung	Größe	Größe anteilig
Gewerbegebiet	8.997 qm	100 %
Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung	**8.997 qm**	**100 %**

10 Umweltbericht

Ein Umweltbericht zum Bebauungsplan wird nicht erstellt, da von der Möglichkeit Gebrauch gemacht wird, gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB von der Durchführung der Umweltprüfung und der Erstellung des zugehörigen Umweltberichts abzusehen.

11 Sonstige fachliche Belange/ Auswirkungen der Planung

11.1 Entwässerung

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung wurde kein Entwässerungskonzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erstellt, auch da im Umfeld bereits alle öffentlichen Erschließungsanlagen realisiert sind. Ein solches Konzept ist im Zuge der Einzelbaumaßnamen zu erstellen und mit den zuständigen Behörden und Stellen abzustimmen. Im Zuge dessen sind ggf. Bodenbegutachtungen im Plangebiet insbesondere zur Versickerungsfähigkeit des Untergrunds durchzuführen.

Die Ableitung des Schmutzwassers kann über die bestehende Kanalisation hin zur Kläranlage erfolgen.

Insbesondere bzgl. der Gebietsentwässerung sind die entsprechenden konkreten Nachweise einer sach- und fachgerechten Umsetzung unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben usw. zu erbringen und frühzeitig mit dem Eigenbetrieb Stadtentsorgung Neustadt an der Weinstraße bzw. der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, abzustimmen.

11.2 Auswirkungen der Planung

Aufgrund der Änderung der zulässigen Nutzungsart von einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, in welchem zudem u.a. Diskotheken zulässig sind, in ein Gewerbegebiet, ist nicht mit einer wesentlichen Verschlechterung der planbedingten Auswirkungen zu rechnen. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Chemnitzer Straße, Neufassung und Erweiterung, Teil West“ fort, was insbesondere in Bezug auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung keine Veränderungen des bestehenden Planungsrechts bedeutet.

12 Planverfahren

Die Bebauungsplan-Änderung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB.

13 Umsetzung des Bebauungsplans

Grundsätzlich umfasst die Umsetzung des Bebauungsplans alle im Zuge der privaten Baumaßnahmen anfallenden Kosten. Zu nennen sind hierbei insbesondere bauliche und grünordnerische Maßnahmen sowie Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung und jeweils die damit einhergehenden Aufwendungen für Planungsleistungen.

Vermeidbare Kosten zu Lasten der Allgemeinheit sind nicht absehbar.

Ein Umlegungsverfahren zur Realisierung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

14 Rechtsgrundlagen und Vorschriften

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21).

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) 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 14. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77).
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 9, 11 und 13 geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz – DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl 1978, S. 159), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht geändert, § 25 b eingefügt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 6. Oktober 2015, § 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583).
- RICHTLINIE 92/43/EWG DES RATES vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7).
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503), Geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) 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) die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- 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 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), mehrfach geändert durch § 59 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 296).

Neustadt an der Weinstraße, den

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

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister