

ERLÄUTERUNGEN zum Aufstellungsbeschluss

für den Bebauungsplan „**Kasernenstraße**“ III. **Änderung und Erweiterung** 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. Sowohl zur Neuansiedlung Externer, als auch zur Weiterentwicklung bereits in der Stadt ansässiger Betriebe soll die Realisierung eines arbeitsplätzeintensiven Gewerbegebiets moderner Prägung bauplanungsrechtlich vorbereitet werden.

In diesem ersten Planungsschritt wird das Ziel verfolgt, Flächen zur Verfügung zu stellen, welche die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Gewerbeflächen bedienen können. Die im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße dargestellten gewerblichen Bauflächen und Sonderbauflächen sind bereits genutzt bzw. mittels verbindlicher Bauleitplanung für gewerbliche Ansiedlungen entsprechend vorbereitet. Daher muss für die Entwicklung eines neuen Gewerbegebiets zunächst ein Bebauungsplan mit dazugehöriger Flächennutzungsplan-Teiländerung aufgestellt werden. In einem zweiten Planungsschritt soll zur Bedienung der langfristigen Nachfrage nach Gewerbebauland in Neustadt an der Weinstraße eine Teilfortschreibung „Gewerbeflächen“ des Flächennutzungsplans erfolgen.

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. Der Stadtrat Neustadt an der Weinstraße beschloss im Jahr 2002 den Bebauungsplan „Kasernenstraße“ als Satzung, um die ehemalige Turenne-Kaserne sowie die südlich und östlich angrenzenden Flächen zu entwickeln. Im Zuge dessen wurde auch eine ca. 6,3 ha große „Gemeinbedarfsfläche (Messe, Festplatz)“ im Bebauungsplan festgesetzt. Diese städtische Fläche ist derzeit bis auf gelegentliche private Freizeitnutzungen des nördlichen Abschnitts ungenutzt. Eine für die adäquate Bepflanzung 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 Bebauungsplan „Kasernenstraße“ in Teilen zu ändern und zu erweitern. Die Größe des Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung 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.

Die avisierte Planung macht im Parallelverfahren eine Teiländerung des Flächennutzungsplans erforderlich, welcher das Plangebiet derzeit als „Gemeinbedarfsfläche – Messe- und Festplatz“ sowie als „Fläche für die Land- und Forstwirtschaft – Rebland und andere Sonderkulturen“ darstellt.

Es wird empfohlen, die Aufstellung des Bebauungsplans „Kasernenstraße“ III. Änderung und Erweiterung 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