

Drucksache Nr.: 069/2024

Dezernat IV

Federführend: Stadtplanung

Anlagen: 2

Az.: 220.Bu

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Innenstadtbeirat	09.04.2024	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	10.04.2024	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	11.04.2024	Ö	zur Vorberatung
Stadtrat	16.04.2024	Ö	zur Beschlussfassung

**Bebauungsplan „Zwischen Speyerdorfer Straße und Louis-Escande-Straße,, im Stadtbezirk 32
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB –**

Antrag:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwischen Speyerdorfer Straße und Louis-Escande-Straße“ im Stadtbezirk 32 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Begründung:

Die Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe in Neustadt an der Weinstraße sind weitgehend ausgeschöpft. Die Stadt kann bei Anfragen nur noch wenige Restgrundstücke anbieten, ein zunehmender Engpass an Gewerbebauland ist wahrnehmbar. Die Flächenentwicklung der Joseph-Monier-Straße konnte hier nur kurzfristig Abhilfe schaffen. Um dem Defizit von rund 27,5 Hektar bis zum FNP-Zieljahr 2040 zu begegnen und insbesondere auch der lokalen Wirtschaft Entwicklungsmöglichkeiten zu verschaffen, rückt die Schaffung neuer gewerblicher Bauflächen in den Fokus der Stadtentwicklung.

Einordnung in das Gewerbeflächenkonzept der Stadt Neustadt an der Weinstraße

Im Rahmen des Gewerbeflächenkonzepts (2022) wurde eine gesamtstädtische Analyse durchgeführt, um mögliche Standorte zur Schaffung neuer Gewerbeflächenangebote zu identifizieren. Das Hauptaugenmerk für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung liegt auf dem Bereich „Neustadt-Ost“, welcher im Norden durch die Speyerdorfer Straße, im Westen durch die Adolf-Kolping-Straße und im Süden durch die B 39 begrenzt wird. Dieser Bereich stellt zugleich die einzige größere regionalplanerische Weißfläche in Neustadt an der Weinstraße dar. Der Standort „Neustadt-Ost“ eignet sich besonders aufgrund seiner Größe, seiner Restriktionsarmut, seiner verkehrlichen Anbindung, der Anknüpfung an bestehende Gewerbestrukturen sowie der Einfügung in die Siedlungsstruktur für eine großmaßstäbliche zukünftige Gewerbeentwicklung. Hier besteht die Möglichkeit, Angebote unterschiedlichster Ausprägung mit überörtlicher Zugkraft zu schaffen und neue Impulse für die wirtschaftliche Entwicklung Neustadts zu setzen.

Diesem Standort widmete sich auch die parallel zum Gewerbeflächenkonzept erarbeitete Städtebauliche Rahmenplanung Neustadt-Ost. Ziel der Rahmenplanung war es, eine für Neustadt an der Weinstraße maßgeschneiderte gewerbliche Entwicklung – an den Bedarfen orientiert, mit dem richtigen Augenmaß und mit ausreichend Flexibilität zur späteren Flächenmobilisierung – zu entwickeln. Die besondere planerische Herausforderung bestand darin, die bestehenden Strukturen

wie Turenne-Kaserne bzw. die baulichen Entwicklungen entlang der Louis-Escande-Straße bzw. Joseph-Monier-Straße einzubinden und eine sinnvolle städtebauliche Gesamtfigur zu planen, die unterschiedlichen qualitativen Ansprüchen gerecht wird. Die Städtebauliche Rahmenplanung Neustadt-Ost wurde im September 2022 vom Stadtrat in nicht-öffentlicher Sitzung beschlossen und stellt die Grundlage für die Neudarstellung von gewerblichen Bauflächen im Vorentwurf des Flächennutzungsplans 2040 der Stadt Neustadt an der Weinstraße dar.

Aus städtebaulichen Gesichtspunkten wird grundsätzlich eine Entwicklung angestrebt, welche vom bestehenden Siedlungsrand, sprich von der Adolf-Kolping-Straße oder von der Speyerdorfer Straße, ausgeht („von Innen nach Außen“). Eine integrierte Flächenentwicklung soll damit sichergestellt und gleichzeitig einer weiteren Zersiedlung entgegengewirkt werden.

Eine großflächige gewerbliche Entwicklung führt zu neuer Bodenversiegelung und zum Verlust bisher landwirtschaftlich genutzter Böden. Dieser grundlegende Zielkonflikt ist offensichtlich. Aufgrund des großen für Neustadt festgestellten Gewerbeflächenbedarfs wird eine gewerbliche Entwicklung an dieser Stelle trotz der damit einhergehenden Neuinanspruchnahme bisher unversiegelter und landwirtschaftlicher Böden aber als sinnvoll und notwendig für die Stadtentwicklung erachtet.

Um eine transparente Abwägungsgrundlage für die Bauleitplanung zu schaffen, wurde in der ersten Jahreshälfte 2023 eine übergeordnete agrarstrukturelle Untersuchung für das insgesamt intensiv landwirtschaftlich genutzte Rahmenplangebiet Neustadt-Ost durchgeführt. Auf Grundlage der geprüften Daten wurden keine (restriktiven) Ausschlusskriterien gefunden, die einer Gewerbeflächenentwicklung innerhalb der angedachten Bauabschnitte entgegenstehen. Die detaillierte Auseinandersetzung mit den individuellen Belangen der betroffenen Landwirtschaftsbetriebe erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung.

Westlicher Teil des Geltungsbereichs: Gewerbeflächenentwicklung gemäß Städtebaulicher Rahmenplanung Neustadt-Ost

Die städtische Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft verzeichnet weiterhin eine hohe Nachfrage nach Gewerbefläche in Neustadt an der Weinstraße sowohl seitens lokaler als auch seitens externer Unternehmen, kann diese aber – wie bereits geschildert – mangels verfügbarer Grundstücke zumeist nicht bedienen. Ursprünglich war daher beabsichtigt, als ersten Bauabschnitt der Rahmenplanung Neustadt-Ost sowohl den sich in städtischem Eigentum befindenden „Schrägen Hohweg“ als auch die westlich daran anschließenden Flächen bis zur Le-Quartier-Hornbach Straße gewerblich zu entwickeln.

Das für den Bildungsstadt Neustadt an der Weinstraße wichtige Berufsbildungs- und Technologiezentrum (kurz: BTZ) der Handwerkskammer der Pfalz erhält nun den Vorzug am „Schrägen Hohweg“. Für den westlich angrenzenden Teilbereich bis hin zur Straße Le-Quartier-Hornbach bietet es sich weiterhin an, Gewerbeflächen auszuweisen und damit nicht nur räumlich, sondern (gegebenenfalls) auch thematisch anknüpfend an das Neubauvorhaben dringend benötigte Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe zu eröffnen.

Innerhalb dieses westlichen Teilbereichs befinden sich ein Pflanzencenter und zwei Aussiedlerhöfe (inkl. Wohnnutzungen), die als solche erhalten bleiben können und sollen. Deren Belange sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ebenso zu erörtern wie auch die (denkmalschutzrechtlichen) der ehemaligen Turenne-Kaserne. Die landwirtschaftlichen Flächen werden hauptsächlich für Weinbau genutzt. Die Auseinandersetzung mit den betroffenen Landwirtschaftsbetrieben wird ebenfalls im Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Sämtliche Grundstücke für die Gewerbegebietsentwicklung befinden sich in privatem Eigentum. Um dort die planerisch gewünschte Bodenordnung herzustellen, ist voraussichtlich ein amtliches Umlegungsverfahren erforderlich.

Östlicher Teil des Geltungsbereichs („Schräger Hohweg“): Berufsbildungs- und Technologiezentrum der Handwerkskammer der Pfalz

Die Handwerkskammer trat Ende 2022 mit einer Marktsondierungsanfrage an mehrere Kommunen in der Region heran, so auch an die Stadt Neustadt an der Weinstraße. Anlass war die Überlegung, ein Berufsbildungs- und Technologiezentrum als Neubau zu errichten. Die Stadt bewarb sich mit dem (Vorzugs-)Standort an der Speyerdorfer Straße, im Gewann „Am Hohweg“ (ehem. Gelände „Rosen Kessel“, auch sog. „Schräger Hohweg“).

Die sich in städtischem Eigentum befindende Fläche liegt innerhalb des Gebiets der Rahmenplanung Neustadt-Ost, welche dort grundsätzlich kleine bis mittelgroße Gewerbeflächen, beispielsweise für Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe, vorsieht. Die Plangeberin ist sich bewusst, dass mit dem an die Handwerkskammer der Pfalz unterbreiteten Standortvorschlag ein Verzicht auf eine Gewerbeflächenausweisung und damit auch auf mögliche zusätzliche Steuereinnahmen einhergeht. Jedoch überwiegt die große Bedeutung des BTZ für den Bildungsstandort Neustadt an der Weinstraße. Die Stadt Neustadt an der Weinstraße erhofft sich von der Neuansiedlung zudem Synergieeffekte für das lokale Handwerk.

Bei der Vollversammlung der Handwerkskammer der Pfalz am 29.06.2023 wurde schließlich die Entscheidung zugunsten des Neubauprojekts in Neustadt an der Weinstraße getroffen. Das Investitionsvolumen liegt nach Angaben der Handwerkskammer bei etwa 75 Mio. Euro – im Gegenzug sollen die bestehenden Berufsbildungszentren in Ludwigshafen und Landau geschlossen werden. Das Vorhaben ist ein Leuchtturmprojekt für den Bildungsstandort Neustadt an der Weinstraße und soll einen wichtigen Beitrag zur Qualifizierung und Nachwuchssicherung im Handwerk, auch für örtlichen Betriebe, leisten. Es erfolgte eine Richtungsentscheidung durch den Stadtrat im Juli 2023 (siehe Drucksache Nr. 250/2023).

Hochbauentwürfe liegen noch nicht vor. Das Vorhaben in Neustadt an der Weinstraße soll sich aber in jedem Fall durch eine ansprechende Architektur und eine moderne, nachhaltige Bauweise mit Campuscharakter auszeichnen. Um die städtebauliche und die architektonische Qualität sicherzustellen, ist zunächst ein Planungswettbewerb im Jahr 2024 beabsichtigt. Die Verwaltung wird diesen Wettbewerb eng begleiten, insbesondere auch, da es sich bei dem „Schrägen Hohweg“ um einen bedeutenden Ortseingangsbereich handelt. Verkehrlich soll das Vorhaben über die Louis-Escande-Straße erschlossen werden.

Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen

Sowohl für das BTZ der Handwerkskammer der Pfalz als auch für die Gewerbeflächen-Bereitstellung sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen mittels Bebauungsplan zu schaffen. Der Bebauungsplan „Zwischen Speyerdorfer Straße und Louis-Escande-Straße“ wird im Vollverfahren mit Umweltbericht und Eingriffsregelung aufgestellt.

Ziel der Planung ist einerseits die Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens für die Errichtung eines Berufsbildungs- und Technologiezentrums unter Berücksichtigung der bestehenden angrenzenden Nutzungen. Durch die Planung sollen der Bildungsstandort Neustadt an der Weinstraße gestärkt, zusätzliche Ausbildungsplätze vor Ort geschaffen und das lokale Handwerk unterstützt werden.

Ein weiteres Ziel ist die Bereitstellung von Gewerbefläche für lokale als auch für externe Unternehmen, damit verbunden die Sicherung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen vor Ort sowie die Sicherung von Gewerbesteuererträgen. Durch die direkte räumliche Nähe zum geplanten Berufsbildungs- und Technologiezentrum sollen Synergieeffekte entstehen.

Die Planung entspricht nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans 2005 (FNP). Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung zu tragen, ist der FNP zu ändern.

In Abhängigkeit der Zeitschiene für den Planungswettbewerb sowie des zeitlichen Ablaufs der Neuaufstellung des Flächennutzungsplan 2040 wird der FNP entweder parallel zum Bebauungsplan oder eingebettet in das Neuaufstellungsverfahren geändert.

