STADTVERWALTUNG
NEUSTADT AN DER WEINSTRAßE

Drucksache Nr.: 321/2026

Dezernat IV
Federführend: Stadtplanung
Anlagen: 1
Az.: 220.Bu

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	04.11.2026	Ö	zur Vorberatung
Ortsbeirat Hambach	05.11.2026	Ö	zur Vorberatung
Innenstadtbeirat	05.11.2026	Ö	zur Vorberatung
Ortsbeirat Lachen-Speyerdorf	05.11.2026	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	05.11.2026	Ö	zur Vorberatung
Stadtrat	10.11.2026	Ö	zur Beschlussfassung

Bebauungsplan "Neustadt-Südost" im Stadtbezirk 30 sowie in den Ortsbezirken Hambach und Lachen-Speyerdorf
Hier: Aufstellungsbeschluss

Antrag:
Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Neustadt – Südost“ im Stadtbezirk 30 sowie in den Ortsbezirken Hambach und Lachen-Speyerdorf gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Begründung:
Die Stadt Neustadt an der Weinstraße verfügt über eine hohe Nachfrage nach geeigneten gewerblichen Entwicklungsflächen. Gleichzeitig werden die Anforderungen an die Entwicklung und Genehmigung größerer Gewerbestandorte zunehmend komplexer. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung der Stadt ist es daher erforderlich, geeignete Flächen frühzeitig planerisch zu sichern, zu qualifizieren und einer geordneten Entwicklung zuzuführen.

Die im Flächennutzungsplan 2040 bereits vorgesehenen gewerblichen Bauflächen G2, G3, und G4, die Fläche Lange Strahläcker Süd sowie im Rahmen der Flächenarrondierung die Wohnbauflächen sowie die geplante Gemeinbedarfsfläche Grundschule an der Speyerdorfer Straße bieten das Potenzial für eine integrierte und zusammenhängende Standortentwicklung. Dieser Entwicklungsansatz kann einen wichtigen Beitrag zur regionalen Wirtschaftsentwicklung leisten, bestehende Arbeitsplätze sichern, neue Arbeitsplätze schaffen und die kommunale Wertschöpfung stärken.

Das Land Rheinland-Pfalz verfolgt seit dem Jahr 2025 mit dem Turboflächenprojekt das Ziel, die Entwicklung bedeutsamer Gewerbe- und Industrieflächen zu beschleunigen. Neustadt an der Weinstraße wurde als eine von 13 Kommunen in das Projekt aufgenommen. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde der Standort „Neustadt-Ost“ untersucht und als substanzielles sowie strategisch bedeutsames Entwicklungspotenzial für neue Gewerbeflächen bewertet. Die Entwicklung dieser strategisch bedeutsamen Gewerbeflächen (Gesamtareal wird zur Zielebene 1 des landesweiten „Turboflächenprojekts“ zugeordnet) erfolgt landesunterstützt, zielgerichtet und in enger Abstimmung mit den beteiligten Akteuren. Im Fokus stehen die Schaffung des erforderlichen Baurechts sowie die operative Flächenaktivierung. Bis Ende 2028 sollen ein rechtskräftiger Bebauungsplan sowie ein belastbares Trägermodell nebst tragfähiger Aktivierungsstrategie vorliegen.

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Neustadt-Südost“ stellt hierfür einen wesentlichen Umsetzungsschritt dar. Die Umbenennung des bislang unter der Bezeichnung „Neustadt-Ost“ geführten Entwicklungsbereichs in „Neustadt-Südost“ erfolgt, da im Stadtgebiet bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Neustadt-Ost“ besteht. Durch die Umbenennung soll eine eindeutige Zuordnung und Abgrenzung des neu einzuleitenden Bebauungsplanverfahrens sichergestellt werden.

Mit dem Bebauungsplan „Neustadt-Südost“ soll ein zusammenhängender Gewerbestandort entwickelt werden. Im Mittelpunkt stehen dabei insbesondere:

- Festsetzung geeigneter gewerblicher Bauflächen,
- Festlegung einer leistungsfähigen und funktionsgerechten Erschließungsstruktur,
- Sicherung der Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz,
- Gliederung der Baugebiete nach städtebaulichen, immissionsschutzrechtlichen und verkehrlichen Erfordernissen,
- Steuerung der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung des Schutzes benachbarter Nutzungen,
- Sicherung von Grün-, Ausgleichs- und Retentionsflächen,
- Berücksichtigung von Klimaanpassung, Starkregenvorsorge und ökologischen Belangen,
- Entwicklung eines wirtschaftlich tragfähigen und abschnittsweise umsetzbaren Gesamtkonzepts.

