



## Flächennutzungsplan-Teiländerung

Entwurf

## „Kasernenstraße Ost“

im Stadtbezirk 32

## Begründung

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und Planungsziel</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>4</b>
2.1	Lage des Plangebiets	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3	Städtebauliche Situation	5
2.4	Topographie	5
2.5	Verkehrliche Erschließung	5
2.6	Technische Infrastruktur	6
2.7	Nutzungen	6
2.8	Immissionen	6
2.9	Kampfmittel	6
2.10	Bodenverhältnisse	6
2.11	Eigentumsverhältnisse	7
<b>3</b>	<b>Avisierte Regelungen bzgl. Nutzungen und Sortimenten im Bebauungsplan „Kasernenstraße“ III. Änderung</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Bedarfsnachweis/ Ansiedlungsperspektive von Gewerbetreibenden</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Integration in das Gewerbeflächenentwicklungskonzept</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Landes- und regionalplanerische Vorgaben</b>	<b>8</b>
6.1	Darstellungen der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar	8
6.2	Bestehende Flächenreserven – Ziel der Raumordnung	8
6.3	Zusätzliche gewerbliche Bauflächen – Grundsatz der Raumordnung	8
6.4	Siedlungsbereiche Gewerbe – Ziel der Raumordnung	9
6.5	Zusammenfassung	10
<b>7</b>	<b>Bestehende Darstellungen des Flächennutzungsplans und Planänderung</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Umweltbericht und weitere fachliche Belange</b>	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>11</b>
<b>10</b>	<b>Planverfahren</b>	<b>11</b>
<b>11</b>	<b>Rechtsgrundlagen und Vorschriften</b>	<b>11</b>

## 1 Planungsanlass und Planungsziel

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 des Mittelzentrums 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 erfolgen. Ein entsprechender Auftrag zur Erarbeitung von fachlichen Grundlagen zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde bereits an ein Fachbüro erteilt (Gewerbeflächenentwicklungskonzeption). Der Prozess wird von einer interdisziplinär besetzten Arbeitsgruppe begleitet. Die Analysen zeigten, dass der überwiegende Teil der identifizierten Potenzialflächen für gewerbliche Nutzungen blockiert ist (bevorratet für betriebliche Erweiterungen, keine Vermarktung durch die Eigentümer, überzogene Preisvorstellungen). Es gibt letztlich nur sehr wenige Flächen, die tatsächlich aktuell vermarktet werden. Die meisten davon sind aber nicht in öffentlicher Hand. Im Ergebnis wurde deutlich, dass eine Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen dringend notwendig ist.

Aufgrund des Flächenumgriffs 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 Grundstückseigentümern 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 als gewerbliche Baufläche avisierte Liegenschaft (hinzu treten ca. 0,5 ha bereits dargestellte „Ausgleichsfläche“) 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 und ist ein erster Baustein auf dem Weg, neue gewerbliche Bauflächen zu schaffen. Eine Einbettung in das noch zu entwickelnde Maßnahmenpaket des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes wird erfolgen.

Die maßvolle Entwicklung gewerblicher Flächen wird an dieser Stelle als sinnvoll erachtet, auch weil der in Rede stehende Bereich bauplanungsrechtlich bereits „vorgeprägt“ ist. Der „Messe- und Festplatz“ lässt bereits heute eine teilweise gewerblich untersetzte Nutzung zu. Die Fläche ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als „Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe“ ausgewiesen. Insgesamt zielt die Planung darauf ab, die Entwicklung eines Gewerbegebiets vorzubereiten.

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

## **2 Plangebiet**

### **2.1 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt in der Kernstadt im Stadtbezirk 32 südlich der Louis-Escande-Straße. Nördlich hiervon liegen Brach- und Landwirtschaftsflächen der Gemarkung „Am Hohweg“. Im Osten befinden sich landwirtschaftliche Wege und Flächen, die im Wesentlichen zum Obst- und Gemüseanbau genutzt werden („Unter dem langen Stein“/ „Am Pohlengraben“). Gleiches gilt für die südlich angrenzenden Bereiche „Lange Strahläcker“. Im Westen liegt das bestehende gewerblich genutzte Gebiet an der Louis-Escande-Straße und der Straße „Le Quartier Hornbach“ auf dem ehemaligen Kasernenareal der Turenne-Kaserne.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich zur Flächennutzungsplan-Teiländerung beläuft sich auf ca. 6,9 ha und schließt neben dem Messegelände auch südlich angrenzende Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 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 wurde das Plangebiet in der Fassung des Vorentwurfs verkleinert. Der Geltungsbereich liegt seither 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. Zur Entwurfsfassung erfolgte wiederum eine geringe Vergrößerung des Geltungsbereichs um 13 qm im Nordosten des Gebiets.

Der räumliche Geltungsbereich von rund 6,9 ha wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Louis-Escande-Straße (Flurstücke 2762/7, 2763/14 und 2833/10, alle Gemarkung Neustadt),
- im Osten durch landwirtschaftliche Wege (Flurstücke 2763/2, 2763/16 und 2833/12, beide Gemarkung Neustadt sowie den Pohlengraben (Flurstück 11921, Gemarkung Lachen-Speyerdorf),
- im Süden durch den Begleitweg südlich des Pohlengrabens (Flurstück 11925/2, Gemarkung Lachen-Speyerdorf),
- im Westen durch gewerbliche Flächen (Flurstück 2762/18, 2763/19, 2763/20, 2762/12, 2763/21, Gemarkung Neustadt) und eine Grünfläche, durch welche der Pohlengraben verläuft (Flurstück 2763/21, Gemarkung Neustadt).

Die Flurstücke 2762/12, 2762/13, 2763/12, 2763/13, 2763/23, 2763/24, 2833/11 (alle Gemarkung Neustadt) werden in Gänze vom räumlichen Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Teiländerung eingeschlossen. Grafisch ist die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs in der Planzeichnung nachvollziehbar.

### 2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist bis auf das Trafohaus im äußersten Nordwesten unbebaut und den östlich davon gelegenen Erschließungsansatz („Straßenstummel“) nahezu unversiegelt. Im Süden finden sich Zaun- und Pfeilerreste aus Zeiten der militärischen Nutzung bzw. der Nutzung als Kleingarten.

### 2.4 Topographie

Innerhalb des Plangebiets variieren die Geländehöhen zwischen ca. 130 m ü. NN (Louis-Escande-Straße) und ca. 126,50 m ü. NN (Böschungunterkante Pohlengraben). Folglich fällt das Gelände insgesamt von Norden nach Süden ab, dazwischen ist jedoch kein vollkommen gleichmäßiger Geländeverlauf vorhanden, sondern auch geringfügige Steigungen. Bedeutsame topographische Niveauversprünge sind im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung nur bzgl. des Höhenunterschieds zwischen der Ober- und Unterkante des Pohlengrabens vorhanden. Zudem liegt der östlich außerhalb des Plangebiets verlaufende Landwirtschaftsweg bis zu ca. 1,5 m tiefer als das Plangebiet und der Parkplatz des Sportartikelfachmarkts im Westen ca. 1 m höher.

### 2.5 Verkehrliche Erschließung

Verkehrlich erschlossen ist das Plangebiet über die unmittelbar angrenzende Louis-Escande-Straße im Norden. Diese ist als Stadtstraße klassifiziert.

## 2.6 Technische Infrastruktur

Im Bereich der Louis-Escande-Straße bzw. bis in den Bereich des Trafohauses sind Versorgungsleitungen für Strom, Gas und Wasser vorhanden. Die Versorgung des Gebiets mit Strom, Gas und Wasser/ Löschwasser kann gesichert werden. Zur Versorgung des Gebiets mit leistungsfähigen Internetanschlüssen stehen im Umfeld Anschlusspunkte zur Verfügung.

Der Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist nicht gegeben. Um das Plangebiet an öffentliche Anlagen direkt anschließen zu können, ist eine Neuverlegung erforderlich.

