NEUAUFSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS 2040 NEUSTADT AN DER WEINSTRAßE MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

BEGRÜNDUNG

Teil A – Grundlagen
Teil B – Konzeption und Planzeichnung

Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Entwurf (Stand 28.03.2025)

Fachbereich 2
Stadtentwicklung und Bauwesen
Abt. 220 Stadtplanung
Amalienstraße 6
67434 Neustadt an der Weinstraße

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A – Grundlagen ... 1

1 Das Instrument Flächennutzungsplan ... 1

1.1 Aufgabe, Inhalt und Rechtswirkung des Flächennutzungsplans ... 1

1.2 Anlass der Neuaufstellung ... 1

1.3 Plangebiet ... 3

1.4 Fortentwicklung planerischer Zielvorstellungen ... 4

1.4.1 FNP-Änderungen ... 4

1.4.2 FNP-Berichtigungen ... 10

1.4.3 Laufende Verfahren ... 14

1.5 Verfahrensablauf zur Neuaufstellung des FNP 2040 ... 16

2 Rechtliche Rahmenbedingungen ... 18

2.1 Landesplanung ... 18

2.2 Regionalplanung ... 21

2.3 Fachplanung Landschaftsplan und Integration in den FNP ... 31

3 Rahmenbedingungen der zukünftigen Stadtentwicklung ... 33

3.1 Einordnung und Bedeutung der Stadt Neustadt an der Weinstraße ... 33

3.2 Kurzcharakteristika von Kernstadt und Ortsbezirken ... 37

3.3 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung ... 42

3.4 Wohnungsmarkt und Wohnraumbedarfe ... 48

3.5 Wirtschaftsstruktur und -entwicklung ... 51

3.6 Gewerbeflächenentwicklung ... 53

3.7 Strategien und Konzepte zur Stärkung von Bestandsgebieten ... 56

3.7.1 Aktivierung von innerörtlichen Potenzialen und Baulücken ... 56

3.7.2 Innenstadtentwicklung ... 58

3.7.3 Stärkung und Aufwertung weiterer innenstadtnaher Quartiere ... 59

3.7.4 Stärkung und Aufwertung der Weindörfer ... 60

3.8 Klimaschutz und Klimaanpassung ... 61

3.8.1 Übergeordnete Konzepte und Beschlüsse ... 61

3.8.2 Lokale Klimaschutzbezogene Fachkonzepte ... 62

3.8.3 Strategien und Konzepte zur Umstellung auf Erneuerbare Energien ... 65

TEIL B – Konzeption und Planzeichnung ... 69

4 Ziele der Stadtentwicklung ... 69

5 Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen ... 71

5.1 Flächenmanagement und Wohnbauflächenbedarfe ... 71

5.2 Potenziale gemäß Raum+ Monitor ... 72

5.3 Rücknahmen von Bauflächen ... 74

5.4 Alternativenprüfung für neue Bauflächen ... 77

5.4.1 Übergeordnete Erwägungen ... 77

5.4.2 Kernstadt ... 80
5.4.3 Mußbach ... 82
5.4.4 Diedesfeld ... 88
5.4.5 Duttweiler ... 94
5.4.6 Geinsheim ... 94
5.4.7 Gimmeldingen ... 96
5.4.8 Haardt ... 97
5.4.9 Hambach ... 98
5.4.10 Königsbach ... 104
5.4.11 Lachen-Speyerdorf ... 108
5.4.12 Zusammenfassung der Alternativenprüfung ... 112
5.5 Neuausweisungen von Bauflächen ... 113
5.6 Gesamtbilanz ... 116
6 Gewerbliche Bauflächen ... 118
6.1 Gewerbeflächenbedarf ... 118
6.2 Gewerbeflächenpotenziale ... 119
6.3 Rücknahmen von Bauflächen ... 120
6.4 Alternativenprüfung für neue Bauflächen ... 122
6.5 Neuausweisung von Bauflächen ... 125
6.6 Gesamtbilanz ... 129
7 Sonderbauflächen Photovoltaikanlagen ... 131
7.1 Hintergründe und Einordnung ... 131
7.2 Rechtliche Rahmenbedingungen ... 131
7.3 Potenzialstudie PV-Freiflächenanlagen ... 133
7.4 Potenzialstudie Agri-PV-Anlagen ... 136
7.5 Ergebnis und Plandarstellung ... 136
8 Sonderbauflächen Windenergieanlagen ... 139
8.1 Windpotenzialstudie (Fortschreibung) ... 139
8.2 Ergebnis und Plandarstellung ... 143
9 Sonstige Sonderbauflächen ... 144
10 Flächen für den Gemeinbedarf ... 147
10.1 Öffentliche Verwaltung und sonstige öffentliche Einrichtungen ... 147
10.2 Schulen ... 148
10.3 Kirchen und Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ... 151
10.4 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ... 152
10.5 Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ... 156
10.6 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ... 156
10.7 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ... 157
11 Flächen für den überörtlichen Verkehr ... 158
11.1 Motorisierter Individualverkehr ... 158

11.2 Ruhender Verkehr ... 160
11.3 Rad- und Fußverkehr ... 160
11.4 Öffentlicher Personennahverkehr ... 162
11.5 Luftverkehr ... 163

12 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, Hauptleitungen ... 164
12.1 Wasserversorgung ... 164
12.2 Gas-, Elektrizitäts- und Fernwärmeversorgung ... 165
12.3 Abwasserentsorgung ... 166
12.4 Abfallentsorgung ... 166

13 Grünflächen ... 169
13.1 Parkanlagen und Grünzüge ... 169
13.2 Friedhöfe ... 169
13.3 Sport- und Badeplätze ... 169
13.4 Spielplätze ... 170
13.5 Dauerkleingärten ... 170
13.6 Freizeitgärten ... 170
13.7 Planung Landesgartenschau ... 171

14 Wasserflächen ... 173
14.1 Fließgewässer ... 173
14.2 Stillgewässer ... 174

15 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen ... 174

16 Land- und Forstwirtschaft ... 175
16.1 Landwirtschaft ... 175
16.2 Wald ... 176

17 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 177

18 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen ... 178
18.1 Altlasten ... 178
18.2 Natur- und Landschaftsschutz ... 179
18.2.1 Naturschutzgebiete ... 179
18.2.2 Landschaftsschutzgebiete ... 181
18.2.3 Geschützte Landschaftsbestandteile ... 181
18.2.4 Naturdenkmäler ... 181
18.2.5 Biosphärenreservat Pfälzerwald-Nordvogesen ... 183
18.2.6 Gesetzlich geschützte Biotope ... 184
18.2.7 Natura 2000 – Gebiete ... 185
18.3 Flächen für den Wasser- und Hochwasserschutz ... 185
18.3.1 Wasserschutzgebiete ... 185
18.3.2 Überschwemmungsgebiete ... 186
18.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege ... 186

18.5 Richtfunktrassen 189
18.6 Hindernisbegrenzungsflächen Flugplatz Lachen-Speyerdorf 190
19 Hinweise für die nachgeordneten Planungsebenen 192
20 Landschaftsplan – Integration in FNP 2040 195
20.1 Zustand von Natur und Landschaft (Band I Landschaftsplan) 195
20.2 Zielkonzept (Band II Landschaftsplan) 196
20.2.1 Leitbilder und Ziele für die Landschaftsplanung 197
20.2.2 Maßnahmenkonzept zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 199
20.2.3 Landschaftsplanerische Handlungsschwerpunkte / Kompensations- konzept 199
20.3 Landschaftsplan-Dokumente als Bestandteile der Begründung 201
Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen 202
Anhang 204

Der Anhang beinhaltet die Sortimentsliste.
Die Themenkarten (1. Planungshinweiskarte, 2. Rad- und Wanderwege und 3. Denkmalschutz) sind in einem gesonderten Dokument aufgeführt und Teil der Begründung.

Teil C - Umweltbericht
Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und wird in einem eigenen Dokument geführt.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BBS	Berufsbildende Schule
BPlan	Bebauungsplan
BWS	Bewertungsstufe
CJD	Christliche Jugenddorfwerk Deutschland e.V.
DLR	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum
EFH	Einfamilienhaus
ERP	Einheitlicher Regionalplan
ESN	Eigenbetrieb Stadtentsorgung Neustadt
FNP	Flächennutzungsplan
GBD	Gemeinbedarf
GLB	Geschützte Landschaftsbestandteile
GW	Gigawatt
GWh/a	Gigawattstunde pro Jahr
ISEK	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
Kita	Kindetagesstätte
LEP IV	Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz
LP	Landesplanung
MdI	Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz
MFH	Mehrfamilienhaus
MIV	motorisierter Individualverkehr
MW	Megawatt
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
ÖV	öffentlicher Verkehr
RASt	Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen
RLP	Rheinland-Pfalz
RP	Regionalplanung
SGD	Struktur- und Genehmigungsdirektion
StaLa	Statistisches Landesamt
VHS	Volkshochschule
VRN	Verkehrsverbund Rhein-Neckar
WE	Wohneinheiten
WEG	Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft
WSG	Wasserschutzgebiet
ZVB	Zentraler Versorgungsbereich

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: FNP 2040 – Plangebiet Neustadt an der Weinstraße ... 3
Abbildung 2: Ausschnitt aus der Karte des LEP IV ... 20
Abbildung 3: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des ERP Rhein-Neckar ... 23
Abbildung 4: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte des ERP Rhein-Neckar ... 24
Abbildung 5: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des ERP Rhein-Neckar (1. Änderung) ... 26
Abbildung 6: Landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaften ... 29
Abbildung 7: Vorranggebiete für die regionalbedeutsame Windenergienutzung ... 30
Abbildung 8: Vorbehaltsgebiete für regionalbedeutsame Freiflächen-Photovoltaikanlagen. ... 31
Abbildung 9: Großlandschaften Stadt Neustadt an der Weinstraße ... 35
Abbildung 10: Luftbild mit prägenden Fließgewässern ... 35
Abbildung 11: Schutzgebiete Stadt Neustadt an der Weinstraße ... 36
Abbildung 12: Einwohnerentwicklung 2011-2024 in Neustadt an der Weinstraße ... 43
Abbildung 13: Bevölkerungsentwicklung in Neustadt an der Weinstraße ... 44
Abbildung 14: Entwicklung der Altersgruppen 2011 und 2023 ... 45
Abbildung 15: InWIS Bevölkerungsprognose für die Stadt Neustadt an der Weinstraße mit dem Basisjahr 2019 ... 46
Abbildung 16: Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Neustadt an der Weinstraße gem. 6. Bevölkerungsvorausberechnung des Landes ... 47
Abbildung 17: Übersicht über Entwicklungsmaßnahmen und Förderkulissen in der Innenstadt sowie in innenstadtnahen Quartieren ... 60
Abbildung 18: Abschätzung des künftigen Strombedarfs in Neustadt an der Weinstraße (Netzlast) ... 66
Abbildung 19: Abschätzung des künftigen Wärmebedarfs in Neustadt an der Weinstraße ... 67
Abbildung 20: Plankarte Rücknahmen von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen ... 76
Abbildung 21: Plankarte Flächenportfolio Alternativenprüfung ... 79
Abbildung 22: Plankarte Neuausweisungen von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen ... 115
Abbildung 23: Restriktionsanalyse zur Identifizierung von Potenzialflächen für die Darstellung gewerblicher Bauflächen ... 122
Abbildung 24: Identifizierte Potenzialstandorte für die Alternativenprüfung gewerblicher Bauflächen ... 123
Abbildung 25: Plangebiet der Städtebaulichen Rahmenplanung Neustadt-Ost ... 126
Abbildung 26: Ausschnitt FNP 2040 – Bereich Neustadt-Ost ... 128
Abbildung 27: Privilegierungs-Korridore für PV-Freiflächenanlagen (Autobahn/Schienenwege) gemäß EEG ... 132
Abbildung 28: Kumulierte Ausschlussflächen für PV-Freiflächenanlagen ... 134
Abbildung 29: Überlagernde Nutzungen der (vorerst restriktionsfreien Weiß-) Flächen für PV-Freiflächenanlagen ... 135
Abbildung 30: Kumulierte Ausschlussflächen für Agri-PV-Anlagen (rot) und Potenzial durch Weinbauflächen (grün) ... 136
Abbildung 31: Sonderbauflächen „PV" im FNP 2040 ... 137
Abbildung 32: Sonderbaufläche „Agri-PV" im FNP 2040 ... 138
Abbildung 33: Potenzialflächen für die Windenergie (nach Restriktionsanalyse) ... 140
Abbildung 34: Vorsorgeabstand von 1.000 m um das Vogelschutzgebiet im Bereich Mußbach ... 142
Abbildung 35: Ergebnisse der Einzelfallprüfung der Windpotenzialflächen ... 143

Abbildung 36: Entwicklung der Schülerzahlen je Grundschule bis zum Jahr 2029/30 149
Abbildung 37: Platzentwicklung Kinderbetreuungseinrichtungen 2015-2025 (Plätze insgesamt) 154
Abbildung 38: Radnetzplanung – Wunschlinien 161
Abbildung 39: Radnetz der Stadt Neustadt an der Weinstraße 162
Abbildung 40: LGS Neustadt an der Weinstraße, Daueranlagen - Vorabzug 172
Abbildung 41: Isometrische Darstellung der einzelnen Hindernisbegrenzungsflächen für Start- und Landebahnen 191
Abbildung 42: Integration von Landschaftsplaninhalten in den Flächennutzungsplan 2040 195

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Verfahrensvermerke der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040 16
Tabelle 2: Einwohner je Gemarkung (31.12.2024) 42
Tabelle 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008 (WZ 2008) zum Stichtag 30.06.2024 52
Tabelle 4: Gemeindedaten aus der Beschäftigungsstatistik zum Stichtag 30.06. 52
Tabelle 5: Wohnbauflächenbedarf gemäß Berechnungsmethode des in Änderung befindlichen Plankapitels 1.4 Wohnbauflächen des ERP Rhein-Neckar 72
Tabelle 6: Wohnbauflächenpotenziale 11/2023 für die Kernstadt und Ortsbezirke der Stadt Neustadt an der Weinstraße 73
Tabelle 7: Flächenrücknahmen für die Kernstadt und Ortsbezirke der Stadt Neustadt an der Weinstraße 74
Tabelle 8: Ergebnis der Alternativenprüfung 112
Tabelle 9: Flächenneuausweisungen für die Kernstadt und Ortsbezirke der Stadt Neustadt an der Weinstraße 113
Tabelle 10: Ergebnis des Flächenmanagements Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen . 116
Tabelle 11: Ergebnis des Flächenmanagements gewerbliche Bauflächen 129
Tabelle 12: Grundschulen gesamtstädtisch mit Schülerzahlen für das Schuljahr 2024/25 148
Tabelle 13: Weiterführende Schulen gesamtstädtisch mit Schülerzahlen für das Schuljahr 2024/25 150
Tabelle 14: Bestehende Kita-Einrichtungen unterteilt nach Kita-Bereichen 152
Tabelle 15: Übersicht über die Abfallentsorgung für Neustadt an der Weinstraße 167
Tabelle 16: Übersicht Standorte Sonderabfälle in räumlicher Nähe zu Neustadt an der Weinstraße 168
Tabelle 17: Auflistung Naturschutzgebiete der Stadt Neustadt an der Weinstraße 179
Tabelle 18: Auflistung Naturdenkmäler der Stadt Neustadt 182
Tabelle 19: Auflistung Biosphärenreservat 184
Tabelle 20: Auflistung Denkmalzonen in Neustadt an der Weinstraße 187
Tabelle 21: Auflistung Grabungsschutzgebiete in Neustadt an der Weinstraße 189

TEIL A – GRUNDLAGEN

1 DAS INSTRUMENT FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Um die zukünftige städtebauliche Entwicklung der kreisfreien Stadt Neustadt an der Weinstraße gezielt steuern zu können, wurde im Juni 2020 die Neuaufstellung des wirksamen Flächennutzungsplans (FNP) aus dem Jahr 2005 beschlossen. Inhaltlich erfolgt neben der Erarbeitung des FNP 2040 auch die Ausarbeitung eines Landschaftsplans. Die wesentlichen Ergebnisse des Landschaftsplans wurden nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit (März und April 2023) in den FNP 2040 integriert. Beide Pläne sind grundsätzlich aufeinander bezogen und ergänzen sich, wobei der Landschaftsplan den naturschutzfachlichen Beitrag zum FNP darstellt.

1.1 AUFGABE, INHALT UND RECHTSWIRKUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Nach § 5 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) ist im FNP für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Der FNP stellt einen vorbereitenden Bauleitplan dar, durch welchen die konkrete Nutzung der Flächen im Stadtgebiet festgelegt wird. Dementsprechend bereitet der FNP die Bodennutzung vor.

Der FNP besteht aus einer Planzeichnung, die die unterschiedlichen Nutzungen darstellt. Als weiterer Bestandteil ist die Begründung zu nennen, welche die Planinhalte erläutert und darüber hinaus der Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung gemäß § 2a BauGB bildet und in einem gesonderten Dokument geführt wird. Der Umweltbericht stellt alle abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes zusammen.

Grundsätzlich entwickelt der FNP keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber den Bürgern. Aus seinen zeichnerischen und textlichen Darstellungen sind keine unmittelbaren Rechtsansprüche herzuleiten. Er stellt im Wesentlichen für die Verwaltung und andere Behörden ein behördenverbindliches und planungsbindendes Programm dar. Eine mittelbare Betroffenheit ergibt sich daraus, dass Bebauungspläne, die gegenüber allen Bürgern rechtsverbindliche Festsetzungen enthalten, aus den Darstellungen des FNP zu entwickeln sind.

1.2 ANLASS DER NEUAUFSTELLUNG

Der aktuell gültige FNP der Stadt Neustadt an der Weinstraße wurde Ende der 1990er-Jahre und Anfang der 2000er-Jahre erarbeitet und ist seit September 2005 rechtswirksam. In der Zwischenzeit gab es zahlreiche Teiländerungen sowie Berichtigungen (vgl. Kapitel 1.4). Der Planungshorizont des FNP 2005 bezog sich auf das Zieljahr 2015 und ist damit bereits deutlich überschritten. Neustadt an der Weinstraße sieht sich heute mit deutlich veränderten gesamtgesellschaftlichen und übergeordneten Rahmenbedingungen konfrontiert als noch zu Beginn der 2000er-Jahre. Es ist erkennbar, dass der Plan von 2005 den Anforderungen an eine nachhaltige und zeitgemäße Siedlungs- und Freiraumentwicklung nicht mehr gerecht wird.
Mit der Neuaufstellung des FNP besteht daher die Möglichkeit, die Ausrichtung der Stadtentwicklung unter veränderten demografischen, (sozio-)ökonomischen und ökologischen Rahmenbedingungen neu zu betrachten und zu steuern. Wichtig ist eine ganzheitliche Betrachtung der vielfältigen fachli-

chen Themen, die die Stadtentwicklung beeinflussen. Ziel ist daher die Erarbeitung eines fachlich fundierten FNP, der die Richtschnur für die (räumliche) Entwicklung der Stadt für die nächsten 15-20 Jahre darstellt und wichtige Zukunftsthemen mit ihren Auswirkungen in den Blick nimmt. Der Zeithorizont reicht bis ins Jahr 2040, wodurch sich alle nachfolgenden Betrachtungen auf diesen Zeitpunkt beziehen.
Die folgenden Themen sind bei der Neuaufstellung des FNP wesentlicher Bestandteil:

- Nachhaltige Siedlungsentwicklung,
- nachhaltige Wirtschaftsentwicklung / Gewerbeflächen / Einzelhandel,
- Freiraumentwicklung / Ökologie / Klimaschutz und Klimaanpassung,
- nachhaltige Verkehrsentwicklung sowie
- soziale und technische Infrastruktur.

Mit der Neuaufstellung des FNP besteht zudem die Chance, wesentliche Inhalte von Fachkonzepten, der Planungsebene entsprechend, zu berücksichtigen. Dies kann u.a. die Flächensicherung für bestimmte Nutzungen für deren Umsetzung auf nachfolgenden Planungsebenen sein.

Der FNP soll Flächen bzw. Potenziale für die Deckung vielfältiger Bedarfe bereitstellen. Dabei geht es z.B. um die Ausweisung von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen, Flächen für Verkehrswege oder für Erneuerbare Energien. Die Planung bewegt sich dabei im Spannungsfeld zwischen der Deckung dieser Bedarfe und der notwendigen Begrenzung der Flächenneuinanspruchnahme zum Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen. Stärker als bisher sollen daher z.B. die Qualitäten für die einzelnen Baugebiete vorab als Rahmen definiert und in den weiteren Planungsstufen konsequent umgesetzt werden.

Im Wohnungsbau sind bereits zunehmende Veränderungen wahrnehmbar. Die stärkere Verdichtung von Bebauung wird immer mehr zur wirtschaftlichen und umweltbezogenen (weil flächensparenderen) Notwendigkeit. In der Vergangenheit sind häufig Angebotsplanungen für freistehende Einfamilienhäuser entstanden. Im Ergebnis wurden immer wieder Grundstücke von Eigentümern vorgehalten, ohne sie zu bebauen. Mit diesem Hintergrund wird die Flächenaktivierung von Wohnbauflächen zunehmend an Bedeutung gewinnen und ein wichtiges Augenmerk auf die tatsächliche Aktivierung der Bauflächen gelegt werden. Auch hier zeigen bundes- und landesweite Entwicklungen einen Wertewandel. Die Diskussion um Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt und die Einführung einer Grundsteuer C belegen, dass künftig größerer Wert auf die tatsächliche Umsetzung von Projekten gelegt werden muss, um aufwändige Erschließungssysteme und damit verbundene Folgekosten einem tatsächlichen Mehrwert durch neu geschaffene Bauflächen für die entsprechenden Zielgruppen entgegenstellen zu können.
Hierfür soll die Neustadter Baulandstrategie einen weiteren Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung leisten. Sie wird parallel zur FNP-Neuaufstellung erstellt. Übergeordnete Ziele sind hierbei neben der Aktivierung von Innenpotenzialen zum Beispiel auch der sparsame Umgang mit der Ressource Boden. Das Flächenportfolio des FNP 2040 ist eine wesentliche Grundlage für die Baulandstrategie.

Mit dem FNP soll auch der zunehmenden Bedeutung der Handlungsfelder Freiraumentwicklung, Ökologie und Klimaschutz sowie dem sichtbaren gesellschaftlichen Wertewandel oder auch dem geänderten Mobilitätsverhalten Rechnung getragen werden. So finden z.B. Diskussionen über kurze Wege in der Stadtentwicklung („15-Minuten-Stadt"), Verkehrsvermeidung oder die Schaffung von

Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen vermehrt in die übergeordneten Zielsysteme und Gutachten Einzug.

Dabei spielt der Ausbau von klimafreundlichen und emissionsarmen Energien eine entscheidende Rolle, um den Veränderungen durch den Klimawandel auch auf kommunaler Ebene entgegenzutreten. Mit der Neuaufstellung des FNP 2040 sollen daher auch Flächen für die Erzeugung regenerativer Energien bestimmt werden.

1.3 PLANGEBIET

Der Geltungsbereich des FNP 2040 bezieht sich auf die gesamte Fläche der Stadt Neustadt an der Weinstraße mit insgesamt 11.700 ha. Er umfasst die Gemarkung Neustadt (im Weiteren als Kernstadt[1] bezeichnet) sowie die Gemarkungen der neun Ortbezirke Diedesfeld, Duttweiler, Geinsheim, Gimmeldingen, Haardt, Hambach, Königsbach, Lachen-Speyerdorf, Mußbach. Das Gebiet erstreckt sich vom Pfälzerwald im Westen der Stadt über den Haardtrand hin zu der Offenlandschaft der Rheinebene im Osten.

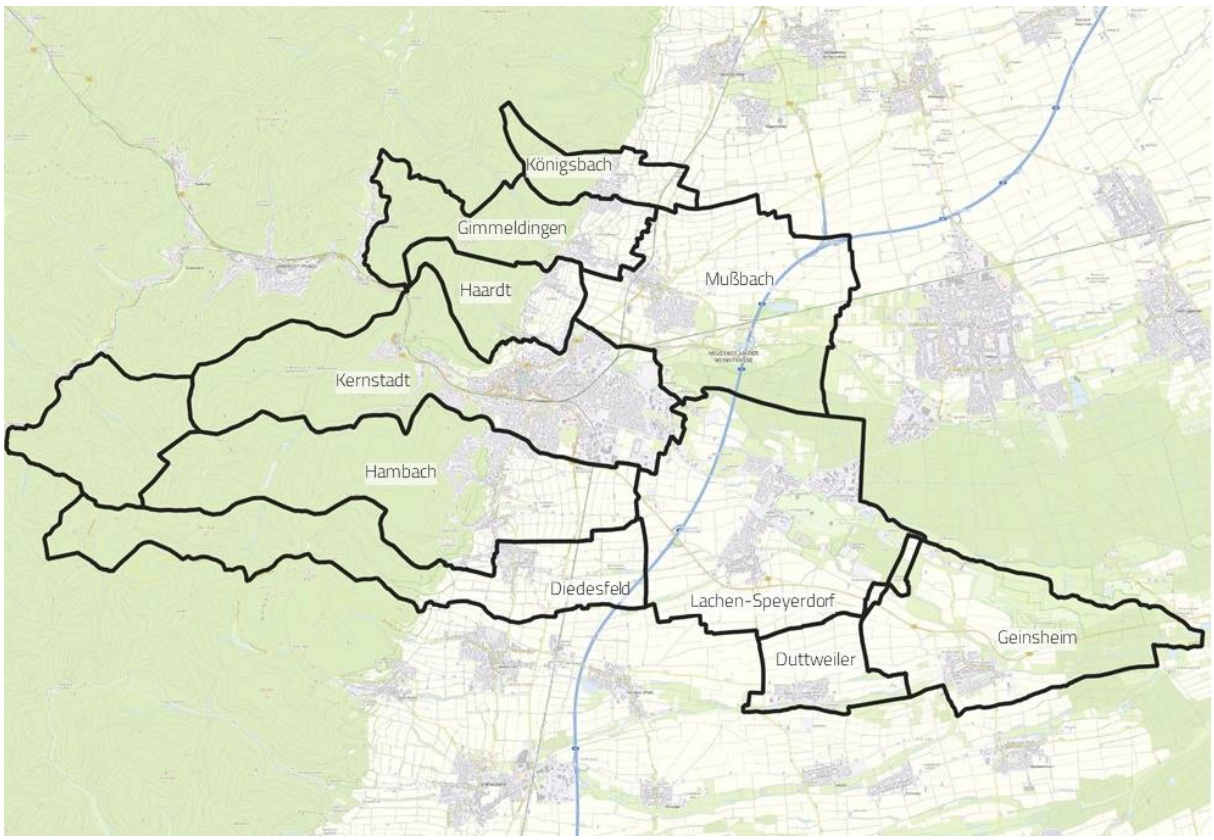


Abbildung 1: FNP 2040 – Plangebiet Neustadt an der Weinstraße
Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße (2023) - eigene Darstellung Abt. Stadtplanung.; Basemap 2022.

Nördlich grenzt an das Plangebiet die Verbandsgemeinde Deidesheim und östlich die verbandsfreie Gemeinde Haßloch. Im südlichen Bereich befinden sich die Verbandsgemeinde Edenkoben und die Verbandsgemeinde Maikammer. Im Westen schließt sich die Verbandsgemeinde Lambrecht an.

[1] Der Begriff der Kernstadt umfasst die statistischen Bezirke Innenstadt, Hambacher Höhe, Vorstadt, Schöntal, Winzingen, Böbig und Ost, zu welchem bspw. auch der Bereich Branchweiler zählt.

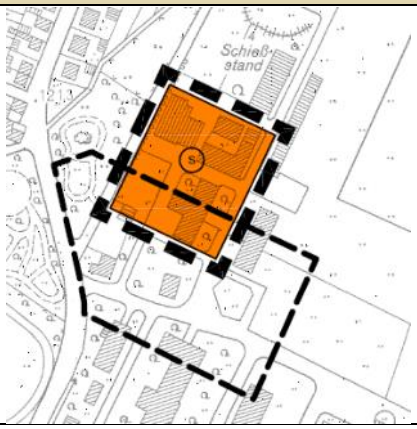
1.4 FORTENTWICKLUNG PLANERISCHER ZIELVORSTELLUNGEN

Innerhalb des Plangebiets wurden seit Inkrafttreten des FNP 2005 mehrfach Teilbereiche geändert. Diese werden als FNP-Änderungen und FNP-Berichtigungen in den nachfolgenden Unterpunkten subsummiert, erläutert und dargestellt. Die angepassten Inhalte wurden entsprechend in die Planzeichnung der Neuaufstellung des FNP 2040 übernommen.

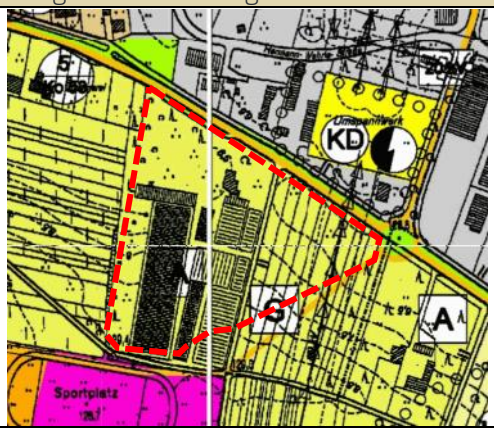
1.4.1 FNP-ÄNDERUNGEN

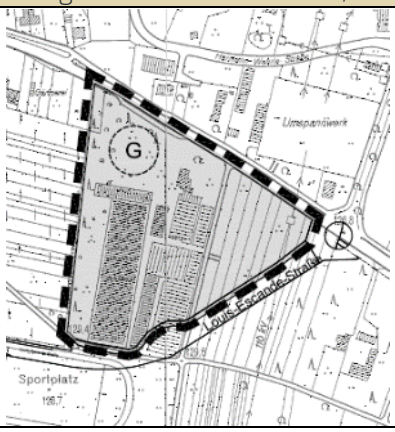
Eine FNP-Änderung erfolgt meist im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, indem mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans gleichzeitig der FNP aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.
Für die Stadt Neustadt an der Weinstraße werden nachfolgend die seit Inkrafttreten des FNP 2005 erfolgten FNP-Änderungen tabellarisch, nach dem Datum ihres Inkrafttretens, aufgelistet. Dies erfolgt zur besseren Übersichtlichkeit in einer (nicht-maßstäblichen) Gegenüberstellung eines Ausschnitts des bisher wirksamen FNP 2005 mit der neuen Darstellung nach dem Änderungsverfahren. Die genannte Flächengröße in der Gegenüberstellung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich der Änderung.

Flugplatz, Abschnitt West im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf; in Kraft getreten am 02.09.2006
Änderung der Darstellung von gewerblicher Baufläche zu Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“, rd. 0,8 ha



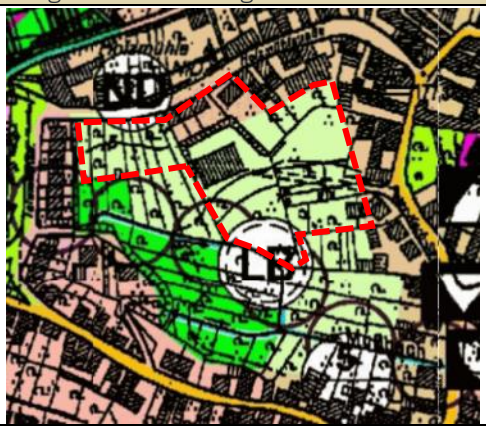
Am Hohweg im Bereich Kernstadt; in Kraft getreten am 17.11.2007
Änderung der Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft zu gewerblicher Baufläche, rd. 3,8 ha

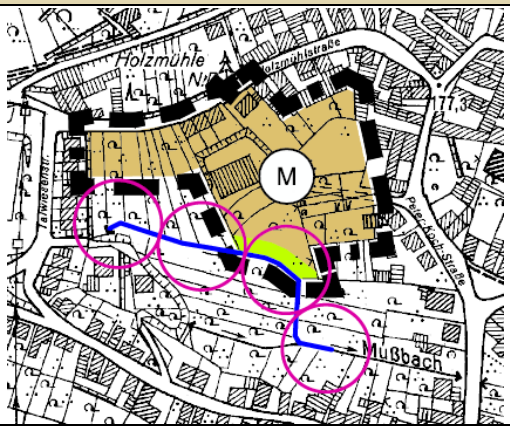




Holzmühlstraße im Ortsbezirk Gimmeldingen; in Kraft getreten am 14.04.2009

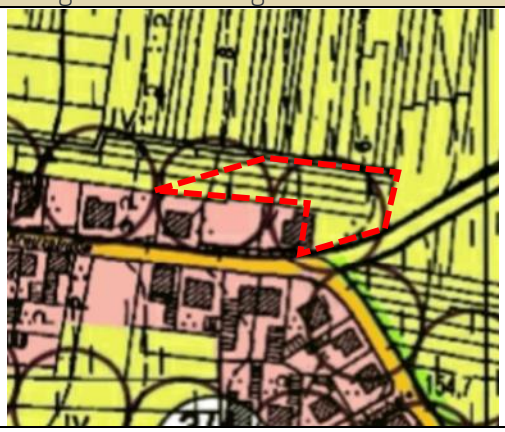
Änderung der Darstellung von Gartenareal zu gemischter Baufläche, rd. 0,9 ha

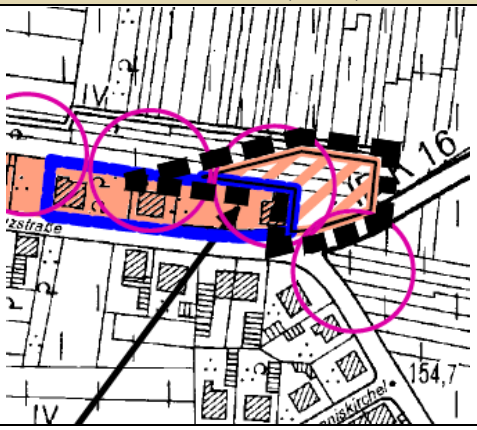




Am Kautzengeschrei im Ortsbezirk Diedesfeld; in Kraft getreten am 08.05.2010

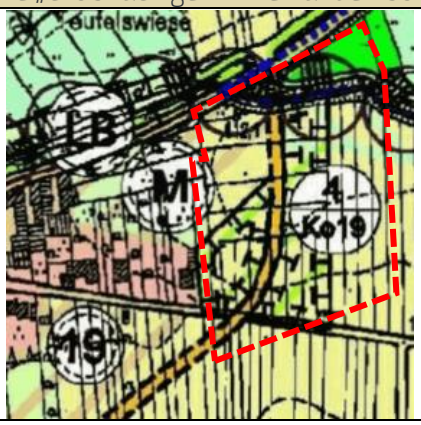
Änderung der Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft zu Wohnbaufläche, rd. 0,1 ha

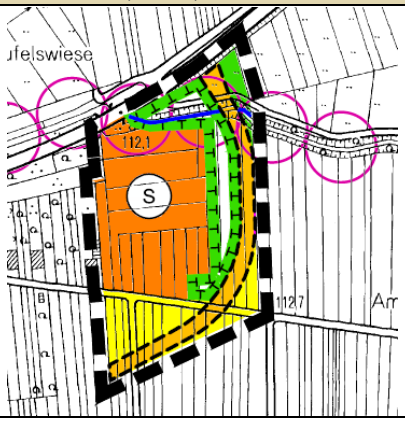




Gäustraße-Südost im Ortsbezirk Geinsheim; in Kraft getreten am 08.12.2010

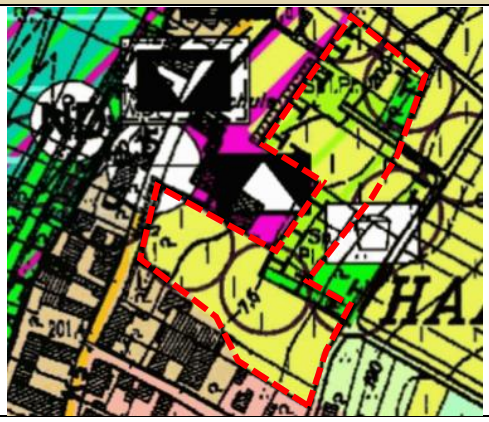
Änderung der Darstellung von geplanter gemischter Baufläche und Maßnahmenfläche zu Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel" sowie Straßenverkehrsfläche, rd. 2,0 ha

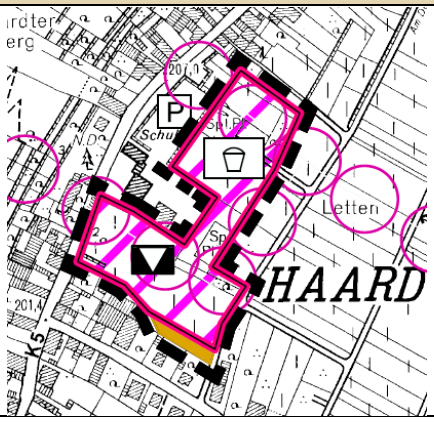




Dorfmitte im Ortsbezirk Haardt; in Kraft getreten am 18.02.2011

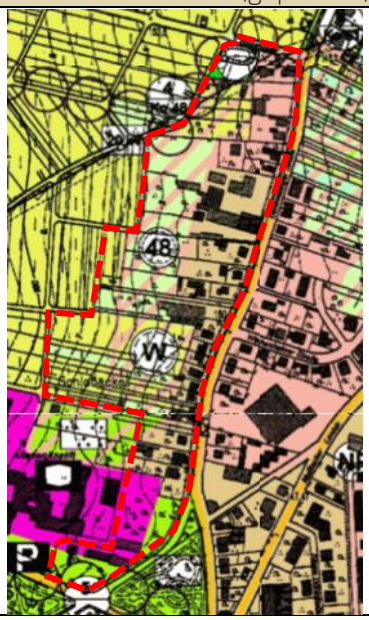
Änderung der Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft und geplantem öffentlichen Grün zu Gemeinbedarfsfläche unterschiedlicher Zweckbestimmungen, rd. 1,4 ha

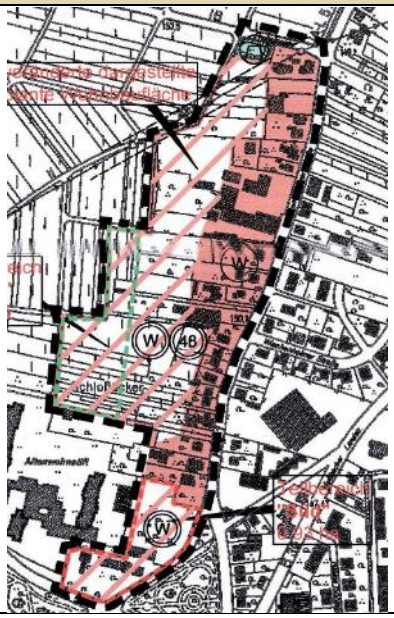




Gimmeldinger Straße-West im Ortsbezirk Haardt; in Kraft getreten am 07.07.2011

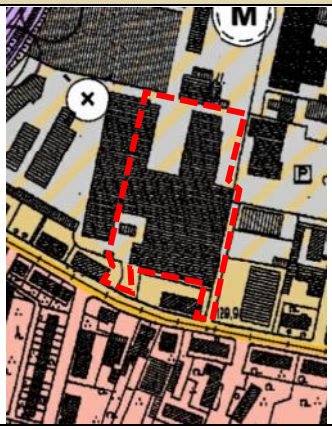
Änderung der Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche, gemischter Baufläche und geplanter Wohnbaufläche zu (geplanter) Wohnbaufläche, rd. 8,1 ha

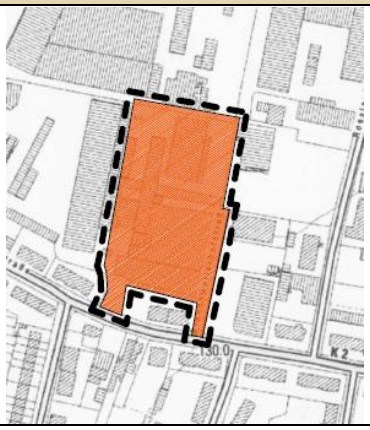




Roßlaufstraße-Südwest im Bereich Kernstadt; in Kraft getreten am 19.09.2013

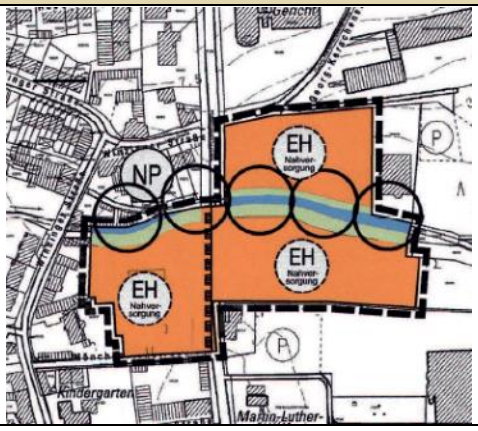
Änderung der Darstellung von geplanter gemischter Baufläche zu Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel", rd. 1,1 ha





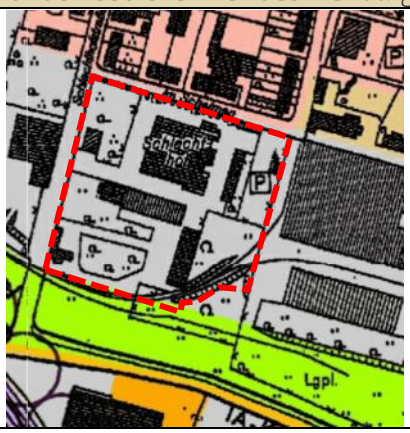
Einzelhandel Martin-Luther-Straße im Bereich Kernstadt; in Kraft getreten am 30.10.2014

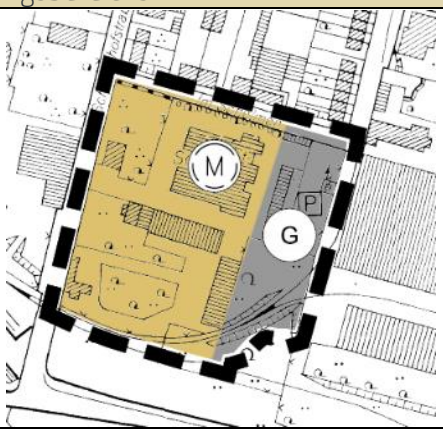
Änderung der Darstellung von gemischter Baufläche zu Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel", rd. 2,7 ha



Schlachthof-Speyerdorfer Straße im Bereich Kernstadt; in Kraft getreten am 30.07.2015

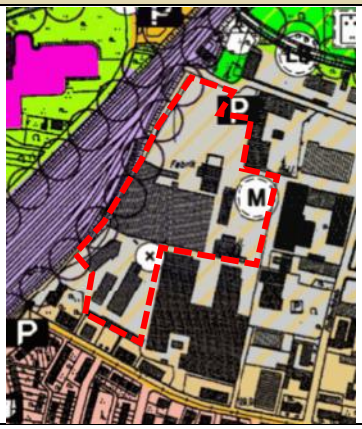
Änderung der Darstellung von gewerblicher Baufläche zu gewerblicher und gemischter Baufläche, rd. 1,9 ha. Im nachfolgenden Kapitel erfolgt noch eine FNP-Berichtigung (Schlachthof-Speyerdorfer Straße) für den östlichen Teil des hier dargestellten Geltungsbereichs.

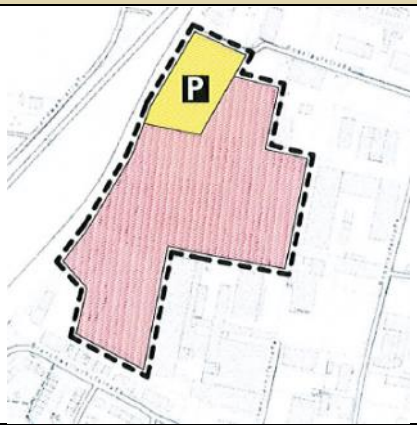




IBAG/Roßlaufstraße-Nord im Bereich Kernstadt; in Kraft getreten am 03.12.2015

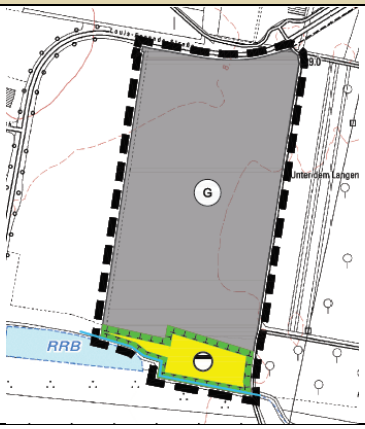
Änderung der Darstellung von geplanter gemischter Baufläche zu Wohnbaufläche und Fläche für den überörtlichen Verkehr „Ruhender Verkehr“, rd. 3,8 ha





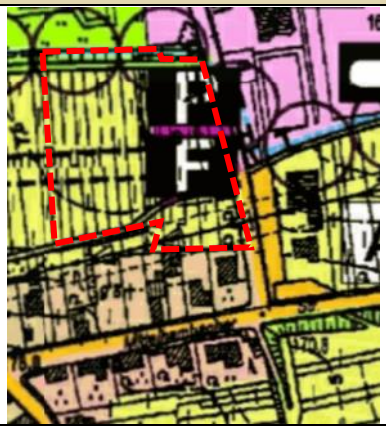
Kasernenstraße Ost im Bereich Kernstadt; in Kraft getreten am 12.07.2018

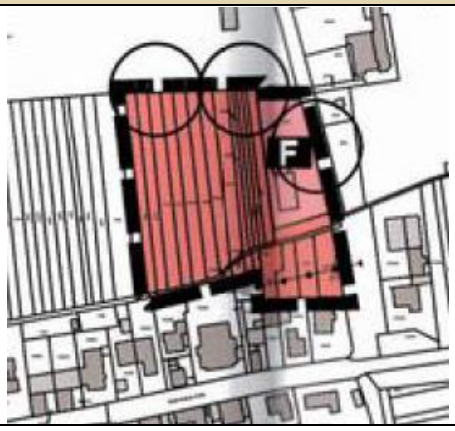
Änderung der Darstellung von Fläche für den Gemeinbedarf „Messe- und Festplatz“ zu gewerblicher Baufläche und Fläche für Versorgungs- und Entsorgungsmaßnahmen (Abwasser), rd. 6,9 ha



Im Brühl im Ortsbezirk Hambach; in Kraft getreten am 06.05.2021

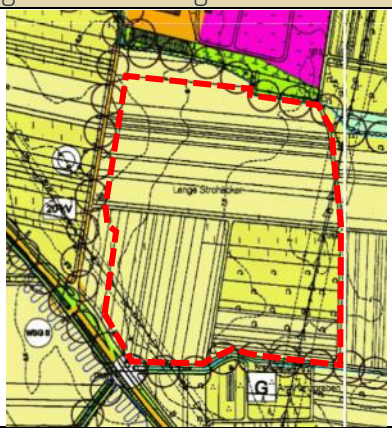
Änderung der Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft sowie Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ zu Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ und weiterhin Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“, rd. 1,1 ha

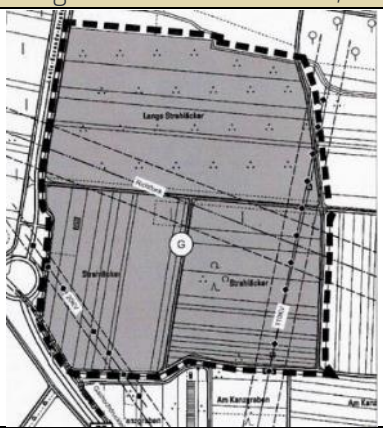




Lange Strahläcker im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf; in Kraft getreten am 16.12.2021

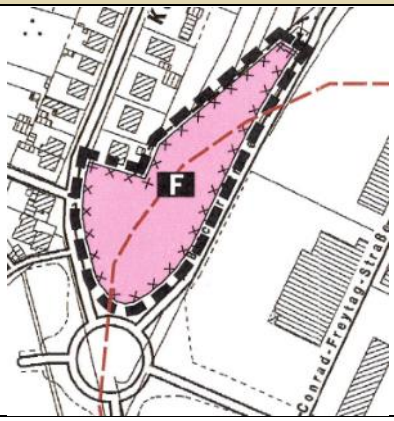
Änderung der Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft zu gewerblicher Baufläche, rd. 15,4 ha





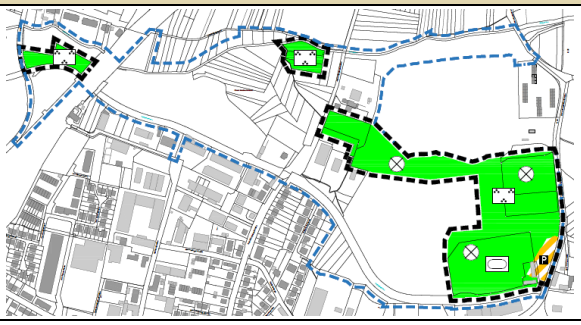
Feuerwehr im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf; in Kraft getreten am 21.04.2022

Änderung der Darstellung von gemischter Baufläche und Grünfläche zu Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“, rd. 0,5 ha



Landesgartenschau im Bereich Kernstadt; in Kraft getreten am 13.02.2025

Änderung der Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft, gewerblicher Baufläche, Fläche für Sport und Spielanlagen und Fläche für Ver- und Entsorgung (Hausmülldeponie) zu Grünfläche (Landesgartenschaugelände) sowie Verkehrsfläche (Parkplatz), rd. 7,4 ha

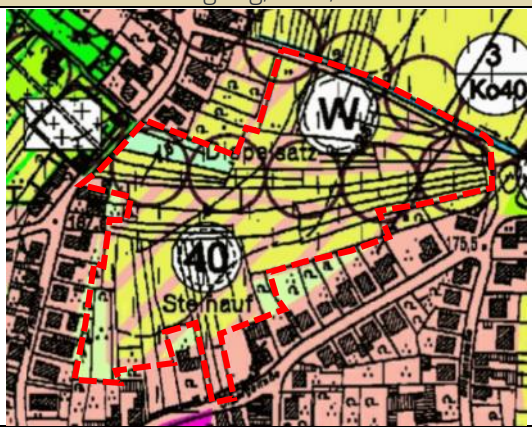


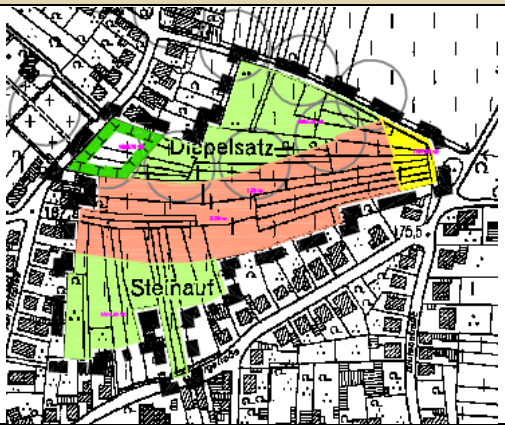
1.4.2 FNP-BERICHTIGUNGEN

Im Stadtgebiet wurden mehrere Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt, die mittlerweile in Kraft getreten sind. Da diese von bisherigen Darstellungen im FNP abgewichen haben, wurden sie im Rahmen der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Die Berichtigung ist dabei als redaktioneller Vorgang anzusehen. Ebenso wie die FNP-Änderungen werden die Berichtigungen nachfolgend tabellarisch dargestellt.

Diepelsatz im Ortsbezirk Königsbach zum BPlan „Diepelsatz"; in Kraft getreten am 22.10.2005

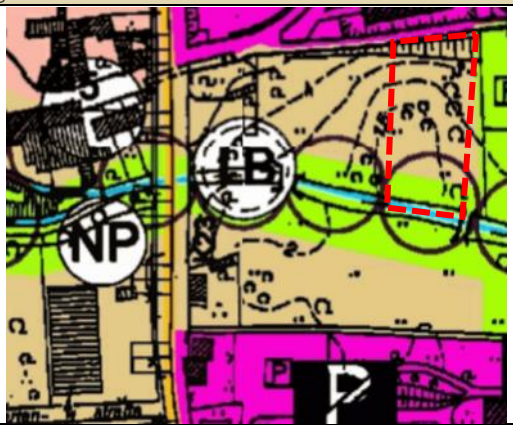
Änderung der Darstellung von geplanter Wohnbaufläche zu Wohnbaufläche, Grünfläche und Flächen für Ver- und Entsorgung, rd. 0,9 ha

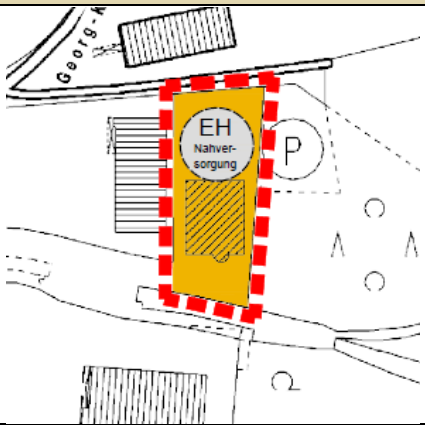




Einzelhandel Martin-Luther-Straße im Bereich Kernstadt zum BPlan „Im Böbig IV. Änderung", in Kraft getreten am 22.10.2015

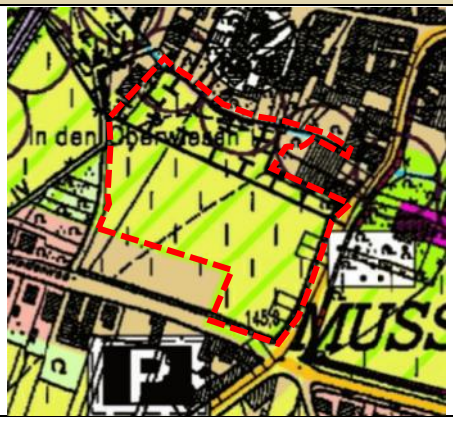
Änderung der Darstellung von gemischter Baufläche und Grünfläche zu Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel", rd. 0,3 ha

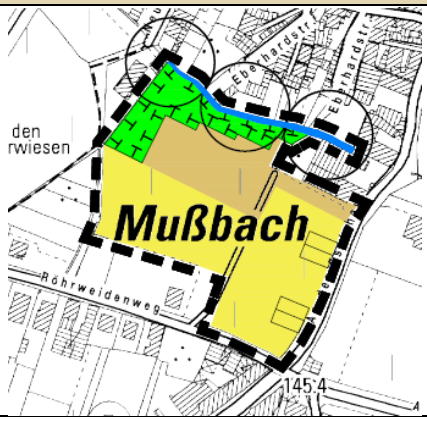




In den Oberwiesen im Ortsbezirk Mußbach zum BPlan „In den Oberwiesen I. Änderung"; in Kraft getreten am 01.10.2015

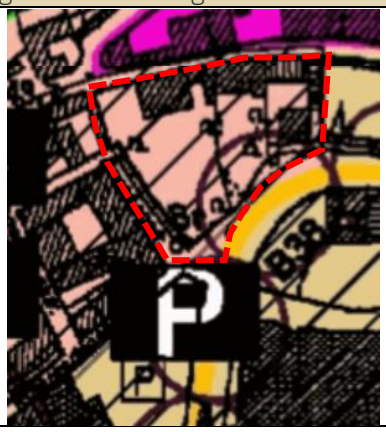
Änderung der Darstellung von geplanter Grünfläche zu gemischter Baufläche, Fläche für die Landwirtschaft und Maßnahmenfläche, rd. 1,3 ha

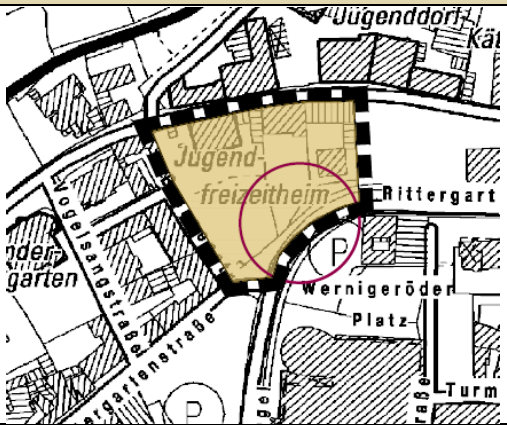




Bachgängel, Teilgebiet Nord im Bereich Kernstadt zum BPlan „Bachgängel, Teilgebiet Nord"; in Kraft getreten am 16.03.2017

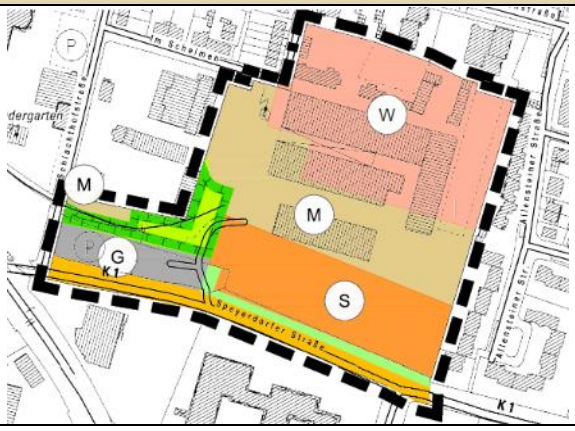
Änderung der Darstellung von Wohnbaufläche zu gemischter Bauflächen, rd. 0,4 ha





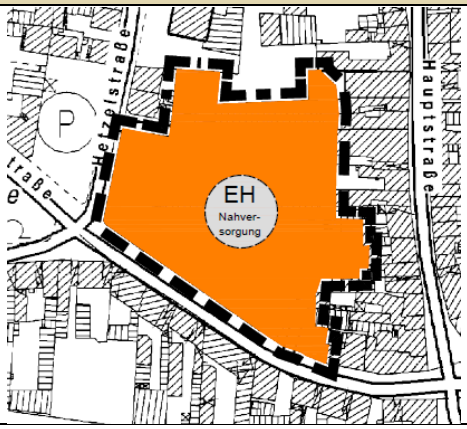
Schlachthof-Speyerdorfer Straße im Bereich Kernstadt zum BPlan „Schlachthof-Speyerdorfer Straße, II. Änderung"; in Kraft getreten am 26.04.2018

Änderung der Darstellung von gemischter und gewerblicher Baufläche zu Wohnbauflächen, gemischter Baufläche, Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel", gewerblicher Baufläche sowie privates/öffentliches Grün, rd. 5,9 ha



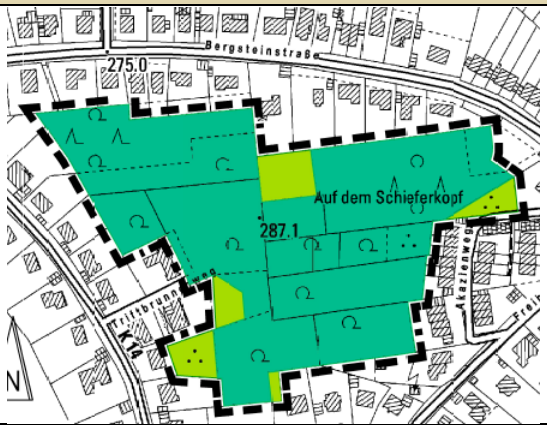
Östlich der Hetzelstraße im Bereich Kernstadt zum BPlan „Östlich der Hetzelstraße"; in Kraft getreten am 04.05.2017

Änderung der Darstellung von gemischter Baufläche zu Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel", rd. 0,8 ha



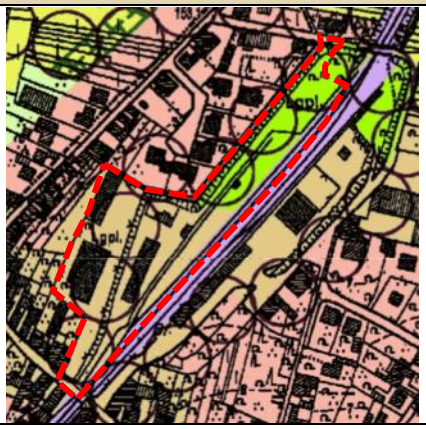
Am Schieferkopf im Ortsbezirk Hambach zum BPlan „Am Schieferkopf I. Änderung"; in Kraft getreten am 27.10.2017

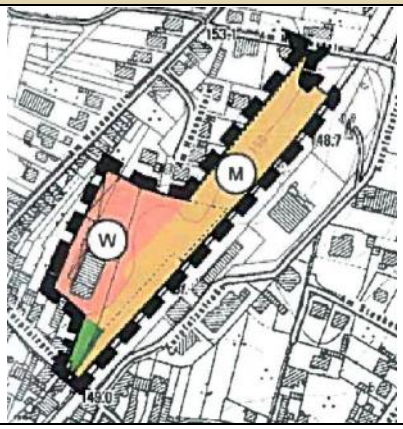
Änderung der Darstellung von Fläche für Wald und Wohnbaufläche zu Fläche für Wald und Private Grünfläche, rd. 3,1 ha

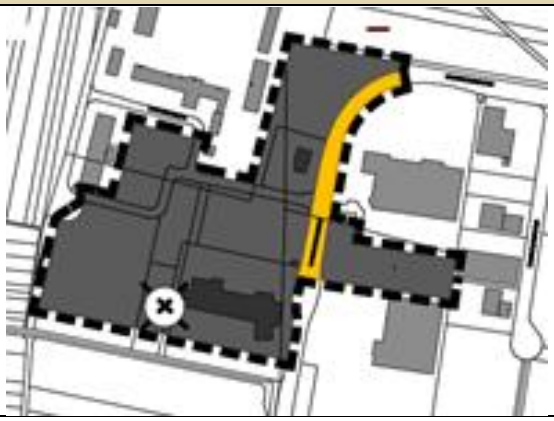


Westlich des Mußbacher Bahnhofs im Ortsbezirk Mußbach zum BPlan „Westlich des Mußbacher Bahnhofes"; in Kraft getreten am 10.02.2022

Änderung der Darstellung von gemischter Baufläche und Grünfläche zu gemischter Baufläche, Wohnbaufläche und Grünfläche, rd. 1,5 ha





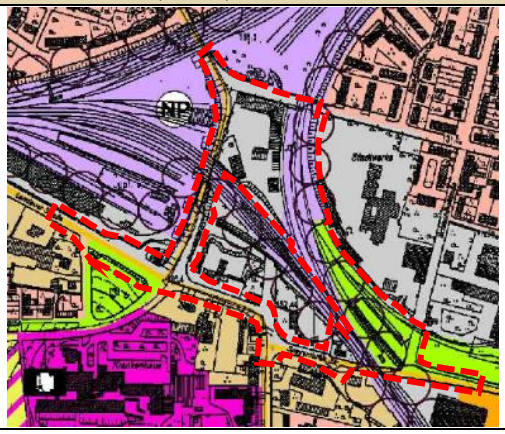
Kasernenstraße im Bereich Kernstadt zum BPlan „Kasernenstraße IV. Änderung"; in Kraft getreten am 27.03.2025 Änderung der Darstellung von Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel" zu gewerblicher Baufläche, rd. 4,7 ha und Verkehrsfläche rd. 0,3 ha	
	

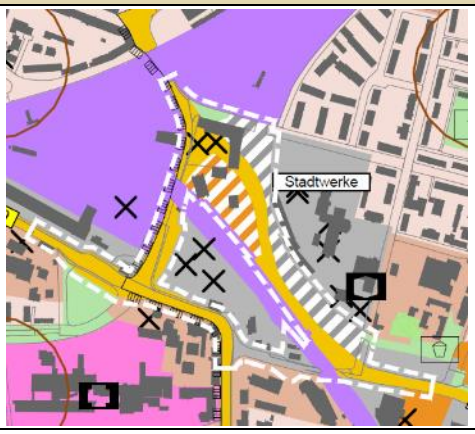
1.4.3 LAUFENDE VERFAHREN

Neben den zuvor erläuterten, bereits abgeschlossenen Verfahren, werden nachfolgend laufende FNP-Änderungsverfahren aufgelistet. Die inhaltlichen Aussagen dieser Pläne werden in die Planzeichnung zum FNP 2040 übernommen. Aktuell wird davon ausgegangen, dass der FNP 2040 vor Fertigstellung der Verfahren seine Wirksamkeit erlangt. Da der zeitliche Ablauf für den Abschluss der Änderungsverfahren allerdings nicht eindeutig einzuschätzen ist, werden die Inhalte des letzten relevanten Verfahrensstandes miteinbezogen, sodass die Planungen deckungsgleich sind.

FNP-Änderung - Winzinger Spange im Bereich Kernstadt zum BPlan „Winzinger Spange“
Verfahrensstand: erneute frühzeitige Beteiligung 18.02.-19.03.2021

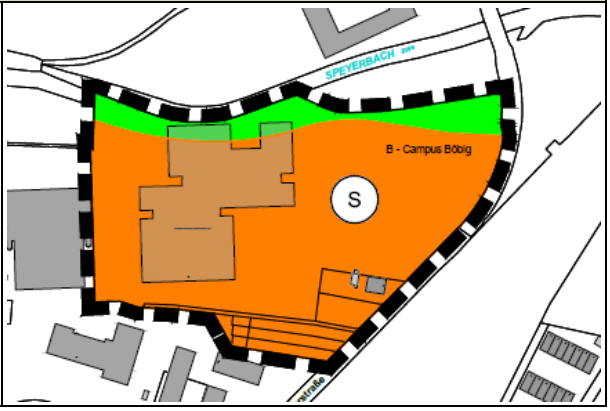
Geplante Änderung der Darstellung von gewerblichen Bauflächen und Bahnanlagen zu geplanter und bestehender gewerblicher Baufläche sowie Bahnanlage, öffentlicher Verkehrsfläche und geplante Sonderbaufläche, rd. 6,8 ha





FNP-Änderung – Schulzentrum Böbig im Bereich Kernstadt zum BPlan „Im Böbig VI. Änderung“
Verfahrensstand: Weiterentwicklung der Darstellung im Nachgang zur Frühzeitigen Beteiligung 23.09.-25.10.2024

Geplante Änderung der Darstellung von Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ und Grünfläche zu Sonderbaufläche „Bildung“ und Grünfläche, rd. 3,5 ha



Einstellung von FNP-Teiländerungsverfahren

Die nachfolgend aufgelisteten Planverfahren werden nicht mehr weiterverfolgt, da die in den Planungen formulierten Zielaussagen in den meisten Fällen nicht mehr gültig sind. Die Einstellung folgender

FNP-Teiländerungsverfahren wurde am 20.02.2024 vom Stadtrat beschlossen und am 29.02.2024 öffentlich bekannt gemacht:

- Grubenhof Südost im Bereich Kernstadt
- In der Heulache im Bereich Kernstadt
- Harthäuser im Bereich Kernstadt
- Westlich der Haidmühle im Bereich Kernstadt
- An der Branchweilerhofstraße im Bereich Kernstadt
- Teilfortschreibung Windenergie im Ortsbezirk Mußbach
- Lange Schemmel im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf
- Kandelwiesen im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

1.5 VERFAHRENSABLAUF ZUR NEUAUFSTELLUNG DES FNP 2040

Das Verfahren zur Neuaufstellung des FNP 2040 für die Stadt Neustadt an der Weinstraße wird gemäß Vorgaben des BauGB wie folgt durchgeführt:

Tabelle 1: Verfahrensvermerke der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040

Datum	Verfahrensablauf
	Aufstellung
30.06.2020	Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat
17.12.2020	Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt 66-2020) *gemäß § 2 Abs. 1 BauGB*
	Frühzeitige Beteiligung
20.02.2024	Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat
23.02.2024	Antrag auf landesplanerische Stellungnahme
29.02.2024	Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt 12-2024)
04.03.2024 – 15.04.2024	Frühzeitige Beteiligung *gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*
04.03.2024 – 15.04.2024	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß *§ 4 Abs. 1 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*
25.06.2024	Bescheid über die beantragte landesplanerische Stellungnahme
27.05.2025	Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen
	Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die Beteiligten
	Förmliche Beteiligung
27.05.2025	Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat
	Öffentliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt_ _ _ _)
_ _ _ _ _ _ - _ _ _ _ _ _	Förmliche Beteiligung *gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*
_ _ _ _ _ _ - _ _ _ _ _ _	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange *gemäß § 4 Abs. 2 BauGB* und der Nachbargemeinden *gemäß § 2 Abs. 2 BauGB*
	Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen
	Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die Beteiligten
	Feststellung
	Stadtratsbeschluss über die Feststellung

	Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB (SGD Süd)
	Zustellung der Genehmigung
	Ausfertigung
	Ausfertigung durch den Oberbürgermeister
	Bekanntmachung
	Öffentliche Bekanntmachung zur Genehmigung und Wirksamkeit des FNP (Amtsblatt_ _ _ _) *gemäß § 6 Abs. 5 BauGB*

Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße (2025) – eigene Darstellung Abt. Stadtplanung (wird im laufenden Verfahren ergänzt).

2 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Nachfolgend werden die Planungsebenen erläutert, die wichtige Rahmenbedingungen für die kommunale Bauleitplanung und damit auch für den Flächennutzungsplan liefern.

Im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung haben die Kommunen eine Planungshoheit. Das bedeutet, dass Gemeinden ihre städtebaulichen Ziele grundsätzlich in eigener Verantwortung aufstellen und realisieren können. Die Spielräume werden aber unter anderem durch die Vorgaben der überörtlichen Planung eingeschränkt bzw. gelenkt.
Mit der Bundesraumordnung, der Landes- und der Regionalplanung besteht ein gestuftes Planungssystem der Raumordnung, um die Rahmenbedingungen für alle Teilräume zu entwickeln, zu ordnen und eine abgestimmte Raumnutzung zu sichern. In diesem System der überörtlichen Planung gilt es die unterschiedlichen räumlichen Belange untereinander abzustimmen und potenzielle Konflikte auszugleichen. Für die verschiedenen Planungsebenen sind unterschiedliche Planungsträger zuständig.
Die Raumordnung auf bundesdeutscher Ebene steuert die gesamte räumliche Entwicklung des Bundesgebiets durch Leitbilder (vgl. § 1 Abs. 2 ROG) und Grundsätze (vgl. § 2 Abs. 2 ROG). Eine **nachhaltige Entwicklung gilt als Leitvorstellung** für die Aufgabe der Raumordnung. Die Landes- und Regionalplanung formen diese Leitvorstellung weiter aus.

Der FNP ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen **(Anpassungspflicht)**. Die **Ziele** in den Raumordnungsplänen sind zu beachten und für die kommunale Planung verbindlich. Die **Grundsätze** sind zu berücksichtigen und sind Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen.

2.1 LANDESPLANUNG

Die Festlegungen der landesweiten Raumordnungspläne sind rahmengebend für die Flächennutzungsplanung. Für Rheinland-Pfalz sind die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Landes im **Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)** definiert. Die „definierten Regeln sind die Basis für die nachhaltige Entwicklung des Landes RLP in eine digitale, ökologische, klimaneutrale und wirtschaftlich erfolgreiche, soziale und moderne Zukunft. Das LEP betrifft alle Kommunen und Akteure und damit alle Bürgerinnen und Bürger".[2]
Das LEP IV legt für verschiede Themenbereiche Leitbilder fest und bestimmt hierfür verbindliche Ziele und zu berücksichtigende Grundsätze. Dies betrifft die Themenfelder „Entwicklung von Räumen und Standorten", „Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge", „Gestaltung und Nutzung der Freiraumstruktur", „Sicherung und Fortentwicklung der Infrastruktur" sowie „Raumwirksamkeit von Finanzströmen".

[2] vgl. Website Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz (2022): Landesentwicklungsprogramm.

Teilfortschreibungen

Das LEP IV wurde im Oktober 2008 wirksam und bis zum Jahr 2023 insgesamt viermal teilfortgeschrieben. Im Folgenden sind die Teilfortschreibungen des LEP IV aufgeführt:

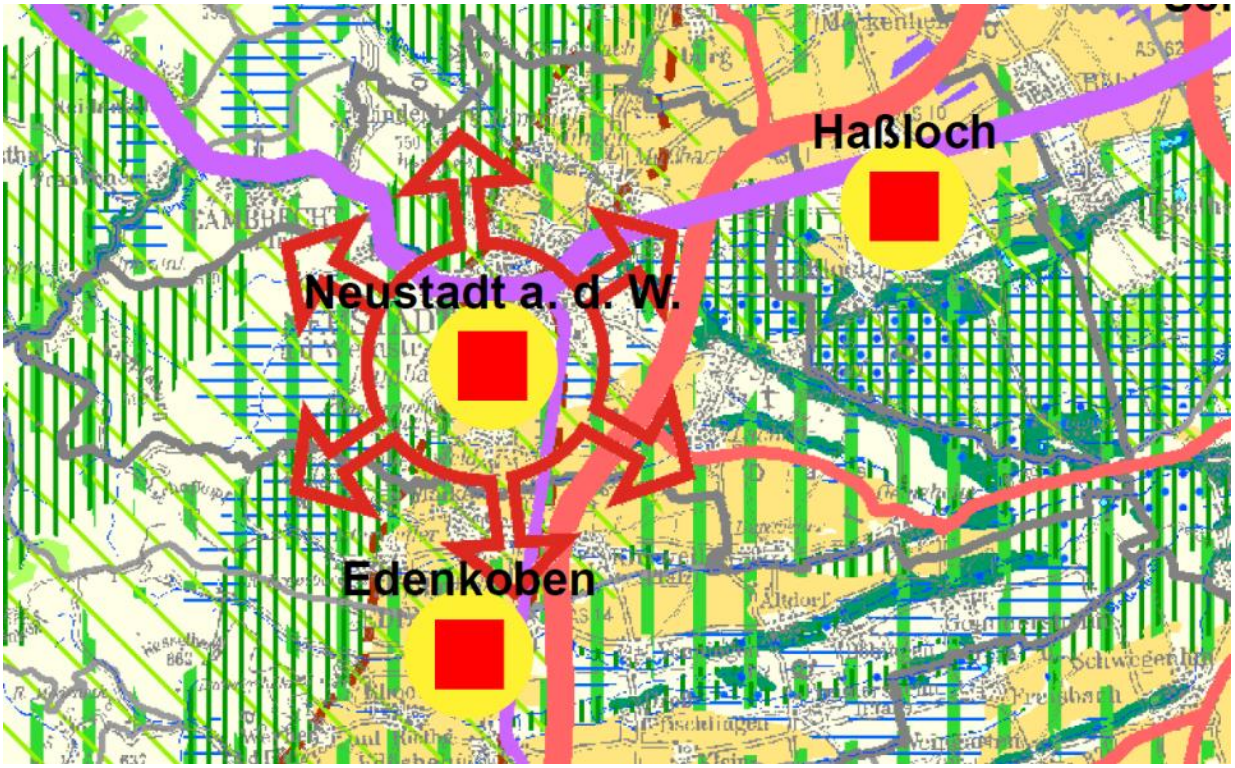
- 1. Teilfortschreibung (wirksam seit 11.05.2013):
  Kapitel 5.2.1 Erneuerbare Energien
- 2. Teilfortschreibung (wirksam seit 22.05.2015):
  Kapitel 2.4.2 Nachhaltige Siedlungsentwicklung
  Kapitel 3.1.1 Zentrenstruktur/Mittelbereiche und mittelzentrale Verbünde
  Kapitel 3.2.3 Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel)
  Kapitel 4.2.2 Kulturlandschaften
- 3. Teilfortschreibung (wirksam seit 21.07.2017):
  Kapitel 5.2 Erneuerbare Energien
- 4. Teilfortschreibung (wirksam seit 30.01.2023):
  Kapitel 5.2 Erneuerbare Energien

Festlegungen der Landesplanung

Im LEP IV werden zwei **Raumstrukturtypen** für die Entwicklung der Siedlungsstruktur ausgewiesen, die Verdichtungsräume und die ländlichen Räume. Neustadt an der Weinstraße ist dem Verdichtungsraum zugeordnet, genauer, dem **verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur**.

Die Kommunen werden im LEP IV hierarchisch nach ihrer zentralörtlichen Funktion in Oberzentren, Mittelzentren oder kooperierenden Zentren eingeteilt. Neustadt wird in diesem Siedlungssystem als **kooperierendes Zentrum im mittelzentralen Verbund eingestuft**. Hier wird für die Sicherung der Daseinsvorsorge eine intensive Zusammenarbeit (mit Haßloch) empfohlen, um durch interkommunale Kooperation Synergieeffekte und ein qualitativ hohes Versorgungsniveau zu sichern **(Kooperationsempfehlung)**.
Die Stadt verfügt durch die Lage in der verdichteten Rheinebene über eine hohe Zentrenerreichbarkeit und -auswahl. D. h., 8 bis 20 Zentren sind in weniger als 30 Pkw-Minuten zu erreichen. Die nächstliegenden Oberzentren in Rheinland-Pfalz sind Ludwigshafen am Rhein und Kaiserslautern.

Neustadt an der Weinstraße ist in der Karte des LEP IV verschiedenen **landesweit bedeutsamen Bereichen** zugeordnet. So liegt Neustadt in einem landesweit bedeutsamen Bereich für großräumig bedeutsamen Freiraumschutz und in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus. Weiterhin befinden sich Teilbereiche entlang des Haardtrands in einem landesweit bedeutsamen Bereich für historische Kulturlandschaften. Teilflächen, insbesondere im Süden der Stadt, werden dem landesweit bedeutsamen Bereich für die Landwirtschaft zugeordnet. Außerdem sind Teilbereiche des Pfälzerwaldes als landesbedeutsame Bereiche für den Biotopverbund Kernfläche/Kernzone festgelegt. Die Wasserschutzgebiete von Neustadt an der Weinstraße liegen in einem landesweit bedeutsamen Bereich für den Grundwasserschutz und die Bereiche entlang des Speyerbachs stellen landesweit bedeutsame Bereiche für den Hochwasserschutz dar.
Gemäß LEP IV ist für die Stadt die **Sicherung von klimaökologischen Ausgleichsflächen und Luftaustauschbahnen** im Rahmen der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen und zu sichern.



Oberzentrum
Mittelzentrum
Kooperierendes Zentrum (freiwillig)
Kooperierendes Zentrum (verpflichtend)
Oberzentraler Entwicklungsschwerpunkt (Nachbarländer: nachrichtliche Darstellung)
Landesweit bedeutsamer Arbeitsmarktschwerpunkt; Sonstiger projektbezogener Entwicklungsschwerpunkt
Großräumige Schienenverbindung
Überregionale Schienenverbindung
Hochgeschwindigkeitsstrecke Flughafen Frankfurt Main - Frankfurt Hahn
Großräumige Straßenverbindung
Überregionale Straßenverbindung
Landesgrenze
Regionsgrenze
Kreisgrenze
Verbandsgemeindegrenze

Landesweit bedeutsamer Bereich für ...*
... die Landwirtschaft
... die Forstwirtschaft
... die Rohstoffsicherung
... die Windenergie
... Erholung und Tourismus
... historische Kulturlandschaft
... den Grundwasserschutz
... den Hochwasserschutz
Großräumig bedeutsamer Freiraumschutz
Biotopverbund Kernfläche / Kernzone
Verbindungsfläche Gewässer
Welterbe Oberes Mittelrheintal
Welterbe Limes

* Die Darstellungen landesweit bedeutsamer Bereiche für die Region Trier basieren auf der Entwurfsfassung zur anstehenden Gesamtfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans, während es sich bei allen anderen Regionen um Ausweisungen in verbindlichen Regionalplänen handelt.

Geobasisinformationen: Copyright by Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (www.bkg.bund.de)

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Karte des LEP IV
Quelle: MdI Rheinland-Pfalz – Gesamtplan LEP IV 2008.

Erneuerbare Energien

Das LEP IV folgt dem Leitbild „Nachhaltige Energieversorgung". Insbesondere beim Thema **Erneuerbare Energien** ist seit dem Inkrafttreten des LEP IV und vor dem Hintergrund einer notwendigen Energiewendeeine hohe Dynamik zu verzeichnen. Drei der vier Teiländerungen betreffen das Kapitel Erneuerbare Energien.
Im LEP IV werden **Rahmenbedingungen zur Steuerung der Windenergienutzung** in Rheinland-Pfalz festgelegt. Bereits auf Ebene der Landesplanung werden **Ausschlussgebiete für die Windenergie** definiert. So ist die Windenergienutzung z.B. im gesamten Naturpark Pfälzerwald ausgeschlossen. Auch die landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft 9.2.1 Haardtrand Pfälzerwald ist Teil dieser Ausschlusskulisse. Weiterhin wird bestimmt, dass auf Ebene der Regionalplanung **Vorranggebiete** für die Windenergie auszuweisen sind. Die abschließende Steuerung durch die Ausweisung von Konzentrationsflächen für die Windenergie erfolgt durch die kommunale Bauleitplanung.
Um eine dynamischere Entwicklung beim Zubau von Windenergie zu erreichen, wurden mit der Teilfortschreibung von 2023 verschiedene Regelungen gelockert. So wurde das bis dato verbindliche Ziel, wonach Windenergieanlagen im räumlichen Verbund von mindestens drei Anlagen errichtet werden sollen, aufgegeben. Die zwingend vorgeschriebenen Abstände von Windenergieanlagen zu Siedlungsgebieten wurden von 1000 m auf 900 m verringert.
Auch beim Thema **Photovoltaik (PV)-Freiflächenanlagen** wurden neuen Prinzipien eingeführt, z.B. die Fokussierung von Anlagen entlang von linienförmigen Infrastrukturen. Weiterhin erging in der Teilfortschreibung von 2023 der Auftrag an die Regionalplanung, mindestens Vorbehaltsgebiete für PV-Freiflächenanlagen auszuweisen.

LEP 5

Raumordnungspläne sollen spätestens nach zehn Jahren erneut aufgestellt werden, um neue gesellschaftliche Entwicklungen abbilden zu können. Mit diesem Hintergrund hat das Ressort Raumordnung und Landesplanung im Ministerium des Innern und für Sport im Juni 2023 mit der Unterrichtung des Ministerrates den Erarbeitungsprozess für ein neues Landesentwicklungsprogramm (LEP 5) gestartet. In einem Dialogprozess soll mit allen Akteuren – also auch unter Beteiligung der Kommunen – ein tragfähiger Konsens für die kommenden 15-20 Jahre gefunden werden, der wesentlich dazu beiträgt, raumrelevante Herausforderungen der Transformation zu gestalten. Die Wirksamkeit des neuen LEP 5 wird für 2027 / 2028 angestrebt.

2.2 REGIONALPLANUNG

Neustadt an der Weinstraße ist Teil der Metropolregion Rhein-Neckar, die über die Landesgrenze von Rheinland-Pfalz bis nach Hessen und Baden-Württemberg reicht. Der Verband Region Rhein-Neckar ist Träger der Regionalplanung und konkretisiert die Ziele und Grundsätze der Landesplanung für das Verbandsgebiet. Der **Einheitliche Regionalplan (ERP) Rhein-Neckar von 2014** (wirksam seit 15.12.2014) bildet die Grundlage für die räumliche Entwicklung der Region. Ergänzt wird dieser durch den **Teilregionalplan Windenergie von 2021** (wirksam seit 23.08.2021).

Die regionalplanerischen Vorgaben werden aktuell in verschiedenen Bereichen fortentwickelt:

- 1. Änderung der Plankapitel 1.4 „Wohnbauflächen" und 1.5 „Gewerbliche Bauflächen"[3]
- Fortschreibung des Teilregionalplans Windenergie
- Aufstellung des Teilregionalplans Solarenergie[4]

Der ERP Rhein-Neckar definiert als Ziel für die Region die Erhaltung der hohen Attraktivität als Lebens- und Wirtschaftsraum und die weitere Steigerung ihrer Entwicklungschancen auf Basis einer nachhaltigen Entwicklung der Region. Zur Erreichung dieses Ziels sind die vielfältigen Landschaftsräume der Metropolregion Rhein-Neckar zu erhalten und in ihrer naturnahen Entwicklung auch als Naherholungsraum zu fördern. Ihre Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen soll tragfähig weiterentwickelt werden. Die Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumentwicklung ist an den Grundsatz einer sparsamen Inanspruchnahme natürlicher und finanzieller Ressourcen und den sozialen Bedürfnissen aller Bevölkerungsgruppen zu orientieren. Der ERP Rhein-Neckar trifft Festlegungen zur regionalen Raum- und Siedlungsstruktur, zu regionalen Freiraumstrukturen bzw. zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und zur regionalen Infrastruktur.

In der **Raumnutzungskarte** zum ERP Rhein-Neckar sind die Rahmenbedingungen zur regionalen Siedlungsstruktur und zur regionalen Freiraumstruktur räumlich zusammengetragen. Ein Überblick für den Bereich Neustadt an der Weinstraße findet sich nachfolgend. Im Rahmen der o.g. laufenden Änderungs- bzw. Fortschreibungsverfahren wird auch die Raumnutzungskarte angepasst werden.

[3] Im Dezember 2019 wurde die Einleitung der Änderungsverfahren beschlossen. Nach einem umfassenden Beteiligungsverfahren wurde im Dezember 2023 der Satzungsbeschluss zur genannten Änderung gefasst. Eine Genehmigung durch die Oberste Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde in Baden-Württemberg liegt - Stand März 2025 - noch nicht vor.

[4] Im Juli 2022 wurde der Aufstellungsbeschluss für beide Teilregionalpläne (Wind und Solarenergie) gefasst und im März 2023 wurde die Entkopplung der beiden Planverfahren beschlossen. Eine 1. Offenlage ist im März/April 2024 erfolgt. Wie sich das weitere Verfahren im Zeitverlauf genau gestaltet, ist – Stand März 2025 – noch unklar. Angestrebt wird ein Satzungsbeschluss bis spätestens Dezember 2025.

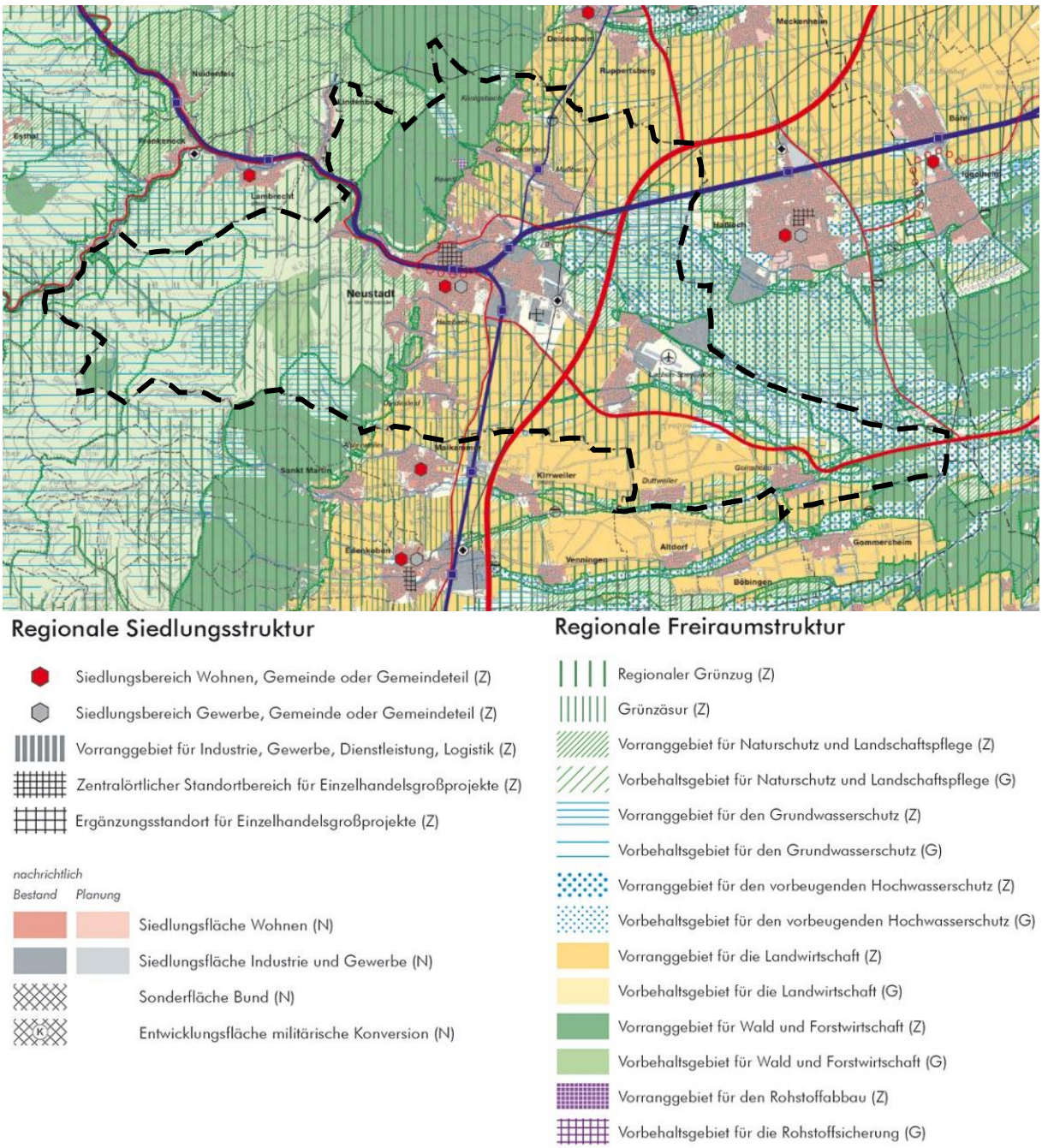


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des ERP Rhein-Neckar
Quelle: Metropolregion Rhein-Neckar 2014 – Raumnutzungskarte Blatt West.

Der ERP Rhein-Neckar formuliert verbindliche Ziele (Z) zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes sowie Grundsätze (G). Die Ziele sind final abgewogen, die Kommunen müssen sich an diese anpassen. Die Grundsätze sind zu berücksichtigen. Sie dienen als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen. Darüber hinaus gibt es weiße Flächen (sogenannte **Weißflächen)**, in denen die Regionalplanung keine Vorgaben macht.

Nachfolgend werden die wesentlichen Ziele und Grundsätze erläutert, die unmittelbar die räumliche Entwicklung von Neustadt an der Weinstraße betreffen.

Regionale Raum- und Siedlungsstruktur

Die Region Rhein-Neckar unterscheidet die drei Raumkategorien hochverdichteter Kernraum, verdichtete Randzone und ländlicher Raum. Neustadt an der Weinstraße ist der **verdichteten Randzone** zugeordnet. Diese steht in intensivem, wechselseitigem Funktionsaustausch mit dem hochverdichteten Kernraum.

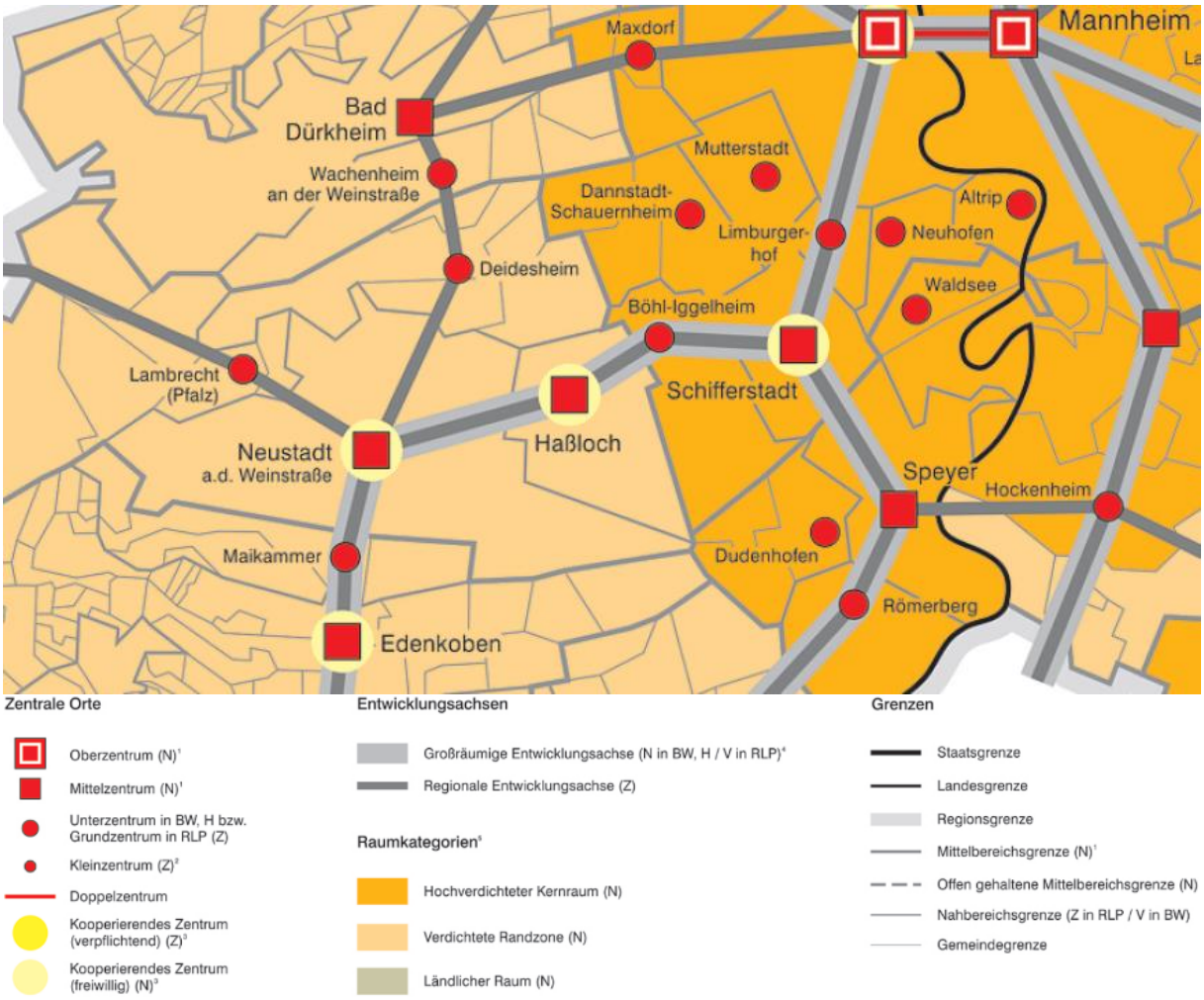


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte des ERP Rhein-Neckar
Quelle: Metropolregion Rhein-Neckar 2014 – Raumstrukturkarte gesamthaft.

Der ERP Rhein-Neckar konkretisiert das sogenannte **System der zentralen Orte**. Zentrale Orte sind Städte und Gemeinden, in denen insbesondere Güter und Dienstleistungen, die nicht allen Kommunen in wirtschaftlich tragfähigen Einrichtungen bereitgehalten werden können, gebündelt angeboten werden können. Die Differenzierung in die zentralörtlichen Stufen Oberzentrum, Mittelzentrum und Grundzentrum berücksichtigt dabei die unterschiedlichen Versorgungsfunktionen zentraler Orte durch eine Abgrenzung der Verflechtungsbereiche zur Sicherung einer ausreichenden Tragfähigkeit der Versorgungseinrichtungen.

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße – über lange Jahre gewachsenes und starkes monozentrales **Mittelzentrum** – wird mittlerweile als **mittelzentraler Verbund** mit dem kooperierenden Zentrum Haßloch festgelegt. Die „freiwillig" kooperierenden Zentren, die bereitsauf Ebene des LEP IV eingeteilt wurden, sollen einen gemeinsamen Beitrag zur mittelzentralen Versorgung leisten.

Neustadt an der Weinstraße liegt an einer großräumigen und an zwei regionalen **Entwicklungsachsen**. Die Siedlungsentwicklung in der Metropolregion Rhein-Neckar soll sich an den jeweiligen Achsen mit ihrer leistungsfähigen Infrastruktur orientieren.

Wohnbauflächen

Im Hinblick auf die weitere Entwicklung von Wohnbauflächen verfolgt der ERP Rhein-Neckar die Konzeption einer „Region der kurzen Wege" und einer sinnvollen Flächenzuordnung. Der **Innenentwicklung ist Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen.** Verfügbare Flächenpotenziale im Siedlungsbestand, wie z.B. Baulücken oder Brachflächen, sind vorrangig vor anderen Flächenpotenzialen zu nutzen.

Die überörtliche Planung steuert mit der **räumlichen Zuordnung** von Kommunen zu Entwicklungsachsen und der Einstufung der Funktion „Eigenentwicklung Wohnen" und „Siedlungsbereich Wohnen" die Wohnbauflächenentwicklung in der Region. Kommunen mit der Funktion „Siedlungsbereich Wohnen" können Wohnbauflächen auch über die Eigenentwicklung hinaus ausweisen. In Neustadt an der Weinstraße sind dem „Siedlungsbereich Wohnen" die Kernstadt und der Ortsbezirk Mußbach zugeordnet. Alle anderen Ortsbezirke Neustadts sind auf Eigenentwicklung beschränkt.
Neue Wohnbauflächen sollen sich an flächensparenden Siedlungskonzepten orientieren, unmittelbar an der bestehenden Siedlungsstruktur anknüpfen sowie vorrangig in räumlicher Nähe zu den Haltestellen des regionalbedeutsamen ÖPNV konzentriert werden.

Darüber hinaus weist die Regionalplanung den Kommunen einen sogenannten **Schwellenwert** i.S. einer **verbindlichen Obergrenze der Wohnbauflächenausweisung** für die Flächennutzungsplanung zu. Durch die 1. Änderung des ERP Rhein-Neckar zu den Plankapiteln 1.4 „Wohnbauflächen" sowie 1.5 „Gewerbliche Bauflächen" wird eine neue, einheitliche quantitative Wohnbauflächenbedarfsermittlung eingeführt, die ganz wesentlich regionalplanerischen Zielvorstellungen folgt. Der Bedarf an zusätzlichen Bauflächen – insbesondere aus dem positiven Wanderungssaldo in der Metropolregion – soll in den Kommunen mit der Funktionszuweisung „Siedlungsbereich Wohnen" konzentriert werden. **Für die Stadt Neustadt an der Weinstraße eröffnen sich damit Spielräume zur Wohnbauflächenentwicklung, die deutlich über die Eigenentwicklung hinausgehen.** In der neuen Raumstrukturkarte zur 1. Änderung erfolgte in einzelnen Bereichen eine Rücknahme bisheriger regionalplanerischer Festlegungen zur Schaffung von Entwicklungsbereichen für potenzielle Wohnbauflächen (vgl. Abbildung 5). Die insgesamt vier rot umrandeten Bereiche mit der Kennzeichnung **NW-01** (Mußbach – Rechts am Bischofsweg /L 516), **NW-03** (Hambach – Südlich Dr.-Siebenpfeiffer-Straße), **NW-06** (Diedesfeld – Im Brühl) und **NW-07** (Lachen-Speyerdorf – Im Sackgarten) dienen nun als Entwicklungsmöglichkeiten für geplante Wohnbauflächen. Auf die neue Berechnungsmethodik und die Bilanzierung wird in Kapitel 5.1 genauer eingegangen.

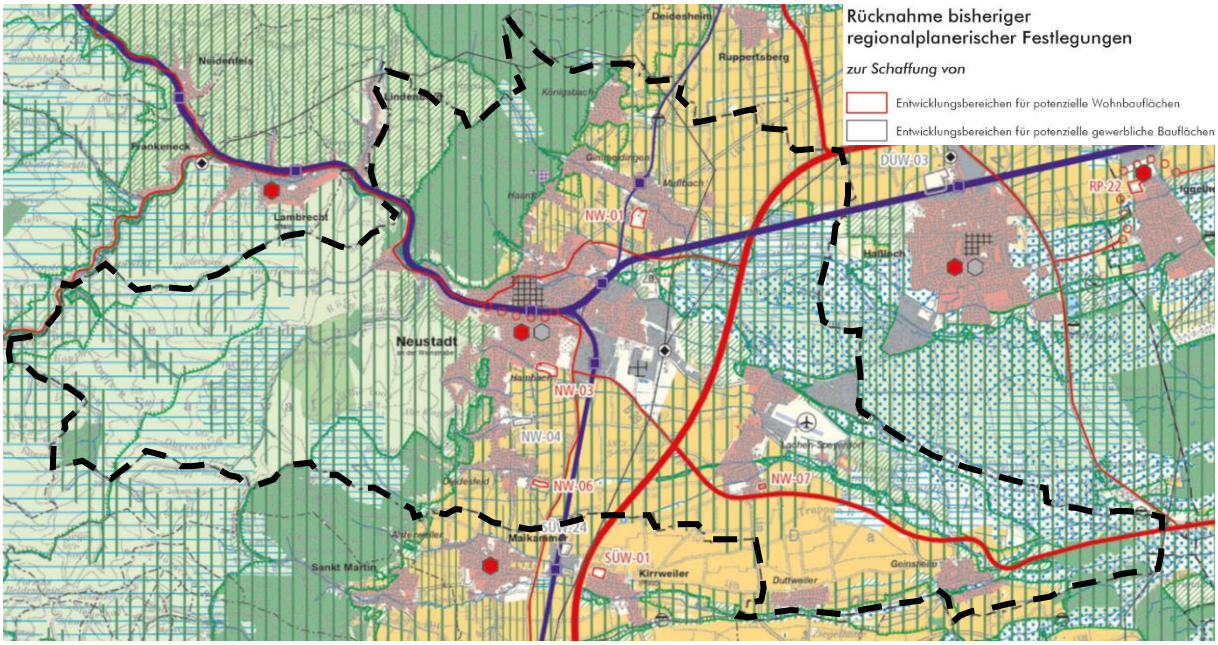


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des ERP Rhein-Neckar (1. Änderung)
Quelle: Metropolregion Rhein-Neckar 2024 – Raumnutzungskarte Blatt West.

Gewerbliche Bauflächen

Auch bei der Entwicklung neuer gewerblicher Bauflächen gilt der **Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung**. Bestehende Flächenreserven sind vorrangig zu nutzen. Für zusätzliche gewerbliche Bauflächen sind flächensparende Siedlungskonzeptionen zu wählen.

Die überörtliche Planung steuert mit der **räumlichen Zuordnung** von Kommunen zur Funktion „Eigenentwicklung Gewerbe", „Siedlungsbereich Gewerbe" sowie „Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik" die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen in der Region.
In Neustadt an der Weinstraße sind die Kernstadt und der Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf dem „Siedlungsbereich Gewerbe" zuzuordnen. Hier ist die Weiterentwicklung vorhandener Betriebe vorrangige Aufgabe. Darüber hinaus sollen diese Standorte unter Berücksichtigung der lokalen und regionalen Rahmenbedingungen angemessene Flächenreserven für ergänzende gewerbliche Neuansiedlungen vorhalten. Alle anderen Ortsbezirke sind bei der Gewerbeflächenentwicklung auf eine Eigenentwicklung beschränkt.
Durch die 1. Änderung des ERP Rhein-Neckar zu den Plankapiteln 1.4 „Wohnbauflächen" sowie 1.5 „Gewerbliche Bauflächen" ergeben sich für Neustadt an der Weinstraße keine grundlegend geänderten Rahmenbedingungen zur gewerblichen Entwicklung. Im Zuge der Überarbeitung des Plankapitels wurde für Neustadt an der Weinstraße ein Entwicklungsbereich für potenzielle gewerbliche Bauflächen festgelegt, zur Deckung des kommunalen Gewerbeflächenbedarfs. Hierbei handelt es sich, wie in der obigen Abbildung 5 (grau umrandeter Bereich) dargestellt, um die Fläche **NW-04** im Ortsbezirk Hambach. Weitere für die gewerbliche Entwicklung geplante Flächen sind bereits von freiraumsichernden Restriktionen freigestellt. Auf die Ausweisung gewerblicher Bauflächen wird in Kapitel 6.5 genauer eingegangen.

Einzelhandelsgroßprojekte

Weiterhin trifft der ERP Rhein-Neckar Festlegungen zu Einzelhandelsgroßprojekten. Diese sind gemäß des Zentralitätsgebots (Z 1.7.2.2) i.d.R. nur in Ober- und Mittelzentren zulässig – somit auch in Neustadt an der Weinstraße. Sie sind nach dem Integrationsgebot an städtebaulich integrierten

Standorten anzusiedeln. Dies entspricht in der Raumnutzungskarte des ERP Rhein-Neckar den grafisch festgelegten „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte", wonach die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Großprojekten nur in diesem Bereich zulässig ist. Handelt es sich um Vorhaben mit einem nicht-innenstadtrelevantem Sortiment (z.B. Baumarktsortiment), können auch andere Standorte in Betracht kommen. Diese sind in der Raumnutzungskarte als sogenannte „Ergänzungsstandorte" definiert.
Trotz allem dürfen die Großprojekte nach dem Beeinträchtigungsverbot (Z 1.7.2.4) die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinden, anderer Zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen.

Regionale Freiraumstrukturen/ Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen

Neben der Siedlungsstruktur gibt der ERP Rhein-Neckar auch einen Rahmen für die regionale Freiraumstruktur und den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen.
So dienen **Regionale Grünzüge** als großräumiges Freiraumsystem dem langfristigen Schutz und der Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie dem Schutz und der Entwicklung der Kulturlandschaft in der Metropolregion. **Grünzäsuren** haben die Funktion, eine bandartige Siedlungsentwicklung und das Zusammenwachsen von Siedlungsgebieten zu verhindern. In den Regionalen Grünzügen und in den Grünzäsuren darf in der Regel nicht gesiedelt werden, sie stellen damit **Restriktionen für die weitere Siedlungsentwicklung** dar.
Weite Teile von Neustadt an der Weinstraße, insbesondere große Teile des Pfälzerwaldes und die überwiegend für den Weinbau genutzten Agrarflächen im Süden und Norden der Gebietseinheit sind als Regionaler Grünzug festgelegt. Im Bereich östlich des Ortsbezirks Haardt liegt eine Fläche, die als Grünzäsur gekennzeichnet ist (vgl. Abbildung 3).

Für den **Schutz von Freiraum und Umwelt** werden im ERP Rhein-Neckar Flächen dargestellt, die dem Schutz und der Sicherung von Freiraumressourcen dienen. Hier wird zwischen Flächen verschiedener Schutzgüter unterschieden, die in der Raumnutzungskarte dargestellt werden:

- **Vorbehaltsgebiete (G) und Vorranggebiete (Z) für Naturschutz und Landschaftspflege**
  Sie umfassen naturschutzfachlich und landespflegerisch wertvolle Gebiete, die für die regionalplanerische Sicherung der Flächen und für das regionale Biotopverbundsystem von Bedeutung sind. In Neustadt an der Weinstraße sind dies beispielsweise Teilgebiete des Pfälzerwalds, südlich der Kernstadt und nördlich in Richtung Lindenberg. Zudem liegen größere Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege östlich der Kernstadt und östlich von Lachen-Speyerdorf.
- **Vorbehaltsgebiete (G) und Vorranggebiete (Z) für den Grundwasserschutz**
  Dies sind nachrichtliche Übernahmen der Wasserschutzgebiete und landesweit bedeutsame Ressourcen für den Grundwasserschutz und die Trinkwassergewinnung.
- **Vorbehaltsgebiete (G) und Vorranggebiete (Z) für den vorbeugenden Hochwasserschutz**
  Zur Erhaltung und Aktivierung natürlicher Überschwemmungsflächen, zur Hochwasserrückhaltung, zur Vermeidung zusätzlicher Schadensrisiken sowie zur Gewässerentwicklung und Auenrenaturierung sind überschwemmungsgefährdete Bereiche als Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete festgelegt. In Neustadt finden sich Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz im Osten der Kernstadt, entlang des Speyerbachs, und südlich von Duttweiler und Geinsheim, entlang des Grabensystems des Kropsbachs.

- Vorbehaltsgebiete (G) und Vorranggebiete (Z) für die Landwirtschaft
  Zur Sicherung der landwirtschaftlichen Flächen und ihrer wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Funktionen werden Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt. Aufgrund des Weinbaus und der sonstigen agrarischen Nutzung sind in der Raumnutzungskarte weite Teile im Süden und Norden von Neustadt als Vorranggebiete für die Landwirtschaft dargestellt.
- Vorbehaltsgebiete (G) und Vorranggebiete (Z) für die Wald- und Forstwirtschaft
  Diese Flächen sollen durch eine naturnahe und nachhaltige Forstwirtschaft gesichert und weiterentwickelt werden. Für Neustadt liegen diese Bereiche im Pfälzerwald, insbesondere am Haardtrand sowie südlich von Geinsheim.
- Vorbehaltsgebiete (G) und Vorranggebiete (Z) für die Rohstoffsicherung
  Zur Sicherstellung der kurz- bis mittelfristigen Versorgung der Region mit wirtschaftlich bedeutsamen Rohstoffen erfolgt die Festlegung von Bereichen für die Rohstoffsicherung zur Gewinnung oberflächlicher Rohstoffe. Der Steinbruch zum Abbau von Sandstein westlich des Ortsbezirks Haardt (NW VRG-01) ist als Vorranggebiet für den Rohstoffabbau festgelegt.

Windenergie

Teilregionalplan Windenergie

Seit August 2021 gibt der Teilregionalplan Windenergie zum ERP Rhein-Neckar einen Rahmen zur Steuerung der Windenergie in der Metropolregion. Als Ziele der Regionalplanung werden

- Vorranggebiete für die regionalbedeutsame Windenergienutzung sowie
- Ausschlussgebiete für die regionalbedeutsame Windenergienutzung

festgelegt, an die sich die kommunale Flächennutzungsplanung anpassen muss. Außerhalb der Vorrang- und Ausschlussgebiete soll eine Steuerung der Windenergienutzung im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung erfolgen.

Besonders wesentlich für Neustadt war in diesem Zusammenhang die Aufnahme des Biosphärenreservates Pfälzerwald sowie der landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften (9.2.1. Haardtrand Pfälzerwald sowie 9.2.2 Hügelland der Haardt) in die Ausschlusskulisse. Damit wurden jahrelange Diskussionen um die Windenergie im Wald sowie am Haardtrand – vorerst – beendet. Ein Vorranggebiet für die regionalbedeutsame Windenergienutzung wurde in Neustadt an der Weinstraße nicht ausgewiesen.

1. Fortschreibung des Teilregionalplans Windenergie

Die aktuellen Erfordernisse nach einem Ausbau regenerativer Energien und damit verbundene Umbrüche im Energiesektor sowie entsprechende Gesetzgebungsverfahren auf Bundes- und Länderebene zur Förderung der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien machen auch die Fortschreibung des Teilregionalplans Windenergie notwendig. Ein entsprechendes Planverfahren wurde eingeleitet.
Nach dem Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG) werden die Bundesländer verpflichtet, einen prozentualen Anteil ihrer Landesflächen für den Ausbau der Windenergienutzung festzulegen. Dabei gibt es mit dem 31.12.2027 und dem 31.12.2032 zwei Fristen für die Zielerreichung. Für Rheinland-Pfalz ergeben sich folgende Vorgaben:

Flächenbeitragswert bis zum 31.12.2027	1,4 %
Flächenbeitragswert bis zum 31.12.2032	2,2 %

Das Land Rheinland-Pfalz hat sich dazu entschieden, die Träger der Regionalplanung – im Fall von Neustadt an der Weinstraße den Verband Region Rhein-Neckar – mit der Erreichung der Flächenbeitragswerte zu beauftragen. Gem. Landeswindenergiegebietegesetz Rheinland-Pfalz (LWindGG) bedeutet das für den rheinland-pfälzischen Teil der Metropolregion in einem ersten Schritt pauschal, dass ein regionales Teilflächenziel in Höhe von mindestens 1,4 % der Regionsfläche durch die Ausweisung von Windenergiegebieten bis spätestens 31.12.2026 zu erreichen ist.
Zur Erreichung des Flächenbeitragswerts mit Stichtag 31.12.2032 werden für jede Planungsregion regionalisierte Teilflächenziele definiert. Zu deren Ermittlung wird eine landesweite Flächenpotenzialanalyse durchgeführt. Diese regionalisierten Teilflächenziele sollen bis zum 31.12.2030 erreicht werden.

Wesentliche Planinhalte (Sachstand zur 1. Offenlage, Frühjahr 2024):

- Das Prinzip von **Ausschlussgebieten** sowie **Vorranggebieten** für die regionalbedeutsame Windenergienutzung wird beibehalten.
- Die landesweit bedeutsamen Kulturlandschaften der 1 und 2. Stufe sind nach wie vor als Ausschlussgebiet für die regionalbedeutsame Windenergienutzung vorgesehen. Das bedeutet, der Haardtrand Pfälzerwald (9.2.1) bleibt Ausschlussgebiet.
- Die **historischen Kulturlandschaften der 3. Stufe sind kein Ausschlussgebiet mehr**. Damit fällt das Hügelland der Haardt (9.2.2) aus der Ausschlusskulisse heraus und wird für die Windenergie grundsätzlich wieder geöffnet (siehe nachfolgende Abbildung).

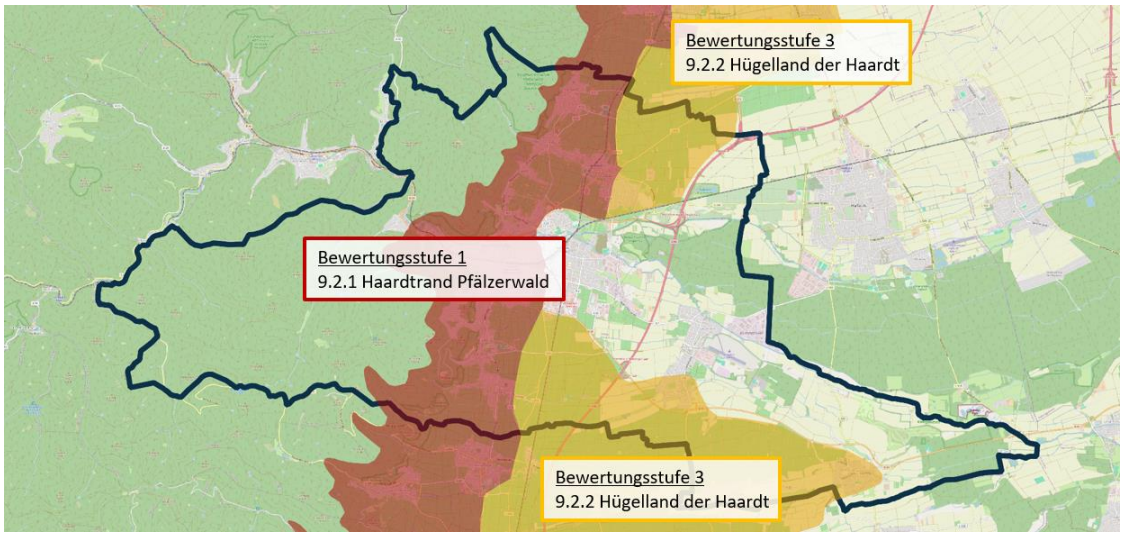


Abbildung 6: Landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaften
Quelle: Eigene Darstellung, Plangrundlage OpenStreetMap.

- Darstellung eines **Vorranggebiets für die regionalbedeutsame Windenergienutzung DÜW/NW-VRG01-W** mit einer Größe von insgesamt 295 ha. Es umfasst in geringerem Umfang Flächen der Mußbacher Gemarkung (ca. 32 ha) sowie von Haßloch, Meckenheim und Ruppertsberg.

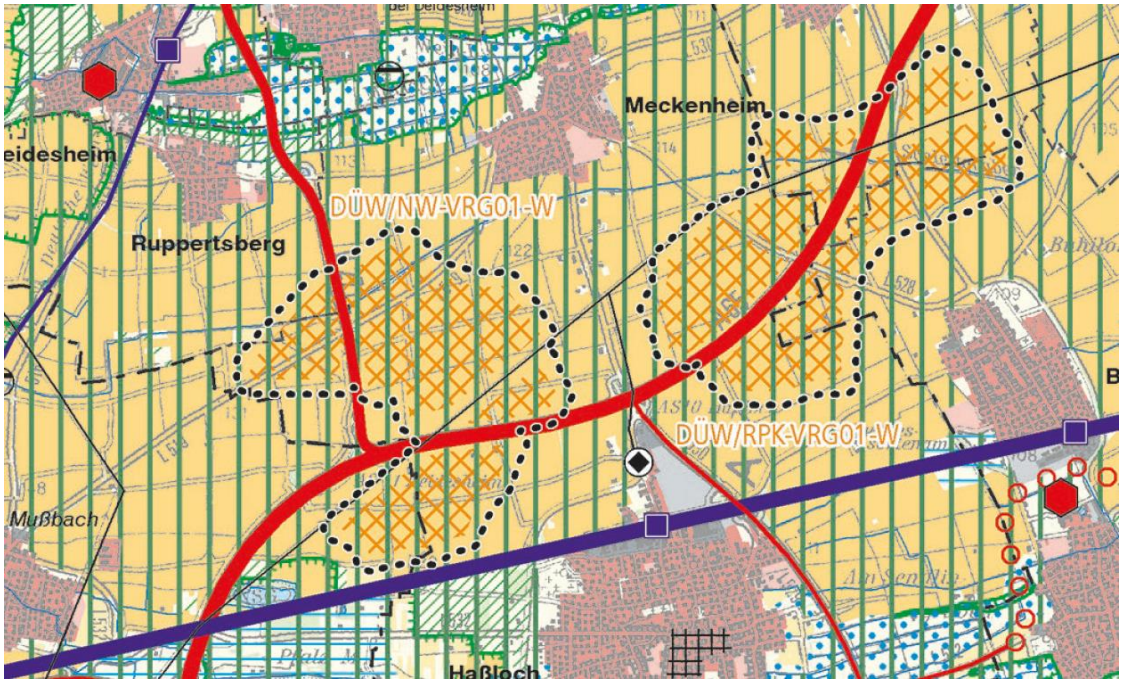


Abbildung 7: Vorranggebiete für die regionalbedeutsame Windenergienutzung
Quelle: Metropolregion Rhein-Neckar - Raumnutzungskarte Blatt West; Ausschnitt aus der Fortschreibung Teilregionalplan Windenergie, Entwurf zur Offenlage und Anhörung, Stand Januar 2024.

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße hatte sich in ihrer Stellungnahme zum Planverfahren gegen das Vorranggebiet eingewendet. Grund waren zu erwartende erhebliche negative Auswirkungen auf die Lokalpopulation des Wiedehopfes und auf die Schutzgebietsziele des Vogelschutzgebietes. Stand März 2025 ist die Sachverhaltsermittlung beim Verband Region Rhein-Neckar noch nicht abgeschlossen. Schriftlich gibt der Verband auf Nachfrage die Zwischenmitteilung, dass geprüft wird, ob der Vorsorgeabstand zum Vogelschutzgebiet „Speyerer Wald, Nonnenwald und Bachauen zwischen Geinsheim und Hanhofen" von 300 m auf 1.000 m zu erhöhen ist. Der erweiterte Vorsorgeabstand hätte zur Folge, dass das Vorranggebiet verkleinert nahezu bis zur Gemarkungsgrenze Neustadts zugeschnitten werden müsste.
Es ist bereits abzusehen, dass eine zweite Offenlage erforderlich wird. **Ob das Vorranggebiet in dieser zweiten Offenlage noch dargestellt wird, ist noch nicht abzusehen.**

Solarenergie

Die übergeordneten Ziele zur Förderung der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien haben auch das Thema Solarenergie in den Fokus der Regional- und Landesplanung gerückt. Durch die 4. Teilfortschreibung des LEP IV von 2023 wurde die Regionalplanung aufgefordert, mindestens Vorbehaltsgebiete, insbesondere entlang von linienförmigen Infrastrukturtrassen, für die PV-Freiflächenanlagen in den Regionalen Raumordnungsplänen vorzusehen. Mit diesem Hintergrund wurde im Juli 2022 das Verfahren zur Aufstellung eines Teilregionalplans Solarenergie eingeleitet. Eine 1. Offenlage ist im März/April 2024 erfolgt. Eine zweite Offenlage ist ebenfalls erforderlich. Angestrebt wird ein Satzungsbeschluss bis spätestens Dezember 2025. Der angedachte Zeitplan ist jedoch im Kontext der Arbeiten am Teilregionalplan Windenergie zu bewerten.
Für die Ermittlung von Vorbehaltsgebieten wurde seitens des Verbandes eine fünfstufige Planungsmethodik angewendet, die mithilfe eines Kriterienkatalog abgearbeitet wurde. Aufgrund verschiedener Ausschlusskriterien, wie diverser Schutzgebiete (z.B. Naturschutzgebiete oder Natura-2000-Gebiete) oder auch landwirtschaftlicher Flächen mit einer Ackerzahl > 60, wurden in Neustadt an der Weinstraße daraufhin zwei Vorbehaltsgebiete mit insgesamt 17,2 ha ausgewiesen. Diese befinden

sich, wie in der nachfolgenden Abbildung 8 dargestellt, östlich der Autobahn A 65 zwischen Neustadt-Ost und dem Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf (NW-VBG001-PV) sowie im Bereich des Wasserwerks Benzenloch nördlich der Bundesstraße B 39 (NW-VBG002-PV).

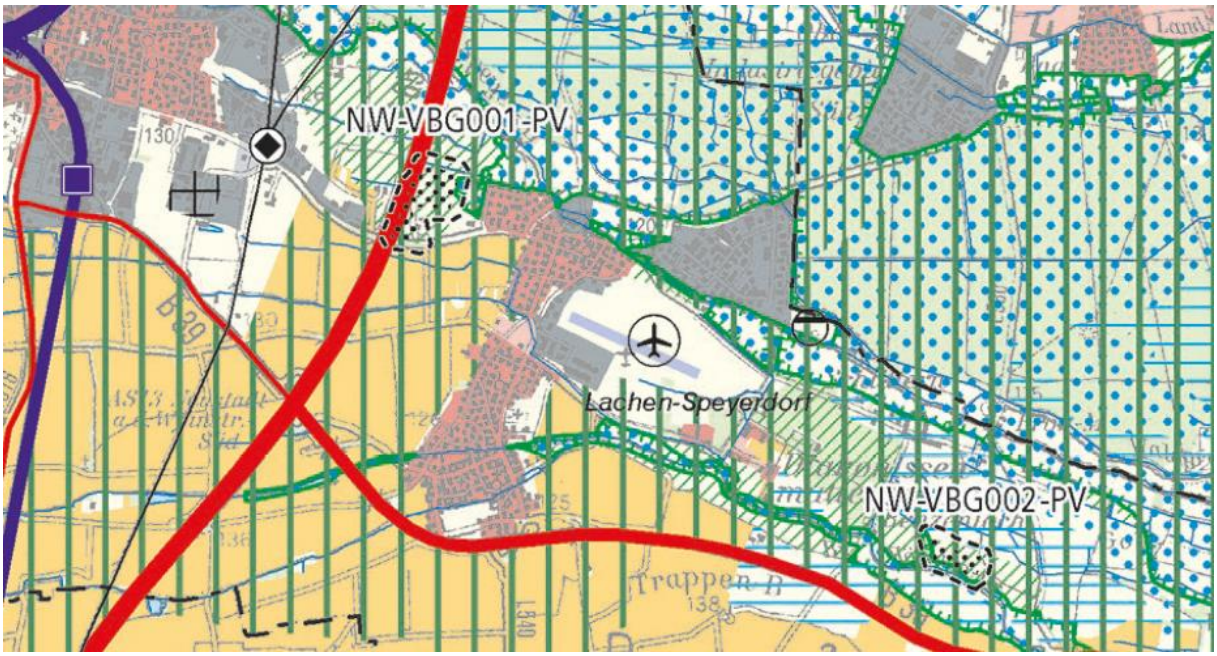


Abbildung 8: Vorbehaltsgebiete für regionalbedeutsame Freiflächen-Photovoltaikanlagen.
Quelle: Metropolregion Rhein-Neckar - Raumnutzungskarte Blatt West; Ausschnitt aus der Neuaufstellung Teilregionalplan Solarenergie, Entwurf zur Offenlage und Anhörung, Stand Januar 2024.

Ähnlich wie beim Teilregionalplan Windenergie hatte sich die Stadt Neustadt an der Weinstraße mit einer Stellungnahme im Rahmen zur 1. Offenlage geäußert. In dieser wurde für das Vorbehaltsgebiet 001 eine Erweiterung der Fläche gefordert, für die keine Ausschlusskriterien gelten. Durch die Festlegung als Vorbehaltsgebiet ergibt sich eine Option für weitere Flächen, die durch PV genutzt werden können, keinesfalls aber eine Verpflichtung. Für das Gebiet 002 wurde ebenfalls eine Erweiterung, entsprechend der Abgrenzung des parallel in Aufstellung befindlichen BPlans „Photovoltaikanlagen Benzenloch", beantragt. Der seitens der Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße GmbH gestellte Antrag auf Zielabweichung - zur Errichtung einer PV-Freiflächenanlage - wurde von der SGD Süd noch nicht beschieden. Alle Beteiligten sind weiterhin im engen Austausch. Es sind bereits verschiedene Abstimmungen für eine zielgerichtete Umsetzung der Vorgaben der SGD Süd erfolgt, sodass eine Klärung zeitnah herbeigeführt werden kann. Eine genauere Erläuterung folgt in Kapitel 7.

2.3 FACHPLANUNG LANDSCHAFTSPLAN UND INTEGRATION IN DEN FNP

Neben den Vorgaben der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung wird der Landschaftsplan als eigene Fachplanung eingeordnet.

Der Landschaftsplan ist ein naturschutzfachlicher Planungsbeitrag für den FNP. Er konkretisiert die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das gesamte Gebiet der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Außerdem zeigt er die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele auf. Der Landschaftsplan enthält Angaben über

- den vorhandenen und zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft,
- die konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege,

- die Beurteilung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft einschließlich der sich ergebenden Konflikte sowie
- die Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Der Landschaftsplan besitzt in Rheinland-Pfalz **keine eigenständige Verbindlichkeit**. Vielmehr ist er Abwägungsgrundlage bei der Aufstellung des FNP. Die naturschutzfachlichen Aussagen und Darstellungen werden nach Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Darstellungen durch die **Integration in den FNP** verbindlich. Das konkrete inhaltliche Vorgehen hinsichtlich der Integration von Landschaftsplan-Inhalten in den Flächennutzungsplan ist in Kapitel 20 dargelegt.

3 RAHMENBEDINGUNGEN DER ZUKÜNFTIGEN STADTENTWICKLUNG

Neben den rechtlichen Vorgaben werden im folgenden Kapitel die für die Stadtentwicklung maßgebenden Grundlagen und Rahmenbedingungen erläutert.

3.1 EINORDNUNG UND BEDEUTUNG DER STADT NEUSTADT AN DER WEINSTRAßE

Räumliche Lage und Prägung

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße ist ein **Mittelzentrum** in Rheinland-Pfalz mit rd. 55.000 Einwohnern[5] (Stand 12/2024). Das Stadtgebiet umfasst die Kernstadt und neun Ortsbezirke auf einer Fläche von ca. 11.700 ha und gehört zur bundeslandübergreifenden Metropolregion **Rhein-Neckar**.
Siedlungsspuren auf dem heutigen Neustadter Stadtgebiet konnten bereits für die vor- und frühgeschichtliche Zeit nachgewiesen werden. Die heutige Kernstadt entstand als pfalzgräflich-wittelsbachische Gründung wohl zwischen 1200 und 1230 und wurde 1230 erstmals als „Nova Civitas" urkundlich erwähnt.[6] Seit 1920 ist die Stadt Neustadt an der Weinstraße **kreisfreie Stadt**. Die jetzigen Grenzen lassen sich auf die Verwaltungsreformen aus den Jahren 1969 und 1974 zurückführen. Im Jahr 1969 wurden die Dörfer Diedesfeld, Geinsheim, Gimmeldingen, Haardt, Hambach, Königsbach, Lachen-Speyerdorf sowie Mußbach eingemeindet, im Jahr 1974 folgte Duttweiler. Durch die Eingemeindungen vergrößerte sich das Stadtgebiet von weniger als 2.000 ha auf die aktuellen rd. **11.700 ha**.
Das Stadtgebiet hat eine Ost-West-Ausdehnung von 22,5 km. Von Norden nach Süden erstreckt es sich über 9,5 km. Die Kernstadt liegt auf einer Höhe von 136 m über N.N.

Durch die verkehrliche Anbindung über zwei Direktanschlüsse an die **Bundesautobahn (BAB) 65** sowie die **Bundesstraßen 38, 39 und 271** ist die Stadt gut an das örtliche und regionale Verkehrsnetz, in Richtung der umliegenden Oberzentren Ludwigshafen, Kaiserslautern oder Karlsruhe angebunden. Der zentral gelegene **Hauptbahnhof** in der Kernstadt ist Haltepunkt für S-Bahnen, Regionalzüge und einige Fernverkehrszüge. Der nächstgelegene Flughafen Frankfurt am Main ist in etwa 50 Auto- bzw. 70 Bahnminuten erreichbar.

Neustadt liegt in exponierter Lage am Rand des **Pfälzerwaldes** und am **Mittelpunkt der Deutschen Weinstraße**. Aufgrund der naturräumlichen Lage und durch die räumliche Nähe zu Oberzentren wie Kaiserslautern, Ludwigshafen und Mannheim ist Neustadt **attraktiver Wohn- und Arbeitsplatz** in der Region und zudem bedeutende touristische Stadt mit hohem **Erholungs- und Freizeitwert**. Das besonders warme Klima mit vielen sonnenreichen Tagen spielt auch für den Weinbau eine wichtige Rolle. Neustadt an der Weinstraße und seine neun Weindörfer sind die zweitgrößte **weinbautreibende** Gemeinde in Deutschland. Das Hambacher Schloss – als prägende Landmarke am Haardtrand – gilt als „Wiege der Deutschen Demokratie" und ist weit über die Stadtgrenzen Neustadts bekannt.
Der Anteil der **Siedlungs- und Verkehrsflächen** in Neustadt an der Weinstraße beträgt rund 20 % an der Gesamtfläche. Einen wesentlichen Teil der Fläche nehmen **landwirtschaftlich genutzte Flächen**

[5] Einwohner mit Hauptwohnsitz nach Angabe Stadt Neustadt 2025.

[6] Die gesamte historische Entwicklung ist sehr ausführlich im Landschaftsplan – Band I – beschrieben.

(hauptsächlich Rebland[7]) sowie **Waldflächen** ein. Neben den großen Weinbauflächen ist Neustadt an der Weinstraße mit rund 4.800 ha eigener Waldfläche (insb. im westlichen Teil des Stadtgebietes) der **größte kommunale Waldbesitzer** im Bundesland Rheinland-Pfalz.
Neben dem Schutz von Natur, Klima und Landschaft übernimmt der Wald in erheblichem Umfang auch Erholungsfunktionen und stellt ein beliebtes **Naherholungsgebiet** für Wanderer und Mountainbiker dar.

Die **historischen Ortskerne** von Neustadt und seinen Weindörfern sind, wie auch die der Nachbarorte entlang der Weinstraße, sehr eng und geschlossen bebaut.
Die durch den Weinbau besonders geprägte Stadt ist bestrebt, das historische Erbe und entsprechend das prägende Image auch baulich zu bewahren. Die historischen Ortskerne mit ihrem hohen Anteil an Baudenkmälern werden erkennbar gepflegt, regionaltypische und ortsbildprägende Gebäude erhalten und zunehmend durch neue Nutzungen nachhaltig gesichert.

Naturräume, Landschaften und Gewässer[8]

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße liegt im **Übergangsbereich** zwischen dem Pfälzerwald im Westen, dem Haardtrand mit seinen weinbaulich geprägten bzw. zwischenzeitlich wieder teilweise bewaldeten Terrassenlagen sowie dem Oberrheingraben im Osten. Der Teilbereich des Oberrheingrabens wird auch als Pfälzische Rheinebene bezeichnet, die u.a. zu den wärmsten Gegenden Deutschlands zählt.

Der Pfälzerwald gliedert sich im Raum Neustadt an der Weinstraße in die naturräumlichen Haupteinheiten Mittlerer Pfälzerwald und Neustadter Gebirgsrand (Haardt) und ist im Plangebiet fast durchgehend bewaldet.
Der östliche Gebirgsrand, die Haardt, steigt steil und markant aus dem Oberrhein-Tiefland zu den höchsten Erhebungen des Stadtgebietes (Hohe Loog 619 m, Weinbiet 554 m) an. Der Unterhang und die Vorhügelzone bilden die Weinlandschaft der Weinstraße.
Räumlich prägend ist auch der Speyerbachschwemmkegel, der sich in Form eines Deltas in Richtung Rhein ausbreitet. Die Ränder des Schwemmfächers sind durch Grünland-Niederungen geprägt, durch die die zwei größten Fließgewässer Neustadts - der Speyerbach und der Rehbach - verlaufen.

