

## ERLÄUTERUNGEN zum Aufstellungsbeschluss

für die Flächennutzungsplan-Teiländerung „**Kasernenstraße Ost**“ im Stadtbezirk 32 und Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

---

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.

Längerfristig wird eine Teilfortschreibung „Gewerbeflächen“ des Flächennutzungsplans auf gesamtstädtischer Ebene angestrebt, mit welcher z.B. aufgrund des Flächenumfangs und der zu beteiligenden Akteure eine hohe zeitliche Verfahrensdauer einhergeht. Zur Bedienung der kurz- bis mittelfristigen Nachfrage nach gewerblich nutzbarem Bauland soll daher in einem ersten Planungsschritt eine Flächennutzungsplan-Teiländerung vollzogen werden, um zügiger gewerbliche Bauflächen entwickeln zu können.

Der erste Planungsschritt erfordert zunächst die Auswahl geeigneter Flächen. Die Prüfung von Standortalternativen erfolgt unter Beachtung mehrerer Prämissen:

- zügig entwickelbare und zugleich hinreichende Flächengröße 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).

Für die städtebauliche Entwicklung vorrangig zu nutzende Innenentwicklungspotentiale sind bei Prüfung des städtischen Baulandkatasters unter Beachtung vorgenannter Prämissen nicht vorhanden. Im Bereich des 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. Die ca. 6,3 ha große Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan wie auch im daraus entwickelten Bebauungsplan „Kasernenstraße“ als „Gemeinbedarfsfläche (Messe, Festplatz)“ dargestellt/ festgesetzt. Diese städtische Fläche ist derzeit bis auf gelegentliche private Freizeitnutzungen des nördlichen Abschnitts ungenutzt. Eine für die adäquate Bespielung als Messe- und Festplatz erforderliche Erschließung des Geländes unterblieb bislang in erster Linie aufgrund des zu leistenden finanziellen Aufwands und der vergleichsweise geringen Nachfrage bzw. des vergleichsweise geringen Standortpotentials als Messe- und Festgelände. Zusammen mit den östlich angrenzenden Parzellen erfüllt die Fläche die genannten Anforderungen.

Zur Entwicklung dieser Flächen als Gewerbegebiet ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan teilweise zu ändern, um daraus mittels verbindlicher Bauleitplanung Bauland zu schaffen. Der Geltungsbereich zur Flächennutzungsplan-Teiländerung bezieht die östlich des seinerzeit als Messe- und Festplatzes geplanten Bereichs liegenden Landwirtschaftsflächen (im Flächennutzungsplan als „Flächen für die Land- und Forstwirtschaft – Rebland und andere Sonderkulturen“ dargestellt) mit ein und beläuft sich auf ca. 8,1 ha. Im Norden wird das Plangebiet durch die Louis-Escande-Straße begrenzt, im Osten durch bestehende Landwirtschaftsflächen zur Einhaltung des Schutzabstands der im dort verlaufenden 110 kV-Freileitung, im Westen durch die bestehenden Sondergebietsflächen im Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplans „Kasernenstraße“ sowie im Süden durch die darin festgesetzten ökologischen Ausgleichsflächen.

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.

Neustadt an der Weinstraße, den

**S T A D T V E R W A L T U N G**

Hans Georg Löffler  
Oberbürgermeister