



Flächennutzungsplan-Teiländerung

Vorentwurf

„Kasernenstraße Ost“

im Stadtbezirk 32

Begründung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass	3
2	Geltungsbereich	4
3	Landes- und regionalplanerische Vorgaben	4
3.1	Darstellungen der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar	4
3.2	Bestehende Flächenreserven – Ziel der Raumordnung	5
3.3	Zusätzliche gewerbliche Bauflächen – Grundsatz der Raumordnung	5
3.4	Siedlungsbereiche Gewerbe – Ziel der Raumordnung	5
3.5	Zusammenfassung	6
4	Flächenbilanz	7
5	Abstimmungshistorie	7
6	Planverfahren	7

1 Planungsanlass

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 erschöpft -das letzte städtische Grundstück im Gewerbegebiet Naulott-Guckinsland/ Europastraße ist Ende 2016 veräußert worden-, 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. Folglich steht der nur noch begrenzten Flächenverfügbarkeit die fortwährend hohe Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen gegenüber, welche sich durch diverse Anfragen belegen lässt. Daher ist es erforderlich, weitere gewerbliche Bauflächen in Neustadt an der Weinstraße zu entwickeln. Sowohl kurz- als auch mittel- bis langfristig besteht ein akuter Handlungsbedarf, um die gewerbliche Entwicklung der Stadt Neustadt an der Weinstraße zukunftsfähig gestalten zu können. Strategisch wird die Aktivierung von Gewerbebauland somit in kurzfristige und mittel- bis langfristige Handlungserfordernisse differenziert.

Eine mittel- bis langfristig gesicherte Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen wird dabei über eine Teilfortschreibung „Gewerbeflächen“ des Flächennutzungsplans auf gesamtstädtischer Ebene avisiert und erfolgen. Ein entsprechender Auftrag zur Erarbeitung von fachlichen Grundlagen zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde bereits an ein Fachbüro erteilt (Gewerbeflächenentwicklungskonzeption). Aufgrund des Flächenumfangs und der zu beteiligenden Akteure geht das gesamte Verfahren bis zur Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans mit einer hohen zeitlichen Verfahrensdauer einher.

Kurzfristig soll daher eine zeitnahe Gewerbegebietsentwicklung zunächst auf Ebene der Flächennutzungsplanung durch eine Neudarstellung gewerblicher Bauflächen vorbereitet werden, da die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen sowie die Sonderbauflächen bereits genutzt bzw. mittels verbindlicher Bauleitplanung für gewerbliche Ansiedlungen entsprechend vorbereitet sind. Lediglich die gewerblichen Bauflächen „Am Hohweg“ (Speyerdorfer Straße/ Louis-Escande-Straße; wirksame Flächennutzungsplan-Teiländerung vom 17.11.2007; ca. 4 ha Bruttobauland) stellen noch ein größeres gewerbliches Baulandpotential dar, welches sich jedoch in privater Hand befindet.

Der erste Planungsschritt erforderte zunächst die Auswahl geeigneter Flächen. Die Prüfung von Standortalternativen erfolgte 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 bzw. nicht ohne weiteres aktivierbar. 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. 6,4 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. Diese Fläche erfüllt die genannten Anforderungen zur Realisierung eines Gewerbegebiets.

Die maßvolle Entwicklung gewerblicher Flächen wird an dieser Stelle als sinnvoll erachtet, auch weil der in Rede stehende Bereich im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar bereits als „Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe“ ausgewiesen ist.

Für diese Entwicklung ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan teilweise zu ändern, um daraus mittels verbindlicher Bauleitplanung Bauland zu schaffen.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich zur Flächennutzungsplan-Teiländerung beläuft sich auf ca. 6,9 ha und schließt neben dem Messegelände südlich angrenzende Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit ein. Im Norden wird das Plangebiet durch die Louis-Escande-Straße begrenzt, im Osten durch den bestehenden landwirtschaftlichen Weg, im Westen durch die bestehenden Sondergebietsflächen im Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplans „Kasernenstraße“ sowie im Süden durch die darin festgesetzten ökologischen Ausgleichsflächen.