Der ca. 42,3 ha große Geltungsbereich wird im Wesentlichen durch die K 1 im Norden, die B 39 im Süden, die Adolf-Kolping-Straße im Westen und die Louis-Escande-Straße im Osten begrenzt. Das Plangebiet umfasst dabei nachfolgend aufgelistete Flurstücke, gegliedert nach Gemarkung und Lagebezeichnung:

Gemarkung Neustadt:

- mit der Lagebezeichnung **„Adolf-Kolping-Straße“** das Flurstück 3490/5 in Gänze sowie teilweise die Flurstücke 3350/8, 3549/63 und 3549/73,
- mit der Lagebezeichnung **„B 39“ teilweise das** Flurstück 5821/7,
- mit der Lagebezeichnung **„Le Quartier-Hornbach“** die Flurstücke 2741/4, 2741/6 und 2821/ in Gänze,
- mit der Lagebezeichnung **„Speyerdorfer Straße“** die Flurstücke 2808, 2808/7, 2808/8, 2808/9 und 2808/10 in Gänze sowie teilweise die Flurstücke 3741/16 und 3741/17,
- mit der Lagebezeichnung **„Brunnengewanne“** die Flurstücke 2833, 2834/2, 2835/2, 2836, 2836/3, 2837/3, 2837/4, 2838, 2839, 2840, 2841, 2841/2, 2841/3, 2843, 2843/1, 2843/2, 2844, 3549/31, 3549/32, 3549/33, 3549/34, 3549/35, 3549/36, 3549/37, 3549/38 und 3549/39 in Gänze,
- mit der Lagebezeichnung **„Hohweg“** die Flurstücke 2811/2, 2813/3, 2813/4, 2814, 2814/4, 2815/2, 2816/2, 2817/2, 2818/2, 2818, 2819, 2820, 2820/2, 2822, 2823, 2824, 2825/2, 2825/3, 2826, 2827, 2827/2, 2828/2, 2828/3, 2829, 2832, 2833/ und 2849/2 in Gänze,
- mit der Lagebezeichnung **„Mandelgewanne“** die Flurstücke 2696/6, 2728, 2730, 2730/2, 2731, 2733, 2734, 2734/2, 2734/3, 2734/4, 2735, 2736, 2736/2, 2737, 2738, 2739, 2739/2, 2740, 2741/3 und 3549/57 in Gänze,
- mit der Lagebezeichnung **„Galgenfeld“** das Flurstück 2696/3 in Gänze und
- mit der Lagebezeichnung **„Zwischen den Gräben“** die Flurstücke 2710, 2711, 2712, 2713, 2713/2,2714, 2715, 2716 und 2717 in Gänze.

Gemarkung Hambach:

- mit der Lagebezeichnung **„Kapuzinerweg“** das Flurstück 5776 in Gänze,
- mit der Lagebezeichnung **„Pohlengraben“** teilweise das Flurstück 5789/2,
- mit der Lagebezeichnung **„Pohlengrabenweg“** das Flurstück 5788 in Gänze,
- mit der Lagebezeichnung **„Kapuzinerkappe“** die Flurstücke 5760, 5760/1, 5761, 5762, 5762/1, 5763. 5764, 5765, 5766/1, 5766/2, 5767/1, 5767/2, 5768/1, 5768/2, 5769, 5770, 5770/1, 5771, 5772, 5773, 5774, 5775, 5778, 5779, 5780, 5781, 5782, 5782/1, 5782/2, 5783, 5784, 5785, 5785/1, 5786, 5785, 5777, 5759/1, 5759/5, 5790/2 und 5758/1 in Gänze,
- mit der Lagebezeichnung **„Louis-Escande-Straße“** das Flurstück 5759/3 in Gänze,
- mit der Lagebezeichnung **„B 39“** die Flurstücke 5758/3 und 5759 in Gänze und
- mit der Lagebezeichnung **„Zwerchgewannenweg“** die Flurstücke 5790/1, 5757/3, 5758/4 und 5759/4 in Gänze.

Gemarkung Lachen-Speyerdorf:

- mit der Lagebezeichnung **„Panzerstraße“** teilweise das Flurstück 610/6,
- mit der Lagebezeichnung **„Strahläcker“** die Flurstücke 11958, 11959, 11960, 11961, 11962, 11963, 11964, 11965, 11966, 11967, 11968, 11969, 11970, 11971, 11972, 11973, 11974, 11975, 11976, 11977, 11978, 11979, 11980, 11981, 11982, 11983, 11984, 11985, 11957/2, 11956/1, 11956/6, 11955/6, 11955/2, 11955/1, 11942/3, 12053/2, 10684/1 in Gänze und teilweise die Flurstücke 11953/3, 12052, 11943 und 11986,
- mit der Lagebezeichnung **„B 39“** die Flurstücke 10684/2, 12053/1, 11956/5, 11956/4, 11955/5, 11954/1 und 6106/4 in Gänze und,
- mit der Lagebezeichnung **„Louis-Escande-Straße“** das Flurstück 11955/7 in Gänze.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren inklusive eines Umweltberichts aufgestellt werden. Eine Flächennutzungsplanänderung ist, wie oben dargelegt, nicht erforderlich, da die Flächenkulisse im wirksamen Flächennutzungsplan 2040 das Areal als gewerbliche Bauflächen bereits darstellt. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB vollumfänglich Rechnung getragen, sodass eine geordnete städtebauliche Überleitung der vorbereitenden Planung in verbindliches Baurecht gewährleistet ist.

Des Weiteren wird auf die zugehörigen Tagesordnungspunkte (Turboflächenprojekt, Veränderungssperre und Vorkaufsrechtsatzung) verwiesen.

Es wird empfohlen, die Aufstellung des Bebauungsplans „Neustadt-Südost“ im Stadtbezirk 30 sowie in den Ortsbezirken Hambach und Lachen-Speyerdorf zu beschließen.

Neustadt an der Weinstraße, den

Oberbürgermeister