

Drucksache Nr.: 259/2018

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

Az.: 220 TF

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ortsbeirat Hambach	11.09.2018	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	13.09.2018	Ö	zur Anhörung
Ausschuss für Bau und Planung	18.09.2018	Ö	zur Vorberatung
Stadtrat	25.09.2018	Ö	zur Beschlussfassung

Bebauungsplan „Dammstraße“ III. Änderung - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Antrag:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Dammstraße“ III. Änderung im Ortsbezirk Hambach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Begründung:

Der Bebauungsplan „Dammstraße“ im Ortsbezirk Hambach wurde im Jahr 1977 als Satzung beschlossen. Dabei umfasst das ca. 30 ha große Plangebiet einen Teil von Unterhambach. Grob eingrenzen lässt sich das Plangebiet durch die Weinstraße im Westen, die Dr.-Albert-Finck-Schule und den Friedhof im Norden, die „Hambacher Mühle“ im Westen und die Mittelhambacher Straße im Süden. Die Planung beinhaltete die als Hauptverkehrsverbindung fungierende Dammstraße, große Teile von Landwirtschaftsflächen, das Hambacher Schwimmbad, den Friedhof, die Schule, die Sportgelände im Osten sowie verschiedene Bauflächen. Im Kontext dieser Zahl von unterschiedlichen Nutzungen diente der Bebauungsplan zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung. Im Bereich des wirksamen Bebauungsplans „Dammstraße“ ist zudem der Bebauungsplan „Dammstraße“ II. Änderung mit dem Teilbereich A (entlang des Horstwegs zwischen Weinstraße und Dammstraße) sowie dem Teilbereich B (im Bereich des Feuerwehrgeländes) wirksam. Im Gebiet des Teilbereiches B wurde der bestehende „Feuerwehrstandort Süd“ eingeplant, welcher ehemals im Teilbereich A vorgesehen war. Der einst wirksame Bebauungsplan „Dammstraße“ I. Änderung wurde deswegen aufgehoben.

Für ein Gebiet, welches teilweise im Bebauungsplan „Dammstraße“ und teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dammstraße“ II. Änderung liegt, soll nun die dritte Änderung des Bebauungsplans „Dammstraße“ erfolgen.

Zur Sicherung und Verbesserung der Nahversorgung der Hambacher Bevölkerung sowie des Ortsbezirks Diedesfeld war im Zuge der Erstellung der „Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße“ aus dem Jahr 2011 die Errichtung eines Lebensmittelmarkts im Hambacher Süden angedacht. Die Nahversorgung war damals

bereits im Wesentlichen durch den Discounter „Treff 3000“ nur eingeschränkt gesichert (geringe Marktgröße/ geringes Sortiment, nur Discountangebot, ungünstige Parkplatzsituation, schlechte Bausubstanz), wenn auch fußläufig aus dem Zentrum Hambachs gut zu erreichen. Letztlich scheiterte die Aufnahme eines weiteren bzw. besseren Standorts für den Süden Neustadts in das Einzelhandelskonzept.

Einige Jahre später gab es doch den Wunsch zur Ansiedlung eines Lebensmittlers in Hambach. Als Standort war der Bereich „In der Winterhalt“ zwischen Sportanlagen und Mittelhambacher Straße vorgesehen. Da dieses Areal jedoch auf der übergeordneten Planungsebene der Regionalplanung als „Regionaler Grünzug“ sowie „Vorrangfläche Landwirtschaft“ ausgewiesen ist, wurde die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt an der Weinstraße durch die obere Landesplanungsbehörde abgelehnt. Beide genannten Ausweisungen sind als „Ziele der Raumordnung“ zwingend zu beachten, die unbedingte Erforderlichkeit von diesen Zielen abzuweichen (durch ein „Zielabweichungsverfahren“) war nicht gegeben.

Seither gab es weitere Überlegungen und Ansätze, die Lebensmittelversorgung im Süden Neustadts durch die Ansiedlung eines Marktes zu verbessern. Neben den Vorstößen der Neustadter Politik und Verwaltung (zuletzt wurde im Jahr 2013 die Änderung der o.g. Flächendarstellungen für den Einheitlichen Regionalplan 2014 beantragt, jedoch abgelehnt), erfolgten auch Eigeninitiativen möglicher Marktbetreiber. So auch im Jahr 2018, als die „Edeka Südwest“ gemeinsam mit einem von ihr beauftragten Immobilienentwickler begann, sich um die Realisierung eines Standorts für einen Vollsortimenter in Hambach zu bemühen.

Beim Blick auf die Nahversorgung im Bereich Hambach gab es ebenfalls im Jahr 2018 Neuigkeiten in Bezug auf den bestehenden „Treff 3000“-Markt in der Weinstraße. Es wurde bekannt, dass die zu „Edeka Südwest“ gehörenden „Treff 3000“-Märkte an die Marke „Netto“ übertragen werden, welche der „Edeka Zentrale AG“ angehört. Nach Auskunft von Vertretern der „Edeka Südwest“ soll in den Standort Hambach als „Netto“-Markt investiert werden. Angedacht sind kleinere bauliche Ertüchtigungen und eine kleinere Ausweitung des Sortiments. Die Mitarbeiter/Innen werden von „Netto“ übernommen. Die meisten o.g. Zwänge des beengten Standorts können zwar nicht behoben werden, jedoch soll der Nahversorgungsmarkt in zentraler Lage unabhängig von der Realisierung eines möglichen neuen Vollsortimentmarktes erhalten bleiben. Der bestehende Discount-Markt und der von „Edeka“ avisierte Vollsortimenter könnten sich demnach im Angebot ergänzen.