Im Vergleich zur Fassung des Aufstellungsbeschlusses wird das Plangebiet in der Fassung des Vorentwurfs verkleinert. Der Geltungsbereich liegt demnach ausschließlich im Bereich der Kernstadt. Der direkte Zugriff auf die ehemals eingeplanten Weinbergflächen (ca. 1 ha im Osten des Plangebiets) ist aufgrund langfristiger Pachtverhältnisse nicht gelungen. Durch die Verkleinerung ist das Plangebiet in Gänze im Eigentum der Stadt Neustadt an der Weinstraße, was eine zügige Entwicklung begünstigt und dabei bodenordnerische Maßnahmen unter Einbeziehung Dritter entbehrlich macht.

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

3 Landes- und regionalplanerische Vorgaben

Nachfolgend werden die bei der Planung beachtlichen landes- und regionalplanerischen Vorgaben erläutert. Im Sinne der Abschichtung auf die konkretere Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird bzgl. weiterer Fachthemen auf das parallel durchgeführte Bebauungsplanverfahren „Kasernenstraße“ III. Änderung verwiesen.

3.1 Darstellungen der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar

Das Plangebiet „Kasernenstraße Ost“ ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar nahezu in Gänze als bestehende Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“ ausgewiesen. Lediglich im äußersten Süden ist ein Teilbereich als „sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen“ eingestuft. Diese Vorgaben werden durch die Flächennutzungsplan-Teiländerung berücksichtigt, indem das Gros des Gebiets als „ge-

werbliche Baufläche“ und der südliche Teil als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt wird bzw. im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellt ist (vgl. Planzeichnung).

3.2 Bestehende Flächenreserven – Ziel der Raumordnung

Die Planung folgt der im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Ziel vorgegebenen Nutzungsprämisse bestehende Flächenreserven vorrangig zur beplanen und zu nutzen (Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar Ziffer 1.5.1.1). Hierbei sind insbesondere Brach- und Konversionsflächen zur Flächenerweiterung zu bevorzugen. Das ehemalige Kasernengelände stellt eine Konversionsliegenschaft dar, welche bereits eine nutzungsbezogene und anthropogene Vorprägung aufweist. Ehemals bestehende Sportanlagen, Munitionsdepots und der Schießstand wurden abgebrochen, Wegeführungen sind zum Teil noch als unbefestigte Wege im Plangebiet erhalten. Zum schonenden Umgang mit Grund und Boden erfolgt ein Anschluss an die bestehende, gut ausgebaute externe Verkehrserschließung, was lediglich die Herstellung gebietsinterner Verkehrsanlagen erforderlich macht.

3.3 Zusätzliche gewerbliche Bauflächen – Grundsatz der Raumordnung

Gemäß Ziffer 1.5.1.2 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar sollen zusätzliche gewerbliche Bauflächen an die bestehende Bebauung anknüpfen, verkehrlich günstig liegen und möglichst auch an den ÖPNV und ggf. an den Schienengüterverkehr angebunden sein und geringe ökologische Konflikte aufweisen.

Das Plangebiet liegt unmittelbar östlich bestehender gewerblicher Bauflächen (Sportartikelfachmarkt, baugenehmigtes Großkino mit Baubeginn 2017). Weiter westlich finden sich diverse weitere gewerbliche Nutzungen im Bebauungsplangebiet „Kasernenstraße“ bzw. innerhalb des „Quartier Hornbach“ auf den Flächen der ehemaligen Turenne-Kaserne. Auch das Areal nördlich des Plangebiets war lange Zeit bereits baulich/ gewerblich genutzt (ehemaliges „Rosen Kessel-Gelände“, Anlagen wurden beseitigt) und ist für eine gewerbliche Folgenutzung bereits avisiert (Gebiet der genehmigten Flächennutzungsplan-Teiländerung „Am Hohweg“).

Durch die Anbindung an die Louis-Esacande-Straße und von dort an die Bundesstraßen 38 (über „Nachtweide“ und „Branchweilerhofstraße“) und 39 jeweils an die Autobahn 65 weist das Gebiet eine hohe Verkehrsgunst auf. Diese überörtlichen Anbindungen durchlaufen zudem keine Wohngebiete oder sonstige sensiblen Nutzungsbebereiche. Je nach später im Plangebiet realisierter Betriebe ergibt sich weiterhin ein Synergiepotential aufgrund der verkehrsgünstigen und konfliktfreien Vernetzung zu den bestehenden Gewerbegebieten „Nachtweide“, „Altenschemel“, „Quartier Hornbach“, „Weinstraßen-Zentrum/ Chemnitzer-Straße“, „Lachener Straße/ Europastraße“. Auch die innerörtliche Verkehrsanbindung ist demnach günstig.

