

**Drucksache Nr.: 046/2018**

**Dezernat I**

**Federführend:** Fachbereich 2

**Anlagen:** 4 Anlagen, davon 1  
Plan

**Az.:** 220 TF

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>	<b>Behandlung</b>
Innenstadtbeirat	13.03.2018	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	14.03.2018	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau und Planung	15.03.2018	Ö	zur Vorberatung
Stadtrat	20.03.2018	Ö	zur Beschlussfassung

**Bebauungsplan "Chemnitzer Straße, Neufassung und Erweiterung, Teil West" VI.  
Änderung im Stadtbezirk 30**

- a) **Entscheidung über die während der Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB, der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen**
- b) **Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

**Antrag:**

Der Stadtrat beschließt

- a) über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen laut Verwaltungsvorschlag und
- b) den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

**Begründung:**

Der seit 1997 rechtswirksame Bebauungsplan „Chemnitzer Straße, Neufassung und Erweiterung, Teil West“ wurde zur Ordnung und Entwicklung eines ca. 36,24 ha großen Teilbereichs im Südosten der Kernstadt aufgestellt. Ziel der Planung war die Entwicklung von Mischgebietsflächen, gewerblichen Bauflächen und Sonderbauflächen vom Bahnübergang an der Speyerdorfer Straße im Nordwesten bis hin zu den gewerblich genutzten Flächen im Südosten entlang der Bundesstraße 39 am Ortsausgang. Zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele erfolgten im Laufe der Jahre in Teilbereichen diverse Änderungen und Überplanungen des Gebiets. Für einen ca. 0,9 ha großen Gebietsteil fasste der Stadtrat am 14.12.2017 einen Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplan-Änderung, um das bestehende Sondergebiet in ein Gewerbegebiet anzupassen. Denn im Bereich des sonstigen Sondergebiets (SO3) zwischen Erfurter Straße und Adolf-Kolping-Straße entwickelte sich entgegen des ursprünglichen Planungsziels - im Wesentlichen großflächige Handelsbetriebe zulässig - auch kleinteiliges Gewerbe. Bis auf den Fahrradhandel sind die Handelsbetriebe im Plangebiet als kleinflächig im Sinne der Definition zu betrachten. Das Gebiet hat sich

bereits in Richtung eines Gewerbegebiets im Sinne der BauNVO entwickelt (Groß- und Einzelhandel als klein- und großflächige Betriebe verschiedener Branchen, Büros) und auch die zukünftigen Absichten seitens der Eigentümerschaft zielen nicht auf die Realisierung großflächiger Handelsbetriebe ab. Daher wurde das Gebiet in Bezug auf die zulässige Art der baulichen Nutzung entsprechend in ein Gewerbegebiet angepasst. Des Weiteren wurde im Zuge der Planung eine Anpassung der Festsetzungen zum Einzelhandel an die in der „Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße“ dargelegten und 2011 vom Stadtrat beschlossenen Zielvorstellungen vorgenommen. Folglich wird im Plangebiet der Einzelhandel nur mit nicht-innenstadtrelevanten Waren im Hauptsortiment zulässig sein.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB vom 02.01.2018 bis 09.01.2018 die Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich innerhalb der einwöchigen Frist zur Planung zu äußern. Hierbei gingen keine Stellungnahmen ein.

Im Nachgang, vom 10.01.2018 bis 12.02.2018, wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Nachbargemeinden, der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Seitens der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Von den Nachbargemeinden gingen vier Stellungnahmen ohne Anregungen ein. Durch Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 23 Stellungnahmen ein (acht mit Anregungen, 15 ohne Anregungen). Die Anregungen sind dabei lediglich allgemeiner Natur, z.B. zur Beachtung von Regelwerken oder ohnehin geltender Vorgaben. Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans wurden keine angeregt.

Nach Prüfung aller Eingaben wurden somit keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans vorgenommen. Es wird daher empfohlen, über die während der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen gemäß Verwaltungsvorschlag zu entscheiden und den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. BauGB von einer Sonderbaufläche in eine gewerbliche Baufläche anzupassen.

Im Übrigen wird auf die Unterlagen zum Bebauungsplan verwiesen.

Neustadt an der Weinstraße, 19.02.2018

Oberbürgermeister