Da ein neuer Vollsortimenter den Bereich Diedesfeld und Hambach abdecken sollte, fällt die Standortwahl grundsätzlich auf (das südliche) Hambach. Augenfällig wird bei der Standortsuche die Fläche westlich der Feuerwehr am Diedesfelder Weg. Diesen Standort kann die Verwaltung -vorbehaltlich aller in die Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen einzustellenden Aspekte und der erforderlichen Beschlüsse der städtischen Gremien- grundsätzlich befürworten. Im Wesentlichen spielen hierfür folgende Aspekte eine Rolle:

- günstiger Standort in Bezug auf die Erreichbarkeit des Marktes von möglichst vielen Einwohnern/Einwohnerinnen im Süden Neustadts,
- weitest gehende Vermeidung von Verkehren durch die Ortslage, keine Durchquerung reiner Wohnstraßen usw.,
- Einhaltung raumordnerischer Vorgaben: Standort ist im Regionalplan eine sogenannte „Weißfläche“, die der kommunalen Steuerung unterliegt,
- randliche Standorte an der Mittelhambacher Straße von Osten kommend („In der Winterhalt“) und an der Weinstraße von Diedesfeld kommend („Schelmengasse“) werden seitens der Regionalplanung mit Verweis auf die entgegenstehenden Ziele der Raumordnung abgelehnt,
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung: keine vermeidbare Ausweitung des Siedlungskörpers in den Außenbereich außerhalb der Ortslage, Schonung des

Landschaftsbilds

- ein Standort in direkter Ortseingangslage -welche von Marktbetreibern im Allgemeinen favorisiert wird- wird aufgrund städtebaulicher Aspekte hinsichtlich eines harmonischen Ortseingangs vermieden,
- insgesamt städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Ortsbezirks Hambach, keine topographische Exposition/ erhöhte Lage,
- Vermeidung von Hanglagen, um größere Veränderungen der gegebenen Topographie und von großen Bodeneingriffen gering zu halten.

Unter Hinweis auf die genannten Vorbehalte und erforderlichen Beschlüsse hat sich ein für die „Edeka Südwest“ agierender Immobilienentwickler Flächen westlich des Feuerwehrhauses zwischen Schwimmbad und der Bebauung an der Mittelhambacher Straße gesichert.

Aufgrund der aussichtsreichen Machbarkeit und des gesicherten Flächenzugriffs, sieht sich die Verwaltung nun in der Lage den Anstoß für ein Bebauungsplanverfahren zu geben. Zunächst soll für die in Rede stehende Fläche ein Aufstellungsbeschluss für die erforderliche Bebauungsplanänderung gefasst werden. Auch wenn sich das Plangebiet auf den augenscheinlichen Vorzugsstandort bezieht, wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine Alternativenprüfung geleistet.

Neben der Absicht einen Lebensmittelvollsortimenter anzusiedeln, soll für das bestehende Gebäude der Feuerwehr eine bauliche Erweiterungsmöglichkeit erhalten und gesichert werden. Konkrete Erweiterungspläne bestehen derzeit seitens der Feuerwehr dort zwar nicht, jedoch kann im Zuge des Bebauungsplans „Dammstraße“ III. Änderung der „Feuerwehrstandort Süd“ in Bezug auf die Ebene der Bauleitplanung zukunftssicher aufgestellt werden.

Mögliche Konfliktlagen und widerstreitende Interessen werden im Bebauungsplanverfahren thematisiert. Um dabei die Vielzahl der zu behandelnden Aspekte adäquat bewerten zu können, sind diverse Vorleistungen insbesondere durch Fachgutachten zu erbringen. Bevor jedoch z.T. aufwendige und kostenintensive Gutachten beauftragt werden -welche vom Vorhabenträger übernommen werden- sollte der Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss gefasst werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird als Regelverfahren nach Baugesetzbuch durchgeführt. Ein Umweltbericht wird angefertigt, in welchem alle wesentlichen Umweltbelange zu ermitteln, zu untersuchen und zu bewerten sind. Fachgutachterliche Untersuchungen sind derzeit bereits zu folgenden Themen absehbar:

- Natur- und Artenschutz, Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung: Ableitung von Vermeidungs-, Minderungs-, bzw. Ausgleichsmaßnahmen,
- verkehrstechnische Abwicklung: insbesondere Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt Mittelhambacher Straße/ Diedesfelder Weg, an der möglichen Marktzufahrt sowie in Bezug auf potentielle Beeinträchtigungen in Kombination mit den Verkehren im Zuge der Nutzung des Schwimmbads/ der Sportanlagen,
- schalltechnische Belange: insbesondere im Hinblick auf die schützenswerte Wohnbebauung im Süden,
- Verträglichkeit des Einzelhandels: mögliche Beeinträchtigungen anderer Marktstandorte sowie hinsichtlich der Abweichung von der Einzelhandelskonzeption der Stadt Neustadt an der Weinstraße,
- Bodenbeschaffenheit: mögliche Verunreinigungen, Qualität des Baugrunds,
- Versickerung: insbesondere zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser.

Weitere Fachgutachten sind sofern erforderlich vom Vorhabenträger zusätzlich zu leisten. Im Verfahren findet eine zweimalige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie zweimalige Beteiligung der

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt, um alle abwägungsrelevanten Eingaben zu ermitteln, zu bewerten und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Es wird empfohlen den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Dammstraße“ III. Änderung zu fassen.

Neustadt an der Weinstraße, 27.08.2018

Oberbürgermeister