STADTVERWALTUNG
NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Drucksache Nr.: 456/2019

Dezernat IV
Federführend: Fachbereich 2
Anlagen:
Az.: 230hs

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

Antrag auf Erteilung einer Befreiung vom Bebauungsplan "Schlachthof- Speyerdorfer Straße II. Änderung"

Antrag:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr beschließt nach Beratung.

Begründung:

Bei dem Vorhaben handelt es sich um den Antrag auf Befreiung um von den Vorgaben des Bebauungsplanes „Schlachthof- Speyerdorferstraße II. Änderung“, abweichen zu dürfen.
Die Befreiung bezieht sich auf den notwendigen, zu erbringenden gewerblichen Anteil in diesem Gebiet.

Der westliche und südliche Teil des Baugebietes ist als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Für dieses Mischgebiet gilt im Besonderen (lt. Textfestsetzung):
Zulässig sind, Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment oder innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Sortiment im Sinne der Sortimentsliste der „Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße“ vom 25.10.2011. Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten im Sinne § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

Nach der Kommentierung und Rechtsprechung ist ein notwendiges Mischungsverhältnis nur dann gewahrt, wenn sowohl Wohnnutzung als auch gewerbliche Nutzung ihr eigenes Gewicht haben. Die Fläche im Osten, Flurstk. 3454/8 ist bereits mit Wohnnutzung überplant.

Für dieses Gesamtmischgebiet (nach Abzug der „KITA Fläche“), sind noch 8.964 m² Flächen für sonstige Nutzungen übrig.

Bei einer Aufteilung von 25% Gewerbe und 75% Wohnen für die Wahrung eines Gebietscharakters, bei einer vorgegebenen GFZ von 1,2, wären das 2.689,20 m² notwendige Bruttogeschossfläche für gewerbliche Nutzungen.

Die AWO plante ursprünglich die Realisierung „betreutes Wohnen“ /Tagespflege auf dem südlichen Grundstück Flurstk. Nr. 3456/7. Die Firma DOMUS als Eigentümerin wäre bereit gewesen das eigene Flurstücke 3456/6 für die Planung miteinzubringen, aber das Projekt wurde leider abgesagt.
Ein anderer Investor ist nicht in Sicht.

Die vorgelegte Konzeption sieht nun vor, den gewerblichen Anteil im Norden des Aldi zu konzentrieren. Die dafür zur Verfügung stehenden Grundstücke, sind die Flurstücke 3456/7 und 3456/6 mit einer Gesamtfläche von 2.873,63 m²

Der notwendige gewerbliche Anteil von 25%, könnte theoretisch in einem größeren Baukörper innerhalb der Baugrenzen nachgewiesen werden. Dazu müsste ein gesamtes Gebäude zur gewerblichen Nutzung (Büros o.ä.) vorgesehen werden.

Unter Berücksichtigung der besonderen Lage direkt gegenüber dem Telekom-Hochhaus und dem dort hohen Leerstand an Büro-und Gewerbeflächen, würde jedoch die Forderung, entsprechend große Flächen für Gewerbe zu planen, bei weitem den realistischen Bedarf an Flächen in diesem Neubaugebiet und Neustadt übersteigen.

Erbetene Abweichung der Fa. Domus von der Bebauungsplanung:

Um den Mischgebietscharakter des Neubaugebietes zu wahren und künftige Leerstände auch in einem Neubau zu vermeiden, schlägt die Fa. Domus vor, die gewerblichen Flächen auf das Erdgeschoss, der beiden Flurstücke und auf das 1.OG im südlichen Baukörper zu beschränken.

Gerade die gewerblichen Flächen im Erdgeschoss würden den optischen Charakter „Gewerbe“ prägen. Insgesamt würden dann ca. 1.700 m²- 1.900 m² Bruttogeschossflächen entstehen.
Das wäre ein rechnerischer, gewerblicher Anteil von ca.18% im Mischgebiet (ohne Berücksichtigung der KiTa).

Die Flächen würden so vorgesehen, dass ein Maximum an Flexibilität im Zuschnitt der Einheiten entstehen würde. So könnten sowohl Gewerbe mit kleinem Flächenbedarf, als auch größerem Flächenbedarf, individuell bedient werden.
Man erwartet dadurch eine gute, vor allem nachhaltige Vermarkung der Flächen, um einen Leerstand langfristig entgegenzuwirken.

Neustadt an der Weinstraße, 09.12.2019

Beigeordneter