

**Drucksache Nr.: 249/2015**

**Dezernat I**

**Federführend:** Stadtentwicklung und  
Bauwesen

**Anlagen:** 1 Anlage und 1 großer  
Plan

**Az.: 220 ba**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>	<b>Behandlung</b>
Ortsbeirat Lachen-Speyerdorf	08.09.2015	N	zur Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	09.09.2015	N	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau und Planung	10.09.2015	N	zur Vorberatung
Innenstadtbeirat	15.09.2015	N	zur Vorberatung
Stadtrat	17.09.2015	Ö	zur Beschlussfassung

**Bebauungsplan "Kasernenstraße" III. Änderung und Erweiterung im Stadtbezirk 32  
und Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf  
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

---

**Antrag:**

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Kasernenstraße“ III. Änderung und Erweiterung im Stadtbezirk 32 und Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

**Begründung:**

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat in seiner Sitzung vom 24.03.2015 den Tagesordnungspunkt „Ausweisung von Gewerbegebieten“ behandelt. Anlass war die Tatsache, dass die Stadt und die WEG mbH aktuell nur noch über eine bescheidene Anzahl vermarktbarer Grundstücke verfügen, mittels derer auflaufende Gewerbeflächenanfragen – ob von Seiten Neustadter Unternehmen oder von extern – bedient werden können. Wer in diesem Zusammenhang um die Entwicklungs- und Erschließungszeitspannen neuer Gewerbegebiete weiß, erkennt die Dringlichkeit des Handlungsbedarfes.

Zwei Prüfaufträge waren im seinerzeitigen Ratsbeschluss enthalten:

- a) Fertigung einer Bestandsaufnahme aller zur Zeit ungenutzten Gewerbeimmobilien und -grundstücke,
- b) Prüfung, in welchen Bereichen Neustadts die Neuausweisung eines Gewerbegebietes kurzfristig möglich ist (angesprochen waren insbesondere: Bereich „Messeplatz“ an der Louis-Escande-Straße, Flächen südlich der B 38 im Bereich „Holzhof“ sowie der Bereich „Wachenheimer Straße/Stadteingang B 38“).

Beide Prüfaufträge konnte die Verwaltung zwischenzeitlich abschließen und sie empfiehlt im

Ergebnis mit Nachdruck die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans, weil allein dort

- zeitnah,
- unter direktem Flächenzugriff,
- in vernünftiger Größenordnung und
- mit Billigung der Aufsichtsbehörde

ein Gewerbegebiet an den Markt gebracht werden kann.

Wesentliches zur Begründung der Standortentscheidung ergibt sich auch aus den beigefügten Erläuterungen zum Aufstellungsbeschluss.

Zu a)

Stadtverwaltung und WEG liegt zwischenzeitlich eine Übersicht bracher bzw. unvermarkteter privater Gewerbeflächen und -immobilien (in Tabelle und Karten) vor, die von der WEG künftig regelmäßig gepflegt und bei Gewerbeanfragen bereits intensiv genutzt wird.

Vorgesehen ist, diese Kartierungen in einer der nächsten WEG-Gremiensitzungen vorzustellen.

Zu b)

Neben dem Messeplatz-Gelände und weiteren Flächenalternativen wurde insbesondere der Bereich „Holzhof/Umfeld“ und „Wachenheimer Straße“ in die Betrachtungen einbezogen. Diese müssen jedoch aus nachfolgenden Gründen fachlich hintenan stehen:

Der Bereich „Holzhof“ wäre weder aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar noch träge eine potenzielle FNP-Änderung auf das Einvernehmen der landes- und regionalplanerischen Aufsichtsbehörde. Der fragliche Bereich ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als „Regionaler Grünzug“ festgesetzt und wird zudem als erwünschte Siedlungszäsur zwischen Mußbach und der Kernstadt verstanden. Zudem sähe der ESN dort mögliche gewerbliche Betriebsinhaberwohnungen sehr kritisch wegen der Nähe zur Bauschutttaufbereitungsanlage der Firma GERST.

Das Bauerwartungsgelände zwischen Gimmeldinger Straße, B 38 und K 21 ist hingegen als Siedlungserweiterungsfläche *zu Wohnzwecken* sowohl im Flächennutzungsplan wie auch im Einheitlichen Regionalplan vorhanden. In diesem Zusammenhang ist aus Lärmschutzgründen durchaus daran gedacht, entlang der Stadteingangssituation B 38 einen gewerblichen oder Mischbaugebietsstreifen vorzusehen. Diese Entwicklung muss jedoch eher langfristig gedacht werden, da die dispersen Eigentumsverhältnisse dort kein zügiges Plangebungs- und Umlegungsverfahren (vgl. benachbartes Baugebiet „Gimmeldinger Straße“) erwarten lassen.

Abschließend sei betont, dass die gewerblichen Flächenreserven des bestehenden FNP im Übrigen weitestgehend erschöpft sind. Vor dem Hintergrund, dass die Stadt Neustadt an der Weinstraße langfristig weitere gewerbliche Flächenpotenziale zur wirtschaftlichen Prosperität benötigt, geht insofern kein Weg an einer gesamtstädtischen Teilfortschreibung „Gewerbe“ des FNP vorbei. Dies hat auch die Aufsichtsbehörde verdeutlicht. Insofern wird die Verwaltung diesbezüglich die Vergabe eines entsprechenden Planungsauftrags vorbereiten.

Neustadt an der Weinstraße, 27.08.2015

Oberbürgermeister