Anlage 1

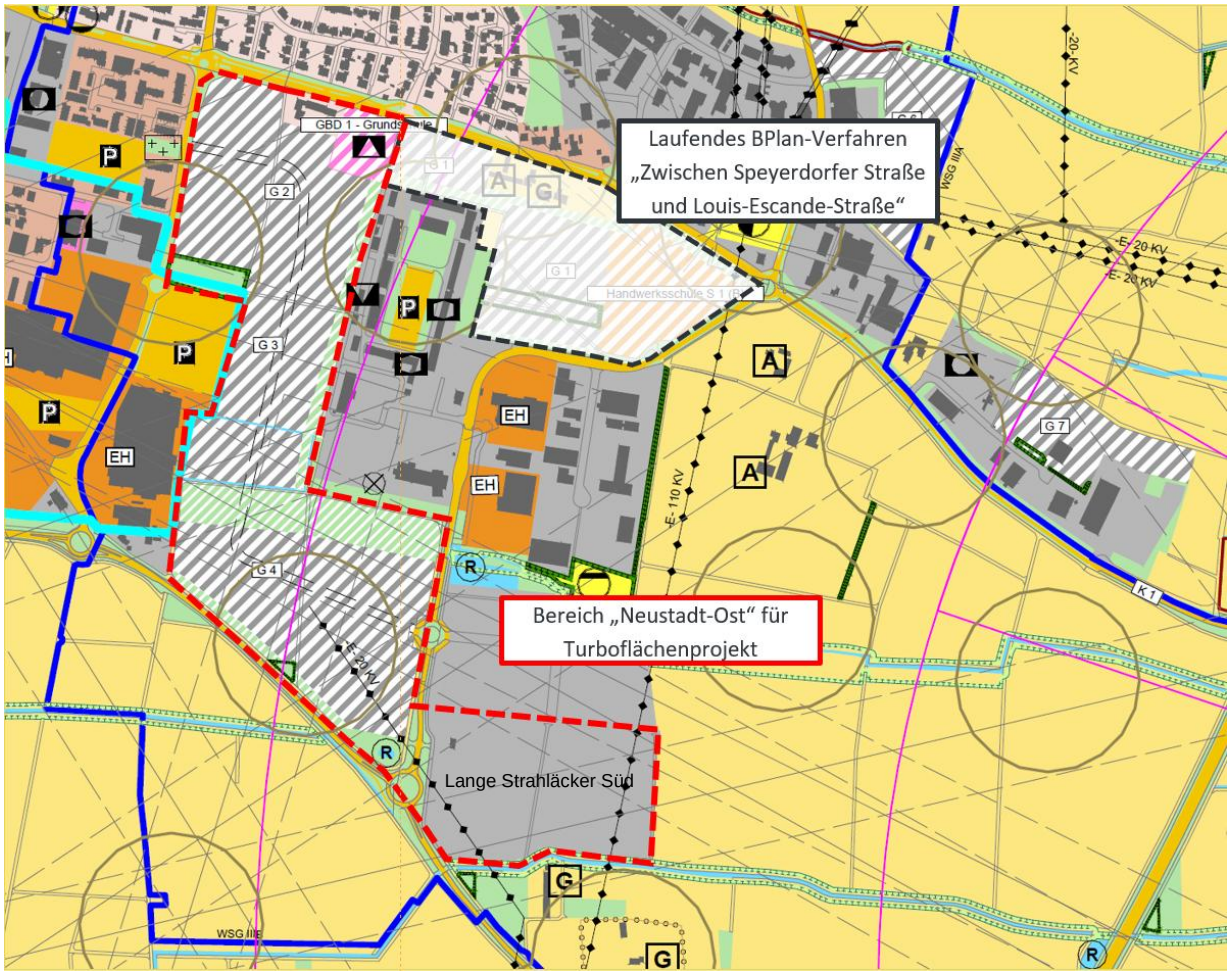
Turboflächenprojekt des Landes Rheinland-Pfalz
Hier: Anentwicklung des Standortes „Neustadt-Ost“

Kernpunkte des Projektentwicklungsplans

1. Flächenkulisse und Zielebene

Die **Flächenkulisse** für das Turboflächenprojekt umfasst die bereits im FNP 2040 vorgesehenen gewerblichen Bauflächen G2, G3 und G4, die Fläche Lange Strahläcker Süd sowie im Rahmen der Flächenarrondierung die Wohnbaufläche sowie die geplante Gemeinbedarfsfläche Grundschule an der Speyerdorfer Straße.