Ebenso ist kein öffentlicher Niederschlagswasserkanal vorhanden. Wie auch beim Schmutzwasser erfolgte bei Herstellung der Louis-Escande-Straße eine Privaterschließung. Vorhandene Anlagen wurden damals nicht in das öffentliche Eigentum übertragen.

## 2.7 Nutzungen

Die Fläche wird im Bereich der nördlich gelegenen Wiese derzeit zur gelegentlichen Freizeitnutzung (Drachensteigen o.ä., Modellflug, Hundesport) aufgesucht. Durch einen Pächter im Süden werden die Wiesenflächen zur Heuerzeugung bewirtschaftet. Die übrigen mit verschiedenen Vegetationsstrukturen (Brombeeren, Bäume) bewachsenen Flächen liegen brach. Zugängliche Bereiche, insbesondere die ungefestigten Wege durch das Gebiet, werden von Spaziergängern frequentiert.

Das Plangebiet liegt gemäß der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße aus dem Jahr 2011 weder innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs noch eines Ergänzungsstandorts. Bei Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben soll entsprechend eine Sortimentsbeschränkung erfolgen.

## 2.8 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Immissionen durch die Verkehre der Louis-Escande-Straße und zudem durch die angrenzenden Nutzungen (Gewerbe, Landwirtschaft) und die sich daraus ergebenden Immissionen im Zuge der Geschäftstätigkeiten und Bewirtschaftungen ein. Diese Immissionen sind als gebietstypisch und verträglich zu bezeichnen.

Bzgl. des Einwirkens weiterer wesentlicher Immissionen, z.B. durch Luftschadstoffe und Gerüche, auf das Plangebiet bestehen keine Erkenntnisse.

## 2.9 Kampfmittel

Zur Abschätzung des Vorhandenseins von Kampfmitteln im Plangebiet -einer ehemaligen Militärkaserne- erfolgte eine Auswertung von Luftbildern durch einen Fachgutachter. Die Luftbildauswertung ergab keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets. Im Bezug hierauf sind aus Sicht der Fachbegutachtung keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Gleichwohl kann das Vorhandensein von (sonstigen) Kampfmitteln nicht in Gänze ausgeschlossen werden, weswegen Eingriffe in den Boden im Plangebiet mit besonderer Vorsicht auszuführen sind. Ein entsprechender Hinweis ist dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Kasernenstraße“ III. Änderung hinzugefügt. Die Dokumentation der Luftbildauswertung ist der Begründung des Bebauungsplans als Anlage beigefügt. Hierauf wird im Weiteren verwiesen.

## 2.10 Bodenverhältnisse

Insbesondere aufgrund der Lage des Plangebiets auf dem Gelände der ehemaligen „Turenne-Kaserne“ ist durch die (militärische) Vornutzung der Verdacht auf vorhandene Altablagerungen, Altstandorte, schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachts-

flächen soweit auf Ebene der Bauleitplanung möglich und erforderlich, auszuräumen. Hierzu wurden bestehende Berichte und Untersuchungen geprüft und eine aktuelle Bodenbegutachtung durchgeführt. Eine Eintragung des Geländes im Altlastenkataster besteht nicht. Das Plangebiet wurde zur Zeit der militärischen Nutzung im Wesentlichen als Sportgelände, Schießplatz und Munitionsdepot genutzt.

Es wird auf die Unterlagen zum Bebauungsplan „Kasernenstraße“ III. Änderung verwiesen.

#### 2.11 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in Gänze im Eigentum der Stadt Neustadt an der Weinstraße.

### 3 **Avisierte Regelungen bzgl. Nutzungen und Sortimenten im Bebauungsplan „Kasernenstraße“ III. Änderung**

Die Gebietsentwicklung im parallel aufzustellenden Bebauungsplan „Kasernenstraße“ III. Änderung soll als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO erfolgen, welches insbesondere hinsichtlich der Festsetzungen zum Handel eingeschränkt wird und eine Wohnnutzung nicht vorsieht. Auch Vergnügungsstätten und weitere gem. § 8 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich auch ausnahmsweise sowie allgemein zulässige Nutzungen gem. § 8 Abs.1 BauNVO sollen im Gebiet unzulässig sein. Ziel ist es, ein weitestgehend „reines“ Gewerbegebiet zu entwickeln.