---

[7] Aufgrund des anhaltenden Strukturwandels in der Landwirtschaft hat sich die Zahl der Weinanbaubetriebe in den letzten 30 Jahren mehr als halbiert, die Rebfläche hat jedoch im gleichen Zeitraum geringfügig zugenommen.

[8] Auf die nachfolgend erläuterten Themen geht der Landschaftsplan – Band I umfänglich ein. In Band I wird der Planungsraum zunächst in seiner Gesamtheit beschrieben. Dazu zählen die gegenwärtigen Raumnutzungen sowie die natürlichen Lebensgrundlagen. Die Analyse des Raumes bezieht sich dabei vor allem auf die Schutzgüter, zu welchen Boden, Wasser, Luft und Klima, Fauna, Flora und Mensch zählen, bewertet dabei die aktuelle Leistungsfähigkeit und beschreibt eventuelle Konflikte, Defizite und Potenziale. Selbständiges Element innerhalb des Band I ist die Darstellung der Biotoptypen des Planungsraumes. Die Biotope sowie weitere Analysethemen werden darüber hinaus in den Plänen zum Landschaftsplan dargestellt (vgl. Plan Landschaftsplan – Plan 1 – 6).

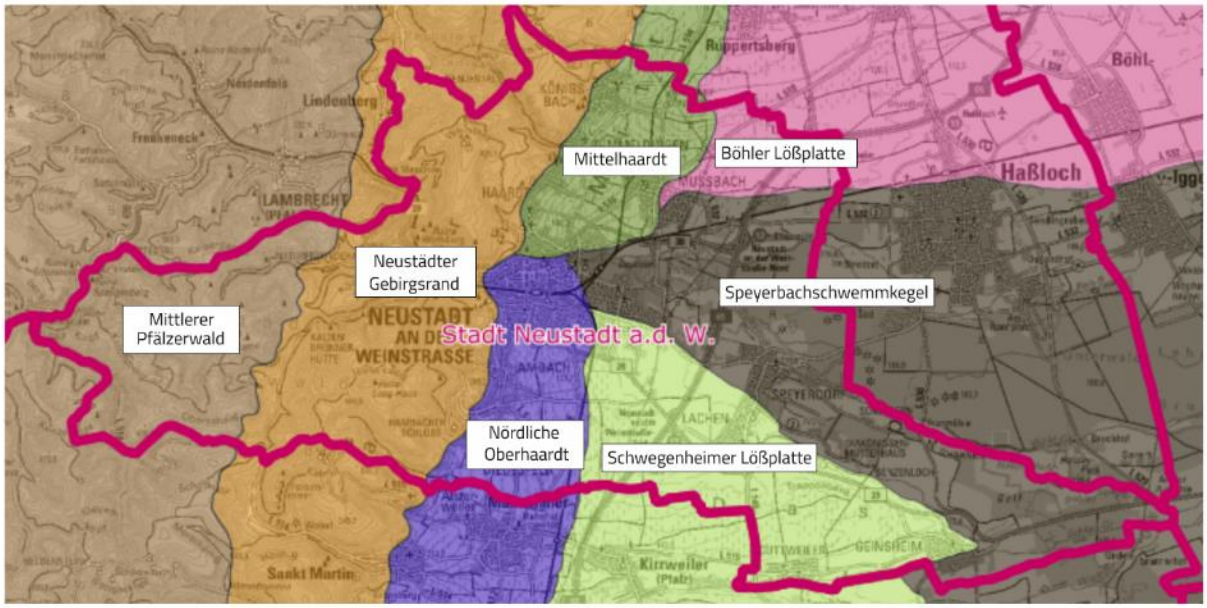


Abbildung 9: Großlandschaften Stadt Neustadt an der Weinstraße
Quelle: Geo-Portal LANIS RLP (2023).

Das **Relief** der Stadt Neustadt an der Weinstraße wird vom **Übergang** zwischen dem Mittelgebirgsraum des Pfälzerwaldes und der Oberrheinischen Tiefebene bestimmt. Auch klimatisch liegt die Stadt im Übergangsbereich zwischen dem **Beckenklima** des nördlichen Oberrheingrabens sowie dem **Hügellandklima** des Pfälzerwaldes. Der Naturraum ist insbesondere durch Wolkenarmut, höhere Sonneneinstrahlung und geringere Niederschläge klimatisch begünstigt. Die Windverhältnisse spiegeln deutlich die topographischen Gegebenheiten des Raumes wider. Die **Winde** wehen hauptsächlich aus südwestlichen Richtungen vom Pfälzerwald in Richtung Offenland.

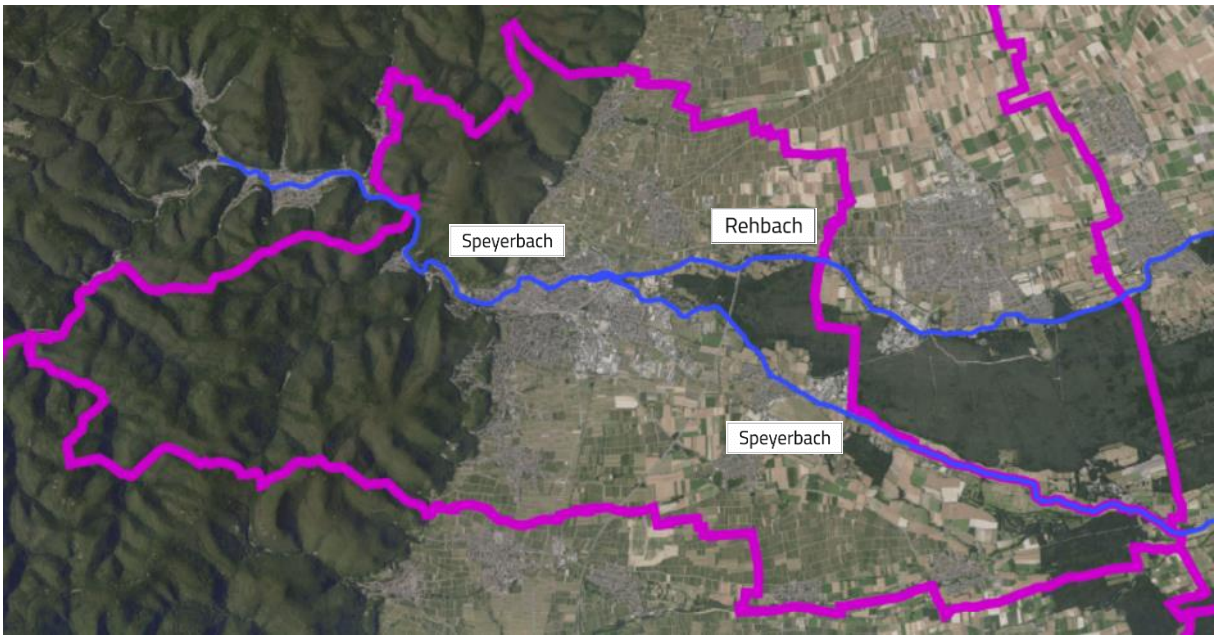


Abbildung 10: Luftbild mit prägenden Fließgewässern
Quelle: Geoexplorer Wasser RLP (2023).

Auch die Gewässer fließen entsprechend von West nach Ost. Das Gebiet der Stadt Neustadt an der Weinstraße wird von zwei **Fließgewässern 2. Ordnung** (Speyerbach und Rehbach) sowie zahlreichen Fließgewässern 3. Ordnung (z.B. Mußbach, Odesbach im Kaltenbrunner Tal) durchzogen. Sie ent-

springen im Pfälzerwald bzw. am Haardtrand und fließen direkt oder indirekt dem Rehbach-Speyerbach-System und damit letztlich dem Rhein zu. Die Gesamtlänge des Gewässernetzes in Neustadt beträgt rd. 120 km. Im Stadtgebiet befinden sich außerdem zahlreiche **Stillgewässer**, die fast alle künstlich entstanden sind. Zu nennen sind hier insbesondere der Mußbacher Baggerweiher im Nordosten des gleichnamigen Ortsbezirks sowie der Soldatenweiher auf Gemarkung der Kernstadt.

Schutzgebiete

Von den 11.700 ha Stadtfläche stehen ca. 7.500 ha unter naturschutzrechtlichem Schutz unterschiedlichster Kategorien und Intensität. Das sind 64 % des gesamten Stadtgebietes. Bis zu vier Schutzgebietskategorien unterschiedlicher Wertigkeit liegen dabei übereinander. Prägend ist insbesondere das **Biosphärenreservat Pfälzerwald** mit seinen Waldgebieten, aber auch dem gebirgsnahen Bereich des Weinbaugebietes. Hinzu kommen zahlreiche **Natura 2000-Gebiete** (FFH- und Vogelschutzgebiete), insbesondere am Haardtrand sowie im östlichen Stadtgebiet zwischen Lachen-Speyerdorf und Geinsheim. Innerhalb des Neustadter Stadtgebietes liegen außerdem dreizehn **Naturschutzgebiete**, von denen sich mehr als die Hälfte auf die Bereiche entlang des Haardtrandes erstrecken. Das Biosphärenreservat dokumentiert ebenso wie das Landschaftsschutzgebiet Rehbach-Speyerbach (im Bereich des Speyerbach-Schwemmfächers) die hohe Wertigkeit und Schutzwürdigkeit der Landschaft und ihre Eignung als Erholungsraum.

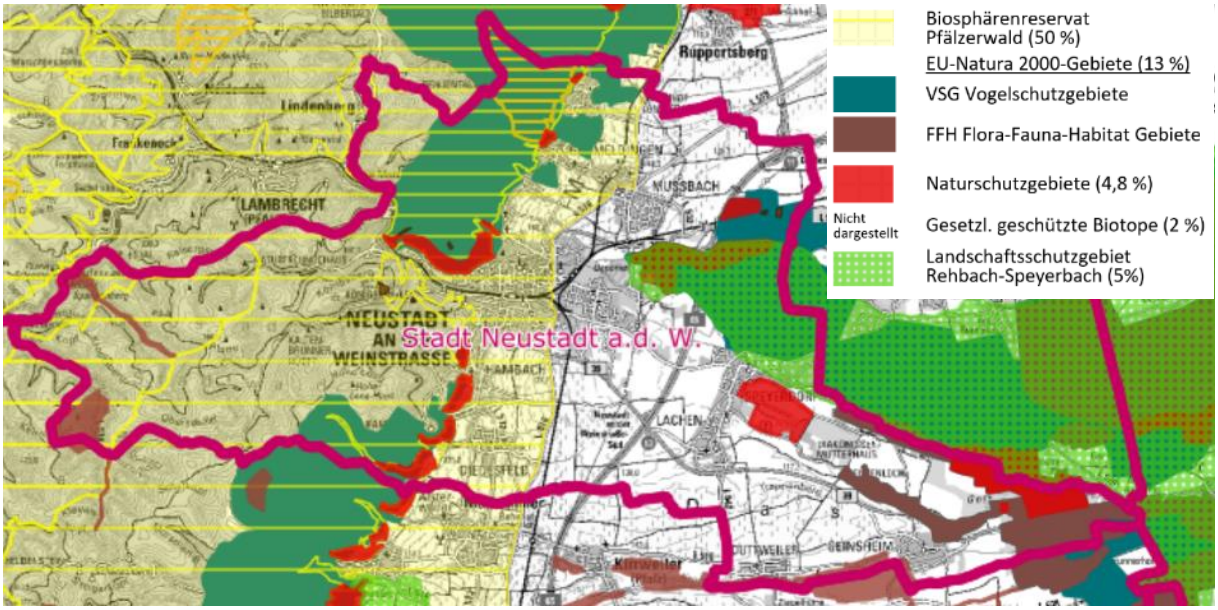


Abbildung 11: Schutzgebiete Stadt Neustadt an der Weinstraße
Quelle: Geo-Portal LANIS RLP (2023).

3.2 KURZCHARAKTERISTIKA VON KERNSTADT UND ORTSBEZIRKEN

Die Kernstadt sowie die neun Ortsbezirke unterscheiden sich in vielerlei Hinsicht, weshalb diese im Folgenden kurz charakterisiert werden. Neben einer Beschreibung von Bevölkerungszahl, Lage der Gemarkung und den naturräumlichen und siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen wird kurz auf die soziale Infrastruktur, die Versorgungsfunktion (Lebensmitteleinzelhandel), die Wirtschaftsstruktur sowie auf sonstige besondere Merkmale eingegangen.

Kernstadt

- Einwohner: 30.532 (Stand 31.12.2024)
- Lage am Haardtrand und zentral im Stadtgebiet, im Übergangsbereich zwischen Pfälzerwald und Oberrheingraben
- überörtliche Erschließung durch B 38 und B 39, Nähe zu zwei BAB-Anschlüssen und dem Neustadter Hauptbahnhof; zusätzliche Bahnhaltepunkte Neustadt (Weinstr.) Böbig und Neustadt (Weinstr.) Süd
- historische Altstadt geprägt von mittelalterlichen Strukturen, schmalen verwinkelten Gassen, kleinen Parzellen, mittelalterlichen Innenhöfen und Plätzen sowie zahlreichen Fachwerkhäusern
- verschiedene Stadtteile unterschiedlichen Alters und Ausprägung; Gewerbegebiete im Osten; siedlungsstrukturelles Zusammenwachsen mit den Ortsbezirken Hambach im Süden und dem Ortsbezirk Haardt im Norden
- zentralörtliche Funktion: Bündelung von Verwaltungseinrichtungen, Angebote für Kultur, Bildung, Gesundheit, Dienstleistungen und Waren des periodischen Bedarfs
- Zentraler Versorgungsbereich in der Innenstadt; Ergänzungsstandort Einzelhandel im Bereich Weinstraßenzentrum zwischen Adolf-Kolping-Straße und Chemnitzer Straße
- Gewerbestandort mit Schwerpunkten im Bereich Dienstleistung und Verwaltung; zahlreiche Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe
- Baugebietsentwicklungen seit dem FNP 2005: Wohnbaugebiete IBAG im Jahr 2016 und SULO im Jahr 2020 sowie gewerbliche Entwicklung im Bereich Louis-Escande-Straße ab dem Jahr 2012

Diedesfeld

- Einwohner: 2.254 (Stand 31.12.2024)
- Lage: südlichstes Weinstraßendorf von Neustadt an der Weinstraße
- Erschließung über B 39 (Neustadt-Landau), Autobahnanschlussstelle Neustadt-Süd in ca. 4 km Entfernung
- ausgedehnte, von Weinbau geprägte Kulturlandschaft, die im Westen vom Schlossberg (Hambacher Schloss) überragt wird
- von zahlreichen Fachwerkhäusern geprägter historischer Dorfkern, im Nordwesten durch Siedlungserweiterung mit „Unterhambach" (Andergasse) verwachsen
- Nahversorgung grundlegend gesichert durch Lebensmittelmarkt in Hambach sowie z. T. Angebote in Maikammer
- Bildungsinfrastruktur: Schule, Kindertagesstätte

- zahlreiche Weinbau- und Beherbergungsbetriebe
- Besonderheit: Geographischer Mittelpunkt der Deutschen Weinstraße
- Baugebietsentwicklungen seit dem FNP 2005: Baugebiet „Auf dem Häusel" im Jahr 2011

Duttweiler

- Einwohner: 1.000 (Stand 31.12.2024)
- Lage: 7 km südöstlich der Kernstadt
- kleinstes Weindorf von Neustadt an der Weinstraße
- über L 540 in 4,5 km gute Anbindung an BAB-Anschluss Neustadt-Süd; nächstgelegener Bahnhaltepunkt ist Maikammer-Kirrweiler
- Kulturlandschaft des „Gäu" von Weinbergen, aber auch von Feldern und Wiesen geprägt
- historischer Ortskern in Form eines Straßendorfs, ausgeprägte Haus-Hof-Bauweise
- Nahversorgung grundlegend gesichert durch Bäckerei und nahegelegenen Lebensmittelmarkt in Geinsheim
- Bildungsinfrastruktur: Kindertagesstätte, Mitnutzung der Grundschule in Geinsheim
- zahlreiche Weinbau- und Beherbergungsbetriebe
- Besonderheit: eigenes Freibad
- Baugebietsentwicklungen seit dem FNP 2005: Baugebiet „Am Achtzehnmorgenpfad" im Jahr 2005

Geinsheim

- Einwohner: 1.917 (Stand 31.12.2024)
- Lage: Weindorf 9 km südöstlich der Kernstadt
- unmittelbar an der B 39, auf halber Strecke zwischen Neustadt an der Weinstraße und Speyer; durch Ortsumgehung 2005 große verkehrliche Entlastungseffekte
- ausgedehnte Rebflächen innerhalb der typisch ebenen Gäulandschaft (Wiesen, Felder, Weinberge)
- aus Straßendorf entstandene, von typischer pfälzischer Haus-Hof-Bauweise geprägte, Siedlungsstruktur
- gute Nahversorgung durch Lebensmittelmarkt
- Bildungsinfrastruktur: Kindertagesstätte und Grundschule
- nur vereinzelt selbstvermarktende Weinbaubetriebe, dafür rege Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte
- Besonderheiten: ortsbildprägende Kirche St. Peter und Paul („Gäu-Dom"), 18-Loch-Golfplatz („Golfclub Pfalz")
- Baugebietsentwicklungen seit dem FNP 2005: Baugebiet „Am Hägfeld-West" in den Jahren 2001 und 2002

Gimmeldingen

- Einwohner: 2.037 (Stand 31.12.2024)
- Lage: Weindorf am Hang des Haardtrands, zwischen den Ortsbezirken Haardt und Königsbach
- über Gimmeldinger Straße kurze Wege zur Innenstadt bzw. zum BAB-Anschluss Neustadt Nord; nahe gelegener Bahnhof in Mußbach
- Kulturlandschaft vom Weinbau geprägt, im Westen Weinbiet aufragend, im Altortbereich viel terrassiertes Gartenland
- südlicher Siedlungsbereich (historischer Dorfkern) im Osten mit Mußbach und im Süden mit Haardt zusammengewachsen; nördlicher Siedlungsbereich grenzt direkt an Königsbach an
- Nahversorgung durch Lebensmittelmarkt in Mußbach
- Bildungsinfrastruktur: Kindertagesstätte und Grundschule
- zahlreiche Weinbau- und Beherbergungsbetriebe
- Besonderheiten: touristisch hoch attraktives Weinfest im Rahmen der Mandelblüte (März/April), Ausgangspunkt zahlreicher Wanderwege in den Pfälzerwald
- Baugebietsentwicklungen seit dem FNP 2005: Baugebiet „Untere Teichwiesen" im Jahr 1994

Haardt

- Einwohner: 2.523 (Stand 31.12.2024)
- Lage: Weindorf am Haardtrand; nördlich an die Kernstadt angrenzend
- kurze Wegeverbindungen zur Innenstadt sowie über Gimmeldinger Straße zum BAB-Anschluss Neustadt-Nord
- nach Osten geneigtes Weinbergterrain umgibt den Ort; überragt vom „Haardter Schloss"
- bandartige Ausdehnung der Siedlungsfläche entlang des Mandelrings; im Norden mit Gimmeldingen, im Süden mit der Kernstadt zusammengewachsen
- Nahversorgung wird über Nähe zur Kernstadt (z.B. Martin-Luther-Straße) abgedeckt
- Bildungsinfrastruktur: Grundschule und Kindertagesstätte
- zahlreiche Weinbaubetriebe und größere Beherbergungsbetriebe
- Besonderheiten: staatlich anerkannter Erholungsort, GDA Wohnstift (Seniorenheim mit rd. 600 Bewohnern), Image als „Balkon der Pfalz", denkmalgeschützte Winzerhöfe
- Baugebietsentwicklungen seit dem FNP 2005: Baugebiet „An der Gimmeldinger Straße" im Jahr 2017

Hambach

- Einwohner: 4.723 (Stand 31.12.2024)
- Lage: ausgedehntes, südlich an die Kernstadt angrenzendes Weindorf
- über Mittelhambacher Straße und Dr.-Siebenpfeiffer-Straße Anbindung an BAB-Anschluss Neustadt-Süd; nächster Bahnhof Neustadt (Weinstr) Hbf. bzw. Bahnhaltepunkt Neustadt (Weinstr) Süd

- Kulturlandschaft von Weinbau geprägt, aber auch ausgedehnte waldreiche Gemarkungsflächen
- durch drei Taleinschnitte in Ober-, Mittel- und Unterhambach gegliedert; zahlreiche historische Winzeranwesen und enge Gassen; in Unterhambach (Andergasse) mit Diedesfeld zusammengewachsen, aber auch große zusammenhängende Wohngebiete am Hang unterhalb des Hambacher Schlosses
- Nahversorgung grundlegend gesichert durch Lebensmittelmarkt im Bereich Mittelhambach und kleinteiligem Angebot auf der Hambacher Höhe
- Bildungsinfrastruktur: drei Kinderbetreuungseinrichtungen, Grundschule und gemeinsame Realschule (Klassen 5. und 6.) mit Verbandsgemeinde Maikammer
- zahlreiche Weinbau- und Beherbergungsbetriebe
- Besonderheiten: Hambacher Schloss („Wiege der deutschen Demokratie"), staatlich anerkannter Erholungsort, Freibad
- Baugebietsentwicklungen seit dem FNP 2005: Baugebiet „Im Erb" im Jahr 2001 mit lediglich 6 Bauplätzen

Königsbach

- Einwohner: 1.066 (Stand 31.12.2024)
- Lage am Haardtrand, nördlichstes Weindorf
- überörtliche Erschließung über Herzogstraße / K 21 an L 516; nächstgelegene Bahnhöfe in Mußbach und Deidesheim
- Kulturlandschaft von Weinbau geprägt; im Westen Stabenberg aufragend (Kernzone des Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen)
- siedlungsstrukturell im Süden mit Gimmeldingen zusammengewachsen
- Nahversorgung erfolgt insb. über Lebensmittelmarkt in Mußbach
- Bildungsinfrastruktur: Kindertagestätte, Mitnutzung der Grundschule in Gimmeldingen
- zahlreiche Weinbau- und Beherbergungsbetriebe
- Besonderheiten: staatlich anerkannter Erholungsort, Ausgangspunkt zahlreicher Wanderwege in den Pfälzerwald
- Baugebietsentwicklungen seit dem FNP 2005: Baugebiet „Diepelsatz" in den Jahren 2010 und 2011

Lachen-Speyerdorf

- Einwohner: 5.294 (Stand 31.12.2024)
- Lage: großer, 4 km östlich der Kernstadt gelegener Doppelort, größtes Weindorf
- von Kernstadt durch die BAB getrennt, aber über B 39 und Speyerdorfer Straße gute überörtliche Anbindung
- ausgedehnte Gemarkungsfläche im „Gäu"; im Norden Siedlung an den Ordenswald angrenzend. Waldexklave im Westen des Stadtgebietes an der Gemarkungsgrenze zur Ortsgemeinde Esthal

- Siedlungsstruktur von drei großen Einheiten geprägt: im Süden Lachen, im Norden Speyerdorf und im Nordosten das Gewerbe- und Industriegebiet Altenschemel
- gute Nahversorgung durch Lebensmittelmarkt und Nähe zum Weinstraßenzentrum (Ergänzungsstandort Einzelhandel)
- Bildungsinfrastruktur: zwei Kinderbetreuungseinrichtungen, Grund- und Schwerpunktschule
- durch Gewerbe- und Industriegebiet Altenschemel und in Entwicklung befindlichen Solar-Gewerbepark Lilienthal starke gewerbliche Prägung, daneben in den Altortbereichen noch einzelne Weinbau- und Landwirtschaftsbetriebe
- Besonderheiten: Flugplatz Lilienthal, Diakonissen-Mutterhaus
- Baugebietsentwicklungen seit dem FNP 2005: Baugebiet „Am Jahnplatz" ab 2024 sowie gewerbliche Entwicklung im Bereich Solarparkstraße ab dem Jahr 2012

Mußbach

- Einwohner: 3.735 (Stand 31.12.2024)
- Lage: Weindorf nordöstlich der Kernstadt
- günstige überörtliche Erschließung durch Nähe zum BAB-Anschluss Neustadt-Nord, eigener Bahnhof (ca. 8 Min. zu Neustadt (Weinstr) Hbf.)
- drittgrößter Neustadter Ortsbezirk mit ausgedehnter, zumeist ebener Weinbergsgemarkung
- ausgedehnter historischer Ortskern, gen Westen unmittelbar an Gimmeldingen angrenzend; starke bauliche Entwicklung in den 1990er-Jahren
- gute Nahversorgung u.a. durch Lebensmittelmarkt und weitere Geschäfte im Ortskern
- Bildungsinfrastruktur: drei Kinderbetreuungseinrichtungen und Grundschule
- neben zahlreichen Weinbau- und Beherbergungsbetrieben - Standort des DLR / RLP Agroscience als weinbauliche Forschungs- und Bildungseinrichtung
- Besonderheiten: Freibad, Kulturzentrum Herrenhof
- Baugebietsentwicklungen seit dem FNP 2005: Baugebiet „Westlich des Mußbacher Bahnhofs" inkl. Ärztehaus (Erschließungsarbeiten)

3.3 BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR UND -ENTWICKLUNG

Im nachfolgenden Kapitel werden die Bevölkerungsstruktur und -entwicklung von Neustadt an der Weinstraße aufgezeigt.

Eine große Herausforderung für die Stadtentwicklung stellt die demografische Entwicklung dar, welche erhebliche **Auswirkungen auf fast alle Lebensbereiche** mit sich bringt. Sowohl eine Veränderung der Bevölkerungszahl als auch eine Veränderung der Bevölkerungsstruktur haben Einfluss auf den **Wohnungs- und Arbeitsmarkt** und auch auf die Auslastung der vorhandenen **Infrastrukturen** in einer Stadt.

Aktuelle Bevölkerungszahlen

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße hat Ende 2024 insgesamt **55.081 Einwohner**[9]. Das Verhältnis zwischen Frauen und Männern an der Gesamtbevölkerung ist relativ ausgeglichen (- rd. 51 % Frauen, rd. 49 % Männer). Die Bevölkerung teilt sich dabei wie folgt auf die Kernstadt bzw. die einzelnen Ortsbezirke auf:

Tabelle 2: Einwohner je Gemarkung (31.12.2024)

Gemarkung	Anzahl	Anteil in %
Kernstadt	30.532	55,4
Lachen-Speyerdorf	5.294	9,6
Hambach	4.723	8,6
Mußbach	3.735	6,8
Haardt	2.523	4,6
Diedesfeld	2.254	4,1
Gimmeldingen	2.037	3,7
Geinsheim	1.917	3,5
Königsbach	1.066	1,9
Duttweiler	1.000	1,8
GESAMT	**55.081**	

Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße (2025) - eigene Darstellung Abt. Stadtplanung.

[9] Bei den Bevölkerungszahlen wird mit Angaben des amtlichen Melderegisters des Einwohnermeldeamtes der Stadt Neustadt an der Weinstraße gearbeitet. Für die Zahlen des Statistischen Landesamtes liegt keine kleinräumige Gliederung nach Gemarkungen vor. Ausführungen zu den Bevölkerungszahlen der Landesstatistik, auch im Zusammenhang mit dem Zensus 2022, finden sich weiter hinten in diesem Kapitel.

Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Abbildung 12 zeigt die **Bevölkerungsentwicklung** von Neustadt an der Weinstraße ab dem Jahr 2011 bis einschließlich 2024, basierend auf den Daten des amtlichen Melderegisters der Stadt.[10] Die Bevölkerungszahl ist in den letzten Jahren auf einem insgesamt deutlich ansteigenden Niveau. Im Vergleich zum Jahr 2011 (52.898 Einwohner) ist die Bevölkerung bis zum Jahr 2024 um 2.183 Einwohner, also um rd. 4,1 %, gestiegen. Die einzigen wesentlichen Rückgänge der Bevölkerungszahlen in den Jahren 2012, 2018 und 2023 konnten in den Folgejahren wieder umgekehrt werden.

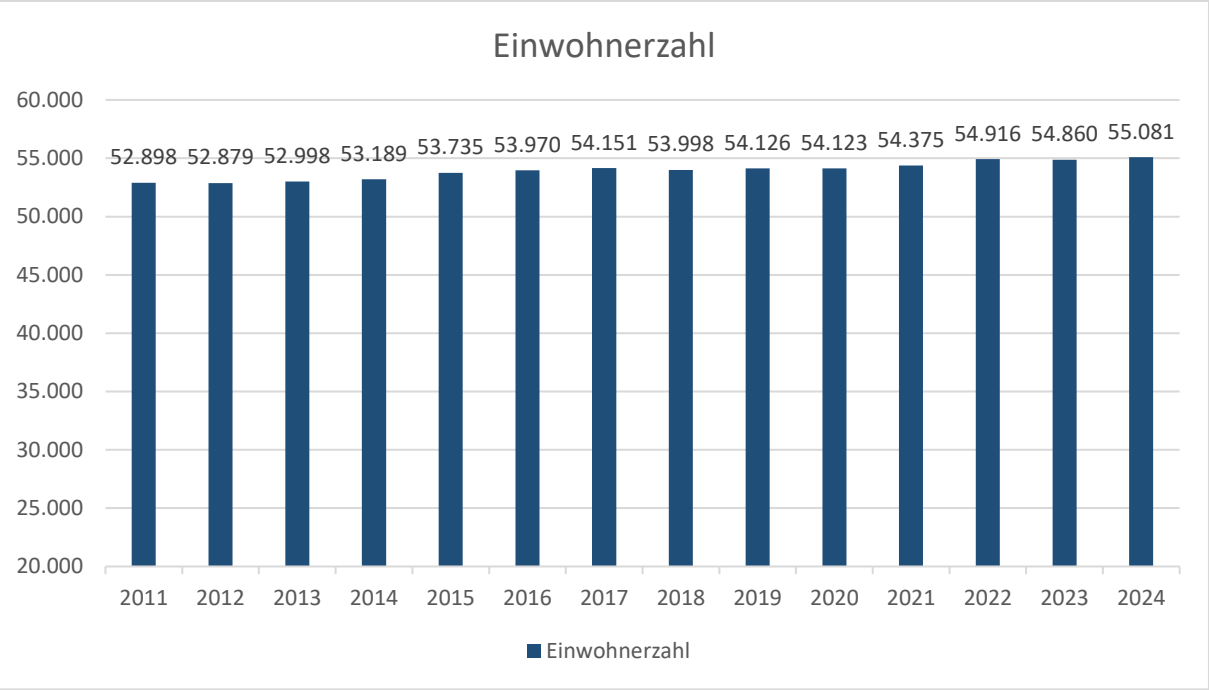


Abbildung 12: Einwohnerentwicklung 2011-2024 in Neustadt an der Weinstraße
Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße (2025) – eigene Darstellung Abt. Stadtplanung.

Die Entwicklung der Bevölkerung wird grundsätzlich durch zwei Determinanten bestimmt: So beeinflussen einerseits Geburten und Sterbefälle als **natürliche Bevölkerungsentwicklung** die Einwohnerzahl einer Stadt. Andererseits wirken sich auch **Wanderungsbewegungen**, also Zu- und Fortzüge, aus. Die Tendenzen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung sind mittelfristig kaum Schwankungen unterworfen und somit gut prognostizierbar, wohin gegen die Wanderungsbewegungen oftmals großen Schwankungen unterliegen. Abbildung 13 zeigt die **natürliche Bevölkerungsentwicklung** (Geburten und Sterbefälle) sowie die **Wanderungen** (Zu- und Fortzüge) für Neustadt an der Weinstraße im Zeitraum von 2011 bis 2024.

[10] Die Zahlen des amtlichen Melderegisters der Stadt erlauben es, für den gesamten benannten Zeitraum eine in sich schlüssige Zeitreihe zu bilden. Ausführungen zum 2022 durchgeführten Zensus findet sich weiter hinten in diesem Kapitel.

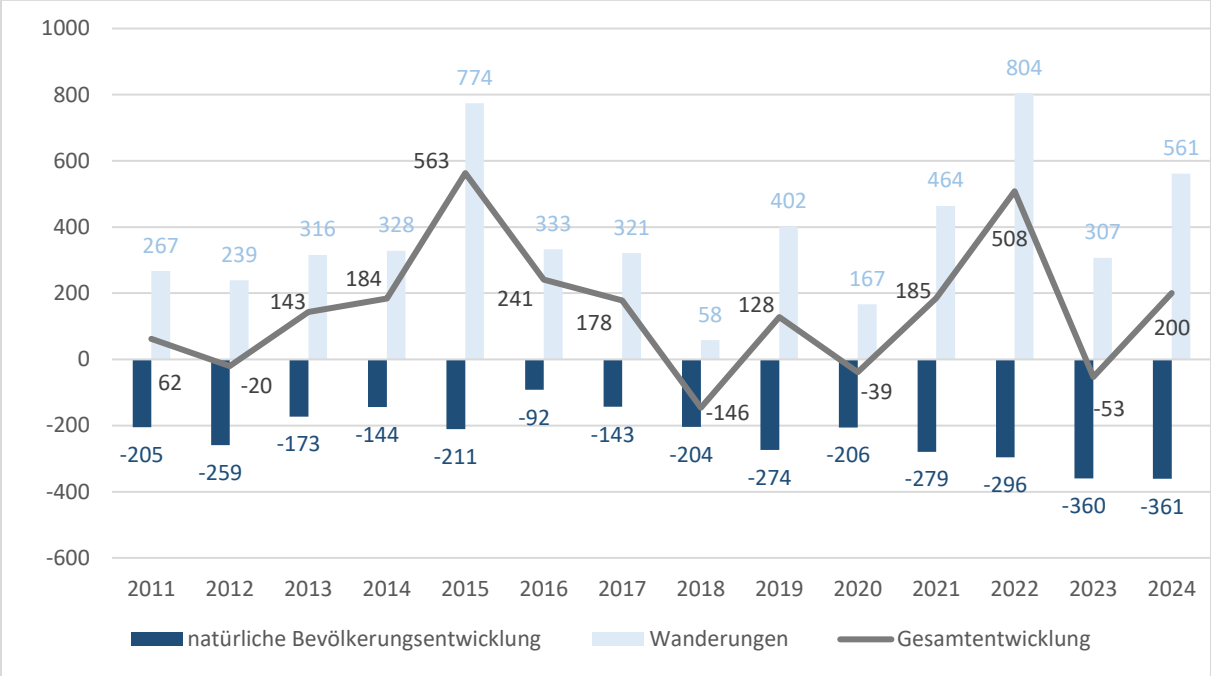


Abbildung 13: Bevölkerungsentwicklung in Neustadt an der Weinstraße
Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße (2025) - eigene Darstellung Abt. Stadtplanung.

Es zeigt sich, dass der **Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung** über den Betrachtungszeitraum Jahre hinweg stets **negativ** ist. Das heißt, dass grundsätzlich mehr Menschen sterben als geboren werden (= Sterbeüberschuss). Die Gründe für diese Entwicklung, die nahezu in allen Kommunen in Deutschland identisch sind, sind die seit Jahrzehnten gesunkene Fertilitätsrate und die in der Folge auch geringere Anzahl nachkommender Frauen im gebärfähigen Alter.
Dahingegen ist der **Wanderungssaldo** über alle betrachteten Jahre hinweg stets **positiv**. Das heißt, es gibt mehr Zuzüge nach Neustadt an der Weinstraße als Fortzüge aus der Stadt.
Die insgesamt positive Bevölkerungsentwicklung beruht daher ausschließlich auf den hohen positiven Wanderungssalden der letzten Jahre. Insgesamt sind die jährlichen Wanderungsgewinne ein Indiz dafür, dass sich Neustadt an der Weinstraße als attraktiver Wohnstandort auszeichnet. Hinzu kommen auch Zuwanderungen im Rahmen der bundesweiten Fluchtmigration aus dem Ausland.

Zensus 2022 und Bedeutung für den FNP 2040

Mit dem Zensus 2022 wurde mit Stand 15.05.2022 durch die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder eine neue Bevölkerungs- Gebäude und Wohnungszählung durchgeführt. Ziel der nach 2011 nun zum zweiten Mal registergestützten statistischen Bestandsaufnahme war unter anderem, aktuelle Gesamtzahlen zum Bevölkerungsbestand zu ermitteln. Die zentralen Ergebnisse wurden im Sommer 2024 erstmalig der Öffentlichkeit vorgestellt.
Für Neustadt an der Weinstraße ergibt sich zum **Zensusstichtag** 15.05.2022 eine **Bevölkerungszahl von 52.778.** Die Zahl liegt um 1.237 Einwohner bzw. **2,3% niedriger als die Vergleichszahl der Bevölkerungsfortschreibung zum 30. Juni 2022**, die noch auf dem Zensus 2011 basierte. Für die Daten der Landesstatistik gibt es im Zensusjahr 2022 einen **Zeitreihenbruch**, d.h., die Daten bis 2021 sind nur eingeschränkt mit den Daten ab 2022 vergleichbar.
In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass die Abweichungen des Zensus 2022 gegenüber dem kommunalen Melderegister noch etwas deutlicher ausfallen. Die Bevölkerungszahl zum Zensusstichtag 15. Mai 2022 liegt in Neustadt an der Weinstraße um 2.155 Einwohner bzw. **3,9 % niedriger als im Melderegister zum 30. Juni 2022** ausgewiesen.

Für den FNP 2040 bedeutet dies, dass bei Zeitreihen primär mit Daten des kommunalen Melderegisters gearbeitet wird, da Veränderungen so schlüssig abgebildet werden können.
Gleichzeitig ist zu konstatieren, dass die tatsächliche Bevölkerungszahl insgesamt kleiner ist, als angenommen. Aufgrund des sogenannten „Rückspielverbots" (verfassungsrechtlicher Grundsatz, der für die Statistik gilt) dürfen die kommunalen Meldebehörden allerdings keine Rückmeldungen über die durch den Zensus gewonnenen Ergebnisse und vorgenommenen Korrekturen erhalten und können die Melderegister auch nicht anpassen. Insoweit ist mit dieser Ambivalenz umzugehen. Wesentliche Änderungen für die Kernaussagen der Flächennutzungsplanung ergeben sich nicht.

Altersstruktur

Auch die Altersstruktur der Bevölkerung sowie deren Entwicklung sind als wichtige strukturelle Rahmenbedingungen genauer zu betrachten. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz waren zum Stichtag 31.12.2023 18,4 % der Bevölkerung unter 20 Jahre (9.921 EW), 56,2 % zwischen 20 und 65 Jahren (30.303 EW) und 25,4 % 65 Jahre und älter (13.696 EW). Insgesamt lebten zum o.g. Stichtag 53.920 Personen in Neustadt an der Weinstraße.
Mit rd. **4 Prozent** hat die Altersgruppe der unter **20 –Jährigen zugenommen**. Die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter, also die Altersgruppen **zwischen 20 und 65 Jahren**, ist dahingegen geringfügig um **knapp 3 % gesunken**. Mit rd. **11 % fällt die Zunahme in der Altersgruppe ab 65 Jahren deutlich aus**. Diese Zahlen zeigen, dass auch in Neustadt an der Weinstraße – dem bundesweiten Trend folgend – die Alterung der Gesellschaft (auch „demographischer Wandel") voranschreitet und es einen erhöhten Bedarf an entsprechenden Angeboten für diese Zielgruppe gibt.

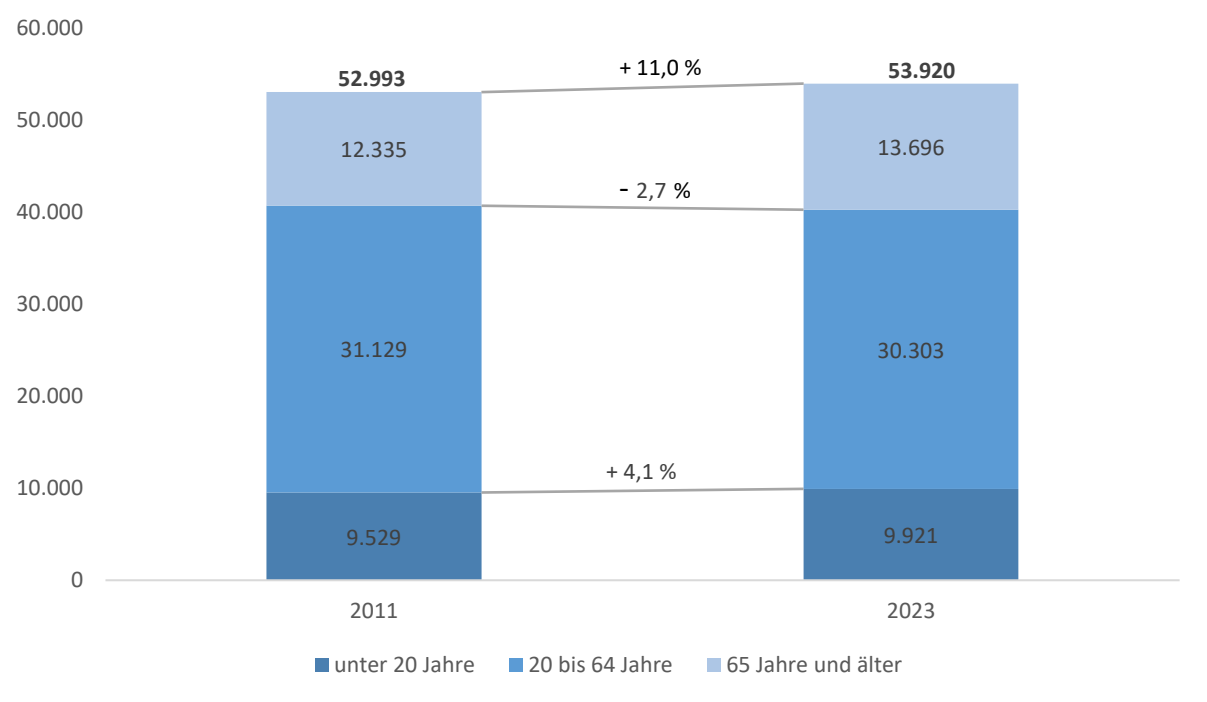


Abbildung 14: Entwicklung der Altersgruppen 2011 und 2023

Quelle: StaLa RLP (2024): Die hier verwendeten Daten des Statistischen Landesamtes für das Jahr 2023 basieren noch auf dem Zensus 2011. Damit ist bei diesem Datensatz ein Zeitvergleich zwischen 2011 und 2023 sachgerecht. Es kommt nicht zu einem Zeitreihenbruch.

Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Für den FNP 2040 ist ein Blick auf die zukünftige Bevölkerungsentwicklung eine wichtige Grundlage zur Abschätzung z.B. des Wohnraum- bzw. Wohnbauflächenbedarfs.
In Vorbereitung der Flächennutzungsplanung hatte die Stadt vom Büro InWIS Forschung & Beratung GmbH eine Wohnraumbedarfsanalyse erarbeiten lassen. Hier wurde eine Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Neustadt an der Weinstraße mit dem Basisjahr 2019 und dem Zieljahr 2035 erstellt. Abbildung 15 zeigt, dass in drei Szenarien gearbeitet wurde. Mit dem Ziel Neustadts, den Einwohnerstand mindestens zu halten, wurde von den Gremien beschlossen, die **obere Variante** (in dunkelblau dargestellt) zur Grundlage der weiteren Überlegungen zu machen.
Mittlerweile ist festzustellen, dass die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung selbst die Prognose der oberen Variante bei weitem übertrifft. Ende 2024 liegt die Zahl mit 55.081 Einwohnern bereits rd. 800 Einwohner über dem prognostizierten Wert von InWIS.

