

Drucksache Nr.: 311/2019

**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

Bebauungsplan „Lange Strahläcker“, im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

Antrag:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Lange Strahläcker“ im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Begründung:

Das Neustadter Autohaus Falter in der Branchweilerhofstraße hegt Entwicklungsabsichten, um die langfristige Perspektive des Betriebs in Neustadt an der Weinstraße sichern zu können. Dies beinhaltet auch die Umsetzung von herstellereitigen Vorgaben und Anpassungen des Betriebs an neue Entwicklungstendenzen in der Automobilindustrie. Die Flächen des heutigen Autohauses reichen im Bestand bzgl. Größe und Zuschnitt für die zeitgemäße Weiterentwicklung des Betriebs nicht aus. Eine Erweiterung nach Norden ist durch die Lage am Speyerbach nicht möglich. Im Süden und Osten grenzt unmittelbar die Branchweilerhofstraße an. Ein Zukauf benachbarter Flächen im Westen misslang. Bei der Suche nach möglichen Neubauf Flächen wird sehr schnell augenfällig, dass die Gewerbeflächenreserven in Neustadt an der Weinstraße nahezu aufgebraucht sind. Insbesondere eine hier erforderliche Fläche von ca. 20.000 qm ist schlichtweg nicht vorhanden. Bei der Suche nach neu entwickelbaren Gewerbeflächen wurde man im Bereich östlich der Louis-Escande-Straße fündig: In der Gewanne „Lange Strahläcker“ befindet sich ein ca. 7 ha großes Areal, welches insbesondere hinsichtlich der Eigentümerstruktur eine kurzfristige Entwicklung möglich macht. Die Fläche „Lange Strahläcker“ liegt südlich des Pohlengrabens und schließt an den bestehenden Decathlon-Markt und die gewerblichen Flächen der Joseph-Monier-Straße an. Das Gebiet weist aus verschiedenen Gründen eine hohe Gunst zur gewerblichen Entwicklung auf:

- zügig entwickelbare und zugleich hinreichende Flächengröße von 7 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.

Aufgrund der Flächengröße von 7 ha ist es möglich hier nicht nur die Umsiedlung des Autohauses zu realisieren, sondern noch weitere Gewerbeflächen zu schaffen. Das Autohaus soll bei der Neuentwicklung eine Nettobaufläche von ca. 20.000 qm in Anspruch nehmen. Ungefähr 8.000 qm entfallen auf den Betrieb „Quartier Christ“, welcher zurzeit Spargelanbau im Gebiet betreibt. Die Firma Hornbach hält derzeit einen Großteil der Flächen im Gebiet. Die restliche Baufläche von ca. 30.000 qm möchte daher Hornbach selbst behalten, um dort perspektivisch den Standort Neustadt zu stärken und ggf. einen Baustoffhandel zu realisieren. Alle weiteren Flächen -abzüglich erforderlicher Erschließungsflächen- sollen ökologischen Erfordernissen dienen. Im Bereich des Pohlengrabens sind Maßnahmen zur Entwicklung und Aufwertung des Gewässers vorgesehen und im Zuge der Planung auszuarbeiten.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße ist das Areal derzeit als „landwirtschaftliche Fläche – Ackerland“ dargestellt, was im „Parallelverfahren“ ein Flächennutzungsplan-Teiländerungsverfahren erforderlich macht. Die Aufstellung beider Bauleitpläne erfolgt im Regelverfahren mit Umweltbericht.

Im Weiteren wird auf die Beschlussvorlage Drucksache 310/2019 zur Flächennutzungsplan-Teiländerung „Lange Strahlacker“ verwiesen.

Es wird empfohlen, die Aufstellung des Bebauungsplans zu beschließen.

Neustadt an der Weinstraße, 25.09.2019

Oberbürgermeister