

**Drucksache Nr.:** 264/2015

**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

**Flächennutzungsplan-Teiländerung "Kasernenstraße Ost" im Stadtbezirk 32 und  
Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf  
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

---

**Antrag:**

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung der Flächenutzungsplan-Teiländerung „Kasernenstraße Ost“ im Stadtbezirk 32 und Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

**Begründung:**

Die Gewerbeflächenreserven in Neustadt an der Weinstraße sind aufgrund des stetigen Vermarktungsfortschritts und der fortwährend hohen Nachfrage nach Bauland für gewerbliche Ansiedlungen nahezu aufgebraucht. Vorhandene stadteigene Baulandreserven sind beinahe erschöpft bzw. stehen kurz vor der Veräußerung, die Vermarktung einiger noch verfügbarer privater Flächen gestaltet sich bereits seit längerem als schwierig. Folglich können nicht mehr alle Anfragen nach Gewerbeflächen bedient werden. Dies hat nicht nur zur Folge, dass Neuansiedlungen externer Gewerbetreibender in Neustadt an der Weinstraße scheitern, sondern birgt zudem die Gefahr des Abwanderns bereits in der Stadt Ansässiger, da deren Standortanforderungen nicht bedient werden können. Daher besteht die Erforderlichkeit, weitere gewerbliche Bauflächen in Neustadt an der Weinstraße zu entwickeln. Dies muss zunächst auf Ebene der Flächennutzungsplanung durch eine Neudarstellung gewerblicher Bauflächen vorbereitet werden, da die im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltenen gewerblichen Bauflächen sowie die Sonderbauflächen bereits genutzt bzw. mittels verbindlicher Bauleitplanung für gewerbliche Ansiedlungen entsprechend vorbereitet sind.

Zur Bedienung der kurz- bis mittelfristigen Nachfrage nach gewerblich nutzbarem Bauland soll daher in einem ersten Planungsschritt die vorliegende Flächennutzungsplan-Teiländerung vollzogen werden, um zügig gewerbliche Bauflächen entwickeln zu können.

Für die städtebauliche Entwicklung vorrangig zu nutzende Innenentwicklungspotentiale sind bei Prüfung des städtischen Baulandkatasters unter Beachtung der nachfolgenden Prämissen

- zügig entwickelbare und zugleich hinreichende Flächengesamtgröße von 5-10 ha,
- möglichst hoher stadteigener Flächenanteil zur raschen Vermarktung und Erzielung marktgerechter Preise,
- geringe Anzahl von Grundstückeigentümern zur Erleichterung und Beschleunigung der Flächenaktivierung (z.B. bezüglich ggf. erforderlicher bodenordnerischer Maßnahmen),
- geringes Konfliktpotential i.V.m. umliegenden Nutzungen (z.B. bestehende Wohnbebauung),
- gute infrastrukturelle Anbindung (z.B. an die Verkehrsinfrastruktur),
- Nähe zu bestehenden gewerblich genutzten Flächen zur harmonischen städtebaulichen Einbindung in den Siedlungskörper,
- Einhaltung landes- und regionalplanerischer Vorgaben (z.B. schonende Flächeninanspruchnahme).

nicht vorhanden. Im Bereich des seinerzeit geplanten Messe- und Festplatzes entlang der Louis-Escande-Straße sind jedoch Flächen vorhanden, die zumindest teilweise für eine bauliche Nutzung bereits seit längerem vorgesehen sind und die genannten Kriterien erfüllen. Zur Entwicklung dieser Flächen als Gewerbegebiet ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan teilweise zu ändern, um daraus mittels verbindlicher Bauleitplanung Bauland zu schaffen.

Eine positive Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde hat bzgl. der geplanten Gewerbeflächenentwicklung bereits stattgefunden. Die maßvolle Entwicklung findet an dieser Stelle Zustimmung, auch weil der in Rede stehende Bereich im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar bereits als „Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe“ ausgewiesen ist.

Der Bebauungsplan „Kasernenstraße“ soll im Parallelverfahren geändert und erweitert werden („Kasernenstraße“ III. Änderung und Erweiterung).

Es wird empfohlen, die Aufstellung der Flächennutzungsplan-Teiländerung „Kasernenstraße Ost“ zu beschließen. Im Übrigen sei auf die Erläuterungen in der Anlage verwiesen.

Neustadt an der Weinstraße, 27.08.2015

Oberbürgermeister