STADTVERWALTUNG
NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Drucksache Nr.: 005/2020

Dezernat IV
Federführend: Fachbereich 2
Anlagen: 2 Anlagen

Az.: 220py

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	21.01.2020	Ö	zur Information

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hotel und Backwarenverkauf mit Café„ in der Ortsgemeinde Maikammer; Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Antrag:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr beschließt, keine Bedenken oder Anregungen zu dem o.g. Planvorhaben zu formulieren, da keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Neustadt an der Weinstraße zu erwarten sind.

Begründung:

Die Verbandsgemeinde Maikammer hat die Stadt Neustadt an der Weinstraße mit Schreiben vom 9. Januar 2020 darum gebeten, bis spätestens 17.02.2020 Stellung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hotel und Backwarenverkauf mit Café“ der Ortsgemeinde Maikammer zu nehmen.

Die beiden Investoren – Element-Fertigteile SPEETER GmbH & Co KG (Bornheim) und die Bäckerei Volker Stephan (Maikammer) – beabsichtigen, auf Basis eines Vorhaben- und Erschließungsplanes eine Hotelanlage sowie eine Verkaufsstelle für Backwaren mit Café zu realisieren. Zur Schaffung von Baurecht für das Vorhaben, hat der Ortsgemeinderat Maikammer beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Das ca. 0,5 ha große Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Ortseingangsbereich von Maikammer, genau dort, wo die Bahnhofstraße über einen Kreisverkehr an die L 516 angeschlossen ist. Das Plangebiet selbst wird aktuell für den Weinanbau genutzt.

Hotelanlage

Die touristisch geprägte Weinbaugemeinde Maikammer verzeichnete in den letzten 20 Jahren eine konstante Entwicklung mit durchschnittlich rund 30.000 Gästen und 80.000 Übernachtungen pro Jahr. Zur Stärkung dieser Entwicklung verfolgt die Gemeinde seit einiger Zeit das Ziel, geeignete Rahmenbedingungen für die Errichtung eines neuen Hotels mit zeitgemäßer Ausstattung und Größe zu schaffen. Mit dem nun vorliegenden Vorhaben der SPEETER GmbH Co KG sollen diese Ziele realisiert werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gibt dafür folgenden bauplanungsrechtlichen Rahmen:

Nutzungen:
Hotelanlage (4 Sterne) mit insgesamt 110 Betten und 55 Zimmern, Spa-Bereich, Tagungsräumen sowie Restaurant (ca. 260 qm)

Maß der Nutzung:
Baufenster von 69 m x 28 m, maximal 1.500 qm überbaubarer Grundfläche, in Segmente gegliederter Baukörper mit einer Gesamtlänge von ca. 70 m (geschlossene Bauweise), Gebäudehöhe zwischen 14 m und 18 m

Stellplätze:
87; 79 davon entlang der internen Erschließungsstraße oder in Form einer eigenständigen Parkplatzanlage, 8 davon im Erdgeschoss des Hotels zur sicheren und repräsentativen Unterbringung von Oldtimern (z.B. als gläserne Parkgaragen).

Auf Grund der Größe handelt es sich um ein für den Ortseingang von Maikammer prägendes Vorhaben.

Backwarenverkauf mit Café

Investor ist die Bäckerei Stephan, die sich aktuell im dicht bebauten Altortbereich von Maikammer befindet. Der bisherige Standort wird beibehalten, es handelt sich um eine Betriebserweiterung.

Nutzungen:
Verkaufsstelle für Backwaren mit einer Verkaufsfläche von knapp 60 qm und einem Café mit einer Gastraumfläche von 80 qm

Maß der Nutzung:
300 qm überbaubare Grundfläche, Gebäudehöhe maximal 7,50 m

Stellplätze:
12 entlang der internen Erschließungsstraße bzw. in Form einer eigenständigen Parkplatzanlage

Ein Hotel mit 110 Betten und angegliederten Tagungsräumlichkeiten hat das Potenzial, die gesamte Region touristisch zu stärken. Gleichzeitig kann das Vorhaben eine Konkurrenz für die Hotels am Standort Neustadt an der Weinstraße darstellen. Durch die Planung sind allerdings keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Neustadt an der Weinstraße im Sinne des Baugesetzbuches zu erwarten. Die Verwaltung schlägt daher vor, keine Bedenken oder Anregungen zu äußern.

Auf Grund der Beteiligungsfristen ist das Vorhaben von der Stadt Neustadt an der Weinstraße in der Sitzungsrunde im Januar 2020 zu behandeln. Die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgte am 09. Januar. Der Wirtschaftsbeirat hat bereits am 06. Januar getagt, so dass eine Vorberatung im Januar nicht möglich war. Der nächste Sitzungstermin des Wirtschaftsbeirates ist erst wieder für den 02.03.2020 anberaumt. Mit diesem Hintergrund hat die Verwaltung dem Vorsitzenden des Wirtschaftsbeirates am 13.01.2020 die Beteiligungsunterlagen zur Verfügung gestellt, verbunden mit der Möglichkeit, bis zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung und Verkehr bei Bedarf schriftlich Stellung zu nehmen. Im Nachgang soll der Wirtschaftsbeirat dann in der nächsten Sitzung über das Vorhaben informiert werden.

Neustadt an der Weinstraße, 13.01.2020

Beigeordneter