Der Bereich, in dem bereits das Bebauungsplanverfahren „Zwischen Speyerdorfer Straße und Louis-Escande-Straße“ läuft, ist nicht Teil der Flächenkulisse.



Entwicklungsziel ist es, am Standort eine langfristig tragfähige und flexibel nutzbare, Gewerbestruktur zu schaffen. Die Entwicklung soll sowohl dem lokalen Gewerbeflächenbedarf als auch überörtlichen Entwicklungsperspektiven Rechnung tragen. Anknüpfungspunkte für die weitere Ausgestaltung sind der Städtebauliche Rahmenplan „Neustadt-Ost“ und die Wirtschaftsstandort-Strategie.

Im Rahmen des Turboflächenprojektes erfolgt die Zuordnung der gesamten Fläche zur **Zielebene 1**. D.h., bis Ende 2028 sollen ein rechtskräftiger Bebauungsplan und ein kommunaler Beschluss über ein belastbares Trägermodell (Strategie zur Flächenaktivierung) vorliegen. Damit soll ein voller Fokus auf die Umsetzung gelegt werden.

2. Module (Leistungen) zur Anentwicklung und Kostenrahmen

Die Verwaltung ist zusammen mit dem vom Land beauftragen externen Fachbüro folgenden Fragestellungen nachgegangen:

- Welche fachlichen Aufgaben und Module (Leistungen) sind erforderlich, um die Ziele der Anentwicklung zu erreichen?
- Welche Abhängigkeiten bestehen zwischen den einzelnen Modulen?
- Welche Schritte können parallel bearbeitet werden und welche müssen aufeinander aufbauen?
- Was muss / soll prioritär bearbeitet werden?
- Welche Kosten können für die einzelnen Module angesetzt werden?

Nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen im Rahmen der Anentwicklung zu bearbeitenden Module (Leistungen), identifizierte Schnittstellen und Abhängigkeiten, Bearbeitungsprioritäten sowie einen Kostenrahmen im Überblick auf:

Modul / Teilmodul (Priorität)	Begründung	Kosten
Modul 1: Planungsrecht und Raumordnung		**247.000 €**
Bebauungsplanung (Grundleistungen und besondere Leistungen / Verfahrensleistungen) (1)	Zentraler planungsrechtlicher Baustein; Aufstellungsbeschluss im Herbst 2026, Vergabe der Leistungen sobald Förderbescheid vorliegt.	
Modul 2: Städtebau		**20.000 €**
Städtebaulicher Entwurf / städtebauliches Konzept (1)	Vertiefung städtebauliche Rahmenplanung. Wesentliche Grundlage für den Vorentwurf des Bebauungsplanes und die Konkretisierung von Flächenaufteilung, Parzellierung und Erschließungslogik. Mit Modul 1 zu starten.	
Modul 3: Verkehr, Erschließung, Infrastruktur, Energieversorgung		**78.000 €**
Verkehrsuntersuchung (2)	Untersuchung der Knotenpunktleistungsfähigkeiten und Ableitung erforderlicher Maßnahmen. Bearbeitung nach erster Konkretisierung des städtebaulichen Konzepts und Anlaufen der Bauleitplanung. In Abstimmung mit dem LBM.	
Baugrundgutachten, Untersuchungen zur technischen Erschließung, Gebietsvermessung (2)	Erforderliche fachliche Grundlagen, die entsprechend dem Planungsfortschritt teilweise nachgelagert bzw. parallel zur Bauleitplanung bearbeitet werden können.	
Modul 4: Umwelt, Freiraum und Entwässerung		**140.000 €**
Artenschutzrechtliche Prüfung (1)	Wegen saisonaler Erfassungszeiträume zeitkritisch. Vergabe durch Stadt vorab (ohne Förderung).	
Umweltbericht, Landespflegerischer Planungsbeitrag / Eingriffsregelung, Entwässerungskonzept, Schallschutztechnische Untersuchung, Klimagutachten, Kampfmittelvorerkundung und weitere Gutachten (2)	Mit dem Bebauungsplanverfahren zu verzahnen. Umfang und Zeitpunkt richten sich nach Planungsfortschritt und fachlichen Abhängigkeiten.	

Modul / Teilmodul (Priorität)	Begründung	Kosten
Modul 5: Flächenaktivierung und Trägermodell		**60.000 €**
Operatives Flächenmanagement und Aktivierung, Trägerorganisation, Strategische Investorenansprache (1)	Frühzeitige und über die Projektlaufzeit fortzuführende Eigentümeransprache sowie Konkretisierung der kommunalen Eigenentwicklung. Im Mittelpunkt stehen kommunaler Zwischenerwerb, Umlegung sowie organisatorische und wirtschaftliche Ausgestaltung des kommunalen Entwicklungsmodells.	
Modul 6: Öffentlichkeitsarbeit und Vermarktung		**0 €**
Derzeit nicht angesetzt.		
Modul 7: Prozess- und Schnittstellenmanagement		**78.000 €**
Projektsteuerung / Integrierte Standortsteuerung (1)	Zentrale Koordination von Bauleitplanung, städtebaulichem Konzept, Fachgutachten, Flächenaktivierung sowie Förder- und Behördenabstimmungen. Vergabe, sobald der Förderbescheid vorliegt.	
Modul 8: Wirtschaftliche Machbarkeitsstudie, Finanzierungskonzepte		**10.000 €**
Projektentwicklerkalkulation (2)	Prüfung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit, Verknüpfung von Kosten- und Erlösannahmen mit dem Trägermodell.	
Gesamtkosten netto		**633.000 €**
Gesamtkosten brutto		**753.270 €**

Für die Anentwicklung des Gebiets „Neustadt-Ost“ wurde ein **maximaler Kostenrahmen** von **753.270 €** brutto bestimmt. Dieser Kostenrahmen bildet die voraussichtlich erforderlichen Leistungen für die Neustadter Flächenkulisse zur Erreichung der Entwicklungsziele „rechtskräftiger Bebauungsplan“ und „belastbares Trägermodell“ ab.

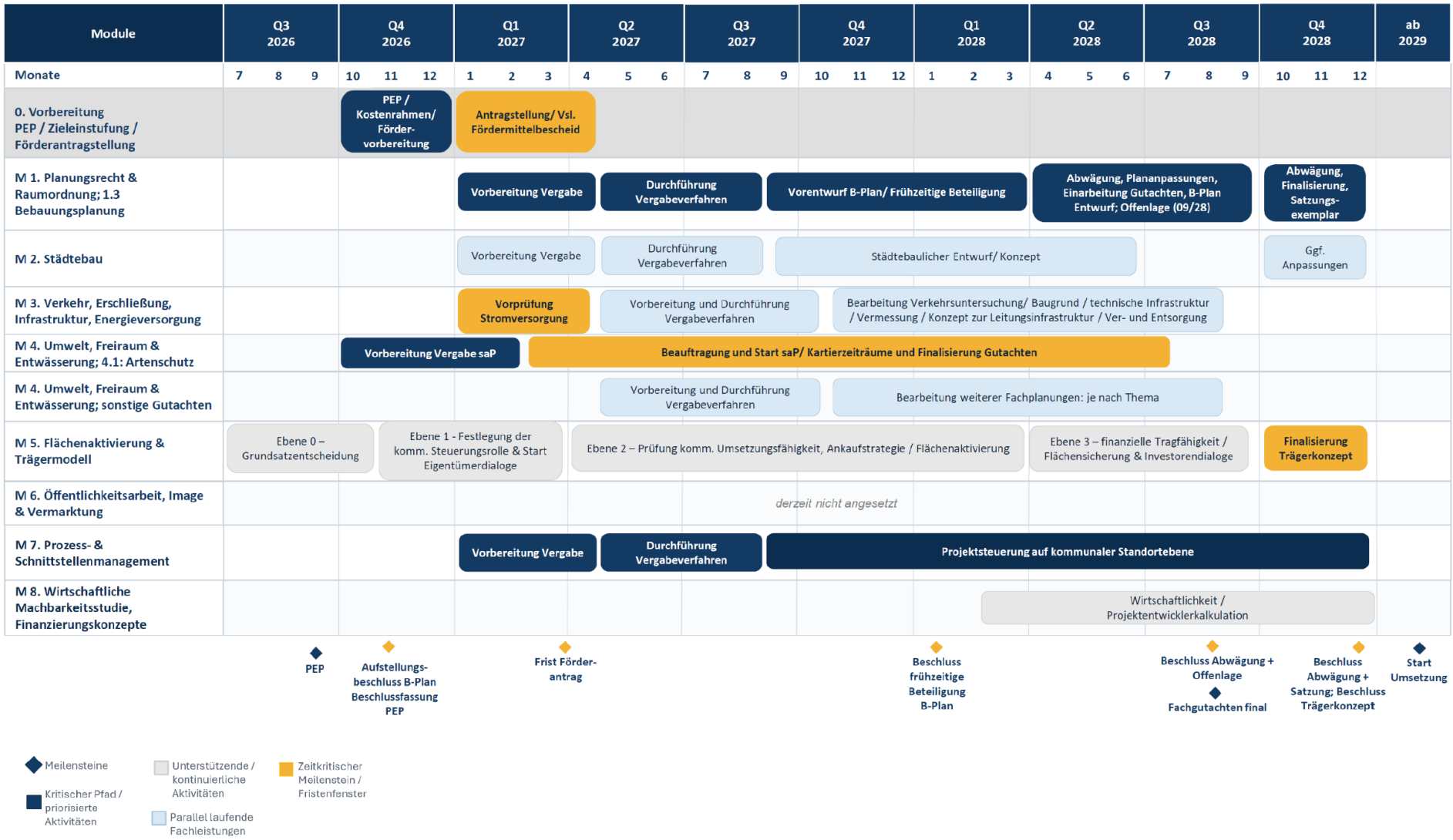
Der maximale Kostenrahmen ist kein Förderbescheid und begründet keinen Anspruch auf Förderung. Er stellt vielmehr eine **fachlich hergeleitete Obergrenze** für die vorgeschlagenen Module und Teilmodule dar und dient zur Haushaltsplanung und Fördervorbereitung. Die tatsächliche Förderung bleibt der weiteren Prüfung, Antragstellung, Mittelverfügbarkeit und Bewilligung vorbehalten.

Innerhalb des Kostenrahmens sind Anpassungen und Umschichtungen zwischen den einzelnen Modulen grundsätzlich möglich.

3. Dynamischer Projektfahrplan

Der dynamische Projektfahrplan ist als standortbezogenes Steuerungsinstrument zu verstehen. Er ist kein statischer Terminplan. Er zeigt, welche Module wann bearbeitet werden sollen, welche Leistungen voneinander abhängen und wo besondere Risiken für den Gesamtzeitplan bestehen.

Dynamischer Projektfahrplan „Neustadt-Ost“



Quelle: Stadtimpuls / Stadt-land-plus GmbH / Sweco GmbH

4. Grundzüge der beabsichtigen Flächenaktivierungs- und Umsetzungsstrategie

Die Strategie zur Flächenaktivierung ist neben der Baurechtschaffung ein zentraler Baustein der Anentwicklung. Sie klärt, wie die für die Gebietsentwicklung erforderlichen Flächen verfügbar gemacht, wie die kommunale Steuerungsfähigkeit gesichert und wie die spätere Umsetzung organisatorisch und finanziell getragen werden kann.

Bis Ende 2028 ist hierzu ein lokaler Konsens herbeizuführen, der dokumentiert und in den kommunalen Gremien abschließend diskutiert und beschlossen wird. Dabei muss sich die Stadt mit den strategischen Grundsatzfragen zur Flächenaktivierung auseinandersetzen.

Aktuell ist davon auszugehen, dass die Grundzüge der Flächenaktivierungs- und Umsetzungsstrategie wie folgt aussehen:

- Die Stadt Neustadt an der Weinstraße möchte **proaktiv** Flächen zur kommunalen und (über-)regionalen Bedarfsdeckung sichern.
- Es gibt eine klare Präferenz für eine **kommunal gesteuerte Eigenentwicklung**. Die Stadt behält dabei die planerische und organisatorische Steuerung, während wesentliche Planungs- und Fachleistungen extern vergeben werden können. Für einzelne Teilbereiche oder besondere Eigentumskonstellationen bleiben Mischformen und vertragliche Lösungen möglich.
- Als **wesentliche kommunale Instrumente** kommen die Bebauungsplanung, Vorkaufsrechtssatzung sowie die Satzung über die Veränderungssperre zur Anwendung.
- Die Flächenbereitstellung soll insbesondere über **kommunalen Zwischenerwerb (Ankaufsoffensive)** und ergänzend über die gesetzliche Umlegung erfolgen. Eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wir derzeit nicht als vorrangiges Modell verfolgt.

Die Flächenaktivierungs- und Umsetzungsstrategie wird im weiteren Prozess der Anentwicklung – parallel zur Baurechtschaffung – vertieft.