



Herrn Oberbürgermeister Marc
Weigel
Marktplatz 1

67433 Neustadt

26.08.2026

Antrag: Strategischer Flächenerwerb zugunsten eines neuen größeren Wohngebietes

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

wir bitten um Aufnahme des folgenden Antrags zur Stadtratssitzung am 29.09.2026

Antrag:

Die Realisierung von Wohnbauland aus dem Portfolio des neuen FNP 2040 liegt im strategischen Interesse der Stadt. Neustadt und die Ortsteile sind beliebte Wohnorte, es herrscht bekanntermaßen bundesweit ein Mangel an Wohnflächen und die Schaffung von neuem Wohnraum, insbesondere für Familien, ist eine unserer lokalen Prioritäten. Kommunales Eigentum ermöglicht in diesem Zusammenhang, Einfluss auf die tatsächliche Realisierung und Profilierung der Bebauung zu nehmen (Bauverpflichtung, Preisgestaltung, Sonderbauformen etc.).

Daher beschließt der Stadtrat:

1. Die drei großen potenziellen Baugebiete
 - östlich der Straße „Am Knappengraben“ (Gemarkung Neustadt),
 - östlich des „Maconring“ (Gemarkung Neustadt) und
 - westlich des „Scheidweg“ (Gemarkung Mußbach)werden in Konkurrenz zueinander gesetzt.
2. Nach einem Verhandlungszeitraum über Grundstücksgeschäfte von einem Jahr (01.01. bis 31.12.2027) soll nur eines der Baugebiete weiterverfolgt werden. Die Übrigen werden bis auf weiteres zurückgestellt.
3. Dasjenige Baugebiet wird realisiert, in dem die Stadt den größten Eigentumsanteil an Grundflächen besitzt, einschließlich von Ankaufsoptionen.
4. Unabhängig von den aktuellen Bodenrichtwerten handelt es sich in allen Fällen um Weinbergsgelände. Daher wird die Verwaltung beauftragt, einen fairen, aber einheitlichen Ankaufswert anzubieten.

Begründung:

Der neue Flächennutzungsplan 2040 ist in Kraft. In Verbindung damit hat der Stadtrat eine Wohnraumbedarfsanalyse verabschiedet. Neben dem geplanten Baugebiet „Heulache“, wo die Stadt in den letzten 20 Jahren schon viele Ankäufe realisieren konnte, wird nach unserer Auffassung ein weiteres großes Wohnbaugebiet benötigt. Weinbergsflächen sind dadurch aufzugeben, aber dieser Effekt kommt aktuell nicht zur Unzeit.

Aus dem FNP konnten drei Baugebiete als ausreichend groß identifiziert werden. In diesen gilt es nun, den Grunderwerb zu forcieren. Kommunalen Besitz von potenziellen Baugebieten hat bei Realisierung eines Baugebietes viele Vorteile, u.a.

- Vereinbarung einer Bauverpflichtung,
- Anbieten preisgedämpften Baulandes,
- Realisierung spezieller Wohnformen oder -projekte (Konzeptvergabe),
- leichtere Einigung in einem potenziellen Umlegungsverfahren.

Daher braucht es kommunalen Zugriff auf Grundstücke. Wir sind bereit, die hierfür nötigen Grunderwerbsmittel in den Haushalt einzustellen.

Um dem kommunalen Grunderwerb mehr Nachdruck zu verleihen und als öffentlich wirksames Signal gegenüber den aktuellen Eigentümern, soll unter den drei vorgenannten Baugebieten nur eines zeitnah realisiert werden. Die beiden anderen werden in den kommenden Jahren nicht weiterverfolgt. Nachdrücklich dient dies dazu, Eigentümer zum Verkauf ihrer Grundstücke zu motivieren. Schließlich sprechen wir bei zwei der drei Flächen über einen Bodenrichtwert von rund 6,- Euro pro qm, wohingegen die Stadt einen deutlichen Aufschlag auf diesen Marktpreis zahlen können. Auch ein Tausch gegen kommunale Acker- oder Weinbergsflächen kommt in Frage.

Im Ergebnis soll Ende 2027 darüber entschieden werden, welches Baugebiet realisiert werden soll. Vorrangig soll dabei das Gebiet berücksichtigt werden, in dem die Stadt bis dahin die meisten Grundstücke erworben oder entsprechende Kaufoptionen gesichert hat und dementsprechend eine möglichst zeitnahe und vollständige Entwicklung möglich ist.

Mit freundlichen Grüßen

Mit freundlichen Grüßen

Christoph Bachtler

Clemens Stahler

Matthias Frey