Der Vorentwurf des FNP 2040 gibt grob die beabsichtigten Flächennutzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans vor (siehe Anlage 2). Folglich ist für den „Schrägen Hohweg“ die Festsetzung eines Sondergebietes (ca. 3,2 ha) und für den westlichen Teilbereich überwiegend die Festsetzung eines Gewerbegebietes (ca. 5,2 ha) vorgesehen. Die beiden bestehenden Aussiedlerhöfe sowie der Pflanzencenter werden in den Geltungsbereich aufgenommen, bleiben aber als solche bestehen (Flächen für die Landwirtschaft – Zulässigkeit richtet sich nach §35 BauGB). Der in Rahmenplanung und FNP 2040-Vorentwurf vorgesehene, in Ost-West-Richtung verlaufende Grünzug wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der Vorentwurf des Bebauungsplans kann insbesondere erst dann ausgearbeitet werden, wenn sich eine bevorzugte städtebauliche und architektonische Lösung für das Berufsbildungs- und Technologiezentrum der Handwerkskammer der Pfalz abzeichnet, sprich, wenn die Ergebnisse des Planungswettbewerbs vorliegen, und damit entsprechende Baufenster, Flächen für Nebenanlagen etc. festgesetzt werden können.

Eine Artenschutzuntersuchung wurde bereits im Jahr 2023 durchgeführt mit dem Ergebnis, dass Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen sind. Im Rahmen der ebenfalls veranlassten Kampfmittelvorerkundung wurde eine potenzielle Kampfmittelbelastung ermittelt. Darüber hinaus sind voraussichtlich eine Baugrunduntersuchung (Boden, Altlasten, Grundwasser), eine Verkehrsuntersuchung (Mobilitätskonzept) und eine Schalltechnische Untersuchung erforderlich sowie ein Entwässerungskonzept (Wasserbilanzierung) auszuarbeiten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beläuft sich auf circa 12,3 Hektar und umfasst vollständig die Flurstücke mit den Nummern 2762/6, 2763/14, 2763/15, 2778/5, 2778/6, 2778/7, 2778/8, 2778/10, 2778/11, 2778/12, 2778/13, 2778/15, 2778/16, 2778/17, 2779/4, 2786/1, 2786/2, 2786/3, 2787/2, 2787/3, 2787/4, 2788/4, 2788/5, 2788/6, 2789/2, 2789/3, 2789/4, 2790/2, 2790/3, 2790/4, 2791/4, 2791/5, 2791/6, 2792/16, 2792/17, 2792/18, 2792/21, 2792/22, 2792/23, 2793/4, 2793/5, 2793/6, 2796/1, 2796/2, 2796/3, 2798, 2799, 2799/3, 2800, 2800/3, 2800/4, 2801, 2802, 2802/3, 2803, 2804/2, 2804/3, 2804/4, 2804/9, 2804/15, 2804/17, 2804/19, 2805/4, 2805/6, 2806, 2806/3, 2808/2, 2809, 2810, 2810/2, 2810/6, 2810/7, 2811, 2813, 2813/2, 2813/5, 2814/3, 2814/5, 2814/6, 2814/7, 2814/8, 2815, 2816, 2817, 2818/4, 2819/3, 2819/4, 2820/3, 2820/4, 2820/5, 2821/2, 2821/3, 2821/6, 2822/4, 2822/5, 2823/6, 2823/7, 2823/8, 2823/9, 2824/2, 2824/3, 2824/4, 2825/5, 2825/6, 2827/5, 2827/6, 2828/7, 2828/8, 2833/8, 2833/9, 2833/10, 2833/13, 3488/24, 3488/25 und 3488/26 (Gemarkung Neustadt) sowie teilweise die Flurstücke mit den Nummern 2762/7, 2821/4 und 3741/18 (Gemarkung Neustadt). Grafisch ist die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Planzeichnung zu entnehmen (siehe Anlage 1).

Es wird empfohlen, die Aufstellung des Bebauungsplans „Zwischen Speyerdorfer Straße und Louis-Escande-Straße“ im Stadtbezirk 32 zu beschließen.

Neustadt an der Weinstraße, den

Oberbürgermeister