

Drucksache Nr.: 221/2022

**Dezernat IV
Federführend: Fachbereich 2
Anlagen:
Az.: 220 cw**

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Innenstadtbeirat	30.08.2022	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	07.09.2022	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	08.09.2022	Ö	zur Vorberatung
Stadtrat	13.09.2022	Ö	zur Beschlussfassung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Südlich Speyerdorfer Straße – West,, im Stadtbezirk 30 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Antrag:

Der Stadtrat möge beschließen:

- 1.) die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „südlich Speyerdorfer Straße – West“ im Stadtbezirk 30 gemäß „ 2 Abs. 1 BauGB
- 2.) die Aufhebung des Urplans „Chemnitzer Straße Neufassung und Erweiterung Teil West“ für den entsprechenden Geltungsbereich.

Begründung:

Das Plangebiet für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan befindet sich innerhalb eines heute gültigen größeren Bebauungsplans „Chemnitzer Straße – Neufassung und Erweiterung Teil West“.

Dieser Bebauungsplan sieht heute zum Großteil die Festsetzung eines Sondergebiets mit Sortimentsbeschränkungen vor, mit der konkreten Bezeichnung SO 3. Aufgrund der hier getroffenen Festsetzungen ist bislang eine zweigeschossige Bebauung mit großflächigen Handelsbetrieben (Groß- und Einzelhandel) ohne innenstadt-relevante Sortimente sowie Hotel-, Diskothek- und Büronutzungen zulässig.

Nach dem Umzug des Aldi-Markts auf die gegenüberliegende Straßenseite und in das Gebiet der ehemaligen SULO-Flächen hinein ist für die Fläche zwischen Bahn, „Telekom-Hochhaus“ sowie Speyerdorfer Straße eine Umstrukturierung in einen Standort mit baulich gemischter Nutzung geplant. Gleichzeitig soll eine höhere bauliche Ausnutzung auf diesem Gelände möglich sein.

Aufgrund der Größe des Bebauungsplans „Chemnitzer Straße“ mit sehr heterogenen Festsetzungen und darauf aufbauend einer Vielzahl von Änderungsverfahren und der schon 25-jährigen Geltungsdauer des Urplans, wird für diesen Teilbereich eine Neuaufstellung eines Bebauungsplans durchgeführt.

Der Urplan wird für den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans nach Vertragsende aufgehoben.

Die Planung entspricht dem grundsätzlich in § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch verankerten Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, verknüpft mit der in § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch festgeschriebenen Zielsetzung, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, – sprich, die Innenentwicklung wird gestärkt, eine Neuausweisung auf der sog. „Grünen Wiese“ muss folglich nicht stattfinden. Stattdessen wird eine derzeit bestehende innerstädtische Brachfläche einer neuen Nutzung zugeführt.

Die Flurstücke 3514/2 und 3514/4 mit einer Flächengröße von 9.557 m² wurden nach dem Umzug von Aldi in die Eugenie-Abresch-Str. 2 von einer Projektgesellschaft erworben mit dem Ziel, den baulichen Bestand abzureißen und einen neuen Gebäudekomplex in gemischter Nutzung zu errichten.

Das städtebaulich-architektonische Konzept (siehe Anlage) sieht unter anderem vor:

- Erschließung von der Speyerdorfer Straße aus,
- Entwicklung einer städtebaulich-architektonischen Dominante, die räumlich knapp unter den Höhenentwicklungen des „Telekom-Turms“ verbleibt,
- Damit einhergehende Geschossigkeiten mit einer Höhenentwicklung von bis zu 41 Metern,
- eine GRZ von 0,5,
- abweichende Bauweise, mit mehr als 50 m Gebäudelänge, jedoch mit entsprechenden seitlichen Grenzabständen.

Weitere Festsetzungen hinsichtlich Begrünung (auch Dachbegrünung), der Anlage von Retentions- und Versickerungsflächen, der Anlage von Grünflächen, des ruhenden Verkehrs oder auch Lärmschutzmaßnahmen zur Bahn hin werden im Laufe des Verfahrens entwickelt.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Gebietes zu schaffen, erfolgt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Das geplante Vorhaben entspricht bereits den Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes und trägt somit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beläuft sich auf ca. 1,00 Hektar und umfasst vollständig die Flurstücks-Nummern 3514/2 und 3514/4 und befindet sich im Stadtbezirk 30. Grafisch ist die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs dem Lageplan zu entnehmen.

Es wird empfohlen, die Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich Speyerdorfer Straße – West“

gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu beschließen und gleichzeitig den innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Teil des Bebauungsplans „Chemnitzer Straße – Neufassung und Erweiterung Teil West“ aufzuheben.

Neustadt an der Weinstraße, 04.08.2022

Oberbürgermeister