Nahvorgungs- und innenstadtrelevante Sortimente werden mit Ausnahme der im Zuge des „Handwerkerprivilegs“ angebotenen Waren im Bebauungsplan ausgeschlossen. Nicht-innenstadtrelevante Sortimente werden im Bebauungsplan nur in den Teilen des Plangebiets als zulässig festgesetzt, wo sie aufgrund des konkreten Ansiedlungsinteresses von Gewerbebetrieben erforderlich sind bzw. wo sie aufgrund der Orientierung der Flächen zu den plangebietsexternen öffentlichen Verkehrsflächen nach Norden hin z.B. zur Präsentation der Waren als zuträglich erachtet werden. Im Südteil der Fläche sollen auch nicht-innenstadtrelevante Sortimente (unter Ausnahme des „Handwerkerprivilegs“) mittels Festsetzung im Bebauungsplan ausgeschlossen werden, sodass dort keine Einzelhandelsbetriebe ansiedelbar sind.

### 4 **Bedarfsnachweis/ Ansiedlungsperspektive von Gewerbetreibenden**

Bereits seit der frühen Planungsphase der Gebietsentwicklung besteht eine hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen im Plangebiet. Aufgrund des konkreten Ansiedlungsinteresses zur Verlagerung und Vergrößerung mehrerer stadtdansässiger Betriebe steht die Stadt bereits in engem Kontakt mit den Interessenten. Auch mit stadtexternen Firmen befindet man sich in engerem Austausch.

Insgesamt haben ca. 50 Unternehmen aus verschiedenen Branchen innerhalb und außerhalb von Neustadt an der Weinstraße ihr ernsthaftes Ansiedlungsinteresse im Plangebiet bekundet. Folglich ergibt sich aus dieser hohen, großteils qualifizierten Nachfrage ein starker Bedarf an den in Rede stehenden Gewerbeflächen.

### 5 **Integration in das Gewerbeflächenentwicklungskonzept**

Parallel zur Teiländerung des Flächennutzungsplans „Kasernenstraße Ost“ hat die Stadt Neustadt an der Weinstraße begonnen, ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept als qualitativen und quantitativen Rahmen für die gewerbliche Entwicklung der nächsten 10 – 15 Jahre zu erarbeiten. Das Konzept wird auch fachliche Grundlage für eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sein.

Der Erarbeitungsprozess hat bereits begonnen. Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept wird von einer Projektgruppe begleitet, die sich aus Interessenvertretern von Kammern und Verbänden, der Landesplanungsbehörde, der Wirtschaftsentwicklungs-

gesellschaft, der Kommunalpolitik sowie verschiedenen Verwaltungsstellen zusammensetzt.

Ein Aufstellungsbeschluss für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist für den Anfang des Jahres 2018 geplant.

Die avisierte Gebietsentwicklung „Kasernenstraße Ost“ wird parallel zum Planungsprozess des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts gestartet und quasi im Vorgriff auf die Gesamtänderung des Flächennutzungsplanes als Teiländerung durchgeführt. Sie wird in das Gewerbeflächenentwicklungskonzept integriert werden.

## **6 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.

### **6.1 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.

### **6.2 Bestehende Flächenreserven – Ziel der Raumordnung**

Die Planung folgt der im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Ziel vorgegebenen Nutzungsprämisse bestehende Flächenreserven vorrangig zu 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.

### **6.3 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, Großkino). 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 „Rosenkessel-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 Nutzungsbe-  
reiche. Je nach später im Plangebiet realisierter Betriebe ergibt sich weiterhin ein Sy-

nergiepotential 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.

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

#### 6.4 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 Weinstraße 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 Nachtweide oder beim Verkauf der Hoffmann-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 Neuweisungen 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 6,05 ha Bruttobauland. Nach Abzug erforderlicher Erschließungsflächen, ökologischer (Ausgleichs-) Flächen usw. ergeben sich ca. 5,50 ha Nettobauland und damit vorliegend keine Ausweisung von übergeburlich großen Gewerbeflächen. Wie in der Begründung zum Ein-

heitlichen 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 Städteteigentum 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 raumorderischen Zielvorgaben für die „Siedlungsbereiche Gewerbe“ des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

#### 6.5 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 wesentlichen Grundsätze der Raumordnung bzgl. der Thematik Gewerbeflächen positive Berücksichtigung.

### 7 Bestehende Darstellungen des Flächennutzungsplans und Planänderung

Das Plangebiet ist im seit 24.09.2005 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße zum Großteil als „Gemeinbedarfsfläche Messe und Festplatz“ (ca. 6,4 ha) und zum kleineren Teil als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (ca. 0,5 ha) dargestellt.

Zur Umsetzung der Planungsziele erfolgt nun die Darstellung einer gewerblichen Baufläche sowie einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, welche mit einer Fläche für die Abwasserbeseitigung überlagert wird. Im Süden wird der Pohlengraben als Wasserfläche übernommen. Im Vergleich zur Fläche des Messe und Festplatzes wird die gewerbliche Baufläche kleiner sein und die Ausgleichs- und Entwässerungsfläche größer ausfallen. Wesentlicher Grund hierfür sind die stärker zu erwartenden Eingriffe durch die gewerbliche Nutzung und der folglich höhere Ausgleichsbedarf sowie die gestiegenen Anforderungen an die Umweltbelange der letzten Jahre.

Die Darstellungen ermöglichen die Realisierung der planerischen Zielsetzung zur Entwicklung einer Gewerbefläche und berücksichtigen dabei die Anforderungen die Umweltbelange und wassergesetzlichen Vorschriften.

### 8 Umweltbericht und weitere fachliche Belange

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung im Zuge des Bebauungsplans „Kasernenstraße“ III. Änderung auf der konkreteren Planungsebene durchgeführt, da der Bebauungsplan im Parallelverfahren geändert wird. Dort wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist als selbstständiger Bestandteil der Begründung dem Bebauungsplan „Kasernenstraße“ III. Änderung als Anlage beigefügt. Im Sinne der Absichtung ist dieser Bericht auch für die im Parallelverfahren durchgeführte Flächennutzungsplan-Teiländerung „Kasernenstraße Ost“ heranzuziehen, da zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht erkennbar sind. Gleiches gilt für die der Bebauungsplan-Teiländerung beiliegenden Fachgutachten. Auf Ebene der Flächennutzungsplan sind keine Gründe ersichtlich, die einer Planänderung entgegenstehen. Allen fachlichen Belangen kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung hinreichend Rechnung getragen werden. Es wird daher insgesamt auf den Bebauungsplan „Kasernenstraße“ III. Änderung nebst seiner Anlagen verwiesen.

Zur Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten wird auf Kapitel 1 dieser Begründung verwiesen.

## 9 Flächenbilanz

Bezeichnung	Größe	Größe anteilig in
gewerbliche Bauflächen	6,12 ha	88,8 %
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/ Flächen für die Abwasserbeseitigung/ Wasserflächen	0,77 ha	11,2 %
<b>Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Teiländerung</b>	6,89 ha	100 %

## 10 Planverfahren

Die Flächennutzungsplan-Teiländerung erfolgt im Regelverfahren. 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,
- 03.02.2017 – 17.02.2017  
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB,
- 17.01.2017 – 10.02.2017  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. 4 Abs. 1 BauGB.

## 11 Rechtsgrundlagen und Vorschriften

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I

S. 502), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77).
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 9, 11 und 13 geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz – DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht geändert, § 25 b eingefügt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 6. Oktober 2015, § 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583).
- RICHTLINIE 92/43/EWG DES RATES vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), mehrfach geändert durch § 59 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 296).

Neustadt an der Weinstraße, den

STADTVERWALTUNG

Hans Georg Löffler  
Oberbürgermeister