In ökologischer Hinsicht weist das Plangebiet keine wesentlichen Konflikte auf. Eingriffe in Natur und Landschaft können ausgeglichen werden. Erste ökologische Kartierungen im Zuge der zu leistenden Umweltprüfung belegen dies.

Zusammenfassend berücksichtigt die Planung die genannten raumordnerischen Grundsätze gemäß Ziffer 1.5.1.2 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

3.4 Siedlungsbereiche Gewerbe – Ziel der Raumordnung

Neustadt an der Weinstraße (Kernstadt sowie Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf) ist gemäß Anhang 1.4 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar Gemeinde mit verstärkter gewerblicher Siedlungsentwicklung. Dort ist gemäß Ziffer 1.5.2.2 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar die Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe vorrangige Aufgabe. Darüber hinaus sollen diese Standorte unter Berücksichtigung der lokalen und regionalen Rahmenbedingungen angemessene

Flächenreserven für ergänzende gewerbliche Neuansiedlungen vorhalten. Die neu zu entwickelnde Gewerbefläche befindet sich in den genannten Bereichen und soll sowohl als Entwicklungsmöglichkeit für Neustadter Gewerbebetriebe, als auch für Neuansiedlungen dienen.

Bei der Stadtverwaltung Neustadt an der Weistraße und ihrer Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft liegen -neben zahlreichen externen Anfragen- diverse Anfragen stadtdansässiger Betriebe vor, welche aufgrund geänderter Nutzungsansprüche, gesteigerter Platzbedarfe usw. die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen innerhalb Neustadts bekunden. Dabei ist die Stadt zunächst bemüht vorhandene Potentiale zu nutzen. Da keine stadteigenen Gewerbeflächen mehr vorhanden sind, bezieht sich dies in erster Linie auf die Vermittlung privater Potentiale. Hier bemüht sich die Verwaltung stets um zügige Herstellung von Kontakten zwischen Interessentinnen/ Interessenten und Grundstückseignerinnen/ Grundstückseignern und um Vermittlung bei Erschwernissen. Gelungen ist dies beispielsweise bei der Großkino-Ansiedlung, beim Verkauf des brachen DEMETA-Geländes in der Nachweide oder beim Verkauf der Hofmann-Engelmann-Brache im Schöntal, um nur einige prominente Beispiele zu nennen.

Nicht zuletzt scheitern Vorhaben aber häufig an Uneinigkeiten bzgl. der Kaufpreisvorstellungen der Gewerbegrundstücke. Dies zuletzt trotz großer Bemühungen der Stadtverwaltung unter Einbindung verschiedener Fachabteilungen und Behörden im Falle der avisierten Betriebsverlagerung und -vergrößerung eines im Gewerbegebiet Nachtweide ansässigen Betriebs. Folglich gelangt die städtische Einflussnahme an ihre Grenzen. An anderer Stelle kann die Stadt jedoch, z.B. durch Anpassung nicht mehr zeitgemäßer Bebauungspläne eine Aktivierung bestehender Gewerbeflächenpotentiale bewirken, zuletzt geschehen in 2016 im Gewerbegebiet in der südlichen Europastraße (Bebauungsplan „Naulott-Guckinsland“ V. Änderung). Demzufolge werden die bestehenden Möglichkeiten zur Einflussnahme auf die Gewerbeflächenaktivierung seitens der Stadt Neustadt an der Weinstraße genutzt und z.T. große Anstrengungen und Bemühungen unternommen.