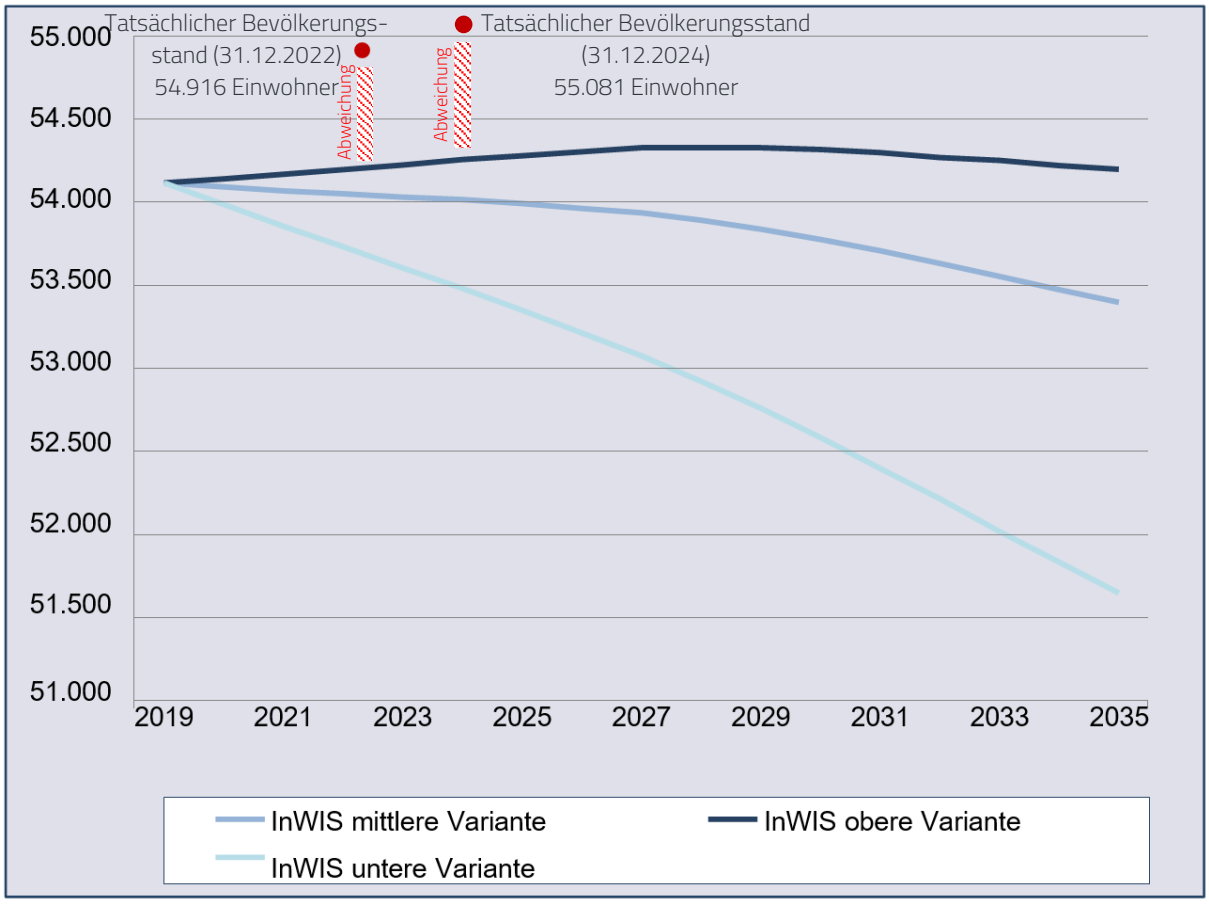


Abbildung 15: InWIS Bevölkerungsprognose für die Stadt Neustadt an der Weinstraße mit dem Basisjahr 2019
Quelle: InWIS (2021) Wohnraumbedarfsanalyse – nachträglich ergänzt wurde die tatsächliche Einwohnerzahl von 2022 sowie 2024 gemäß Angaben des Einwohnermeldeamtes Neustadt an der Weinstraße.

Zum Vergleich wird an dieser Stelle auch nochmal die Bevölkerungsprognose des **Statistischen Landesamtes** Rheinland-Pfalz[11] in den Blick genommen. Abbildung 16 zeigt die Ergebnisse der **6. Bevölkerungsvorausberechnung.** Sie geht vom Basisjahr 2020 und dem Zieljahr 2040 aus. Prognostiziert wird ein moderates Bevölkerungswachstum. Die Wachstumsrate liegt bei rd. 1 %.

[11] StaLa RLP (2020): Demographischer Wandel in Rheinland-Pfalz – Sechste regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass sich die Bevölkerungszahlen des Statistischen Landesamtes von denen des Einwohnermeldeamtes der Stadt Neustadt deutlich unterscheiden (im Jahr 2023 lag der EW-Stand gem. StaLa RLP rd. 940 EW unter dem

Auch hier ist – wie bei der städtischen Prognose – festzustellen, dass die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung die Prognose übertrifft. Ende 2023[12] liegt die Zahl mit 53.920 Einwohnern deutlich über dem vom Statistischen Landesamt für 2023 prognostizierten Wert und damit sogar schon über der für 2040 prognostizierten Einwohnerzahl von 53.856.

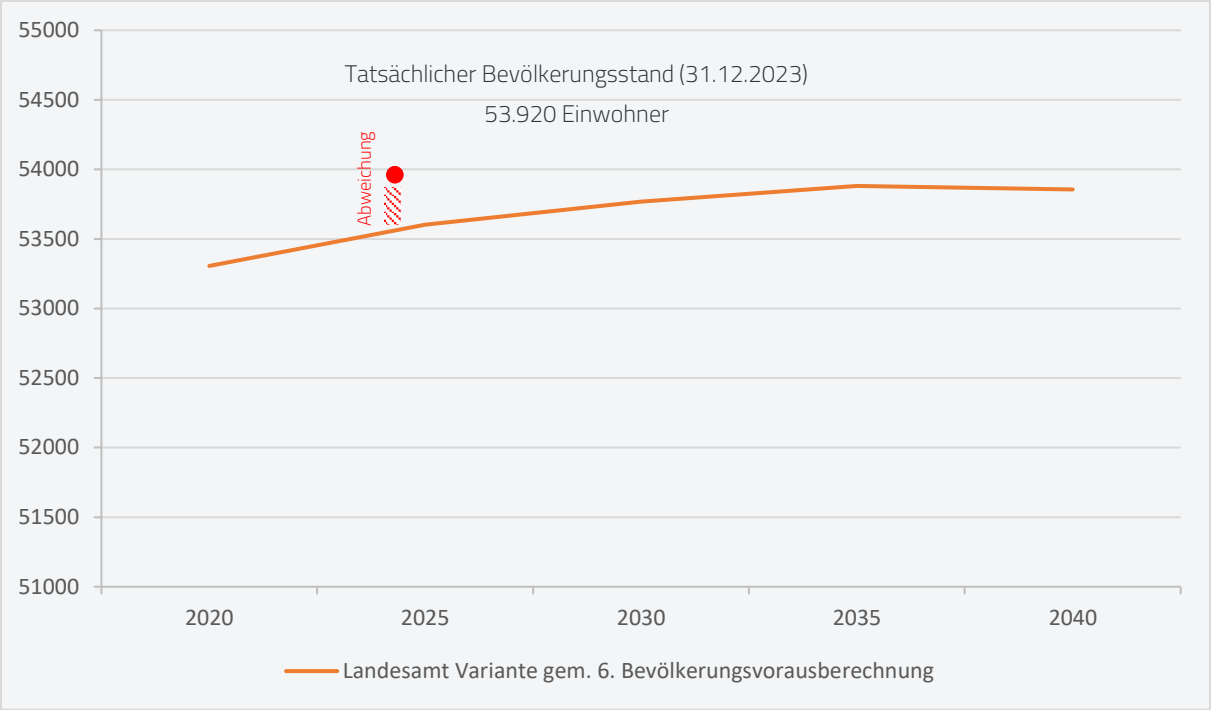


Abbildung 16: Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Neustadt an der Weinstraße gem. 6. Bevölkerungsvorausberechnung des Landes

Quelle: StaLa RLP (2020): 6. Bevölkerungsvorausberechnung des Landes - eigene Darstellung Abt. Stadtplanung. Nachträglich ergänzt wurde die tatsächliche Einwohnerzahl von 2023 gemäß Angaben des StaLa RLP.

Mit Stand März 2025 ist also davon auszugehen, dass sich die Einwohnerzahlen auch zukünftig über den weiter oben dargelegten Prognosen bewegen und die Bevölkerung durch Zuwanderung bis 2040 wächst.[13]

Auch die Regionalplanung geht, wie bereits in Kapitel 2.2 beschrieben, von einem positiven Wanderungssaldo in der Metropolregion aus. Für die Ermittlung des quantitativen Bedarfs an künftigen Wohnbauflächen wird die neue regionalplanerische Berechnungsmethodik angewendet (siehe dazu Kapitel 5.1).

[12] Stand der kommunalen Statistik – für das Jahr 2024 hat das StaLa RLP noch keine Zahlen veröffentlicht). Trotzdem können durch die Prognosen Trends der Bevölkerungsentwicklung abgeleitet werden.

[13] Die Bevölkerungsvorausberechnung des Landes basiert auf den Ergebnissen des Zensus 2011. Insofern ist es sachgerecht, diese auch mit der Bevölkerungszahl vom 31.12.2023 zu vergleichen, die ebenfalls auf dem Zensus 2011 basiert (53.920 Einwohner) und nicht mit der Bevölkerungszahl, die für den 31.12.2023 aufgrund der Zensuskorrektur 2022 ermittelt wurde (52.709 Einwohner).

3.4 WOHNUNGSMARKT UND WOHNRAUMBEDARFE

Die Wohnraumbedarfsanalyse aus dem Jahr 2021 beschreibt umfänglich die **Angebots- und Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt** und nimmt dabei auch unterschiedliche Teilmärkte in den Blick. Wesentliche Erkenntnisse sind dabei:

- Steigende Angebotspreise im Bestand und Neubau sowie steigende Nachfragekennwerte lassen eine beginnende Markanspannung erkennen. Dies zeigt sich insbesondere bei preisgünstigen Mietwohnungen, aber auch Neubau-Eigenheimen, da zum Zeitpunkt der Analysen zu wenig Bauland verfügbar ist.
- Wohnbedarfe bestehen in fast allen Segmenten, Preisklassen und Wohnungsgrößen und betreffen verschiedene Zielgruppen: Benötigt werden kleine und mittlere Mietwohnungen für Singles und Paare, ergänzt um größere Mietwohnungen für Familien. Bei Eigentumswohnungen fehlen mittlere und große Wohnungen für Best Ager, Senioren und Kapitalanleger. Für Familien fehlen Eigenheime, sowohl freistehende als auch preisgünstigere Alternativen wie Doppelhaushälften und Reihenhäuser. Insgesamt sind sowohl „einfache/preisgünstige" als auch „gehobene/teurere" Angebote gefragt.
- Die beliebtesten Wohnlagen sind im Geschosswohnungsbau die Kernstadt, bei Eigenheimen vor allem die Weindörfer am Haardtrand.
- Die Wohnungsbaugesellschaft Neustadt an der Weinstraße mbH nimmt eine wichtige Versorgerrolle bei öffentlich geförderten, aber auch preisgünstigen frei finanzierten Wohnungen ein. Positiv zu bewerten ist, dass die öffentlich geförderten Wohnungen per Selbstbindung weiterhin preisgünstig bleiben, wenn die Preis- und Belegungsbindungen auslaufen.
- Im Mietwohnungssegment ist insgesamt noch kein angespannter Markt zu erkennen, im preisgünstigen Teilsegment allerdings schon. Gründe hierfür sind Preiserhöhungen am frei finanzierten Markt sowie das Abschmelzen von Sozialbindungen. Die Versorgungschancen einkommensschwacher Haushalte haben sich dadurch in den letzten Jahren verschlechtert.
- Versorgungsengpässe für einkommensschwache Haushalte bestehen vor allem bei barrierefreien und altengerechten Wohnungen, bei Wohnungen in zentralen Wohnlagen mit guter Infrastruktur sowie in allen Wohnungsgrößenklassen.
- Setzen sich die Preissteigerungen am freien Markt weiter fort, werden zukünftig voraussichtlich weitere Versorgungslücken für weniger zahlungskräftige Haushalte entstehen. Es gilt zu bedenken, dass ein entstehender Engpass im Wohnungsangebot auch zum Nadelöhr am Arbeitsmarkt werden kann, wenn Geringverdiener und untere Einkommensgruppen am örtlichen Markt keine bezahlbare Wohnung mehr finden.
- Geeignete Bauflächen für Wohnungsbau sind zwar in Teilen vorhanden, diese können aber nicht mobilisiert werden („Zurückhalten" von Flächen durch die Eigentümer) oder eignen sich nicht für die individuellen Wohnbedarfe der Menschen. Die Stadt selbst besitzt kaum geeignete Flächen für weitere wohnbauliche Entwicklungen.
- Es gibt trotz Entwicklung großer Innenbereichsflächen in den letzten Jahren (insb. Flächen der ehemaligen Gewerbebetriebe IBAG sowie SULO) Angebotsengpässe.

Die Aufnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße in die Gruppe von Städten mit einem **angespannten Wohnungsmarkt** im Jahr 2023 unterstreicht die im Jahr 2021 in der Wohnraumbedarfsanalyse aufgezeigten Defizite auf dem Neustadter Wohnungsmarkt. Zur Schaffung von ausreichend bedarfsgerechten Wohnungen kommen erschwerend die in ganz Deutschland in den letzten Jahren gestiegenen Preise in der Bau- und Immobilienbranche hinzu, welche die Bautätigkeiten wesentlich eindämmen.

Anhand der Analyseergebnisse werden **wesentliche Ziele** zur Schaffung eines bedarfsgerechten Neustadter Wohnungsmarktes abgeleitet:

- Schaffung von neuen Wohneinheiten, auch auf neuen Flächen.
- Schaffung eines breiten Angebots für unterschiedliche Zielgruppen.
- Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten im Mehrfamilienhaussektor[14].
- Schaffung von preisgebundenem Wohnungsbau (dieser spielt auch weiterhin eine große Rolle, da viele Wohnungen aus der Preisbindung gem. Landeswohnraumförderungsgesetz fallen).
- Schaffung von barrierefreien Wohnungen (viele davon im unteren Preissegment).

Die Verwaltung hat sich auf den Weg gemacht, parallel zur Aufstellung des FNP, eine **Neustadter Baulandstrategie** zu erarbeiten.
Als erster Baustein wurde im Dezember 2022 durch Beschluss des Stadtrates eine **Quotierungsrichtlinie zum geförderten Mietwohnungsbau in Neustadt an der Weinstraße** eingeführt. Diese sieht vor, dass bei Projekten mit einer größeren Anzahl von Wohnungen, die durch private Investoren umgesetzt werden, ein gewisser Anteil als geförderter Mietwohnungsbau zu realisieren ist. Das Ziel einer stärkeren sozialen Durchmischung im Quartier und einer sozialgerechteren Bodennutzung kann somit besser umgesetzt werden.
Die Strategie soll darüber hinaus folgende weitere Bausteine aufgreifen und inhaltlich vertiefen:

- **Strategie zur Mobilisierung vorhandener Potenzialflächen**
  Mobilisierung von Baulücken und Flächenpotenzialen. Öffentliches Baulückenkataster, verstärkte Eigentümer-Ansprache, ggf. Änderung vorhandener Bebauungspläne zur „Erhöhung" der Baurechte bzw. zur Schaffung von Möglichkeiten der Nachverdichtung in Teilbereichen.
- **Ausweisung von neuen Wohnbauflächen im Außenbereich**
  Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Da Innenpotenziale und Baulücken nicht ausreichen und teilweise nicht zu mobilisieren sind, werden bei der Baulandentwicklung auch Außenbereichsflächen in den Blick genommen. Dabei sollen die wohnbaulichen Schwerpunkte Kernstadt und Mußbach in den Blick genommen werden, aber auch die Ortsbezirke mit Eigenbedarf. Auf eine reine Angebotsplanung soll verzichtet werden.
- **Kommunaler Zwischenerwerb von geplanten Bauflächen**
  Für die Stadt ist es wichtig, selbst in den Besitz von möglichen Entwicklungsflächen zu kommen, um z.B. durch Bauverpflichtungen eine Bevorratung von Grundstücken zu er-

[14] Das notwendige Verhältnis zwischen Mehr- und Einfamilienhäuser soll bei zukünftigen Planungen bei rund 60 % MFH zu 40 % EFH liegen.

schweren. Insofern soll der vorhabenbezogene kommunale Zwischenerwerb eine entscheidende Rolle spielen. In diesem Zusammenhang sind dann bei Weiterveräußerung durch Konzeptvergaben soziale Aspekte, aber auch ökologische oder funktionale Forderungen leichter durchsetzbar.

- Konzentration der baulichen Entwicklung auf eher verdichtete Eigenheimformen
  Beispielsweise durch Ketten- bzw. Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit der Zielsetzung eines kostengünstigen und flächensparenden Bauens.
- Prüfung der Einführung eines Einheimischen-Modells
  Ein Einheimischen-Modell ermöglicht Neustadter Bürgern innerhalb bestimmter rechtlicher Grenzen den Erwerb eines eigenen Grundstücks.

Der FNP hat in erster Linie die Aufgabe, eine Flächensicherung zur Deckung der oben aufgeführten Defizite im Bereich Wohnen zu betreiben. Hierfür werden im FNP 2040 verschiedene Wohnbauflächen sowie gemischte Bauflächen dargestellt, die als Entwicklungsmöglichkeiten für zukünftige Baugebiete dienen. Unter welchen Bedingungen und in welchem Maße die jeweiligen Flächen dann entwickelt werden, wird von unterschiedlichen Faktoren abhängig sein und ist im Rahmen der Baulandstrategie genau zu definieren (Bsp. Kommunaler Zwischenerwerb: Entwicklung einer Fläche nur dann, wenn die Stadt Neustadt an der Weinstraße zu mindestens X-Prozent im Eigentum ist). Die Umsetzung der qualitativen Bedarfe ist darüber hinaus im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

3.5 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR UND -ENTWICKLUNG

Im nachfolgenden Kapitel wird die wirtschaftliche Ausgangslage und Entwicklung der Stadt Neustadt an der Weinstraße hinsichtlich gewerblicher Entwicklung, Tourismus, Erwerbs- und Einzelhandelsstruktur genauer dargelegt.
Zu den bedeutendsten Wirtschaftszweigen zählen allen voran Weinbau und Tourismus, aber auch Unternehmen aus den Bereichen Gesundheit, Handel, Handwerk, Automotive, EDV und der Kreativbranche.
Die „Wein- und Demokratiestadt" Neustadt an der Weinstraße befindet sich inmitten der Pfalz als eine der berühmtesten Weinregionen in Deutschland. Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor und verzeichnet ein stetiges Wachstum. Neustadt wird geprägt durch die historische Altstadt, die Weindörfer, den Wein, eine Vielzahl an Festen und durch das Hambacher Schloss als touristischen Anziehungspunkt und „Wiege der deutschen Demokratie". Gemäß Statistischem Landesamt RLP konnten für das Jahr 2023 rd. 199.400 Übernachtungen und rd. 96.000 Gäste verzeichnet werden, was eine durchschnittliche Aufenthaltsdauer von 2,1 Tagen ergibt. Im Vergleichsjahr 2023 weist Neustadt zu den umliegenden Mittelzentren wie Landau (1,9 Tage) oder Speyer (1,8 Tage) eine erhöhte Aufenthaltsdauer auf, die als ein Beleg für die touristische Anziehungskraft gewertet werden kann.

Als Teil der wirtschaftsstarken Metropolregion Rhein-Neckar sowie durch die Lagegunst von Neustadt an der Weinstraße ergibt sich eine deutliche Stärke, jedoch auch ein klar ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld, welches sich durch die umgebenden Mittel- und Oberzentren ergibt.
Die optimale Verkehrsanbindung bildet einen wichtigen Standortfaktor und gleichzeitig einen Standortvorteil. Mit einem direkten Anschluss an die BAB 65 sowie regelmäßig getaktete Bahnanbindungen können die umliegenden Zentren gut erreicht werden.
Das Bruttoinlandsprodukt[15] (BIP) des Mittelzentrums lag nach Angaben des Statistischen Landesamtes RLP im dem Jahr 2022 bei 1.834 Mio. € bzw. 66.687 € je Erwerbstätigem. Im Vergleich zu Landau (68.639 €) ist der Wert etwas geringer, ebenso wie gegenüber anderen kreisfreien Städten. Hinsichtlich der Bruttowertschöpfung[16] (BWS) konnte für das Jahr 2022 ein Wert von 1.660 Mio. € erzielt werden. 83 % davon wurden durch den Dienstleistungssektor generiert[17]. Bereits hier zeigt sich die starke Dienstleistungsorientierung der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die nachfolgend auch durch die Beschäftigungsstruktur verdeutlicht wird.

Insgesamt gab es in Neustadt an der Weinstraße im Jahresmittel 2022 2.715 Betriebe (Niederlassungen des Unternehmensregisters), wobei es sich zum Großteil um kleinere Betriebe mit bis zu zehn abhängig Beschäftigten handelt. In diesen Betrieben arbeitet rd. ein Viertel (25,6 %) aller abhängig Beschäftigten der Stadt. Etwas weniger als ein Drittel der Beschäftigten (30,2 %) sind in Betrieben mit zehn bis 50 abhängig Beschäftigten tätig.[18] Darunter auch viele traditionsreiche Weingüter, die über die Grenzen Neustadts bzw. der Pfalz bekannt sind, sowie Handwerksbetriebe als klassische mittelständige Unternehmen.

---

[15] Maß für die wirtschaftliche Leistung einer Volkswirtschaft in einem bestimmten Zeitraum.

[16] Differenz aus dem Gesamtwert der im Produktionsprozess erzeugten Waren und Dienstleistungen und dem Wert der Vorleistungen.

[17] StaLa RLP: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen: Daten, Produkte, Hintergrund – Zeitreihe Kennzahlen Kreise (abgerufen unter: https://www.statistik.rlp.de/themen/volkswirtschaft).

[18] StaLa RLP (Stand 15.07.2024): Kommunaldatenprofil Kreisfreie Stadt Neustadt an der Weinstraße – Gebietsstand 2023.

Trotz einer **Entwicklung hin zur Dienstleistungsgesellschaft** hat die Landwirtschaft noch eine hohe Bedeutung mit großer öffentlicher Wahrnehmung. Insbesondere der Weinbau mit seinen vielen Weingütern und Winzern stellt einen wichtigen Zweig dar, spielt jedoch hinsichtlich der Beschäftigungsstruktur nur eine untergeordnete Rolle, was nachfolgend dargelegt wird.
In Neustadt an der Weinstraße gab es zum Stichtag 30.06.2024 **17.858 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte** am Arbeitsort und damit 1,4 % mehr als im Jahr zuvor. Hiervon sind 1,1 % (118 Personen) im Sektor Land-, Forstwirtschaft und Fischerei und weitere 15,8 % (2.830 Personen) im Produzierenden Gewerbe tätig. Die restlichen 83,1 % sind im Dienstleistungsbereich tätig, was einer Anzahl von 14.840 Personen entspricht. Für das Land Rheinland-Pfalz liegt der Vergleichswert im Dienstleistungsbereich bei rd. zwei Drittel und somit deutlich niedriger.
Folgende fünf Wirtschaftsgruppen sind innerhalb des Dienstleistungsbereichs in Neustadt an der Weinstraße am häufigsten vertreten:

Tabelle 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008 (WZ 2008) zum Stichtag 30.06.2024

Dienstleistungsbereiche	Anteil (in %)	Anteil (gesamt)	Veränderung ggü. Vorjahr (in %)
Handel, Instandhaltung, Reparatur von Kfz	18,9	3.376	+0,4
Gesundheitswesen	9,7	1.736	+3,3
Immobilien, freiberufliche wissenschaftl. und technische Dienstleistungen	8,7	1.550	-0,9
Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung, Ext. Organisationen	7,7	1.368	+1,4
Sonstige Dienstleistungen, private Haushalte	7,3	1.308	+3,7
Weitere	-	5.502	

Quelle: Bundesagentur für Arbeit (Hrsg.): Regionalreport über Beschäftigte (Quartalszahlen) Neustadt an der Weinstraße, kreisfreie Stadt (Stichtag 30.06.2024) – eigene Darstellung Abt. Stadtplanung.

Die darauf aufbauende relevante Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter, unterteilt nach Wohn- und Arbeitsort, sowie die Zahl der Ein- und Auspendler stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 4: Gemeindedaten aus der Beschäftigungsstatistik zum Stichtag 30.06.

Daten	2013	2024	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	18.418	20.752	+ 14,0 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	15.910	17.858	+ 12,2 %
Einpendler	8.834	10.355	+ 17,2 %
Auspendler	11.405	13.252	+ 16,2 %
Pendlersaldo	- 2.571	- 2.897	- 12,7 %

Quelle: Bundesagentur für Arbeit (Hrsg.): Gemeindedaten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort; Stichtag 30. Juni – eigene Darstellung und Berechnung Abt. Stadtplanung.

Da die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im dargestellten Zeitraum zugenommen hat, kann die wirtschaftliche Entwicklung als leicht überdurchschnittlich bezeichnet werden. Jedoch

ist in diesem Zeitraum auch der negative Pendlersaldo leicht gewachsen, was darauf hindeutet, dass die Bedeutung des Arbeitsorts Neustadt an der Weinstraße etwas zurückgeht. Prozentual ist die Zahl der Einpendler und der Auspendler jedoch ähnlich.

Grundsätzlich wirkt sich eine hohe Anzahl an Einpendlern auch positiv auf den Handel aus. Die **Kaufkraftbindungsquote von 99 %** zeigt, dass es dem Einzelhandel zwar gelingt, die Kaufkraft der lokalen Bevölkerung nahezu vollständig zu binden, Zuflüsse aus anderen Regionen (wie sie z.T. durch Einpendler gegeben wären) sind allerdings nicht zu verzeichnen.[19]
Mit 8.018 € pro Kopf ergab sich im Jahr 2024 die höchste einzelhandelsrelevante Kaufkraft[20] aller kreisfreien Städte im Bezirk der IHK Pfalz. Die **Zentralitätskennziffer** gemessen am Verhältnis des Umsatzes zur Kaufkraft, als Messzahl für den Kaufkraftzufluss bzw. -abfluss innerhalb einer Region oder Gemeinde beträgt in Neustadt **113** (Bundesdurchschnitt = 100). Im Vergleich mit den kreisfreien Städten Landau (142) und Speyer (137,8) ist der Wert Neustadts allerdings deutlich geringer.

Die anhaltende Dynamik im Einzelhandel wirkt sich grundlegend auf verschiedene Funktionen und Strukturen der Stadt aus. Um den Einzelhandel in seinen Grundzügen steuern zu können, wurde im Jahr 2020 das bestehende **Einzelhandelskonzept** fortgeschrieben. Kernziel ist die Sicherung bestehender Einzelhandelsstandorte sowie die Festlegung möglicher Planstandorte für eine zusätzliche Versorgung der Bevölkerung. Daneben beinhaltet das Konzept eine zur Feinsteuerung des Einzelhandels erarbeitete Sortimentsliste und konkrete Steuerungsleitsätze, die ein Regelwerk für die transparente und nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidung von bauleitplanerischen Anfragen gewährleistet. Eine Erläuterung zur Plandarstellung von ausgewiesenen Standorten des Konzepts erfolgt unter Kapitel 9.

3.6 GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG

Bestehende Gewerbelagen

Im FNP 2005 sowie den zwischenzeitlich erfolgten Änderungen und Berichtigungen sind 21 Flächen als gewerbliche Bauflächen, teilweise auch als gemischte Bauflächen im Bestand dargestellt. Die Mehrheit dieser Flächen befindet sich auf der **Gemarkung der östlichen Kernstadt und im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf**. Alle Gebiete zusammen haben eine Größe von **rd. 215 ha**, was ca. 1,8 % der Gesamtfläche bzw. 13,5 % der Siedlungsfläche[21] von Neustadt an der Weinstraße entspricht.

Den jeweiligen bauleitplanerischen Ausweisungen bzw. dem Gebietscharakter entsprechend, handelt es sich bei den Standorten hauptsächlich um Gewerbegebiete (GE). Lediglich in den Gewerbelagen **südliche Nachtweide** in der östlichen Kernstadt und **Naulott-Guckinsland** entlang der L 516 sowie im Bereich **Altenschemel** in Lachen-Speyerdorf sind Teilbereiche als Industriegebiete (GI) festgesetzt. Darüber hinaus handelt es sich bei den Standorten **Roßlaufstraße** und **Chemnitzer Straße** (beide Kernstadt) um mischgenutzte Bereiche, die allerdings stark gewerblich geprägt sind.

---

[19] vgl. IHK Pfalz (Hrsg.): Handelskennzahlen der Pfalz 2024.

[20] Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner Neustadts, welches im Einzelhandel ausgegeben wird. Der Bundesdurchschnitt liegt bei 100.

[21] Die Gesamtfläche liegt bei 11.700 ha und die Siedlungsfläche bei rd. 1.590 ha.

Unter den Gewerbelagen befinden sich auch einige Einzelstandorte, die jeweils nur einen oder wenige Betriebe beherbergen bzw. nach Betriebsaufgabe derzeit zwischen- oder ungenutzt sind. Eine gewerbliche Weiternutzung dieser Standorte ist teilweise fraglich. Manche Lagen befinden sich in einem Umnutzungsprozess, nach dessen Abschluss die gewerbliche Nutzung nur noch eine Nebenrolle spielen wird (z.B. ehem. **Schlachthof**).
In der jüngeren Vergangenheit stand die Nutzung von Potenzialen der Innenentwicklung und von Konversionsflächen im Fokus der gewerblichen Entwicklung. So konnten z.B. auch einige Standorte einer gewerblichen (Folge-) Nutzung zugeführt werden. Mittlerweile sind die Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe in Neustadt an der Weinstraße weitgehend ausgeschöpft. Die Stadt kann bei Anfragen kaum noch ein Grundstück anbieten, ein zunehmender Engpass an Gewerbebauland wird wahrgenommen. Um diese Situation grundlegend zu ändern bzw. zu verbessern, wurde als fachliche Grundlage das **Gewerbeflächenkonzept Neustadt an der Weinstraße** durch das Planungsbüro Stadtraumkonzept aus Dortmund erarbeitet und im September 2022 vom Stadtrat beschlossen.

Wesentliche Erkenntnisse der **Analyse und Bedarfsprognose**[22] sowie Ziele für die weitere gewerbliche Entwicklung sind folgende:

- Diverse Indikatoren zeigen, dass die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt stagniert bzw. kein bedeutendes Wachstum aufweist.
- Wirtschaftliche Potenziale, wie die verkehrliche Erreichbarkeit, die Attraktivität und Lebensqualität des Standortes Neustadt wurden nicht optimal genutzt.
- Die wirtschaftliche jüngere Entwicklung der Stadt kann in Anbetracht der vorhandenen Potenziale wie auch der Entwicklungen in den Nachbarstädten und der Gesamtregion nicht zufrieden stellen.
- Bis zum Jahr 2040 wird ein Bedarf von 46,7 ha Bruttobaufläche prognostiziert.
- Neustadt verfügt nur noch über wenige marktfähige und nicht zusammenhängende Potenziale in Bestandsgebieten.
- Nur wenige gewerbliche Anfragen können durch Vermittlung der WEG befriedigt werden. Eine systematische und aussagekräftige Dokumentation der Nachfragen fehlt überdies.
- Folgen des Flächenmangels bzw. der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit sind eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten für lokale Gewerbebetriebe und kein nennenswertes Angebot für die Ansiedlung neuer Betriebe.
- Die zuletzt erfolgte Flächenentwicklung der Joseph-Monier-Straße konnte hier nur kurzfristig Abhilfe schaffen.

Aufbauend auf der Analyse benennt das Konzept folgende **wesentlichen Ziele** für die weitere gewerbliche Entwicklung:

[22] In Kapitel 6.1 wird die Bedarfsprognose genauer erläutert.

- Konkurrenzfähigkeit des Wirtschaftsstandortes Neustadt an der Weinstraße durch eine Weiterqualifizierung der bestehenden Gewerbegebiete und eine Neuentwicklung nachhaltiger Gewerbeflächen sichern.
- Gewerblichen Bereich stärken und ausbauen, Standortimage profilieren.
- Erweiterungsbedarfen gerecht werden, die Abwanderung von Unternehmen vermeiden, Wirtschaftskraft binden.
- Neuansiedlungen ermöglichen, zukunftsfähigen Branchen und Start-ups einen attraktiven Standort bieten.
- Bestehende Arbeitsplätze erhalten, neue Arbeitsplätze schaffen.
- Finanzielle Handlungsspielräume durch Erhöhung der Gewerbesteuereinnahmen erweitern.

Daraus ergeben sich wichtige **Handlungsfelder** für die künftige Entwicklungsstrategie. Das Aufgabenfeld **„Bestehende Gewerbegebiete qualitativ weiterentwickeln"** liegt im Verantwortungsbereich der WEG und sollte im Blick behalten werden, um mögliche Konkurrenzsituationen zwischen den kommunalen Gewerbelagen zu entschärfen, den Verlagerungsdruck und damit die Notwendigkeit zur Inanspruchnahme neuer Gewerbeflächen zu reduzieren. Konkret geht es um:

- den dauerhaften Erhalt der Funktionsfähigkeit der Bestandsgebiete als Basis der lokalen Wirtschaft,
- die Optimierung der Bestandsgebiete unter Berücksichtigung des jeweiligen Gebietscharakters und die Anpassung an aktuelle Herausforderungen wie den Klimawandel, städtebauliche Aufwertung, die Förderung der Modernisierung,
- die Verbesserung der Marktfähigkeit freier Bestandsflächen und die (präventive) Auseinandersetzung mit Aktivierungshemmnissen,
- die Durchführung vorbereitender Detailanalysen und Initiierung eines Dialogs mit Unternehmen und Eigentümern sowie
- die Identifizierung und Mobilisierung von Leerständen und Unternutzungen und die Ermittlung von Potenzialen zur Nachverdichtung.

Das Aufgabenfeld **„Neue, zukunftsfähige Gewerbegebiete entwickeln"** ist Kernthema für den FNP 2040, bei nachgelagerten Bebauungsplanverfahren zur Schaffung von Baurecht sowie bei der Ausgestaltung von städtebaulichen Verträgen und Grundstückskaufverträgen. Konkret geht es dabei um:

- die Schaffung neuer qualitativer Flächenangebote mit überörtlicher Zugkraft und Impulswirkung,
- die Schaffung ergänzender Angebote insbesondere für das lokale Gewerbe (z.B. für Betriebserweiterungen),
- die Orientierung am prognostizierten Flächenbedarf, bei Wahrung von Flexibilität für die Entwicklung,
- eine nachhaltige, qualitativ hochwertige Flächenentwicklung,
- die Formulierung von Qualitätsstandards z.B. hinsichtlich Ökologie, Mobilität, Städtebau, flächensparender Bebauung, resilienter Infrastrukturen, hochwertiger Grünräume,

- die prioritäre Weiterentwicklung des Standortes Neustadt-Ost mittels Städtebaulicher Rahmenplanung, Flächennutzungsplanung und Bebauungsplanung,
- die Entwicklung von Konzepten für die übrigen geeigneten Potenzialstandorte,
- die Berücksichtigung konkurrierender Nutzungsansprüche (z. B. durch landwirtschaftliche Betroffenheitsanalyse, flächensparende Kompensation),
- die Berücksichtigung von Ressourceneffizienz, Klimaanpassungsfähigkeit und weiteren Anforderungen sowie
- die zielgerichtete Anwendung von Instrumenten der Baulandmobilisierung.

Angesichts der auch zukünftig bestehenden, nicht auflösbaren Begrenztheit des Angebotes bedarf es ergänzend der Formulierung einer **Ansiedlungs-, Vermarktungs- und Vergabestrategie**, um die aus stadtentwicklungspolitischer Sicht insbesondere unter Gemeinwohlaspekten bestmögliche Nutzung der begrenzten Ressource „Boden" sicherzustellen. Die bestehenden Flächenreserven und -potenziale müssen in einer Form genutzt werden, die einen größtmöglichen Nutzen für den Wirtschaftsstandort bringt. Wesentliche Eckpunkte hierzu sind:

- Entwicklung einer Vermarktungsstrategie ausgerichtet an den Standortpotenzialen und der Frage, welche Betriebe sich in Zukunft ansiedeln sollen.
- Entwicklung einer Vergabestrategie: Definition von qualitativen Mindeststandards, Entwicklung von Vergabekriterien und -prinzipien; Aufnahme entsprechender Festlegungen in die Grundstückskaufverträge.
- Berücksichtigung der vorgenannten Qualitätskriterien in der Bebauungsplanung.

Städtebauliche Rahmenplanung Neustadt-Ost

Parallel zum Gewerbeflächenkonzept hat das Dortmunder Planungsbüro Reicher Haase Assoziierte die Überlegungen zur gewerblichen Entwicklung für das Gebiet, das sich zwischen Adolf-Kolping-Straße, Speyerdorfer Straße, B 39 und Autobahn aufspannt, vertieft. Diese **Städtebauliche Rahmenplanung für den Bereich Neustadt-Ost** wurde ebenfalls im September 2022 vom Stadtrat als informelle Planung beschlossen. Das Rahmenplangebiet stellt nicht zuletzt aufgrund seiner Größe und Lagegunst den einzig möglichen Bereich dar, Angebote unterschiedlichster Ausprägung – sowohl für den örtlichen Bedarf, aber auch mit überörtlicher Zugkraft – zu schaffen und neue Impulse für die wirtschaftliche Entwicklung zu setzen. Der Standort steht daher im Fokus der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Neustadt an der Weinstraße (siehe hierzu Kapitel 0).

3.7 STRATEGIEN UND KONZEPTE ZUR STÄRKUNG VON BESTANDSGEBIETEN

Neustadt verfolgt seit über 20 Jahren verschiedenste Strategien zur Aufwertung und Stärkung von Bestandsgebieten und auch zur Förderung der Innenentwicklung. Nachfolgend wird ein Überblick über die wichtigsten Aktivitäten gegeben.

3.7.1 AKTIVIERUNG VON INNERÖRTLICHEN POTENZIALEN UND BAULÜCKEN

Der Vorrang der **Innenentwicklung vor der Außenentwicklung** ist ein schon seit langen Jahren in Neustadt verfolgtes und praktiziertes Prinzip der Stadtentwicklung.
Bereits im Rahmen der **Innenentwicklungskonzeption** „Neustadt an der Weinstraße" von 2008 wurden eine detaillierte Kartierung von innerörtlichen Potenzialen und Baulücken sowie Leerständen

vorgenommen und Strategien zur Innenentwicklung ausgearbeitet. Die Überlegungen mündeten in ein Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus Rheinland-Pfalz (ExWoSt), die **Initiative Innenentwicklung Neustadt an der Weinstraße in:nw.** Wesentliche Ziele waren eine konsequente Innenentwicklung, die Stärkung der Ortskerne und die Nutzung innerörtlicher Potenziale.
Im Rahmen der Initiative wurden vielfältige Aktivitäten zur Aktivierung der Potenziale durchgeführt. Angefangen von einem Internetportal und runden Tischen mit zentralen Akteuren, über große Zukunftswerkstätten bis hin zu Immobilienbörsen und umfassenden Beratungsangeboten. Bereits damals wurde deutlich, dass sich die Aktivierung privater Einzelgrundstücke schwierig gestaltet und daher viel Überzeugungsarbeit notwendig ist. Die Eigentümer waren häufig nicht bereit, sich von ihren Grundstücken zu marktfähigen Preisen zu trennen.

Fortgeführt wurde das **kommunale Flächenmanagement** in Neustadt mit dem in Rheinland-Pfalz mittlerweile landesweit etablierten Werkzeug. **„Raum+ Monitor"** als einheitliche Erhebungsplattform.

Auch die **Entwicklung von neuen Baugebieten auf vorgenutzten Flächen** zeigt, dass die Stadt Neustadt immer wieder auf Innenentwicklung gesetzt hat. Dazu gehören insbesondere:

- Revitalisierung der ehemaligen Industriebrache IBAG als Wohnstandort mit Versorgungsschwerpunkt.
- Revitalisierung der ehemaligen Industriebrache SULO mit Entwicklung eines Wohn- und Mischgebietes sowie eines Versorgungsschwerpunktes.
- Baugebietsentwicklung am Bahnhof Mußbach.
- Kleinere Revitalisierungsmaßnahmen z.B. im Bereich Merowinger Straße, im Zusammenhang mit der Nachnutzung der EDON-Kaserne oder der ehemaligen Tuchfabrik im Schöntal.

3.7.2 INNENSTADTENTWICKLUNG

Bereits seit den frühen 2000er Jahren wird in Neustadt das Themenfeld „Stärkung und Aufwertung der Innenstadt" bearbeitet. Gestartet sind die Aktivitäten mit einem **Rahmenplan Innenstadt** von 2006 und der Aufnahme des 63 ha großen **Gebiets „Weststadt / Innenstadt"** in das damalige Städtebauförderungsprogramm[23] **Stadtumbau West** im Jahr 2008 (inzwischen Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung"). Innenstadtentwicklung und Bestandssanierung sind die Schwerpunkte für das Neustadter Programmgebiet. Für die Weststadt wurde als Teilbereich ein Sanierungsgebiet „Weststadt / Südliche Altstadt" beschlossen, um die besonderen städtebaulichen Missstände in diesem Gebiet mit hoher baulicher Dichte und geringen Freiraumqualitäten zu beheben. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) zeigt wichtige Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen auf. Seit 2008 wurden eine Vielzahl von Einzelmaßnahmen umgesetzt. Als wichtigste sind zu benennen:

- Errichtung des „Grünzugs Wallgasse", der aus der Innenstadt in Richtung Osten führt und zukünftig bis zum Gelände der Landesgartenschau fortgeführt wird (vgl. Kapitel 13.7). Perspektivisch soll eine Verlängerung des Grünzugs bis in den Ordenswald erfolgen (Anbindung an den R 58 „Palatia-Radweg").
- Neugestaltung der Fußgängerzonen Friedrichstraße und Hauptstraße in mehreren Bauabschnitten.
- Maßnahmenbündel zur Stärkung der Einkaufsinnenstadt (Leerstandsmanagement/Innenstadtagentur/Sanierungsberatung).
- Umsetzung privater Modernisierungsmaßnahmen zum Erhalt historischer Bausubstanz im Quartier.
- Umgestaltung einer Vielzahl von Quartiersstraßen im Sanierungsgebiet „Weststadt/Südl. Altstadt" (Hetzelstraße, Stangenbrunnengasse, Arndtstraße, Schwesternstraße).
- Maßnahme „Wasser in die Stadt" zur Stärkung der Aufenthaltsqualität und Klimaanpassung.
- Bau eines neuen Quartiersspielplatzes im Bereich der TSG-Halle.
- Umgestaltung Bahnhofsvorplatz und Umnutzung des Postareals in einen zentralen Hotelstandort (2025 laufend).
- Neugestaltung der Kellereistraße (2025 laufend).

Im Oktober 2021 wurde ein **Citymanagement** eingerichtet. Ziel ist es, die Zukunftsfähigkeit der Innenstadt zu stärken. Seit Beginn werden die Handlungsfelder „Immobilienmanagement", „Kommunikation und Vernetzung" sowie „Imagebildung und Standortmarketing" intensiv bearbeitet. Das 2023 erarbeitete **Quartierskonzept Innenstadt** soll dazu beitragen, Begegnungskulturen zu schaffen, neue Impulse zu aktivieren und den Standort attraktiver zu gestalten. Für Teilquartiere der Innenstadt

[23] Die Städtebauförderung des Bundes und der Länder unterstützt die Gemeinden bei Investitionen zur Erreichung der stadtentwicklungspolitischen Ziele, um städtebaulichen Missständen und Funktionsverlusten in Kommunen entgegenzuwirken. Die Kommunen werden durch ein differenziertes Förderspektrum im Rahmen verschiedener Förderprogramme finanziell unterstützt.

wird mit vielfältigen Akteuren die inhaltliche Schwerpunktausrichtung jedes Quartiers entwickelt. Dabei geht es auch um Ansiedlungsstrategien im jeweiligen Quartier, z.B. mit Überlegungen zu Mobilität und Erreichbarkeit.

