**STADTVERWALTUNG**
**NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE**

**Drucksache Nr.:** 097/2018

**Dezernat I**
**Federführend:** Fachbereich 2
**Anlagen:** 1 Plan

**Az.:** 220 tf

| Beratungsfolge | Termin | Status | Behandlung |
|---|---|---|---|
| Ausschuss für Umwelt und Naturschutz | 11.04.2018 | Ö | zur Vorberatung |
| Ausschuss für Bau und Planung | 12.04.2018 | Ö | zur Vorberatung |
| Innenstadtbeirat | 17.04.2018 | Ö | zur Vorberatung |
| Stadtrat | 24.04.2018 | Ö | zur Beschlussfassung |

**Bebauungsplan "Bachgängel, Teilbereich Süd" im Stadtbezirk 5 - Einstellung des Verfahrens und Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses**

**Antrag:**

Der Stadtrat beschließt, das Bebauungsplanverfahren „Bachgängel, Teilbereich Süd“ einzustellen und den Aufstellungsbeschluss aufzuheben.

**Begründung:**

Für den Bereich des Hertie-Gebäudes in der Kernstadt zwischen Manfred-Vetter-Straße (B38, ehemals „Bachgängel“) 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, erforderten die Aufstellung eines Bebauungsplans. Ziel der Planung war 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 sollte nicht nur das Hertie-Areal selbst, sondern der gesamte Kurvenbereich der B38 entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellungen entwickelt werden.

Eine Projektentwicklung im Bereich des Hertie-Gebäudes zeichnete sich nicht ab und der zukünftige Eigentümer der Fläche war weiterhin unklar. Für das Areal nördlich der Rittergartenstraße, zwischen Brunnenstraße und Strohmarkt (ehem. Kreissparkasse), ergab sich jedoch die Erforderlichkeit zur Ordnung und Entwicklung der Fläche. Daher wurde der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan „Bachgängel“ durch Beschluss des Stadtrats vom 24.03.2015 in die Bereiche „Bachgängel, Teilgebiet Nord“ und

Bachgängel, Teilgebiet Süd“ untergliedert. Beide Geltungsbereiche sollten in eigenständigen Bebauungsplanverfahren weitergeführt werden.

Zunächst wurde der Bebauungsplan „Bachgängel, Teilbereich Nord“ weiterverfolgt. Er trat am 16.03.2017 in Kraft und dient seither der Ordnung und Entwicklung des Geländes nördlich der Rittergartenstraße zwischen Brunnenstraße und Strohmarkt (ehem. Kreissparkasse). Folglich konnten die Zielvorstellungen der Stadt Neustadt an der Weinstraße für den ersten Teilbereich des Plangebiets „Bachgängel“ mittels Satzung gesichert werden.

Im Jahr 2017 fand nun die Hertie-Immobilie einen neuen Eigentümer und Investor. Zur Revitalisierung des Leerstands als Einzelhandelsstandort mit Parkdecks und Gastronomie wurde ein entsprechender Bauantrag eingereicht, dessen Genehmigung kurz bevor steht. Auch hier kann die übergeordnete Zielvorstellung der Stadt, die Beseitigung des langjährigen Leerstands und die Reaktivierung des Einzelhandels im zentralen Innenstadtbereich inkl. Parkierungsflächen erreicht werden. In diesem Falle ohne zusätzliche Bauleitplanung. Die Erforderlichkeit einen Bebauungsplan aufzustellen besteht daher nicht.

Demnach wird empfohlen, das Bebauungsplanverfahren „Bachgängel, Teilgebiet Süd“ einszustellen und den Aufstellungsbeschluss für diesen Teilbereich aufzuheben.

Neustadt an der Weinstraße, 19.03.2018

Oberbürgermeister