In den Siedlungsbereichen Gewerbe sollen keine großflächigen Neuausweisungen von Bauflächen über die im Flächennutzungsplan bereits enthaltenen Gebiete erfolgen. Jedoch beinhaltet die Bestandssicherung und -pflege auch die Bereitstellung angemessener Gewerbeflächenreserven für ergänzende Neuansiedlungen. Die geplante gewerbliche Baufläche „Kasernenstraße Ost“ hat eine Größe von 6,44 ha Bruttobauland. Nach Abzug erforderlicher Erschließungsflächen, ökologischer (Ausgleichs-) Flächen sowie Ver- und Entsorgungsflächen (z.B. für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers) ergeben sich ca. 5,50 ha Nettobauland und damit vorliegend keine Ausweisung von übergebürlich großen Gewerbeflächen. Wie in der Begründung zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (vgl. S. 28) dargelegt, entsprechen vorhandene Flächenpotentiale oftmals nicht (mehr) den heutigen Marktanforderungen. Gleichwohl ist die Stadt Neustadt an der Weinstraße bemüht, die (zum Teil seit vielen Jahren) verfügbaren, aber schwer marktzugängigen Flächen zu aktivieren. Die vorliegende Bauleitplanung und die dadurch avisierte Gewerbeflächenentwicklung werden dabei als zeitgemäße Ergänzung zu den dargelegten Bemühungen betrachtet. Ein kurzfristig aktivierbares Areal, welches sich in Gänze in Stadteigentum befindet, garantiert eine zügige Vermarktung und Aufsiedlung, begünstigt durch die gute verkehrliche Lage und die zügige Verfahrensabwicklung. Folglich wird die Planung aktuellen Marktanforderungen gerecht und beachtet dabei die raumordnerischen Zielvorgaben für die „Siedlungsbereiche Gewerbe“ des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

3.5 Zusammenfassung

Die landes- und regionalplanerischen Zielvorstellungen werden sowohl in Bezug auf den Makrostandort des Mittelzentrums Neustadt an der Weinstraße als auch des Mikrostandorts, sprich das ausgewählte Areal, erfüllt. Darüber hinaus finden die wesentli-

chen Grundsätze der Raumordnung bzgl. der Thematik Gewerbeflächen positive Berücksichtigung.

4 Flächenbilanz

Bezeichnung	Größe	Größe anteilig in
gewerbliche Bauflächen	6,44 ha	94 %
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,44 ha	6 %
Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Teiländerung	6,88 ha	100 %

Werte gerundet, dadurch ggf. Rundungsungenauigkeit

5 Abstimmungshistorie

Die Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße hat im Vorfeld der avisierten Teiländerung des Flächennutzungsplans und des im Parallelverfahren durchzuführenden Bebauungsplan-Änderungsverfahrens frühzeitig Kontakt mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Referat 41 Raumordnung und Landesplanung aufgenommen. Bereits im Vorfeld der Aufstellungsbeschlüsse zu den genannten Bauleitplanverfahren durch den Stadtrat fand am 02.07.2015 ein Gesprächstermin statt, in welchem sowohl die kurz- bis mittelfristigen Planungsperspektiven über die in Rede stehende Bauleitplanung, als auch die langfristige Planung über ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept aufgezeigt wurden. Im Juni 2016 erfolgte der Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 Landesplanungsgesetz unter Darlegung der Gründe für die avisierte Flächennutzungsplan-Teiländerung sowie die Übermittlung von Kartendarstellungen zu Gewerbeflächenpotentialen und einer tabellarischen Aufzählung von Gewerbeflächenanfragen.

Seither erfolgten die Beauftragung eines Fachbüros zur Erstellung des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts sowie die seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd erwünschte Aktualisierung der Bauflächenpotentiale (RAUM+ Monitor).

Im Weiteren konnten Vermarktungsfortschritte bestehender Gewerbeflächenpotentiale erzielt werden. Die letzte städtische Liegenschaft in einem Gewerbegebiet (Europastraße) wurde veräußert. Das Demeta-Gelände in der Nachtweide fand ebenso einen Käufer und die Wiedernutzung der bereits Anfang 2016 verkauften ehemaligen Papierfabrik Hoffmann & Engelmann schreitet voran. Zudem wurden bei der Stadtverwaltung weitere Ansiedlungswünsche von Unternehmen vorgetragen, welche trotz der Vermittlungsbemühungen privater Flächen aufgrund der Größen- und Standortanforderungen bislang erfolglos blieben.

6 Planverfahren

Die Flächennutzungsplan-Teiländerung erfolgt im Regelverfahren unter Durchführung einer Umweltprüfung. Im Parallelverfahren wird das Bebauungsplanverfahren „Kasernenstraße“ III. Änderung betrieben. Folgende Verfahrensschritte wurden bereits durchgeführt:

- 17.09.2015:
Aufstellungsbeschluss des Stadtrats über die Flächennutzungsplan-Teiländerung

„Kasernenstraße Ost“ im Stadtbezirk 32 und im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf
gem. § 2 Abs.1 BauGB,

- 08.09.2016:
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs.1 BauGB.

Neustadt an der Weinstraße, den

STADTVERWALTUNG

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister