

Drucksache Nr.: 310/2019

Dezernat IV
Federführend: Fachbereich 2
Anlagen: 1 Plan

Az.: 220tf

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	23.10.2019	Ö	zur Vorberatung
Ortsbeirat Lachen-Speyerdorf	24.10.2019	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	24.10.2019	Ö	zur Vorberatung
Stadtrat	29.10.2019	Ö	zur Beschlussfassung

Flächennutzungsplan-Teiländerung „Lange Strahläcker“, im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

Antrag:

Der Stadtrat beschließt den Aufstellungsbeschluss zur Flächennutzungsplan-Teiländerung „Lange Strahläcker“ im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Begründung:

Auch nach der jüngsten Gewerbegebietsentwicklung „Joseph-Monier-Straße“ im Jahr 2018 ist die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in Neustadt an der Weinstraße sowohl von ortsansässigen wie auch externen Betrieben ungebrochen hoch. Viele Neustadter Betriebe hegen Entwicklungsabsichten und befinden sich im Bestand oftmals in beengten Verhältnissen. Externe Unternehmen möchten sich am Standort Neustadt an der Weinstraße neuansiedeln. Bis auf ein letztes städtisches Grundstück, welches für mögliche Umsiedlungen von Gewerbebetrieben aus dem avisierten Landesgartenschauengelände vorgehalten wird, wurden alle Baugrundstücke in der Joseph-Monier-Straße zügig veräußert. Da der Stadt Neustadt an der Weinstraße für den Bereich der Kernstadt und des Ortsbezirks Lachen-Speyerdorf die landesplanerische Funktionszuweisung als Gewerbebestandort zukommt, besteht somit akuter Handlungsbedarf mit Blick auf die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen.

Sind im aktuellen Flächennutzungsplan von 2005 noch einige nicht entwickelte Wohnbauflächen enthalten, so mangelt es bereits seit einigen Jahren an entwicklungsfähigen Gewerbebauflächen. Die Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße hat im Jahr 2019 begonnen, den Flächennutzungsplan von 2005 durch eine Gesamtfortschreibung an die aktuellen Entwicklungsperspektiven anzupassen, was auch die Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen beinhaltet. Das mehrjährige Verfahren benötigt eine Vielzahl von fachgutachterlichen Inputs sowie Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen verschiedener Ausgestaltung. Bis zum Abschluss der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans werden nach derzeitiger Planung ca. fünf Jahre vergehen. Dies bedeutet, dass neue gewerbliche Bauflächen im Zuge der Gesamtfortschreibung erst im Jahr 2024 in den Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße aufgenommen werden können.

Als zukünftige Gewerbeflächen kommen unter anderem die Flächen im Bereich der Louis-Escande-Straße in Frage. Die Entwicklung dieser Flächen zur gewerblichen Nutzung liegt aufgrund der günstigen Lage quasi „auf der Hand“. Bei genauerer Betrachtung potentieller Gewerbegebiete wird eine ca. 7 ha große Fläche in der Gewanne „Lange Strahläcker“ auffällig, um zumindest den kurzfristigen Bedarf an gewerblichen Flächen teilweise decken zu können. Das Ergebnis der Prüfung des avisierten Standorts zeigt diverse Vorzüge der ausgewählten Fläche:

- zügig entwickelbare und zugleich hinreichende Flächengröße von 5 – 10 ha,
- 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. keine bestehende Wohnbebauung),
- sehr gute Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur,
- Nähe zu bestehenden gewerblich genutzten Flächen zur harmonischen städtebaulichen Einbindung in den Siedlungskörper.

Die Fläche „Lange Strahläcker“ erfüllt die Anforderungen zur Entwicklung einer gewerblichen Baufläche insgesamt sehr gut. Für die städtebauliche Entwicklung vorrangig zu nutzende Innenentwicklungspotentiale sind bei Prüfung des städtischen Baulandkatasters unter Beachtung vorgenannter Prämissen zudem nicht vorhanden.

Im Flächennutzungsplan 2005 der Stadt Neustadt an der Weinstraße ist das Areal derzeit als „landwirtschaftliche Fläche – Ackerland“ dargestellt. Da die Flächennutzungsplan-Gesamtortschreibung noch mehrere Jahre Zeit in Anspruch nehmen wird, soll im Vorgriff ein Flächennutzungsplan-Teiländerungsverfahren durchgeführt werden. Zeitgleich kann im „Parallelverfahren“ ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Aufstellung erfolgt im Regelverfahren mit Umweltbericht.

Es wird empfohlen, die Aufstellung der Flächennutzungsplan-Teiländerung zu beschließen.

Neustadt an der Weinstraße, 25.09.2019

Oberbürgermeister