3.7.3 STÄRKUNG UND AUFWERTUNG WEITERER INNENSTADTNAHER QUARTIERE

Das östlich von Kernstadt und Bahnlinie gelegene Fördergebiet „Branchweiler / Neustadt Ost", mit einer Größe von ca. 74,2 ha, wurde 2005 in die Förderkulisse „Soziale Stadt" aufgenommen und im Jahr 2021 formell abgeschlossen. Ein Integriertes Handlungskonzept definierte auf Basis einer umfassenden Analyse Entwicklungsziele und Maßnahmen für den Stadtteil. Oberstes Ziel war es, die Abwärtsspirale aus sozialer Entmischung und Abwertung sowie baulicher Vernachlässigung im Bereich des öffentlichen Geschosswohnungsbaus zu durchbrechen. Innerhalb der Programmlaufzeit wurde eine Vielzahl von Einzelmaßnahmen umgesetzt. Als wichtigste sind zu benennen:

- Verschiedene private Modernisierungs- sowie Wohnumfeldgestaltungsmaßnahmen. Hier hat die städtische Wohnungsbaugesellschaft WBG deutliche Akzente gesetzt.
- Neugestaltung von Freiflächen (Spielplatz Hölzel, Vorplatz Eichendorffschule, Jugendtreff Schlachthofstraße).
- Etablierung der Bürgerecke als wichtiger Baustein sozialer Integrationsmaßnahmen.
- Energetische Sanierung der Eichendorffschule.
- Revitalisierung der ehemaligen Industriebrache IBAG als Wohnstandort mit Versorgungsschwerpunkt (einschl. denkmalgerechter Sanierung der ehem. IBAG-Halle).
- Revitalisierung der ehemaligen Industriebrache SULO mit Entwicklung eines Wohn- und Mischgebietes sowie eines Versorgungsschwerpunktes.
- Auflösen von Schlichtwohnungen am Maifischgraben.

Das östlich der Innenstadt und westlich der Bahnlinie im direkten Anschluss an den Bahnhaltepunkt Neustadt (Weinstr) Böbig gelegene Fördergebiet „Neustadt Böbig" mit einer Größe von rd. 58 ha wurde im September 2018 in das Städtebauförderprogramm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt" aufgenommen.[24] Ziel der im Stadtteil geplanten Maßnahmen ist es, durch die Verbesserung der Lebenschancen der Bevölkerungsgruppen langfristig die Aufwertung des Gebiets zu erreichen.
Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) sieht als wesentliche Maßnahmen vor:

- Einrichtung eines Stadtteiltreffs mit Stadtteilmanager (fortlaufend).
- Neugestaltung des Abenteuerspielplatzes.
- Schaffung eines Fuß- und Radwegs zwischen Robert-Stolz-Straße und Harthäuserweg (östl. des Abenteuerspielplatzes).
- Gestaltung der Grünfläche zwischen Robert-Stolz-Straße und Harthäuserweg (2025 laufend).
- Sanierung des Harthäuser Wegs in (2025 laufend).

[24] Dieses wurde im Jahr 2020 in das neue Städtebauförderprogramm „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten" übergeleitet.

- Aufwertung des Bayernplatzes.
- Verbesserung der Wegeverbindungen im Gebiet.
- Einrichtung eines Aktionsfonds (für kleinteilige Maßnahmen, über die in lokaler bürgerschaftlicher Verantwortung entschieden werden kann).

Damit sollen vor allem Freiräume und wichtige Wegeverbindungen gestärkt und attraktiviert, der soziale Zusammenhalt verbessert und insgesamt die Wohnqualität im Quartier erhöht werden. Die Maßnahmen werden in den nächsten Jahren sukzessive konkretisiert und umgesetzt werden.
Darüber hinaus wurde im November 2024 eine Bewerbung für die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm **„Sozialer Zusammenhalt"** für das Gebiet **„Nördliche Vorstadt"** beim Ministerium des Innern und für Sport (MdI) eingereicht. Wird der Bewerbung entsprochen, erfolgt eine Aufnahme im Laufe des Jahres 2025.

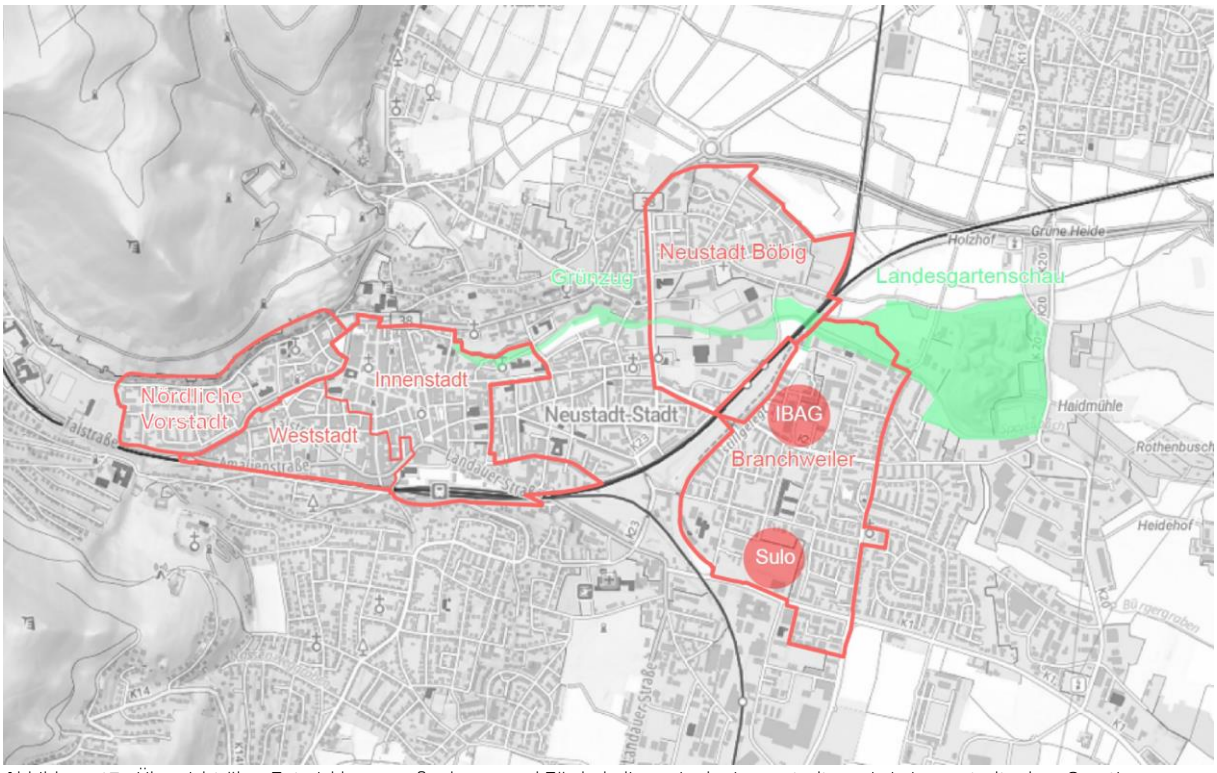


Abbildung 17: Übersicht über Entwicklungsmaßnahmen und Förderkulissen in der Innenstadt sowie in innenstadtnahen Quartieren
Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße (2025) – eigene Darstellung Abt. Stadtplanung.

3.7.4 STÄRKUNG UND AUFWERTUNG DER WEINDÖRFER

Um auch die Weindörfer in ihrer dörflichen Struktur zu stärken und zukunftsfähig zu machen, beteiligt sich Neustadt am **Modellvorhaben „Stadtdörfer"** des Ministeriums des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz (MdI). Das Modellvorhaben startete 2016 mit dem Ziel, auch für Ortsteile von kreisfreien Städten mit eher ländlichem Charakter eine Förderkulisse zu generieren, da weder die klassische Dorferneuerung noch die Städtebauförderung passgenaue Angebote für Aufwertungs- und Entwicklungsmaßnahmen umfassten.

Zunächst wurde der Ortsbezirk **Hambach** in die Förderkulisse aufgenommen. Nach einem mehrjährigen Bearbeitungsprozess wurde 2022 das **„Integriertes Konzept Umfeldentwicklung Hambacher Schloss"** vom Stadtrat als Rahmen für die zukünftige Entwicklung beschlossen. Das Konzept dient der Umfeldentwicklung des Hambacher Schlosses sowie des gesamten Ortsbezirks und trägt dabei

der besonderen touristischen Bedeutung Hambachs und des Hambacher Schlosses Rechnung. Hierzu wurde für den Bereich rund um das Hambacher Schloss ebenfalls ein Konzept zur Parkraumbewirtschaftung sowie zur Neuordnung des abschließenden Verkehrs durch den Ortsbeirat im März 2024 beschlossen.
Anfang 2021 wurde das **„Stadtdorf" Haardt** in die dritte und letzte Phase des Modellvorhabens aufgenommen. Analog zu Maßnahmen der Dorferneuerung wurde unter intensiver Mitwirkung der Bürgerschaft in Form von Bürgerbefragungen und einem Bürgerworkshop ein **Entwicklungskonzept** mit Leitbild und Maßnahmen für die zukünftige Entwicklung erarbeitet. Die im Rahmen des Konzepts identifizierten Maßnahmen für das „Stadtdorf" Haardt stärken die Attraktivität und das Zusammenleben im Dorf. Als wichtigste Projekte sind Maßnahmen im öffentlichen Raum (Platzgestaltungen, Aufwertung von Spielplätzen), zusätzliche Sportangebote am Ludwigsbrunnen sowie ergänzende soziale Angebote zu nennen.

Im Rahmen einer Verstetigung des Förderprogramms sollen zukünftig weitere Weindörfer in die Förderkulisse aufgenommen werden können (Stand 03/2025).

3.8 KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG

Die zunehmende Bedeutung der Aspekte Klimaschutz und Klimaanpassung an Klimawandelfolgen wird in zahlreichen bundes- und landespolitischen Weichenstellungen und Gesetzgebungsverfahren der letzten Jahre deutlich. Es ist davon auszugehen, dass den klimabezogenen Aspekten in Planungsprozessen zukünftig noch mehr Gewicht verliehen wird und insbesondere dem Teilbereich der regenerativen Energien in der räumlichen Planung eine weiter steigende Bedeutung zukommt.

3.8.1 ÜBERGEORDNETE KONZEPTE UND BESCHLÜSSE

Auch für die Stadt Neustadt an der Weinstraße rücken die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung mehr und mehr in den Fokus. In den letzten Jahren wurden diesbezüglich verschiedenste Beschlüsse gefasst, die rahmengebend für die Überlegungen im FNP sind. Ziel ist es, diese Aspekte, der Planungsebene des FNP entsprechend, zu bündeln und zu verankern.
Neustadt an der Weinstraße orientiert sich mit seinem 2017 beschlossenen **Klimaschutzkonzept** und darauf aufbauend mit den 2022 im Rahmen der **Nachhaltigkeitsstrategie** verabschiedeten **Klimaschutzprinzipien** sowie den Klimaschutzzielen und Maßnahmen am CO_2-Budget, das für die Erreichung des 1,5-Grad-Ziels noch zur Verfügung steht. Die Stadt steht damit voll hinter den Klimaschutzzielen des Landes Rheinland-Pfalz, verpflichtet sich dem Ziel der Klimaneutralität und trägt aktiv zur Erreichung dieser Ziele bei. Verfolgt werden vor allem:

- der effiziente Einsatz der natürlichen Ressourcen,
- der konsequente Ausbau erneuerbarer Energien (EE) sowie
- die Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen.

Der Beschluss des Stadtrates, zum 1. März 2023 dem kommunalen **Klimapakt (KKP) des Landes Rheinland-Pfalz** beizutreten und sich damit zu dem Ziel Klimaneutralität zwischen 2035 und 2040 zu bekennen, bekräftigt diese Zielsetzungen noch einmal.

Im Rahmen der übergeordneten Strategien werden drei wesentliche operative Ziele auf dem Weg zur Klimaneutralität mit direkter Auswirkung auf die Flächennutzungsplanung formuliert:

- Die Stadt geht schonend mit der Ressource Boden um und favorisiert weiterhin **Innen- vor Außenentwicklung.** Sie unterwirft sich den **Flächensparzielen** von Bund (ab 2050 Netto-Null-Versiegelung) und Land (ab 2030 Versiegelung von max. 365 ha landesweit pro Jahr), ohne Anrechnung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen.
- Bis 2030 beträgt der Anteil erzeugten **Stroms durch EE-Anlagen 67%** des Gesamtstrombedarfs innerhalb der Kommune.
- Bis 2030 beträgt der Anteil erzeugter **Wärme durch EE-Anlagen in Neustadt 35 %** des Gesamtwärmebedarfs in der Kommune.

3.8.2 LOKALE KLIMASCHUTZBEZOGENE FACHKONZEPTE

Neben den übergeordneten Konzepten und Beschlüssen wurden und werden klimaschutzbezogene Fachkonzepte erarbeitet, die **Eingang in den Landschaftsplan zum FNP** finden, so z.B. in Plan 3 Schutzgut Klima/Luft. Durch Integration des Landschaftsplanes in den FNP wird dieser Teil der Begründung. Auf Planungsebene des FNP gilt es in erster Linie eine Flächensicherung vorzunehmen, um die Voraussetzungen für die nachfolgenden Planungsebenen zu schaffen, klimaschutzbezogene Maßnahmen umzusetzen.

Im Folgenden werden die relevanten Konzepte der Stadt Neustadt an der Weinstraße im Bereich Klimaschutz und Klimaanpassung kurz dargelegt. Die Konzepte sind informell, haben jedoch durch den Beschluss des Stadtrates eine Selbstbindung für das Verwaltungshandeln – das heißt, sie werden bei Planungsprozessen berücksichtigt.

Stadtklimaanalyse (Stadtratsbeschluss vom 12.09.2023)

Viele der Herausforderungen, die der Klimawandel auch für die Stadtentwicklung bedeutet, sind inzwischen bereits wahrnehmbar. Um sich den daraus ergebenden Fragen kompetent stellen zu können, hat die Stadt Neustadt an der Weinstraße in Vorbereitung der Flächennutzungsplanung und zur Vervollständigung ihrer Daten- und Wissensbasis eine Stadtklimaanalyse durch das Büro GEO-NET-Umweltconsulting GmbH erarbeiten lassen. Diese wurde im September 2023 vom Stadtrat beschlossen.
In der stadtklimatischen Analyse werden sowohl der Ist-Zustand der klimatischen Verhältnisse der Stadt Neustadt an der Weinstraße als auch die prognostizierten Verhältnisse für einen Zeitraum bis 2045 dargestellt und in ihrer Gesamtheit bewertet. Im Ergebnis steht ein Kartenwerk, das **Kaltluftentstehungsgebiete sowie deren Abflussrichtung, Luftleitbahnen, urbane Wärmeinseln** sowie die **thermische Belastung in Siedlungsgebieten** darstellt. Weiterhin werden **Empfehlungen** für die räumliche / städtebauliche Planung abgeleitet. Durch die **Planungshinweiskarte** wird eine Bewertung von Flächen hinsichtlich der Handlungspriorität für Anpassungsmaßnahmen vorgenommen. Diese unterscheidet sich in Maßnahmen für den Siedlungsraum sowie den Schutzbedarf von Grün- und Freiflächen. Diese beruhen grundsätzlich auf den Bewertungskarten und dienen als Abwägungsmaterial für den Bauleitplanprozess. In diesem Zusammenhang wurden auch beispielhafte klimatische Zielsetzungen erarbeitet, um für die im FNP 2040 neu geplanten Flächen Aussagen zu deren baulicher Eignung und insbesondere deren Ausgestaltung treffen zu können:

- Luftleitbahnen und Kaltluftentstehungsgebiete in ihrem Bestand sichern und vor negativen Entwicklungen schützen.

- Durchlüftung dicht bebauter Bereiche sichern und fördern.
- Flächen mit bereits deutlicher klimatischer und/oder lufthygienischer Belastung in zukünftiger baulicher Entwicklung einschränken bzw. klimaverträglicher gestalten.

Aufgrund der besonderen Relevanz für eine ganzheitliche Entwicklung sowie zahlreichen Überschneidungen mit landschaftsplanerischen Zielen, werden die Inhalte der Studie sowohl bei der Analyse der Landschaftsplanung eingebunden, als auch in das Zielkonzept des Landschaftsplanes. Darüber hinaus fließen sie in den Umweltbericht ein. Die Stadtklimaanalyse stellt außerdem die fachliche Grundlage für das Klimawandelanpassungskonzept dar (s.u.).
Die **Planungshinweiskarte** wird als **Themenkarte 1** Bestandteil der Begründung zum FNP 2040.

Klimawandelanpassungskonzept (voraussichtliche Fertigstellung Mitte 2025)

Neben den Klimaschutzaspekten kommt auch der Anpassung an die Folgen des globalen Klimawandels eine zunehmende Bedeutung zu. Mit diesem Hintergrund wird in der Stabsstelle Klimaschutz, Klimaanpassung und nachhaltige Entwicklung ein Klimawandelanpassungskonzept erarbeitet. Zentrale **Datengrundlage** für das Klimawandelanpassungskonzept ist die **Stadtklimaanalyse**.
Ziel des Konzepts ist die **Bekämpfung der negativen Auswirkungen des Klimawandels** auf die Stadt. Zunächst wurden die erforderlichen Maßnahmen zur Minderung der klimatischen Risiken erfasst und priorisiert. Danach erfolgt die systematische Zusammenstellung und Kategorisierung dieser Maßnahmen in **sieben zentrale Handlungsfelder**, die gezielt auf die unterschiedlichen Herausforderungen eingehen:

- Schwammstadt
  Hier liegt der Fokus auf der Verbesserung der Wasseraufnahmefähigkeit urbaner Räume. Durch Maßnahmen, wie die Schaffung von Retentionsräumen, Versickerungsanlagen und die Renaturierung von Flussläufen sollen der Oberflächenabfluss reduziert und das Stadtklima nachhaltig verbessert werden.
- Klimaangepasste Innenräume
  Dieses Handlungsfeld befasst sich mit der Reduzierung der Hitzebelastung in Gebäuden. Die Maßnahmen umfassen energetische Sanierungen, den Austausch von Fenstern und Türen sowie die Einführung moderner Lüftungs- und Kühlsysteme, um hitzeinduzierte Belastungen zu minimieren.
- Technische Maßnahmen zur Verbesserung des Außenklimas
  Neben der Schaffung kühler Begegnungsorte werden hier Ansätze, wie das Errichten schattenspendender Strukturen, die Entsiegelung von Flächen und die Begrünung von Verkehrswegen verfolgt. Ziel ist es, die urbanen Hitzeinseln zu entschärfen und das Mikroklima in dicht bebauten Bereichen zu verbessern.
- Unterstützung von Privathaushalten und der lokalen Wirtschaft bei der Anpassung an den Klimawandel
  Dieses Feld stellt Förderprogramme und Beratungsangebote in den Vordergrund, die es privaten Haushalten und Unternehmen ermöglichen, sich gezielt an die neuen klimatischen Herausforderungen anzupassen. Dazu zählen beispielsweise die Förderung energieeffizienter Technologien und bauphysikalischer Maßnahmen.
- Forstwirtschaft
  Wälder spielen eine zentrale Rolle im Klimaschutz und in der Regulierung des lokalen Was-

serhaushalts. Im Rahmen des Klimaanpassungskonzepts wird die nachhaltige Bewirtschaftung der bestehenden Waldflächen vorangetrieben, um deren Resilienz gegenüber extremen Wetterereignissen zu erhöhen.

- Landwirtschaft
  Da der Agrarsektor – insbesondere der Weinbau – in der Region eine wichtige Rolle spielt, werden spezifische Anpassungsstrategien für die Landwirtschaft entwickelt. Sie sollen dazu beitragen, den Herausforderungen durch veränderte Niederschlagsmuster und steigende Temperaturen effektiv zu begegnen.
- Klimaanpassung strukturell verankern
  Damit Klimaanpassung kein isoliertes Projekt bleibt, sondern integraler Bestandteil der kommunalen Planung wird, sieht dieses Handlungsfeld die Verstetigung von Anpassungsstrategien in bestehende Planungsstrukturen vor.

Die ermittelten Handlungsfelder und priorisierten Maßnahmen sollen zukünftig in die städtebaulichen Planungen einfließen, um den Herausforderungen des Klimawandels gezielt begegnen zu können.
Flächenbezogene Aussagen im Hinblick auf die Planungsebene des Flächennutzungsplans sind nicht zu erwarten (Stand März 2025).

Kombiniertes Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept (Stadtratsbeschluss vom 19.12.2023)

Durch den fortschreitenden Klimawandel werden Starkregen, Hochwasser und Sturzfluten immer wahrscheinlicher. Hochwasser- und Starkregenvorsorge ist daher heute mehr denn je eine zentrale Aufgabe. Im Rahmen der Vorsorgestrategie des Landes Rheinland-Pfalz haben daher lokale Starkregen- und Hochwasservorsorgekonzepte einen hohen Stellenwert erlangt. In Neustadt an der Weinstraße wurde ein solches Gutachten vom Büro IPR erstellt.
Dabei werden alle Handlungsfelder der Hochwasser- und Starkregenvorsorge im öffentlichen und privaten Bereich bearbeitet. Dazu gehören beispielsweise technische Schutzmaßnahmen im öffentlichen Bereich, natürlicher Wasserrückhalt, hochwasser- und starkregenangepasstes Planen, Bauen und Sanieren, Gefahrenabwehr und Katastrophenschutz, Information der betroffenen Bevölkerung, Schutzmaßnahmen an Gebäuden und Anlagen, Elementarschadensversicherung und richtiges Verhalten bei Hochwasser und Starkregen. Die Hochwasser- und Starkregenvorsorge wird dabei als Gemeinschaftsaufgabe kommunaler Verwaltung mit Betreibern kritischer Infrastruktur, dem Katastrophenschutz sowie von Naturschutzverbänden und Privaten verstanden.

Faktoren, die zur Verstärkung möglicher Hochwasserschäden beitragen sind bspw. der Verlust wasseraufnehmender Strukturen in der Fläche sowie natürlicher Retentionsflächen, Begradigung und Verbauung der Fließgewässer, weiter zunehmende Flächenversiegelung sowie eine Entkopplung der Fließgewässer von ihren Auen.

Renaturierungsmaßnahmen an Fließgewässern dienen neben den Haupteffekten Verbesserung der Gewässerstrukturgüte und Gewässerökologie in der Regel auch dem Hochwasserschutz, weil Gewässerprofile aufgeweitet, Läufe verlängert (und damit die Verweildauer des Wassers in der Fläche und die Infiltration in den Boden verstärkt), Gewässerentwicklungskorridore geschaffen und oft auch die natürlichen Retentionsflächen zumindest teilweise reaktiviert werden. Besonders effektiv für den

Hochwasserschutz sind Reaktivierungen bzw. Wiederanbindungen aufgelassener Fließgewässerabschnitte (ehemalige Be- und Entwässerungsgräben sowie Altläufe), weil im Hochwasser-Fall zusätzliches Wasser in die Fläche gelangt, anstatt im Hauptgewässer schnell abgeführt zu werden.

Die wesentlichen Erkenntnisse aus dem Konzept wurden in den Landschaftsplan eingearbeitet. Dort finden sich auch zahlreiche Maßnahmen wieder, die im Zuständigkeitsbereich der Abteilung für Landwirtschaft und Umwelt seit Ende der 1990er-Jahre an Fließgewässern durchgeführt wurden und die damit auch zur Vorsorge beitragen. Hierzu zählen u.a. die Renaturierung bestehender Fließgewässer im Rahmen von Flurbereinigungen sowie die Reaktivierung/Wiederanbindung trockengefallener Grabensysteme und Altgerinne. Auch bei der Auswahl neuer Bauflächen finden die Ergebnisse Berücksichtigung (s. Umweltbericht).
Das gesetzlich per Rechtsverordnung (RVO) festgesetzte Überschwemmungsgebiet von Speyer- und Rehbach (Rechtsverordnung 312/566-281 Rehbach-Speyerbach vom 07.06.2006) sowie die Gebiete an den Unterläufen der größeren in sie mündenden Bäche werden nachrichtlich in den FNP übernommen.

3.8.3 STRATEGIEN UND KONZEPTE ZUR UMSTELLUNG AUF ERNEUERBARE ENERGIEN

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße steht wie alle Kommunen vor der Aufgabe, die Energiewende zu gestalten und den **Ausbau der Erneuerbaren Energien** mit dem Ziel der Klimaneutralität konsequent voranzutreiben. Die Errichtung und der Betrieb von Erneuerbare-Energien-Anlagen liegen seit der EEG-Novelle 2023 „**im überragenden öffentlichen Interesse**" und dienen der „**öffentlichen Sicherheit**". Dies verleiht den EEG-Anlagen ein besonderes Gewicht in der bauleitplanerischen Gesamtabwägung. Die Deckung der Bedarfe durch Erneuerbare-Energien-Anlagen stellt sich nach den aktuell verfügbaren Daten in Neustadt an der Weinstraße wie folgt dar[25]:

- Im Jahr 2022 wurden etwa **13,9 % des Strombedarfs** in Neustadt an der Weinstraße mit erneuerbaren Energien erzeugt. Dies liegt deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (etwa 46 %). Die Erzeugung erfolgte dabei in einer Biogasanlage (Heidehof), einer Wasserkraftanlage am Speyerbach (Achatmühle) und einer Solar-Freiflächenanlage (Solarpark Flugplatz Lilienthal). Darüber hinaus konnte über eine Anzahl von ca. 1.500 dezentralen Photovoltaikanlagen auf Gebäudedächern eine Leistung von rd. 22.700 kWp generiert werden. Im Jahr 2024 ist dieser Wert auf ca. 2600 Anlagen mit einer installierten Leistung von rd. 37.300 kWp angestiegen.
- Im Jahr 2022 wurden **etwa 7,3 % des städtischen Wärmebedarfs** aus erneuerbaren Energien erzeugt. Dazu tragen in erster Linie dezentrale Biomasseanlagen, solarthermische Anlagen und zunehmend auch Wärmepumpen bei. Dennoch liegt dieser Wert ebenfalls unter dem bundesweiten Durchschnitt von 17,5 %.

Bereits aus diesen Zahlen wird deutlich, dass in Neustadt an der Weinstraße große Anstrengungen zur Erreichung der Klimaneutralität nötig sind (Neustadt an der Weinstraße verfügt heute noch über kein Fernwärmenetz. Einzelne Baugebiete haben eine Nahwärmeversorgung, die aber auf konventionellen fossilen Brennstoffen fußt (bspw. SULO)).
Die Stadt hat dazu in verschiedenen Bereichen schon wesentliche Weichenstellungen unternommen.

[25] Die Daten stammen aus dem Klimaschutzbericht 2023 der Stadt Neustadt an der Weinstraße und legen das Bezugsjahr 2022 zugrunde.

Dazu gehören z.B.:

- Kampagne EnergieDach der Stadtwerke im Miet- oder Eigentumsmodell.
- Förderung von PV-Anlagen auf städtischen Gebäuden.
- Grundsatzbeschluss zur „Solarnutzung" (Beschluss des Stadtrates vom Dezember 2022) mit Regelungen zur Solarenergie (oder alternativer Konzepte zur regenerativen Energiegewinnung) bei kommunalen Grundstücksverkäufen, bei privaten Baulandentwicklungen und bei der Aufstellung und Anpassung von Bebauungsplänen.
- Erarbeitung einer PV-Freiflächen-Studie (Potenzialanalyse).
- Erarbeitung einer Wind-Potenzialstudie.
- Erarbeitung einer Kommunalen Wärmeplanung.

Erneuerbare Energien im Stromsektor

Die Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße GmbH haben – aufbauend auf den Basiswerten des Jahres 2020 – die Strombedarfe in der Stadt bis zum Jahr 2045 abgeschätzt.
Nachfolgende Abbildung macht deutlich, dass 2045 erheblich mehr Strom benötigt wird als 2023. Der Bedarf wird dabei voraussichtlich von 158 GWh/a 2023 auf nahezu 250 GWh/a[26] 2045 steigen. Dies hängt zum einen mit zusätzlichen Bedarfen im Verkehrsbereich zusammen (Anstieg der E-Mobilität). Zum anderen wird die notwendige Wärmewende deutliche Mehrbedarfe auslösen (z.B. durch strombetriebene Wärmepumpen). Im Gegenzug geht der Bedarf an fossilen Brennstoffen zurück.

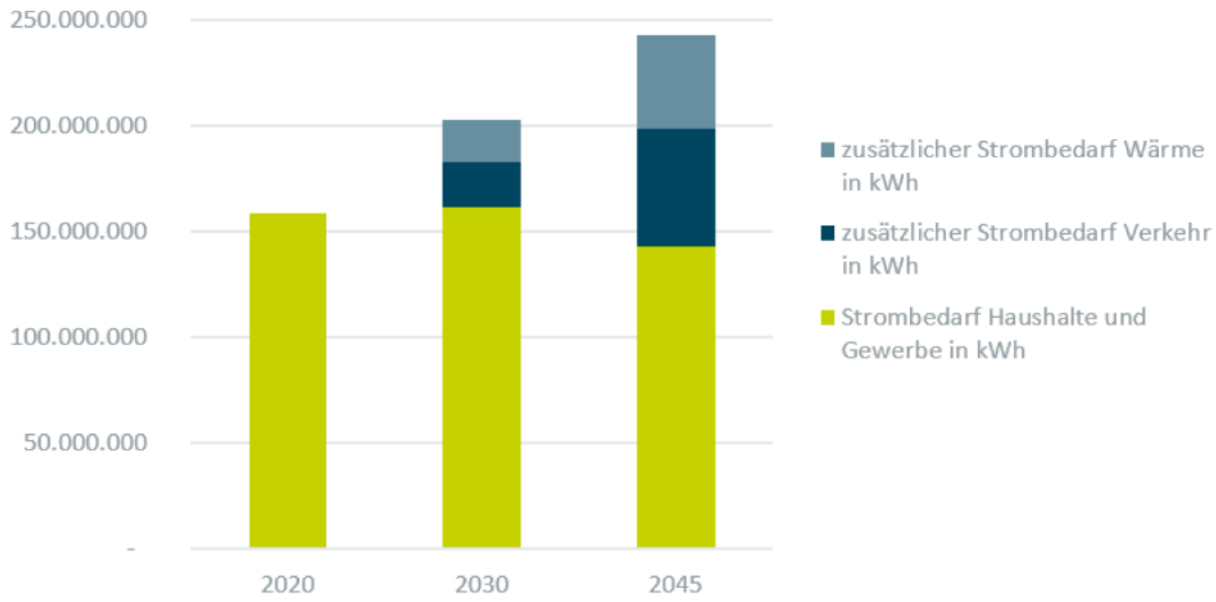


Abbildung 18: Abschätzung des künftigen Strombedarfs in Neustadt an der Weinstraße (Netzlast)
Quelle: Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße GmbH.

[26] In den Überlegungen wird aktuell nur die Bilanz des künftigen Strombedarfs abgeschätzt. D.h., es ist noch nicht berücksichtigt, dass der Stromverbrauch nicht gleichzeitig mit der Stromerzeugung erfolgt. Durch eine reale Betrachtung der Energieflüsse besteht die Notwendigkeit zur Zwischenspeicherung der Energie. Dabei wird es immer zu (deutlichen) Stromverlusten kommen, so dass der tatsächliche künftige Strombedarf noch einmal höher sein wird. Dies ist aktuell aber nicht seriös abschätzbar.

Es ist vorgesehen diesen Energiebedarf zukünftig mit einem Mix aus regenerativen Energien zu decken. Hierzu gehören insbesondere:

- PV-Anlagen auf Dächern (Potenzial: 128 GWh/ha, wenn alle geeigneten Dächer tatsächlich genutzt werden),
- PV-Anlagen auf bereits versiegelten Flächen, wie z.B. Parkplätzen (ca. 4 GWh/a),
- PV-Freiflächenanlagen (Potenzial von etwa 60 GWh/a),
- Windenergieanlagen (Potenzial: ca. 16 GWh/a bei zwei Anlagen),
- Biomasse.

Es wird deutlich, dass zur Energiewende im Stromsektor große Anstrengungen notwendig sind und alle Potenziale ausgeschöpft werden müssen. Daher werden im FNP-Prozess **Potenzialstudien für Photovoltaikanlagen sowie für Windenergieanlagen** erarbeitet, um geeignete Standorte zu identifizieren und diese im FNP gegebenenfalls als entsprechende Sonderbauflächen auszuweisen (vgl. Kapitel 7.5 und 8.2).

Erneuerbare Energien im Wärmesektor

Die Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße GmbH haben im Vorgriff auf die Kommunale Wärmeplanung – aufbauend auf den Basiswerten des Jahres 2020 – die Wärmebedarfe in der Stadt bis zum Jahr 2045 abgeschätzt. Die Abschätzung berücksichtigt bereits die vom Bund avisierten Ziele zur Senkung des Primär- und Endenergieverbrauchs und die notwendige Steigerung der Energieeffizienz (z.B. durch energetische Gebäudesanierung, effizientere Technik). Demzufolge soll der Wärmebedarf bis zum Jahr 2045 erheblich reduziert werden.

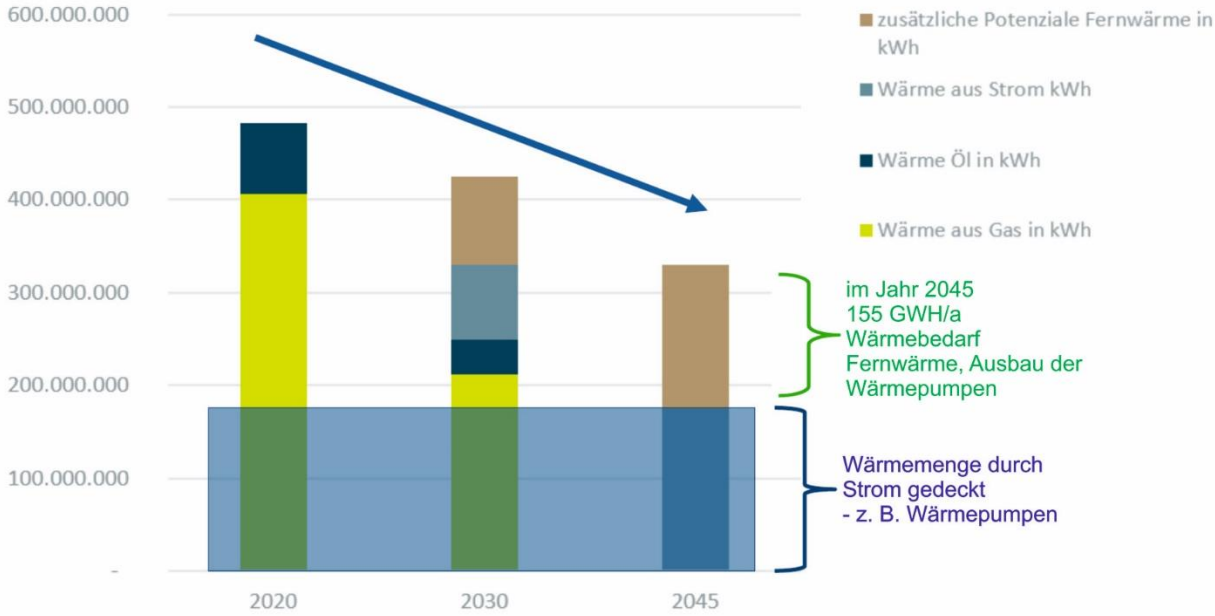


Abbildung 19: Abschätzung des künftigen Wärmebedarfs in Neustadt an der Weinstraße
Quelle: Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße GmbH.

Zur Umsetzung der notwendigen Wärmewende und um die Herausforderungen einer flächendeckenden klimaneutralen Wärmeversorgung strategisch anzugehen, hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 15.11.2022 die Aufstellung einer **Kommunalen Wärmeplanung (KWP)** für Neustadt an der Weinstraße beschlossen. Die kommunale Wärmeplanung bildet neben dem Gebäudeenergiegesetz die

Grundlage, um eine weitgehend klimaneutrale Wärmeversorgung zu erreichen. Wesentliche Bausteine des Konzepts sind:

- Detaillierte **Bestandsanalyse** (aktueller Wärmebedarf und -verbrauch),
- Ermittlung der **Potenziale** zur Energieeinsparung für Raumwärme, Warmwasser, Prozesswärme in den Sektoren Haushalte, Gewerbe-Handel-Dienstleitungen, Industrie und öffentlichen Liegenschaften sowie Erhebung der lokal verfügbaren Potenziale erneuerbarer Energien und Abwärmepotenziale,
- Entwicklung eines **Zielszenarios** zur Deckung des Wärmebedarfs mit erneuerbaren Energien (Energiemix) mit Zwischenziel für 2030 und der Ermittlung von Eignungsgebieten für Wärmenetze und Einzelversorgung,
- Erarbeitung einer **Wärmewendestrategie.**

Ziel ist es, die Ergebnisse der Wärmeplanung bis Juni 2025 vorzulegen. Für die Flächennutzungsplanung ist dabei von Bedeutung, wie die Bestandsgebiete, aber auch künftige Baugebiete, zukünftig energetisch versorgt werden und welche Maßnahmen zur Erreichung der Wärmewendestrategie notwendig sind.

Im Vorgriff auf das Gesamtkonzept kann nach Einschätzung der Stadtwerke knapp die Hälfte der benötigen Wärmemenge mit Strom gedeckt werden (z.B. durch Wärmepumpen). Biomasse wird nur einen kleinen Beitrag leisten können. Aufgrund der Lage im Oberrheingraben könnte auch die Wärmeversorgung aus **Tiefengeothermie** zukünftig einen erheblichen Beitrag zur Deckung des Energiebedarfs leisten. Das Thema wird auch im Zusammenhang mit einer möglichen Lithiumgewinnung (in einem Bereich nordwestlich von Geinsheim) öffentlich kontrovers diskutiert. Der Stadtrat hat in einem Beschluss vom 22.06.2023 betont, dass eine große Chance gesehen wird, mithilfe von Geothermie Abhängigkeiten in der Wärmeversorgung zu reduzieren. Neben einer ergebnisoffenen Vertiefung des Themas sollen die weiteren Diskussionen durch Bürgervertrauensleute und die Information der Öffentlichkeit begleitet werden.

TEIL B – KONZEPTION UND PLANZEICHNUNG

4 ZIELE DER STADTENTWICKLUNG

Nachdem Städte und Landkreise in zunehmendem Wettbewerb miteinander stehen, muss die Stadt Neustadt an der Weinstraße ihre spezifischen Potenziale aktivieren, muss bestimmen, wohin sie sich entwickeln will und sich gerade in raumstruktureller Hinsicht vorteilhaft positionieren und zukunftsfähig ausrichten. Vor dem Hintergrund der sich immer wandelnden Herausforderungen sowie der andauernden und neuen Krisen (Pandemie, Kriege, Energiekrise, Haushaltsengpässe usw.) wird dies zunehmend wichtiger.

Bereits in der **Stadtkonzeption** von 2006 / 2007 wurden für eine solche Positionierung zahlreiche Grundlagen gelegt, die auch heute noch fortgelten. In einem umfangreichen Dialogprozess mit gesellschaftlichen Gruppen wurden Ziele für eine nachhaltige Entwicklung der Stadt und ihrer Weindörfer definiert. Fortgesetzt wurde diese Positionierung ab 2018 im Strategieprozess der Stadtverwaltung, **NeuSTADT im Aufbruch**. In dem langfristig ausgerichteten Veränderungsprozess wurden und werden viele Visionen und strategische Ziele zur Neuausrichtung der Stadtverwaltung nach Innen, aber auch für die weitere Positionierung Stadt Neustadt an der Weinstraße nach Außen formuliert. Alle zukünftigen Entwicklungen sollen zum neu definierten Markenkern **„Neustadt – Herz der Weinstraße"** passen und diesen nach Möglichkeit weiter stützen.
Nicht zuletzt geben viele in den letzten Jahren erarbeitete und vom Stadtrat beschlossene Gutachten und Strategien Zielrichtungen für die Stadtentwicklung vor, die einen wichtigen Rahmen für die Flächennutzungsplanung bilden und die sich auf diese auswirken.

Als **wesentliche übergeordnete Zielsetzungen** sind zu nennen:

- Finanzielle Handlungsspielräume trotz Haushaltsausgleich steigern (u.a. durch neu entwickelte Gewerbeflächen den Wirtschaftsstandort konkurrenzfähig machen).
- Wirtschaftsfreundlichkeit erhöhen und Innenstadtentwicklung weiter fördern.
- Neustadt an der Weinstraße als überregional anerkannten Bildungsstandort stärken und ausbauen.
- Bedarfsgerechte Versorgungs- und soziale Infrastrukturen verbessern.
- Attraktivität Neustadts als Wohnstandort erhalten und ausbauen.
- Freiraum- und Umweltqualitäten dauerhaft sichern.
- Klimawandel bei allen Entscheidungen berücksichtigen und wirksame Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zeitnah umsetzen.
- Neustadt an der Weinstraße als internationale Wein- und Demokratiestadt etablieren bzw. profilieren.
- Stärkung Neustadts als Tourismusstandort im Biosphärenreservat Pfälzerwald.
- Für exzellente Kultur- und Freizeitangebote mit hohem Erlebniswert für alle Zielgruppen sorgen.
- Landesgartenschau 2027 als Motor für die Stadtentwicklung nutzen.
- Bekennen zur Verkehrswende und Einsetzen für eine kostengünstige und sichere Mobilität für alle Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer.

ZIELE DER STADTENTWICKLUNG 4

Der nun folgende konzeptionelle Teil des FNP 2040 greift die wesentlichen übergeordneten Zielsetzungen auf und vertieft sie themenbezogen. Damit kann er einen Beitrag für ein tragfähiges Zukunftsmodell Neustadts liefern. Der FNP dient dabei als räumlicher Ordnungsrahmen der Stadtentwicklung bis zum Jahr 2040. Er definiert mögliche Bauflächen ebenso, wie Flächen, die von der Bebauung freigehalten werden. Darüber hinaus werden im FNP Empfehlungen für die nachgelagerten Planungsebenen gegeben.

5 WOHNBAUFLÄCHEN UND GEMISCHTE BAUFLÄCHEN

5.1 FLÄCHENMANAGEMENT UND WOHNBAUFLÄCHENBEDARFE

Wie v.a. in Kapitel 2.2 beschrieben, ist der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Demnach sind Flächenpotenziale im Siedlungsbestand, sogenannte Innenpotenziale, vorrangig vor anderen Flächenpotenzialen (Außenreserven) zu nutzen, um die Inanspruchnahme von neuen Flächen im Außenbereich zu reduzieren. So sollen Kommunen die Siedlungsentwicklung soweit möglich und sinnvoll auf den Bestand ausrichten, um die Lebensqualität und Attraktivität für verschiedene Bereiche, wie Innenstädte, Ortskerne oder auch Bestandsgebiete zu bündeln und zu stärken. Darüber hinaus soll die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und gemischter Bauflächen nach BauNVO ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten erfolgen. Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist nach Ziel 34 des LEP IV RLP entsprechend zu vermeiden.

Das Flächenmanagement dient entsprechend dem Nachweis des Bedarfs an Änderungen, Rücknahmen und Neuausweisungen von Flächen im FNP.
Die Bedeutung einer gezielten Flächenentwicklung sowie deren aufgezeigte Vorgaben spiegeln sich im weiteren Verlauf dieses Kapitels in der Auswahl der Flächen in der Kernstadt sowie in den einzelnen Ortsbezirken wider.

Die Berechnung des kommunalen Wohnbauflächenbedarfs erfolgt gemäß Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Für den hier vorliegenden FNP 2040 wird die Berechnungsmethodik angewendet, für die der Satzungsbeschluss im Dezember 2023 für die Änderung des Plankapitels 1.4 „Wohnbauflächen" des Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar gefasst wurde.

Berechnungsgrundlage ist grundsätzlich der jeweils aktuelle Bevölkerungsstand der amtlichen Landesstatistik. Der mit der Oberen Landeplanungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme abgestimmte Stand ist ein Wert vom 31.12.2022 mit 53.981 Einwohnern. Durch Division dieses Bevölkerungsstandes mit der regionsweit durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,0 Einwohnern pro Wohneinheit ergibt sich die aktuelle Zahl an Wohneinheiten, hier 26.991.
Der Bedarf an künftigen Wohneinheiten errechnet sich durch Multiplikation der ermittelten Haushalte mit dem für die Kommune entsprechend ihrer zugewiesenen Wohnfunktion vorgegebenen Zuwachsfaktor für einen Zeitraum von jeweils fünf Jahren. Der Bedarf an zusätzlichen Bauflächen – insbesondere aus dem positiven Wanderungssaldo in der Metropolregion – soll in den Kommunen mit der Zusatzfunktion Wohnen konzentriert werden. Neustadt wurde diese Zusatzfunktion zugewiesen (Kernstadt und Mußbach), der Zuwachsfaktor für 5 Jahre beträgt 2,8%.
Die Anzahl der notwendigen Wohneinheiten wiederum wird mit dem Neustadt zugewiesenen Siedlungsdichtewert von 30 Wohneinheiten je Hektar multipliziert. Es ergibt sich der Brutto-Wohnbauflächenbedarf.

Für die Stadt Neustadt an der Weinstraße ergibt sich nach der Berechnungsmethode für einen Zeitraum von 17 Jahren[27] ein **Wohnbauflächenbedarf von rd. 77,0 ha.** Nachfolgende Tabelle zeigt die einzelnen Parameter der Berechnung genauer auf.

Tabelle 5: Wohnbauflächenbedarf gemäß Berechnungsmethode des in Änderung befindlichen Plankapitels 1.4 Wohnbauflächen des ERP Rhein-Neckar

Berechnungsparameter	Wert
Einwohnerzahl gem. Landesstatistik (12.12.2022)	53.981 EW
Anzahl an Wohneinheiten (WE)	26.991 WE
Zuwachsfaktor für 5 Jahre	2,8 %
Bedarf für 5 Jahre (WE)	756 WE
Bedarf für 17 Jahre (WE) - Basisjahr 2023 – Zieljahr 2040	2569 WE
Siedlungsdichtewert (WE/ha)	30 WE/ha
Wohnbauflächenbedarf (ha)	77 ha

Quelle: Eigene Berechnung Abt. Stadtplanung (2023)

5.2 POTENZIALE GEMÄß RAUM+ MONITOR

Eine Erfassung der vorhandenen Potenziale erfolgt durch die vom Land Rheinland-Pfalz etablierte Datenbank Raum+ Monitor und ist zentraler Bestandteil der Neuaufstellung des FNP 2040. Die vorhandenen Potenziale werden dabei in zwei getrennte Kategorien unterschieden und in die Datenbank auf Basis des wirksamen FNP 2005 sowie der wirksamen Änderungen und Berichtigungen des FNP übernommen. Die Datenhoheit liegt bei der Kommune selbst. Die Angaben werden fortlaufend aktualisiert.
Die Flächenreserven unterscheiden sich wie folgt:

- Außenpotenziale
  = zusammenhängende unbebaute Bauflächen außerhalb des Siedlungskörpers mit einer Flächengröße > 2.000 m²
- Innenpotenziale
  = zusammenhängende unbebaute Bauflächen innerhalb des Siedlungskörpers mit einer Flächengröße > 2.000 m²

Übersicht Potenziale

Bei den nachfolgend aufgelisteten Potenzialen fließen Wohnbauflächen mit ihrer Flächengröße zu 100 % mit ein, wohingegen gemischte Bauflächen nur zu 50 % angerechnet werden. Auch der Zusatz, ob die Flächen „blockiert" oder „nicht blockiert" sind, spielt hierbei eine wichtige Rolle, da bei den Flächen grundsätzlich nach der tatsächlichen Aktivierbarkeit unterschieden werden muss. Flächen, vorrangig im Innenbereich, sind aufgrund ihrer Nutzung als private Gärten oder als Freihaltung für mögliche Bauflächen zukünftiger Generationen oftmals blockiert. Daneben spielen auch die vielseitigen Besitzverhältnisse bspw. durch Erbengemeinschaften eine wichtige Rolle, welche sich negativ auf die Aktivierbarkeit einer Fläche auswirken können. Folglich ist es bei einigen Flächen nicht möglich,

[27] Zeitraum zwischen 2023 als Basisjahr der Berechnung und dem Ziel- bzw. Prognosejahr des FNP (2040).

diese einer potenziellen Nutzung als Wohnbaufläche zuzuführen, weshalb sie als „blockiert" eingestuft wurden und dementsprechend nicht als Potenzial angerechnet werden.
Für die kreisfreie Stadt Neustadt an der Weinstraße mit Kernstadt und den einzelnen Ortsbezirken ergeben sich folgende als „nicht blockiert" eingestufte Wohnbauflächenpotenziale:

Tabelle 6: Wohnbauflächenpotenziale 11/2023 für die Kernstadt und Ortsbezirke der Stadt Neustadt an der Weinstraße

Ortsbezirk	Außenpotenzial [ha]	Innenpotenzial [ha]	Gesamt [ha]
Kernstadt	11,0	3,6	14,6
Mußbach	3,5	0,4	3,9
Diedesfeld	-	-	-
Duttweiler	1,1	-	1,1
Geinsheim	0,8	3,4	4,2
Gimmeldingen	1,2	-	1,2
Haardt	-	1,8	1,8
Hambach	3,9	1,4	5,3
Königsbach	-	-	-
Lachen-Speyerdorf	4,0	4,9	8,9
GESAMT	**25,5**	**15,5**	**41,0**

Quelle: Raum+ Monitor; Werte sind auf eine Nachkommastelle gerundet – Abweichungen möglich.[28]

Schwellenwert

Dem zuvor erläuterten Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung ist Rechnung zu tragen. Daher sind vom berechneten **Wohnbauflächenbedarf** nach Berechnungsmethode der Regionalplanung in Höhe von **rd. 77 ha** die vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale gemäß Raum+ Monitor abzuziehen. Im Ergebnis ergibt sich der sogenannte Schwellenwert als verbindliche Obergrenze der Wohnbauflächenneuausweisung im FNP. Für die erfassten Potenziale im Raum+ Monitor sind die Innen- und Außenpotenziale relevant.
Folglich wird der Stadt Neustadt an der Weinstraße für den Zeitraum bis 2040 ein **Schwellenwert von 36,0 ha** zugewiesen, welcher sich rechnerisch aus dem **Bedarfswert von 77 ha** abzüglich der vorhandenen **Potenziale von rd. 41,0 ha** ergibt. Demzufolge darf die Stadt über die vorhandenen Potenziale hinaus zusätzlich **36,0 ha an neuen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen ausweisen.**

Sonstige bilanzrelevante Anpassungen

Im Zuge der Neuaufstellung des FNP 2040 erfolgte ein Abgleich der rechtskräftigen BPläne mit den Darstellungen des FNP 2005. Einige der untersuchten BPläne wurden bereits im Rahmen einer FNP-Änderung oder Berichtigung – wie unter Kapitel 1.4.1 und 1.4.2 dargestellt - angepasst und entsprechend ihrer neuen Zielaussage in Raum+ Monitor sowie in die Planzeichnung des FNP 2040 übernommen.

[28] Die Potenziale wurden Ende 2023 erfasst und waren Grundlage für die Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde im FNP-Gespräch.

Andere sind in ihrer Zielaussage noch nicht konform mit den Darstellungen des FNP. Diese BPläne sind zu unterschiedlichen Zeitpunkten, einerseits vor der Bekanntmachung des FNP im Februar 2005 und andererseits ab Februar 2005 in Kraft getreten und wurden nun gesamtheitlich gemäß ihren Festsetzungen in die Planzeichnung übernommen.
Durch die gesamthaft überprüften rechtskräftigen BPläne, die für die Gesamtbilanz (vgl. Kapitel 5.6) rechnerisch relevant sind, ergibt sich im Hinblick auf die durchgeführten Bestandsanpassungen ein Wert von **+ 4,3 ha**.
In Folge erhöht sich der Schwellenwert von aktuell 36,0 ha um eben diese 4,3 ha.

Der nun **angepasste Schwellenwert** beläuft sich auf **40,3 ha**. Dieser Wert wird in einem nächsten Schritt mit den Flächenrücknahmen (Kapitel 5.3) und -neuausweisungen (Kapitel 5.5) verrechnet.

5.3 RÜCKNAHMEN VON BAUFLÄCHEN

In einem nächsten Schritt werden einzelne Flächen, die im FNP 2005 oder in genehmigten Änderungen als Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen dargestellt sind, zurückgenommen. Eine bauliche Nutzung dieser Flächen wird zukünftig nicht mehr angestrebt. Die Gründe dafür können vielfältig sein und werden in untenstehender Tabelle erläutert.

Tabelle 7: Flächenrücknahmen für die Kernstadt und Ortsbezirke der Stadt Neustadt an der Weinstraße

Flächenbezeichnung	Anrechenbare Größe [ha][29]	Flächennutzung	Begründung
Kern 1 Knappengraben westl.	0,1	Wohnbaufläche wird Grünfläche	Kleine Randfläche des Gebiets am Knappengraben, die zukünftig nicht mehr als Baufläche benötigt wird. (Außenpotenzial)
Kern 2 Ecke Winzinger Str./ Martin-Luther-Str.	0,2	Wohnbaufläche wird Grünfläche	Fläche ist tatsächlich eine öffentliche Grünfläche (gepl. Spielplatz) und soll auch als solche dargestellt werden. (Innenpotenzial)
Muß 1 Östlich Hahnenweg	1,2	Wohnbaufläche wird landwirtschaftliche Fläche	Geplante Wohnbaufläche aus dem FNP 2005 nicht umsetzbar; für potenzielle Betriebserweiterung des angrenzenden Weinguts avisiert. (Außenpotenzial)
Muß 2 Fischgallwiesen	2,3	Wohnbaufläche wird landwirtschaftliche Fläche	Geplante Wohnbaufläche aus dem FNP 2005, Umsetzungsmöglichkeiten gering. Zahlreiche fachl. Restriktionen, u.A. großflächige geschützte Biotope. (Außenpotenzial)

[29] Wohnbauflächen werden gem. Raum+ Monitor zu 100% angerechnet, gemischte Bauflächen zu 50% ihrer tatsächlichen Größe.

Flächenbezeichnung	Anrechenbare Größe [ha][29]	Flächennutzung	Begründung
Gei 1 Nördlich der Feldstr.	0,1	Gemischte Baufläche wird Grünfläche	Geplante Mischbaufläche aus dem FNP 2005; tatsächlich Privatgärten der Häuser an der Feldstraße. (Innenpotenzial)
Haa 1 Im Wolfenacker 2	0,3	Wohnbaufläche wird Grünfläche	Geplante Wohnbaufläche aus dem FNP 2005, tatsächlich keine Baugebietsentwicklung an dieser Stelle. Nutzung durch Garten des GDA Wohnstift. (Innenpotenzial)
Ham 1 In den Grundwiesen östlicher Teil	2,9	Wohnbaufläche wird Grünfläche / landwirtschaftliche Fläche	Geplante Wohnbaufläche aus dem FNP 2005. Konnte seitdem nicht entwickelt werden und soll an dieser Stelle nicht weiterverfolgt werden. (Außenpotenzial)
Ham 2 In den Grundwiesen westlicher Teil	0,1	Gemischte Baufläche wird landwirtschaftliche Fläche	Geplante gemischte Baufläche aus dem FNP 2005, direkt im Anschluss an Ham 1, soll nicht weiterverfolgt werden. (Außenpotenzial)
Ham 3 Im Notterstein	0,8	Wohnbaufläche wird Grünfläche / landwirtschaftliche Fläche	Geplante Wohnbaufläche aus dem FNP 2005. Südlicher Teilbereich nicht mehr sinnvoll erschließbar. (Außenpotenzial)
Ham 4 Banngasse I	0,4	Wohnbaufläche wird Grünfläche	Teilbereich einer zusammenhängenden geplanten Wohnbaufläche aus dem FNP 2005. Blockinnenbereich. Nicht mehr erschließbar. (Innenpotenzial)
Ham 5 Banngasse II	0,3	Wohnbaufläche wird Grünfläche	Teilbereich einer zusammenhängenden geplanten Wohnbaufläche aus dem FNP 2005. Blockinnenbereich. Nicht mehr erschließbar. (Innenpotenzial)
La-Sp 1 Lange Schemmel	4,0	Wohnbaufläche wird landwirtschaftliche Fläche	Größere geplante Wohnbaufläche aus dem FNP 2005. Soll nicht mehr weiterverfolgt werden. (Außenpotenzial)
SUMME	**12,7**		

Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße (2023) – Abt. Stadtplanung; Werte sind auf eine Nachkommastelle gerundet – Abweichungen sind möglich.

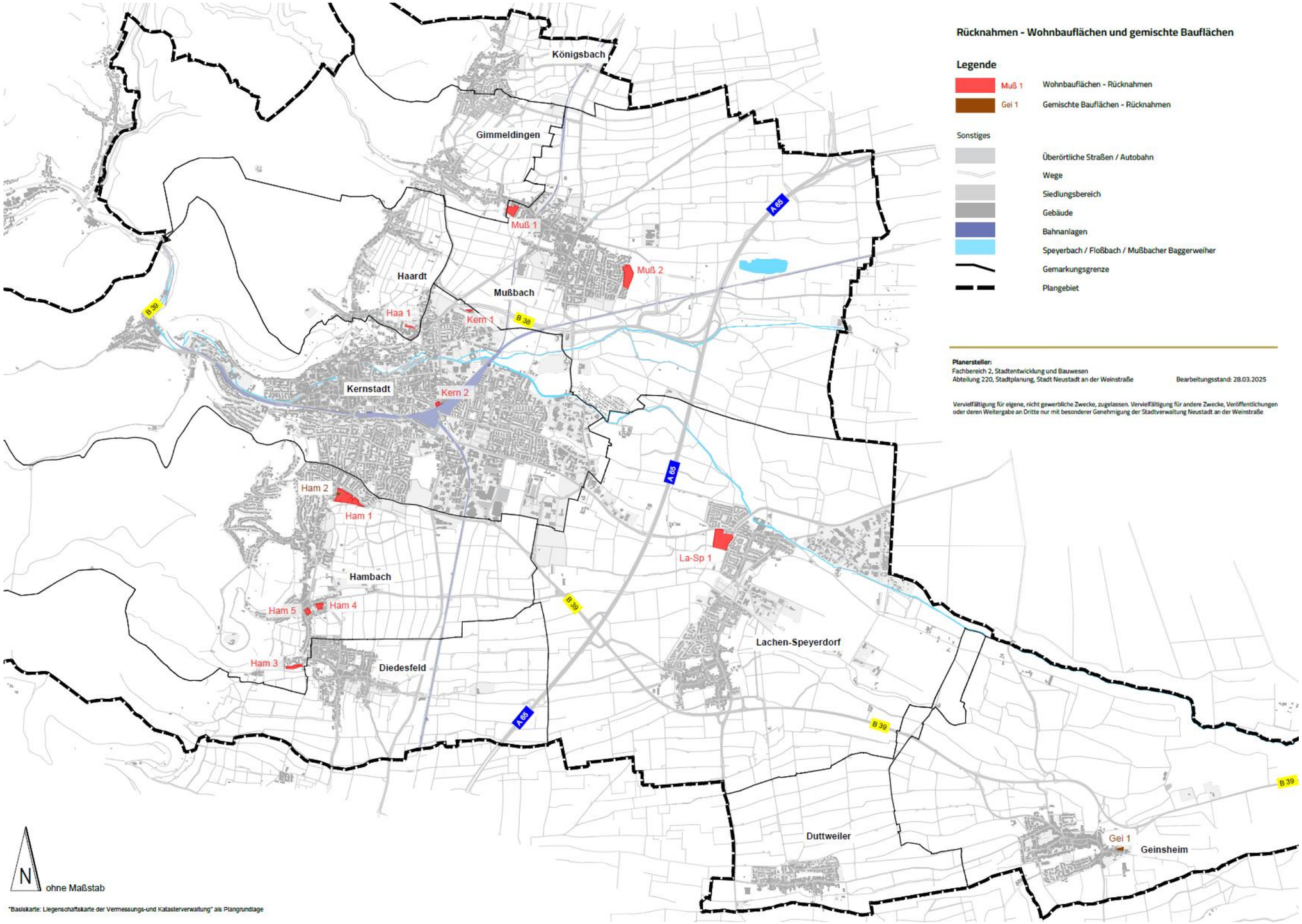


Abbildung 20: Plankarte Rücknahmen von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen
Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße (2023) – Abt. Stadtplanung.

5.4 ALTERNATIVENPRÜFUNG FÜR NEUE BAUFLÄCHEN

Um der wohnbaulichen Entwicklung durch die Schaffung neuen Wohnraums gezielt nachzukommen, strebt die Stadt Neustadt an der Weinstraße an, das verfügbare Potenzial in einem für die Stadt angemessenem Maß auszuweisen. Es soll eine sinnvolle Verteilung auf die Kernstadt und die Ortsbezirke in geeigneten Größenordnungen erfolgen. Um geeignete Flächen für eine Neuausweisung zu finden, wurde eine umfängliche Alternativenprüfung durchgeführt.

Eine allgemeine Pflicht zu Alternativenprüfung wird im BauGB nicht ausdrücklich normiert. Zu beachten ist jedoch, dass im Umweltbericht nach Nr. 2d der Anlage 1 zum BauGB die „in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten […] zu berücksichtigen" sind. Anzugeben sind hierbei die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl. Auch ist in der zusammenfassenden Erklärung anzugeben, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Eine weitergehende Anforderung ergibt sich im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB. Hierbei sind alle vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.
Beeinträchtigungen sind nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.
Im Rahmen der Abwägung ist daher zu ermitteln, welche Alternativen in Betracht kommen und in welcher Weise und in welchem Umfang die von der Planung betroffenen Belange durch die jeweilige Alternative berührt werden könnten. Welche Alternativen zu prüfen sind, entscheidet sich nach objektiven, nachprüfbaren Kriterien. Hierbei sind alle vernünftigerweise in Betracht kommenden Alternativen zu ermitteln und zu bewerten.

5.4.1 ÜBERGEORDNETE ERWÄGUNGEN

Der Auswahl neuer Bauflächen (Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen) wurden grundsätzlich die nachfolgenden **übergeordneten fachlichen Erwägungen** vorangestellt:

- Grundsätzliche Orientierung an der regionalplanerischen Bedarfsberechnung bzw. dem Mengengerüst gem. 1. Änderung ERP Rhein-Neckar (quantitative Wohnbauflächenbedarfsermittlung).
- Orientierung an der regionalplanerischen Funktionszuordnung:
  - ✓ Der Kernstadt und dem Ortsbezirk Mußbach wird die Funktion „Siedlungsbereich Wohnen" zugeordnet. Es handelt sich um wohnbauliche Schwerpunkte.
  - ✓ Allen anderen Ortsbezirken wird eine Eigenentwicklung Wohnen zugebilligt.
- Beachtung des Vorrangs der Innen- vor der Außenentwicklung (Einbeziehen vorhandener Potenziale i.S. der flächensparenden Siedlungsentwicklung).
- Prüfung von Flächenneuausweisungen nur, wenn bilanziell noch ein Bedarf an weiteren Wohnbauflächen besteht.
- Überprüfung von Entwicklungsmöglichkeiten innerörtlicher Freiflächen, bevor weitere Flächenausweisungen im Außenbereich in Betracht gezogen werden (möglichst Schonung des Außenbereichs und damit i.d.R. landwirtschaftlicher und weinbaulicher Flächen).
- Bei der Prüfung von neuen Flächenausweisungen im Außenbereich liegt der Fokus zunächst auf regionalplanerischen Weißflächen, d.h. Flächen, für die gemäß ERP Rhein-Neckar von

2014 keine freiraumsichernden Ziele (z.B. Regionale Grünzüge, Vorranggebiete für die Landwirtschaft) festgelegt wurden sowie Flächen außerhalb von Schutzgebieten, wie z.B. EU-Vogelschutzgebieten oder Überschwemmungsgebieten.

- Nur wenn in den o.g. Bereichen keine geeigneten Bauflächen zur Verfügung stehen, wurden auch Flächen in den Blick genommen und bewertet, die gem. ERP Rhein-Neckar von 2014 mit regionalplanerischen oder naturschutzfachlichen Restriktionen belegt sind. Besondere Beachtung finden dabei Flächen im 1000 m-Radius um Bahnhöfe bzw. Bahnhaltepunkte. Diese Prämisse wird von Ziel 33 des LEP IV RLP abgeleitet, welches vorgibt, dass „eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohnbauflächenausweisung auf solche Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren ist, die über eine dauerhaft gesicherte qualifizierte Anbindung im ÖPNV verfügen".
- Für verschiedene vorher restriktionsbehaftete Flächen konnte in der 1. Änderung des ERP Rhein-Neckar eine Freistellung von regionalplanerischen Restriktionen erreicht werden.

Neben den übergeordneten fachlichen Erwägungen sind die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen auf Ebene der einzelnen Ortsbezirke bzw. der Kernstadt sehr unterschiedlich, ebenso die Wünsche der Ortsbeiräte. Daher wurden folgende weitere Prämissen berücksichtigt:

- Jedem Ortsbezirk soll grundsätzlich eine bauliche Weiterentwicklung ermöglicht werden.
- Eine Ausweisung von neuen Bauflächen wird nur in den Ortsbezirken geprüft, in denen sich der jeweilige Ortsbeirat für eine solche Entwicklung ausgesprochen hat.
- Keinem Ortsbezirk werden neue Bauflächen „aufgedrängt".

Im Folgenden werden die gemarkungsspezifischen Rahmenbedingungen dargestellt. Die einzelnen Flächen werden in Form von **Flächensteckbriefen** auf ihre städtebauliche und umweltfachliche Eignung als Bauflächen geprüft und bewertet. Die wesentlichen Eigenschaften bzw. Kernaussagen der Flächen sind dargelegt.

Insgesamt wird ein Flächenportfolio von 24 Einzelflächen **(NW 01 – NW 24)** einer **Eignungsprüfung** unterzogen. Nachfolgende Plankarte gibt einen Überblick über die geprüften Flächen. Als Hintergrundkarte wird der wirksame Regionalplan Rhein-Neckar von 2014 dargestellt.

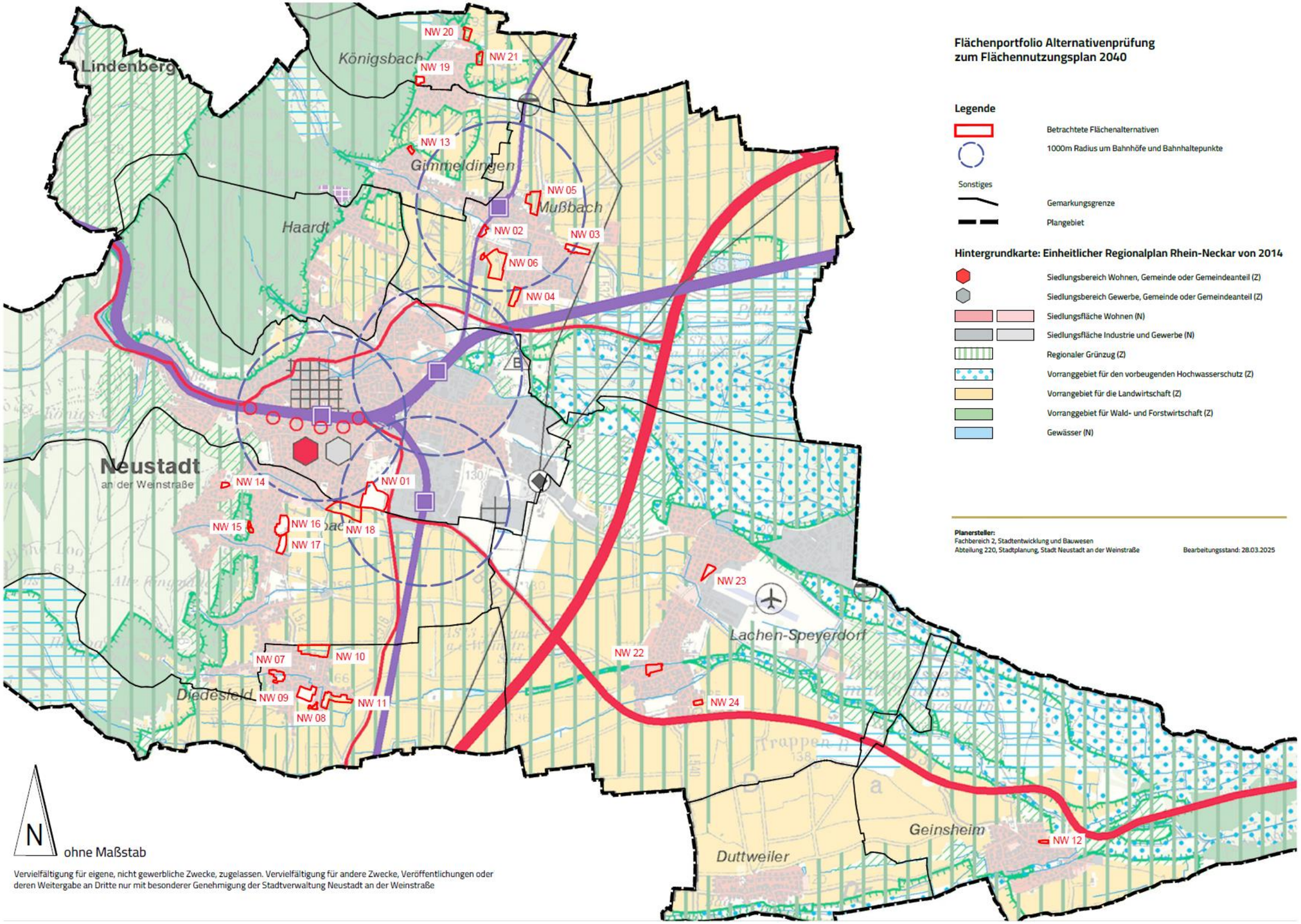


Abbildung 21: Plankarte Flächenportfolio Alternativenprüfung
Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße (2023) – Abt. Stadtplanung.

Zunächst wird für die Kernstadt und die Ortsteile der chronologische Prüfprozess dargestellt. Die Steckbriefe bilden die jeweiligen Ergebnisse der Prozesse einschließlich wesentlicher abwägungsrelevanter Themen ab.

5.4.2 KERNSTADT

Bedarfe und vorhandene Potenziale

- Der Kernstadt wird die Funktion „Siedlungsbereich Wohnen" zugeordnet. Es handelt sich um einen wohnbaulichen Schwerpunkt mit erhöhtem Bedarf an Wohnbauflächen.
- Die in der Kernstadt vorhandenen Potenziale können den regionalplanerisch ermittelten Bedarf bei Weitem nicht decken. Dies, obwohl im FNP 2005 bereits größere geplante Wohnbauflächen, wie z.B. „Heulache" oder „Am Knappengraben" dargestellt sind. Bilanziell ergibt sich ein deutliches Defizit an Wohnbauflächen.

Überprüfung regionalplanerischer Weißflächen gem. ERP 2014

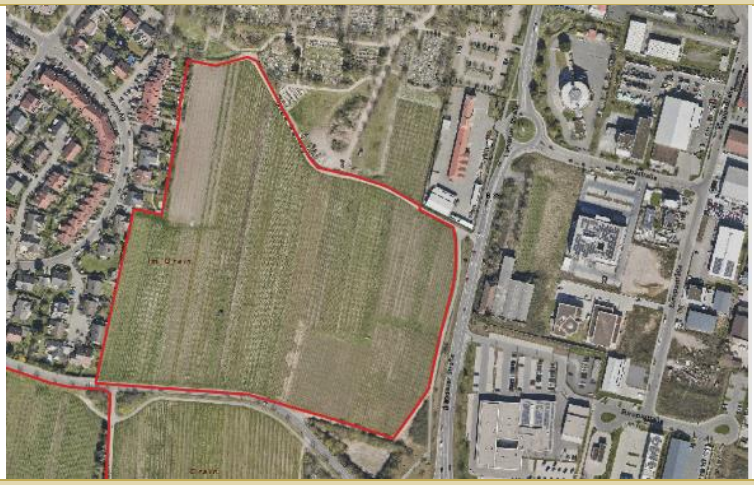
- Für eine weitere Siedlungsentwicklung wurde die Fläche NW 01 „Südlich Hauptfriedhof / Im Grain" in den Blick genommen. Die regionalplanerische Weißfläche wurde als geeignet für eine Entwicklung als Wohnbaufläche eingestuft.
- Im Bereich der Kernstadt konnten keine weiteren siedlungsstrukturell sinnvollen Flächenalternativen ermittelt werden. Die Flächenentwicklung stößt an ihre Grenzen. Der hohe Wohnbauflächenbedarfswert, der sich für die Kernstadt ergibt, konnte damit nicht ausgeschöpft werden. Im Verfahren zur 1. Änderung des ERP wurden daher keine Änderungsbedarfe vorgetragen.

Ergebnis

- Die Fläche **„Südlich Hauptfriedhof / Im Grain"** wurde als geplante Wohnbaufläche im FNP 2040 dargestellt.

KERNSTADT – NW 01	SÜDLICH HAUPTFRIEDHOF / IM GRAIN

Rahmendaten



- Flächengröße: 7,0 ha
- Vorhandene Nutzung: Weinbau
- Bisherige Darstellung FNP: Landwirtschaft
- Ziele der Regionalplanung: Weißfläche gem. ERP 2014 und 1. Änderung

Zusammenfassende Einordnung

- **Siedlungsstrukturell sinnvolle Erweiterung** des Siedlungskörpers; Fläche an drei Seiten bereits von besiedeltem Bereich bzw. Bebauung umgeben; Vorprägung außerdem durch angrenzende Straßen B 39 sowie Dr.-Siebenpfeiffer-Straße; kein Hineinwirken in den Offenlandbereich.
- MIV-Erschließung über die B 39 nicht möglich. **Erschließung kann direkt über die Dr.-Siebenpfeiffer-Straße** erfolgen, so dass keine vorhandenen Wohngebiete direkt verkehrlich belastet werden. Verkehrliche Leistungsfähigkeit für angrenzende Knotenpunkte ist nachzuweisen.
- Fußwegeanbindungen an den Bestand (bspw. Maconring) sind möglich. Die geplante Pendlerradroute Neustadt-Landau verläuft am östlichen Flächenrand.
- Aufgrund der Größe des Gebietes wird die Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans empfohlen.
- Die **kurze Entfernung zum Bahnhaltepunkt Neustadt (Weinstr.) Süd** ermöglicht eine gute ÖV-Erschließung, wenn die Wegeverbindung entsprechend optimiert wird. Auch der Hauptbahnhof ist noch im 1.000 m Radius erreichbar. Eine unmittelbare Anbindung an die überregionale Pendlerradroute nach Landau ist möglich.
- **Lärmschutzmaßnahmen**, vor allem zur Bundesstraße, werden notwendig.
- Eine Betroffenheit von Schutzgebieten ist nicht erkennbar. Ebenso wenig konnten umweltfachliche Gründe festgestellt werden, die einer Entwicklung entgegenstehen.

Fazit

- Die Fläche ist für eine Entwicklung als Wohnbaufläche geeignet.

Weiterer Umgang mit der Fläche

Die Fläche wird im FNP 2040 als geplante Wohnbaufläche **Kern 1 Südlich Hauptfriedhof / Im Grain** dargestellt.

5.4.3 MUßBACH

Bedarfe und vorhandene Potenziale

- Dem Ortsbezirk Mußbach wird die Funktion „Siedlungsbereich „Wohnen" zugeordnet. Es handelt sich um einen wohnbaulichen Schwerpunkt mit erhöhtem Bedarf an Wohnbauflächen.
- Mußbach verfügt zwar noch über einige wohnbauliche Potenziale, vor allem über Außenpotenziale. Allerdings werden die beiden großen Außenpotenziale „Östlich Hahnenweg" sowie „Fischgallwiesen" im FNP 2040 zurückgenommen (insgesamt ca. 3,4 ha), weil für beide Flächen erhebliche Entwicklungshemmnisse vorliegen. Bilanziell ergibt sich damit ein deutliches Defizit an Wohnbauflächen, so dass neue Bauflächen gesucht werden.

Überprüfung regionalplanerischer Weißflächen gem. ERP 2014

- Bei der Prüfung von möglichen Siedlungserweiterungen wurden zunächst zwei bestehende regionalplanerische Weißflächen in den Blick genommen Die Fläche NW 02 „In den Oberwiesen / Östlich Schwimmbad" wurde als nicht geeignet beurteilt und daher nicht weiter betrachtet. Die Fläche NW 03 „Am Krautgarten/Südlich Breitenweg" wurde als bedingt geeignet eingestuft. Es wurden verschiedene Konfliktpotenziale identifiziert. Daher wurden weitere –größere und besser geeignete - Flächenalternativen in den Blick genommen, die dazu geeignet sind, die Baulandbedarfe von Mußbach zu decken.

Überprüfung weiterer Alternativen mit regionalplanerischen Restriktionen

- Im nächsten Schritt wurden siedlungsnahe Erweiterungsflächen untersucht, die Zielkonflikte mit dem ERP 2014 aufweisen (Regionaler Grünzug sowie Vorranggebiet für die Landwirtschaft).
- Die Fläche NW 04 „Schießmauer" wurde als nicht geeignet eingestuft und daher nicht weiterverfolgt.
- Die Flächen NW 05 „Im Stecken" und NW 06 „Rechts am Bischofsweg / L 516" wurden als geeignet eingestuft, wobei die Fläche „Im Stecken" insbesondere aufgrund ihrer Nähe zum Bahnhof Mußbach und wesentlichen Infrastrukturen eine besondere Lagegunst aufweist. Im Verfahren zur 1. Änderung des ERP sollte für beide Flächen eine Freistellung von Restriktionen erreicht werden.

Ergebnis

- Für die Fläche „Im Stecken" konnte in der 1. Änderung des ERP keine Freistellung von Restriktionen erreicht werden. Trotz guter Eignung konnte die Fläche damit nicht als Wohnbaufläche dargestellt werden (Anpassung an die Ziele der Raumordnung).
- Für die Fläche **„Rechts am Bischofsweg / L 516"** konnte in der 1. Änderung des ERP eine Freistellung von Restriktionen erreicht werden (Weißfläche). Sie wurde zum Großteil als geplante Wohnbaufläche sowie in einem kleinen Bereich an der Mußbacher Landstraße als gemischte Baufläche im FNP 2040 dargestellt.

MUßBACH – NW 02	IN DEN OBERWIESEN / ÖSTLICH SCHWIMMBAD

Rahmendaten

- Flächengröße: 0,8 ha
- Vorhandene Nutzung: Weinbau
- Bisherige Darstellung FNP: Landwirtschaft
- Ziele der Regionalplanung: Weißfläche gem. ERP 2014 und 1. Änderung

Zusammenfassende Einordnung

- Die Fläche ist an drei Seiten bereits von besiedeltem Bereich bzw. Bebauung umgeben und damit **baulich vorgeprägt**. Es handelt sich um ein innerörtliches Potenzial.
- Die Nähe zum Bahnhof Mußbach sichert eine **gute ÖV-Anbindung**.
- Eine Erschließung des Plangebietes wäre nur von Norden über die Kurpfalzstraße und die Neugasse denkbar. Aufgrund der **äußerst engen Straßen** und einer zu erwartenden starken Belastung der umgebenden Wohnquartiere durch entstehende Verkehre wird dies als schwierig eingeschätzt und ist nicht zu empfehlen.
- Die Lage direkt an der Bahnlinie sowie insbesondere die räumliche Nähe zum Schwimmbad lassen ein hohes Konfliktpotenzial in Bezug auf **Lärm** erwarten.
- Eine Betroffenheit von Schutzgebieten ist nicht erkennbar. Aus umweltfachlicher Sicht ist allerdings im nördlichen Teil der Fläche der Verlauf des **Mußbächels** zu berücksichtigen, welcher ganzjährig wasserführend ist und bei Starkregen oder Hochwasser zu Problemen für eine Wohnbebauung führen könnte. Die **Sturzflutgefahrenkarten** des Landesamtes für Umwelt geben deutliche Hinweise auf ein Konfliktpotenzial bei außergewöhnlichem Starkregen.

Fazit

- Die Fläche ist für eine Entwicklung als Wohnbaufläche nicht geeignet.

Weiterer Umgang mit der Fläche

Wenngleich es sich um ein innerörtliches Potenzial handelt, soll die Fläche nicht weiterverfolgt werden, da sie als nicht geeignet beurteilt wird.

MUßBACH – NW 03	AM KRAUTGARTEN / SÜDLICH BREITENWEG

Rahmendaten

- Flächengröße: 2,0 ha
- Vorhandene Nutzung: Weinbau
- Bisherige Darstellung FNP: Landwirtschaft
- Ziele der Regionalplanung: Weißfläche gem. ERP 2014 und 1. Änderung

Zusammenfassende Einordnung

- Die Fläche ist von drei Seiten bereits **baulich** sowie von Norden durch die angrenzende L 532 (Breitenweg) **vorgeprägt**. Siedlungsstrukturell kann von einer sinnvollen Abrundung des bestehenden Siedlungskörpers ausgegangen werden, es findet kein Hineinwirken in den Offenlandbereich statt.
- Die Fläche liegt noch knapp im 1.000 m-Radius um den Bahnhof Mußbach.
- Die **Erschließbarkeit** der Fläche ist als **schwierig** zu beurteilen. Eine Anbindung direkt an den Breitenweg als klassifizierte Straße ist auszuschließen. Auch besteht keine Möglichkeit, an das südlich angrenzende Wohngebiet in Richtung Dr.-Sartorius-Straße anzubinden. Die einzige Anbindung könnte über den Krautgarten erfolgen. Jedoch bestehen auch hier Schwierigkeiten in Bezug auf die Nähe zum Einmündungsbereich zur L 532 / Breitenweg (Rückstaugefahr, Unfallgefahr). Auch die Tatsache, dass das Gebiet dann nur über eine sehr lange Stichstraße erschlossen wäre, wird als problematisch eingeschätzt.
- Ein nördlich verlaufender Entwässerungsgraben, notwendige Flächen für Lärmschutz und die gem. Landesstraßengesetz RLP geforderten Abstände von Hochbauten zur Landesstraße führen dazu, dass die Bebaubarkeit der ohnehin sehr **schmalen Fläche** weiter eingeschränkt wird (**nutzbare Bebauungstiefe**).
- Eine in Nord-Süd-Richtung über das Gebiet verlaufende **Stromtrasse** (20kV Leitung) kann zu weiteren Einschränkungen der Bebaubarkeit bzw. hohen Entwicklungskosten führen.
- Eine Betroffenheit von Schutzgebieten liegt nicht vor. Außerdem ist nicht erkennbar, dass umweltfachliche Gründe gegen eine Entwicklung sprechen.

Fazit

- Die Fläche ist insbesondere aufgrund der aufgezeigten Konfliktpotenziale in einer zusammenfassenden Einschätzung für eine Entwicklung als Wohnbaufläche bedingt geeignet.

Weiterer Umgang mit der Fläche

Wenngleich es sich um eine regionalplanerische Weißfläche handelt, soll die Fläche wegen ihrer bedingten Eignung und den aufgezeigten Konfliktpotenzialen nicht weiterverfolgt werden. Zudem wurden auch besser geeignete Alternativflächen identifiziert.

MUßBACH– NW 04	SCHIEßMAUER

Rahmendaten

- Flächengröße: 1,7 ha
- Vorhandene Nutzung: Weinbau
- Bisherige Darstellung FNP: Landwirtschaft
- Ziele der Regionalplanung: Vorranggebiet für die Landwirtschaft, Regionaler Grünzug gem. ERP 2014 und 1. Änderung

Zusammenfassende Einordnung

- Die Fläche ist von zwei Seiten bereits bebaut und grenzt an einer Seite fast unmittelbar an einen landwirtschaftlichen Aussiedler an. Es findet nur ein **geringes Hineinwirken in die Offenlandschaft** statt.
- Die Fläche liegt allerdings am südlichen Ortsrand und mit mehr als 1 km (Luftlinie) in relativ großer Entfernung zum Bahnhof Mußbach, wie auch zu den anderen wesentlichen Infrastrukturen. Eine **Erschließung** der Fläche ist nur von Norden her über die Straße Schießmauer – und damit **nur von einer Seite** – möglich.
- Die **direkte Nachbarschaft zu einem Aussiedler** (Weingut) birgt deutliche Konfliktpotenziale für eine Wohnbebauung und kann auch zu erheblichen Einschränkungen für den landwirtschaftlichen Betrieb führen. Der verarbeitende Betrieb inkl. Wohnmobilstellplatz befindet sich unmittelbar westlich der Fläche. Fast der gesamte untersuchte Bereich liegt innerhalb eines 100 m-Radius um das Betriebsgrundstück. Die Fläche bietet in ihrer Größe und Ausrichtung keine Möglichkeiten, mit dem Abrücken der Bebauung auf die Konfliktsituation zu reagieren.
- Eine Betroffenheit von Schutzgebieten liegt nicht vor.

Fazit

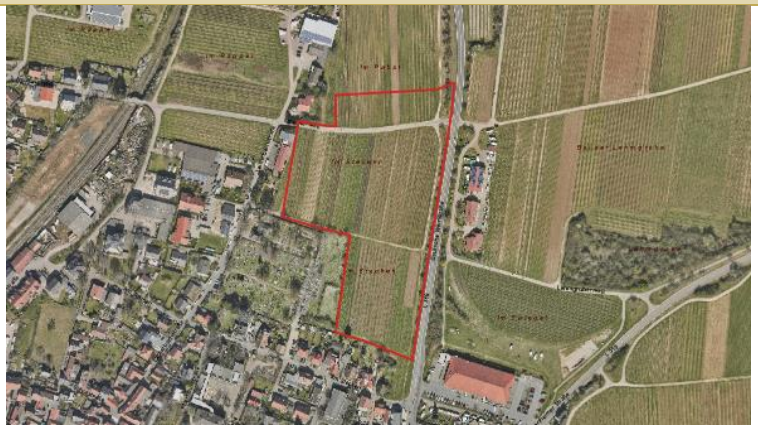
- Die Fläche ist insbesondere aufgrund der aufgezeigten Konfliktpotenziale in einer zusammenfassenden Einschätzung für eine Entwicklung als Wohnbaufläche nicht geeignet.
- Regionalplanerische Freiraumausweisungen stehen einer Flächenentwicklung entgegen.

Weiterer Umgang mit der Fläche

Die Fläche soll nicht weiterverfolgt werden, da sie als nicht geeignet eingestuft wird.

MUßBACH – NW 05	IM STECKEN

Rahmendaten



- Flächengröße: 3,3 ha
- Vorhandene Nutzung: Weinbau
- Bisherige Darstellung FNP: Landwirtschaft
- Ziele der Regionalplanung: Vorranggebiet für die Landwirtschaft, Regionaler Grünzug gem. ERP 2014 und 1. Änderung

Zusammenfassende Einordnung

- Die Fläche ist durch die umgebenden Strukturen **deutlich vorgeprägt**. Dazu gehören sowohl die angrenzende Bebauung, als auch der Friedhof sowie direkt östlich die L 516. Die Fläche liegt damit in einem bereits gestörten Raum. Ein Hineinwirken in den Offenraum findet nur in geringem Maße in Richtung Norden statt.
- Die Fläche weist durch ihre **kurzen Wege zum Bahnhof Mußbach** eine hervorragende Lagegunst auf. Durch die räumliche Nähe zu wichtigen Infrastrukturen, wie beispielsweise Kita, Grundschule, Apotheke und einem Lebensmittelmarkt eignet sich die Fläche für verschiedene Zielgruppen.
- Die Fläche lässt sich sehr **gut von der L 516 aus erschließen**. Die Erschließung sollte so ausgestaltet werden, dass Schleichverkehre in Richtung Ortskern vermieden werden.
- Die im Umfeld der Fläche ansässigen **landwirtschaftlichen Aussiedlungen** müssen bei der Planung mitbedacht werden. Aufgrund der Flächengröße und der Lage der Aussiedler sind hier aber keine unlösbaren Konflikte zu erwarten.
- Eine Betroffenheit von Schutzgebieten liegt nicht vor. Außerdem sind keine umweltfachlichen Gründe erkennbar, die einer Entwicklung entgegenstehen.

Fazit

- Die Fläche ist gut für eine Entwicklung als Wohnbaufläche geeignet.
- Für die Fläche konnte in der 1. Änderung des ERP keine Freistellung von Restriktionen erreicht werden. Entscheidendes Abwägungskriterium war gemäß Angaben des Verbandes Region Rhein-Neckar, die vor kurzem abgeschlossene Agrarflurbereinigung.

Weiterer Umgang mit der Fläche

Aufgrund entgegenstehender regionalplanerischer Restriktionen kann die Fläche trotz Eignung nicht als Wohnbaufläche dargestellt werden. Damit erfolgt die notwendige Anpassung an die Ziele der Raumordnung.

MUßBACH – NW 06	RECHTS AM BISCHOFSWEG / L 516

Rahmendaten

- Flächengröße: 5,9 ha (inkl. geplante Mischbaufläche)
- Vorhandene Nutzung: Weinbau, bauliche Vorprägung
- Bisherige Darstellung FNP: Landwirtschaft
- Ziele der Regionalplanung: Vorranggebiet für die Landwirtschaft. Regionaler Grünzug gem. ERP 2014 Weißfläche gem. 1. Änderung ERP Rhein-Neckar

Zusammenfassende Einordnung

- Die Fläche ist durch die umgebenden Strukturen deutlich vorgeprägt und an drei Seiten bereits von einer Bebauung umgeben. Dazu gehört die gewerbliche Baufläche der Mußbach-Metall im Westen, Wohnbebauung im Norden und Osten sowie ein Sportplatz ebenfalls im Osten. Obwohl die Fläche mit knapp 6 ha relativ groß ist, wirkt sie aufgrund dieser Strukturen nur wenig in die Offenlandschaft hinein. Vielmehr ermöglicht eine Planung sogar die Schaffung eines geordneten Siedlungsabschlusses in diesem Bereich.
- Siedlungsstrukturell ist die Fläche gut für eine Entwicklung geeignet. Sie liegt klar **innerhalb des 1.000 m-Radius um den Bahnhof Mußbach** sowie zentral zu weiteren relevanten Infrastrukturen und weist daher eine Lagegunst auf.
- Die Erschließung könnte grundsätzlich an drei Punkten angeknüpft werden, dem (allerdings sehr engen) Scheidweg im Norden, der L 516 im Westen sowie der Schlesierstraße im Osten. Aufgrund der Größe des Gebietes wird die Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans empfohlen.
- Die Nachbarschaft zur gewerblichen Baufläche der Mußbach-Metall und deren betrieblichen Belange auf der einen Seite sowie zum Sportplatz auf der anderen Seite sind zu berücksichtigen.
- Eine Betroffenheit von Schutzgebieten liegt nicht vor. Außerdem sind keine umweltfachlichen Gründe erkennbar, die einer Entwicklung entgegenstehen.

Fazit

- Die Fläche ist für eine Entwicklung als Wohnbaufläche geeignet.
- Für die Fläche konnte in der 1. Änderung des ERP eine Freistellung von Restriktionen erreicht werden (Weißfläche).

Weiterer Umgang mit der Fläche

Die Fläche wird im FNP 2040 überwiegend als geplante Wohnbaufläche, im westlichen Teil als gemischte Baufläche **Muß 1 Rechts am Bischofsweg / L 516** dargestellt.

5.4.4 DIEDESFELD

Bedarfe und vorhandene Potenziale

- Dem Ortsbezirk Diedesfeld wird regionalplanerisch eine Eigenentwicklung zugestanden.
- Diedesfeld verfügt über keine Innen- oder Außenpotenziale, nur noch über einige Baulücken, so dass der Bedarf für die Entwicklung eines neuen Baugebietes gegeben ist.

Überprüfung innerörtlicher Freiflächen und regionalplanerischer Weißflächen gem. ERP 2014

- Bei der Überprüfung innerörtlicher Freiflächen wurden die Fläche NW 07 „Bei der Judengasse" sowie die am südlichen Ortsrand gelegene kleinere Fläche NW 08 „Im Böbig" als nicht geeignet bewertet. Sie wurden daher nicht weiterverfolgt.
- Die größere regionalplanerische Weißfläche NW 09 „Im Drötschgarten" wurde vertieft untersucht. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gab es Hinweise auf ein erhöhtes Konfliktpotenzial. Dabei ging es insbesondere um zahlreiche Weinbetriebsstätten, die an die Fläche angrenzen, wodurch immissionsschutzrechtliche Problemstellungen zu erwarten sind. Eine Entwicklung der Fläche war darüber hinaus auch bereits in der Vergangenheit avisiert, scheiterte aber. Insgesamt wurde die Fläche nur als bedingt geeignet einschätzt. Daher wurden weitere Alternativen in den Blick genommen.

Überprüfung weiterer Alternativen mit regionalplanerischen Restriktionen

- Im nächsten Schritt wurden siedlungsnahe Erweiterungsflächen untersucht, die Zielkonflikte mit dem ERP 2014 aufweisen (Regionaler Grünzug sowie Vorranggebiet für die Landwirtschaft).
- Geprüft wurde zunächst die Fläche NW 10 „In der Blöck". Sie wurde aber als nicht geeignet eingestuft und daher nicht weiterverfolgt.
- Dahingegen wurde die Fläche NW 11 „Im Brühl" als geeignet für eine Entwicklung als Wohnbaufläche bewertet. Im Vergleich zur Fläche „Im Drötschgarten" war ein geringeres Konfliktpotenzial zu erwarten. Im Verfahren zur 1. Änderung des ERP sollte für die Fläche eine Freistellung von Restriktionen erreicht werden.

Ergebnis

- Für die Fläche **„Im Brühl"** konnte in der 1. Änderung des ERP eine Freistellung von Restriktionen erreicht werden (Weißfläche). Sie zeigte von allen untersuchten Flächen die beste Eignung auf und wurde daher als geplante Wohnbaufläche im FNP 2040 dargestellt.

DIEDESFELD – NW 07	BEI DER JUDENGASSE

Rahmendaten

- Flächengröße: 1,7 ha
- Vorhandene Nutzung: Gartennutzung
- Bisherige Darstellung FNP: Grünfläche mit tlw. landwirtschaftlicher Nutzung
- Ziele der Regionalplanung: Weißfläche gem. ERP 2014 und 1. Änderung

Zusammenfassende Einordnung

- Die Fläche ist an allen Seiten bereits von besiedeltem Bereich bzw. Bebauung umgeben und damit **baulich vorgeprägt**.
- Es handelt sich um ein innerörtliches Potenzial, das vergleichsweise kleinstrukturiert genutzt wird. Einzelne Weinberge wechseln sich ab mit Wiesen, Privatgärten und Gehölzstrukturen.
- Die **Erschließbarkeit** der Fläche wird als **schwierig** eingeschätzt. Eine Erschließung wäre nur von Osten über die Wohnstraße Im Döppelter denkbar, genau in dem Bereich, in dem ein in Ost-West-Richtung verlaufender Graben die Fläche quert.
- Der mittig über das Gebiet laufende **Graben** wird überdies als erhebliches Konfliktpotenzial für eine Entwicklung eingestuft. Gemäß Gefährdungsanalyse Sturzflut und Starkregen von 2020 handelt es sich entlang des Grabens um potenziell **überflutungsgefährdete Bereiche**. Bereits im Landschaftsplan von 2005 wird hier das Ziel der Gewässerabschnittsrenaturierung definiert, verbunden mit einem Pufferbereich um den Graben, der von Bebauung freigehalten werden soll.
- Eine Betroffenheit von Schutzgebieten ist nicht erkennbar.

Fazit

- Die Fläche ist insbesondere aufgrund der aufgezeigten Konfliktpotenziale in einer zusammenfassenden Einschätzung für eine Entwicklung als Wohnbaufläche nicht geeignet.

Weiterer Umgang mit der Fläche

Wenngleich es sich um eine innerörtliche Freifläche handelt, die grundsätzlich einer Entwicklung im Außenbereich vorzuziehen ist, wird die Fläche nicht weiterverfolgt, weil sie als nicht geeignet eingestuft wird.

DIEDESFELD – NW 08	IM BÖBIG

Rahmendaten

- Flächengröße: 0,5 ha
- Vorhandene Nutzung: Weinbau, Gartennutzung
- Bisherige Darstellung FNP: Landwirtschaft
- Ziele der Regionalplanung: Weißfläche gem. ERP 2014 und 1. Änderung

Zusammenfassende Einordnung

- Die Fläche ist an drei Seiten von Bebauung umgeben und damit bereits **baulich vorgeprägt**. Eine weitere Entwicklung am äußersten südlichen Rand von Diedesfeld wäre aber siedlungsstrukturell eher als **Fehlentwicklung** einzuschätzen.
- Eine Erschließung der Fläche wäre von Westen über die Straße Im Drötschgarten grundsätzlich möglich, eine **weitergehende Erschließungsstruktur** in zweiter Reihe wird als **schwierig** eingeschätzt.
- Insgesamt könnten auf der Fläche nur sehr **wenige Wohneinheiten** realisiert werden.
- Eine Betroffenheit von Schutzgebieten ist nicht zu erwarten. Ebenso sind aktuell keine umweltfachlichen Gründe erkennbar, die einer Entwicklung entgegenstehen.

Fazit

- Die Fläche ist für eine Entwicklung als Wohnbaufläche nicht geeignet.

Weiterer Umgang mit der Fläche

Wenngleich es sich um eine regionalplanerische Weißfläche handelt, wird die Fläche nicht weiterverfolgt, da sie als nicht geeignet eingestuft wird.

DIEDESFELD – NW 09	IM DRÖTSCHGARTEN

Rahmendaten

- Flächengröße: 2,6 ha
- Vorhandene Nutzung: Weinbau
- Bisherige Darstellung FNP: Landwirtschaft
- Ziele der Regionalplanung: Weißfläche gem. ERP 2014 und 1. Änderung

Zusammenfassende Einordnung

- Die Fläche ist bereits von drei Seiten von Bebauung umgeben und damit **deutlich vorgeprägt**. Siedlungsstrukturell kann von einer **Kompaktheit des bestehenden Siedlungsköpers** ausgegangen werden. Es findet kein Hineinwirken in den Offenlandbereich statt.
- Eine Erschließung ist aktuell von Osten über die Straße Im Drötschgarten möglich. **Weitere Anbindungsmöglichkeiten** sollten geprüft werden.
- Mittels **Fußwegen** besteht eine **gute Anbindung** an **den Ortskern**.
- Unmittelbar nördlich angrenzend befindet sich eine **Denkmalzone**, auf die eine Neubebauung Rücksicht nehmen sollte.
- Zahlreiche **Weinbaubetriebsstätten** grenzen an die Fläche an. Daher sind immissionsschutzrechtliche Problemstellungen zu erwarten.
- Eine Betroffenheit von Schutzgebieten liegt nicht vor. Außerdem sind keine umweltfachlichen Gründe erkennbar, die einer Entwicklung entgegenstehen.

Fazit

- Die Fläche ist für eine Entwicklung als Wohnbaufläche bedingt geeignet. Es ist ein höheres Konfliktpotenzial zu erwarten, als bei der Alternativfläche „Im Brühl".

Weiterer Umgang mit der Fläche

Wenngleich es sich um eine regionalplanerische Weißfläche handelt, wird die Fläche nicht als geplante Wohnbaufläche weiterverfolgt. Wegen besserer Eignung wird die Alternativfläche „Im Brühl" bevorzugt.

DIEDESFELD – NW 10	IN DER BLÖCK

Rahmendaten

- Flächengröße: 4,3 ha
- Vorhandene Nutzung: Weinbau, Gartennutzung
- Bisherige Darstellung FNP: Landwirtschaft
- Ziele der Regionalplanung: Vorranggebiet für die Landwirtschaft, Regionaler Grünzug gem. ERP 2014 und 1. Änderung

Zusammenfassende Einordnung

- Die Fläche ist bereits von **zwei Seiten von Bebauung geprägt**. Siedlungsstrukturell handelt es sich um eine stimmige Siedlungserweiterung, allerdings mit Flächenpotenzialen deutlich über den Zielhorizont des FNP hinaus.
- Die Erschießungsmöglichkeiten der Fläche werden als schwierig beurteilt. Die Anbindung über die zum Teil sehr **engen Wohnstraßen** (Dr.-Nieder-Straße und Blöcken- bzw. Ursulastraße) würde zu einer Mehrbelastung der Anwohner führen. Außerdem bestünde die Notwendigkeit, in nordwestlicher Randlage direkt von der Weinstraße (L 512) aus über den Altenweg auf Hambacher Gemarkung zu erschließen. Ein mittig in Ost-West-Richtung verlaufender Graben würde überdies die Bildung sinnvoller **Bauabschnitte erschweren**.
- Wenngleich keine Betroffenheit von Schutzgebieten vorliegt, sprechen sonstige umweltfachliche Gründe gegen eine Entwicklung der Fläche.
- Die Fläche wird durch den bereits benannten **Graben mit angelagerten Gehölzstrukturen** geprägt. Das **Vorkommen geschützter Arten** ist möglich.
- Dieser mittig über das Gebiet laufende Graben sammelt das **Außenbereichswasser** aus angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Gemäß Gefährdungsanalyse Sturzflut und Starkregen von 2020 handelt es sich entlang des Grabens um potenziell überflutungsgefährdete Bereiche. Dies wird als erhebliches Konfliktpotenzial für eine Entwicklung eingestuft.

Fazit

- Die Fläche ist aufgrund der aufgezeigten Konfliktpotenziale in einer zusammenfassenden Einschätzung für eine Entwicklung als Wohnbaufläche nicht geeignet.

Weiterer Umgang mit der Fläche

Die Fläche soll nicht weiterverfolgt werden, weil sie als nicht geeignet eingestuft wird.

DIEDESFELD – NW 11	IM BRÜHL

Rahmendaten

- Flächengröße: 3,0 ha
- Vorhandene Nutzung: Weinbau
- Bisherige Darstellung FNP: Landwirtschaft
- Ziele der Regionalplanung: Vorranggebiet für die Landwirtschaft, Regionaler Grünzug gem. ERP 2014 Weißfläche gem. 1. Änderung

Zusammenfassende Einordnung

- Die Fläche ist an zwei Seiten durch die umgebende Bebauung **vorgeprägt**. Sie schmiegt sich an den vorhandenen Siedlungskörper an. Dennoch wäre die Entwicklung aus siedlungsstruktureller Sicht als ein **mäßiges Hineinwirken in den Offenlandbereich** zu sehen.
- Es bestehen **drei Erschließungsmöglichkeiten** für die Fläche: von Süden über die Von-Dalheim-Straße, von Norden über die Brühlstraße sowie von Nordosten über Im Johanniskirchel. Alle drei Anbindungen sind wichtig, um eine tragfähige Erschließungsstruktur zu ermöglichen.
- Im Westen grenzen einzelne **landwirtschaftliche Hofstellen** an die Fläche an, die zum Teil über den rückwärtigen Bereich erschlossen werden. Diese sind bei der Planung zu berücksichtigen.
- Eine Betroffenheit von Schutzgebieten ist nicht erkennbar. Ebenso wenig konnten umweltfachliche Gründe festgestellt werden, die einer Entwicklung entgegenstehen.

Fazit

- Die Fläche ist für eine Entwicklung als Wohnbaufläche geeignet. Es ist ein geringeres Konfliktpotenzial zu erwarten, als bei der Alternativfläche „Im Drötschgarten".
- Für die Fläche konnte in der 1. Änderung des ERP eine Freistellung von Restriktionen erreicht werden (Weißfläche).

Weiterer Umgang mit der Fläche

Die Fläche wird im FNP 2040 als geplante Wohnbaufläche **Die 1 Im Brühl** dargestellt.

5.4.5 DUTTWEILER

- Dem Ortsbezirk Duttweiler wird regionalplanerisch eine Eigenentwicklung zugestanden.
- Der Ortsbezirk zeichnet sich durch einen kompakten Siedlungskörper aus. Die Siedlungsränder sind intakt.
- Mit der schon im FNP 2005 dargestellten und bisher nicht entwickelten Wohnbaufläche Unterm Dorf am östlichen Siedlungsrand besteht ausreichend Potenzial, um die wohnbaulichen Bedarfe des Ortsbezirks zu decken. Bei einer Entwicklung ist auf eine ausreichende Eingrünung aufgrund der Ortsrandlange zu achten. Es wurden keine weiteren Flächen geprüft.

5.4.6 GEINSHEIM

Bedarfe und vorhandene Potenziale

- Dem Ortsbezirk Geinsheim wird regionalplanerisch eine Eigenentwicklung zugestanden.
- Geinsheim verfügt noch in erheblichem Maße über Innen- und Außenpotenziale (bspw. „Schmittenäcker"), hinzu kommen zahlreiche Baulücken, die die regionalplanerisch vorgesehene Eigenentwicklung von Geinsheim umfänglich decken können. Daher wurden keine größeren Bauflächen im Außenbereich überprüft. Geprüft wurde allerdings eine Möglichkeit für eine kleinere innerörtliche Flächenausweisung.

Überprüfung innerörtlicher Freiflächen und regionalplanerischer Weißflächen gem. ERP 2014

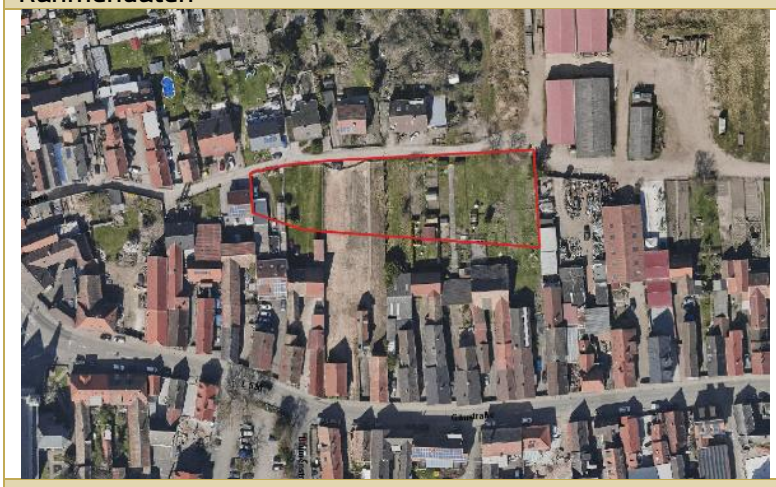
- Eine innerörtliche Freifläche entlang der Schmittgasse NW 12 „Südlich Schmittgasse" wurde überprüft.
- Regionalplanerische Weißflächen wurden aufgrund der zahlreichen vorhandenen Potenziale nicht überprüft. Auch im Zuge der 1. Änderung des ERP Rhein-Neckar wurden keine weiteren Bedarfe vorgetragen.

Ergebnis

- Im Ort befinden sich unbebaute Flächen, die bereits im FNP als Bauflächen vorgesehen sind. Die unbebauten Flächen können den Bedarf des Ortsbezirks an neuen Wohneinheiten umfänglich decken.
- Die innerörtliche Freifläche „Südlich Schmittgasse" wurde als geeignet eingestuft und als geplante gemischte Baufläche in den FNP 2040 aufgenommen.

GEINSHEIM – NW 12	SÜDLICH SCHMITTGASSE

Rahmendaten



- Flächengröße: 0,3 ha
- Vorhandene Nutzung: Gartennutzung
- Bisherige Darstellung FNP: Grünfläche
- Ziele der Regionalplanung: Siedlungsfläche gem. ERP 2014 und 1. Änderung

Zusammenfassende Einordnung

- Die Fläche ist an allen vier Seiten bereits von **besiedeltem Bereich bzw. Bebauung umgeben** und damit baulich vorgeprägt. Siedlungsstrukturell ist die Fläche für eine Entwicklung geeignet, da es sich um einen untergenutzten Bereich im Innenbereich handelt.
- Die Grundstücke können direkt über die **Schmittgasse erschlossen werden**. Geringfügige verkehrstechnische Maßnahmen, wie der Bau eines Wendehammers, sollten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden.
- Eine benachbarte **landwirtschaftliche Betriebsstätte** ist zu beachten.
- Es sind keine Schutzgebiete bei einer baulichen Entwicklung direkt betroffen. Zudem sind keine umweltfachlichen Gründe erkennbar, die einer Entwicklung entgegenstehen.

Fazit

- Die Fläche ist für eine Entwicklung als Wohnbaufläche geeignet.

Weiterer Umgang mit der Fläche

Die Fläche wird im FNP 2040 als geplante gemischte Baufläche **Gei 1 Südlich Schmittgasse** dargestellt.

5.4.7 GIMMELDINGEN

Bedarfe und vorhandene Potenziale

- Dem Ortsbezirk Gimmeldingen wird regionalplanerisch eine Eigenentwicklung zugestanden.
- Der Ortsbezirk hat mit dem bereits im FNP 2005 als Wohnbaufläche dargestellten Gebiet „Am Mandelgarten" ein bestehendes Wohnbauflächenpotenzial, das den wohnbaulichen Bedarf deckt. Dennoch wird eine weitere kleinere Fläche überprüft, um mehr Flexibilität hinsichtlich der Baulandmobilisierung zu ermöglichen.

Überprüfung innerörtlicher Freiflächen und regionalplanerischer Weißflächen gem. ERP 2014

- Die restriktionsfreien Gebiete nördlich der Kurpfalzstraße wurden aufgrund der Hangigkeit sowie der eingeschränkten Erschließungsoptionen nicht weiterverfolgt. Weitere restriktionsfreie Flächen, die für eine Entwicklung in Frage kommen, sind nicht vorhanden.
- Eine bestehende innerörtliche Freifläche NW 13 „Neubergstraße", gegenüber dem Friedhof, wurde ebenfalls überprüft. Diese ist mit keinen regionalplanerischen Restriktionen behaftet und im FNP 2005 als geplante Gemeinbedarfsfläche dargestellt.
- Es wurden keine restriktionsbehafteten Flächen geprüft. Im Verfahren zur 1. Änderung des ERP Rhein-Neckar wurden daher keine Änderungsbedarfe vorgetragen.

Ergebnis

- Die Fläche entlang der Neubergstraße wird für eine Entwicklung als Wohnbaufläche als bedingt geeignet eingestuft. Dennoch soll die Fläche **„Neubergstraße"** als geplante Wohnbaufläche in den FNP 2040 aufgenommen werden, um eine zweite Entwicklungsalternative zur Fläche „Am Mandelgarten" zu haben. Bessere Alternativen konnten nicht identifiziert werden.

GIMMELDINGEN – NW 13	NEUBERGSTRAßE
Rahmendaten	
	▪ Flächengröße: 0,4 ha ▪ Vorhandene Nutzung: Weinbau ▪ Bisherige Darstellung FNP: Grünfläche ▪ Ziele der Regionalplanung: Siedlungsfläche gem. ERP 2014 und 1. Änderung
Zusammenfassende Einordnung	
▪ Siedlungsstrukturell ist die Fläche für eine Entwicklung geeignet. Sie ist von **allen Seiten baulich vorgeprägt**. Im Nordosten grenzt der örtliche Friedhof an die Fläche. ▪ Eine direkte Anbindung ist über die nordöstlich verlaufende Neubergstraße möglich. Der **Höhenversatz** von rd. 1,5 m zwischen Fläche und Neubergstraße stellt eine Herausforderung dar, ist aber planerisch zu bewältigen. ▪ Es sind keine Schutzgebiete bei einer baulichen Entwicklung direkt betroffen. ▪ Aufgrund einer vorhandenen **Sandsteinmauer** ist das Vorkommen von **geschützten Arten** möglich. Dies ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gutachterlich zu prüfen.	
Fazit	
▪ Die Fläche ist für eine Entwicklung als Wohnbaufläche aufgrund der genannten Punkte bedingt geeignet. Allerdings konnten keine besseren Alternativen identifiziert werden.	
Weiterer Umgang mit der Fläche	
Die Fläche wird im FNP 2040 als geplante Wohnbaufläche **Gim 1 Neubergstraße** dargestellt.	

5.4.8 HAARDT

- Dem Ortsbezirk Haardt wird regionalplanerisch eine Eigenentwicklung zugestanden. Kleinere Potenziale sind im Ortsbezirk noch vorhanden. Die Ausweisung eines neuen Baugebietes wäre bilanziell grundlegend denkbar. Der Ortsbeirat hat sich jedoch bereits zu Anfang des FNP-Verfahrens gegen die Darstellung eines neuen Baugebietes ausgesprochen und es liegen auch planerisch keine Flächen für eine Neuausweisung auf der Hand. Daher wurden im Zuge der Alternativenprüfung keine Flächen im Ortsbezirk geprüft.

5.4.9 HAMBACH

Bedarfe und vorhandene Potenziale

- Dem Ortsbezirk Hambach wird regionalplanerisch eine Eigenentwicklung zugestanden. Hambach verfügt noch über verschiedene wohnbauliche Potenziale.
- Dazu zählen z.B. die bereits im FNP 2005 ausgewiesenen, bisher aber nicht umgesetzten Flächen „Rittersbergstraße" sowie „Im Erb – Teil Nord".
- Weitere Potenziale sollten im FNP 2040 zurückgenommen werden. Hierzu gehören die Flächen „Im Notterstein" sowie „Banngasse/Winterstraße" (insgesamt ca. 1,3 ha).
- Zudem sollte die bestehende Wohnbaufläche „In den Grundwiesen" von rd. 3,0 ha aufgegeben und das Potenzial an andere Stelle verlegt werden (s.u.).

Überprüfung innerörtlicher Freiflächen und regionalplanerischer Weißflächen gem. ERP 2014

- Eine innerörtliche Grünfläche NW 14 „In der Almel" sowie eine restriktionsfreie Fläche (Weißfläche) westlich des Römerwegs NW 15 „Im Baumäckerle" kamen insbesondere aufgrund ökologischer bzw. erschließungstechnischer Gründe nicht für eine Entwicklung in Betracht.
- Weitere bestehende restriktionsfreie Flächen im Westen Hambachs NW 16 „Diedesfelder Weg – Teil Nord" und NW 17 „Diedesfelder Weg – Teil Süd" wurden nach einschlägiger Prüfung als geeignet eingestuft.

Überprüfung weiterer Alternativen mit regionalplanerischen Restriktionen

- Im nächsten Schritt wurden siedlungsnahe Erweiterungsflächen untersucht, die Zielkonflikte mit dem ERP 2014 aufweisen (insb. Regionaler Grünzug sowie Vorranggebiet für die Landwirtschaft).
- Die Fläche NW 18 „Südlich Dr.-Siebenpfeiffer-Straße" wurde unter anderem aufgrund ihrer räumlichen Nähe zum Bahnhaltepunkt Neustadt (Weinstr) Süd als geeignet eingestuft. Sie liegt auf Hambacher Gemarkung direkt an der Gemarkungsgrenze zur Kernstadt. Siedlungsstrukturell ist sie eher dem kompakten Siedlungskörper der Kernstadt zuzuordnen. Im Verfahren zur 1. Änderung des ERP sollte für die Fläche eine Freistellung von Restriktionen erreicht werden.

Ergebnis

- Das Potenzial „In den Grundwiesen" wurde in die bestehende regionalplanerische Weißfläche im Bereich „Am Diedesfelder Weg „verlegt. Die beiden Flächen **„Diedesfelder Weg -Teil Nord"** und **„Diedesfelder Weg -Teil Süd"** wurden als geplante Wohnbauflächen in den FNP 2040 aufgenommen.
- Für die Fläche **„Südlich Dr.-Siebenpfeiffer-Straße"** konnte im Verfahren zur 1. Änderung des ERP eine Freistellung von Restriktionen erreicht werden (Weißfläche). Sie wurde ebenfalls im FNP 2040 als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

HAMBACH – NW 14 IN DER ALMEL

Rahmendaten

- Flächengröße: 0,5 ha
- Vorhandene Nutzung: Pferdekoppel
- Bisherige Darstellung FNP: Grünfläche
- Ziele der Regionalplanung: Weißfläche gem. ERP 2014 und 1. Änderung

Zusammenfassende Einordnung

- Siedlungsstrukturell ist die **Innenbereichsfläche** für eine bauliche Entwicklung als geeignet zu bewerten.
- Eine Erschließung ist über die Straße In der Almel grundsätzlich möglich.
- Es sind keine Schutzgebiete bei einer baulichen Entwicklung direkt betroffen.
- Die Fläche dient als **Versickerungsbereich** für höhergelegene Wohngebiete (zusammenströmende Ablaufbahnen). Eine weitere Versiegelung sollte daher zwingend vermieden werden.

Fazit

- Die Fläche ist aufgrund ihrer wichtigen Funktion als Versickerungsfläche nicht für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet.

Weiterer Umgang mit der Fläche

Wenngleich es sich um ein innerörtliches Potenzial handelt, soll die Fläche nicht weiterverfolgt werden, da sie als nicht geeignet eingestuft wird.

HAMBACH – NW 15	BAUMÄCKERLE

Rahmendaten

- Flächengröße: 0,5 ha
- Vorhandene Nutzung: Gartennutzung, Wiese
- Bisherige Darstellung FNP: Landwirtschaft
- Ziele der Regionalplanung: Weißfläche gem. ERP 2014 und 1. Änderung

Zusammenfassende Einordnung

- Siedlungsstrukturell ist die Entwicklung eine **kleinteilige Erweiterung** des bestehenden Siedlungsrandes am Haardtrand in westliche Richtung.
- Eine Erschließung ist ausschließlich über die bereits sehr **engen und verkehrlich belasteten Wohnstraßen** Seminargarten/Scharfeneck aus südlicher Richtung möglich.
- Es sind keine Schutzgebiete bei einer baulichen Entwicklung direkt betroffen. Die Fläche grenzt jedoch **unmittelbar an ein Naturschutzgebiet, Vogelschutzgebiet sowie an einen landesweiten Biotopkomplex** an. Eine Betroffenheit geschützter Arten kann auf der Fläche nicht ausgeschlossen werden.
- Aufgrund der Hanglage kann eine Versiegelung im Rahmen einer wohnbaulichen Nutzung bei Starkregenereignissen zu Problemen führen.

Fazit

- Die Fläche ist für eine wohnbauliche Entwicklung aus den o.g. Gründen nicht geeignet.

Weiterer Umgang mit der Fläche

Wenngleich es sich um ein innerörtliches Potenzial handelt, soll die Fläche nicht weiterverfolgt werden, da sie als nicht geeignet eingestuft wird.

HAMBACH – NW 16	DIEDESFELDER WEG - TEIL NORD

Rahmendaten

- Flächengröße: 2,8 ha
- Vorhandene Nutzung: Weinbau, Acker
- Bisherige Darstellung FNP: Landwirtschaft
- Ziele der Regionalplanung: Weißfläche gem. ERP 2014 und 1. Änderung

Zusammenfassende Einordnung

- **Verträgliche Erweiterung des Siedlungskörpers** nach Osten (am Siedlungsrand) mit Chance zur besseren Einbindung der vorhandenen Bebauung entlang der Weinstraße.
- Die **Erschließung** kann über den Lettenweg im Süden erfolgen. Eine zweite Anbindung nach Norden über den Diedesfelder Weg ist zu prüfen.
- Im Westen grenzen **verschiedene landwirtschaftliche Hofstellen** an die Fläche an, die zum Teil über den rückwärtigen Bereich erschlossen werden. Diese sind bei der Planung zu berücksichtigen.
- Mit der Entwicklung der Fläche kommt es zum **Verlust von Rebflächen** mit vollständigen, gut ausgeformten Schlageinheiten.
- Es sind keine Schutzgebiete bei einer baulichen Entwicklung direkt betroffen.
- Es sind keine umweltfachlichen Gründe erkennbar, die einer Entwicklung entgegenstehen.

Fazit

- Die Fläche ist für eine Entwicklung als Wohnbaufläche geeignet.

Weiterer Umgang mit der Fläche

Die Fläche wird im FNP 2040 als geplante Wohnbaufläche **Ham 2 Diedesfelder Weg – Teil Nord** dargestellt.

HAMBACH – NW 17	DIEDESFELDER WEG - TEIL SÜD

Rahmendaten

- Flächengröße: 1,7 ha
- Vorhandene Nutzung: Weinbau
- Bisherige Darstellung FNP: Landwirtschaft
- Ziele der Regionalplanung: Weißfläche gem. ERP 2014 und 1. Änderung

Zusammenfassende Einordnung

- Die Entwicklung wäre eine **verträgliche Erweiterung** des Siedlungskörpers nach Osten (an den Siedlungsrand angrenzend) und eine sinnvolle Ortsabrundung.
- Die **Erschließung** ist über den Lettenweg im Norden möglich. Die **südliche Erschließung** könnte über zwei noch vorhandene Baulücken erfolgen.
- Mit der Entwicklung der Fläche kommt es zum **Verlust von Rebflächen** mit vollständigen, gut ausgeformten Schlageinheiten.
- Es sind keine Schutzgebiete bei einer baulichen Entwicklung direkt betroffen.
- Keine umweltfachlichen Gründe erkennbar, die einer Entwicklung entgegenstehen.

Fazit

- Die Fläche ist für eine Entwicklung als Wohnbaufläche geeignet.

Weiterer Umgang mit der Fläche

Die Fläche wird im FNP 2040 als geplante Wohnbaufläche **Ham 2 Diedesfelder Weg – Teil Süd** dargestellt.

HAMBACH – NW 18	SÜDLICH DR.-SIEBENPFEIFFER-STRAßE

Rahmendaten

- Flächengröße: 5,2 ha
- Vorhandene Nutzung: Weinbau
- Bisherige Darstellung FNP: Landwirtschaft
- Ziele der Regionalplanung: Vorranggebiet für die Landwirtschaft, Regionaler Grünzug gem. ERP 2014 Weißfläche gem. 1. Änderung

Zusammenfassende Einordnung

- Großflächige, aber siedlungsstrukturell **stimmige Abrundung** des Siedlungskörpers.
- Die Erschließung ist über die nördlich verlaufende Dr.-Siebenpfeiffer-Straße bzw. westliche Straße Alter Buschweg möglich. Die verkehrliche Leistungsfähigkeit für angrenzende Knotenpunkte ist nachzuweisen.
- Die **kurze Entfernung zum Bahnhaltepunkt Neustadt (Weinstr.) Süd** ermöglicht eine gute ÖV-Erschließung, wenn die Wegeverbindung entsprechend optimiert wird. Auch der Hauptbahnhof ist noch im 1.000 m Radius erreichbar. Eine unmittelbare Anbindung an die überregionale Pendlerradroute nach Landau ist möglich.
- Mit der Entwicklung der Fläche kommt es zu **Reblandverlusten**.
- Aufgrund der Größe des Gebietes wird die Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans empfohlen.
- Es sind keine Schutzgebiete bei einer baulichen Entwicklung direkt betroffen.
- Keine umweltfachlichen Gründe erkennbar, die einer Entwicklung entgegenstehen. Bei einer Bebauung sind entsprechende **Retentionsräume des südlich angrenzenden Nassenweggrabens** zu berücksichtigen.

Fazit

- Die Fläche ist für eine Entwicklung als Wohnbaufläche geeignet.
- Für die Fläche konnte in der 1. Änderung des ERP eine Freistellung von Restriktionen erreicht werden (Weißfläche).

Weiterer Umgang mit der Fläche

Die Fläche wird im FNP 2040 als geplante Wohnbaufläche **Ham 1 Südlich Dr.-Siebenpfeiffer-Straße** dargestellt.

5.4.10 KÖNIGSBACH

Bedarfe und vorhandene Potenziale

- Dem Ortsbezirk Königsbach wird regionalplanerisch eine Eigenentwicklung zugestanden.
- Bis auf einige Baulücken sind keine Flächenpotenziale vorhanden. Dabei hat Königsbach einen wohnbaulichen Bedarf in der Größe eines kleinen Baugebietes.

Überprüfung innerörtlicher Freiflächen und regionalplanerischer Weißflächen gem. ERP 2014

- Im nächsten Schritt wurden die innerörtlichen Grünflächen untersucht. Die Fläche NW 19 „Stabenbergstraße" eignet sich insbesondere aufgrund der topographischen Situation und einer sehr schwierigen Erschließungssituation (Straßenanschluss und -einpassung, Schmutzwasserableitung, Niederschlagswasserbewirtschaftung) nicht für wohnbauliche Entwicklung.
- Da der Ortsbezirk von einem Vogelschutzgebiet umringt ist, sind keine regionalplanerischen Weißflächen in unmittelbarer Siedlungsnähe vorhanden, die für eine Entwicklung in Frage kommen. Hinzu kommen hochwertige Weinlagen, die unmittelbar an die bestehenden Ortsränder angrenzen.

Überprüfung weiterer Alternativen mit regionalplanerischen Restriktionen

- Um dem Wunsch des Ortsbeirates nach einem neuen Baugebiet gerecht werden zu können, wurden im nächsten Schritt die siedlungsnahen Erweiterungsflächen NW 20 „Aliment" sowie NW 21 „Äußere Mückenhaus-Gewanne" untersucht. Beide Flächen wiesen fachlich ein hohes Konfliktpotenzial auf (u.a. Vogelschutzgebiet, wertvolle Weinlagen). Hinzu kamen Zielkonflikte mit dem ERP 2014 (Regionaler Grünzug sowie Vorranggebiet für die Landwirtschaft). Da keine besser geeigneten Flächen identifiziert werden konnten, sollte im Verfahren zur 1. Änderung des ERP eine Freistellung von Restriktionen erreicht werden.
- In der frühzeitigen Beteiligung wurden bei den Flächen „Aliment" und „Äußere Mückenhaus-Gewanne" zusätzliche Konfliktpunkte benannt, so z.B. erhebliche Schwierigkeiten bei der Schmutzwasserentsorgung. Im Ergebnis wurden die Flächen als nicht geeignet für eine wohnbauliche Entwicklung eingestuft.

Ergebnis

- Keine der beiden Flächen „Aliment" und „Äußere Mückenhaus-Gewanne" wurde als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Neben der fehlenden Eignung war entscheidend, dass in der 1. Änderung des ERP auch keine Freistellung von Restriktionen erreicht werden konnte. Damit standen auch die Ziele der Raumordnung einer Ausweisung entgegen.

KÖNIGSBACH – NW 19 STABENBERGSTRAßE

Rahmendaten

- Flächengröße: 0,7 ha
- Vorhandene Nutzung: Gartennutzung
- Bisherige Darstellung FNP: Grünfläche
- Ziele der Regionalplanung: Weißfläche gem. ERP 2014 und 1. Änderung

Zusammenfassende Einordnung

- Siedlungsstrukturell ist die Fläche im **Innenbereich** für eine Entwicklung geeignet. Sie ist von allen vier Seiten baulich vorgeprägt.
- Eine Erschließung von Westen über die Stabenbergstraße ist aufgrund der **topographischen Verhältnisse** (Stützmauer und angrenzende steile Böschung) nicht möglich. Einziger denkbarer Zugang über nordwestliche Ecke (Privatgrundstück) mit einer parallel zur Stabenbergstraße verlaufenden Stichstraße (**Geländeeinpassung schwierig**).
- **Schmutzwasserableitung als schwierig** einzuschätzen (teilweise nicht in freiem Gefälle entwässerbar, ungünstige Höhenlage, Pumpwerk mit Abwasserdruckleitung erforderlich).
- **Niederschlagswasserbewirtschaftung** als **äußerst kritisch bis unmöglich** einzuschätzen (Hanglage, Schichtenwasserproblematik, fehlendes Gewässer im Sinne. Notablauf, problematische Situation für Unterlieger).
- Es sind keine Schutzgebiete bei einer baulichen Entwicklung direkt betroffen. Zudem sind keine umweltfachlichen Gründe erkennbar, die einer Entwicklung entgegenstehen.

Fazit

- Die Fläche wird für eine Entwicklung als Wohnbaufläche als nicht geeignet eingestuft.

Weiterer Umgang mit der Fläche

Wenngleich es sich um ein innerörtliches Potenzial handelt, soll die Fläche nicht weiterverfolgt werden, da sie als nicht geeignet eingestuft wird.

KÖNIGSBACH – NW 20	ALIMENT

Rahmendaten

- Flächengröße: 1,1 ha
- Vorhandene Nutzung: Weinbau
- Bisherige Darstellung FNP: Landwirtschaft
- Ziele der Regionalplanung: Vorranggebiet für die Landwirtschaft, Regionaler Grünzug, nachrichtlich: landesweiter Biotopverbund RLP gem. ERP 2014 und 1. Änderung

Zusammenfassende Einordnung

- Siedlungsstrukturelle **Erweiterung des Siedlungskörpers** in nordöstlicher Richtung.
- Inanspruchnahme hervorragender weinbaulicher Lagen (**VDP Prädikatsweine**).
- Erschließung über den durch die Fläche verlaufenden Wirtschaftsweg „Oberen Bähnelweg" möglich (Ausbau notwendig). Mögliche zweite Erschließung bzw. Notbefahrbarkeit nach Süden.
- Ableitung von Schmutzwasser im freien Gefälle nach Norden Richtung Bähnelweg nicht möglich; Ableitung Richtung Kapellenstraße / Ölbergstraße denkbar, aber Unterquerung Zeiselbach und 250 m langer neuer Kanal verursachen hohe Kosten.
- Lage im **Natura 2000-Gebiet**. Vogelschutzgebiet Haardtrand birgt deutliches Konfliktpotenzial (VSG Verträglichkeitsprüfung notwendig).
- Notwendiger Abstand zu südlich angrenzendem **Zeiselbach** ist zu beachten.

Fazit

- Die Fläche ist für eine Entwicklung als Wohnbaufläche insgesamt nicht geeignet.
- Für die Fläche konnte außerdem in der 1. Änderung des ERP keine Freistellung von Restriktionen erreicht werden. Damit stehen die Ziele der Raumordnung der Ausweisung der Fläche entgegen.

Weiterer Umgang mit der Fläche

Aufgrund fehlender Eignung und entgegenstehender regionalplanerischer Restriktionen wird die Fläche nicht als Wohnbaufläche dargestellt. Damit erfolgt die notwendige Anpassung an die Ziele der Raumordnung.

KÖNIGSBACH – NW 21	ÄUßERE MÜCKENHAUS-GEWANNE

Rahmendaten

- Flächengröße: 1,0 ha
- Vorhandene Nutzung: Weinbau
- Bisherige Darstellung FNP: Landwirtschaft
- Ziele der Regionalplanung: Vorranggebiet für die Landwirtschaft, Regionaler Grünzug, nachrichtlich: landesweiter Biotopverbund RLP gem. ERP 2014 und 1. Änderung

Zusammenfassende Einordnung

- Siedlungsstrukturelle **Erweiterung des Siedlungskörpers** in östlicher Richtung. Durch die Realisierung der Fläche würde eine neue Ortseingangssituation geschaffen.
- Inanspruchnahme hervorragender weinbaulicher Lage (**VDP Prädikatsweine**).
- Erschließung über eine Stichstraße von der südlichen Kreisstraße 11 möglich.
- Durch die ungünstige Höhenlage ist die **Ableitung des Schmutzwassers** zur bestehenden Kanalisation im freien Gefälle nicht möglich, **kostenintensives** Pumpwerk mit Abwasserdruckleitung notwendig.
- Lage im **Natura 2000-Gebiet**. Vogelschutzgebiet Haardtrand birgt deutliches Konfliktpotenzial (VSG Verträglichkeitsprüfung notwendig).

Fazit

- Die Fläche ist für eine Entwicklung als Wohnbaufläche insgesamt nicht geeignet.
- Für die Fläche konnte in der 1. Änderung des ERP keine Freistellung von Restriktionen erreicht werden. Damit stehen die Ziele der Raumordnung der Ausweisung der Fläche entgegen.

Weiterer Umgang mit der Fläche

Aufgrund fehlender Eignung und entgegenstehender regionalplanerischer Restriktionen wird die Fläche nicht als Wohnbaufläche dargestellt. Damit erfolgt die notwendige Anpassung an die Ziele der Raumordnung.

5.4.11 LACHEN-SPEYERDORF

Bedarfe und vorhandene Potenziale

- Dem Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf wird regionalplanerisch eine Eigenentwicklung zugestanden.
- Mit der Baugebietsentwicklung am Jahnplatz ist der wohnbauliche Bedarf im Ortsbezirk gedeckt.
- Eine im FNP 2005 bislang geplante Wohnbaufläche im Bereich „Lange Schemmel" sollte zurückgenommen werden.
- Planerisch sinnvoll ist aber eine kleinteilige Arrondierungsfläche, um zukünftig auf kurzfristige Bedarfe reagieren zu können.

Überprüfung innerörtlicher Freiflächen und regionalplanerischer Weißflächen gem. ERP 2014

- Die Fläche NW 22 „Innerörtliche Grünfläche nördlich Theodor-Heuss-Straße" wurde insbesondere aus Denkmalschutzgründen nicht weiterverfolgt.
- Mit der Weißfläche NW 23 „Haßlocher Straße" hat Lachen-Speyerdorf eine unbebaute innerörtliche Fläche, die als geeignet für eine wohnbauliche Entwicklung eingestuft wurde.

Überprüfung weiterer Alternativen mit regionalplanerischen Restriktionen

- Im nächsten Schritt wurden siedlungsnahe Erweiterungsflächen untersucht, die Zielkonflikte mit dem ERP 2014 aufweisen (Vorranggebiet für die Landwirtschaft).
- Dazu zählt eine kleinteilige Fläche am südöstlichen Siedlungsrand NW 24 „Im Sackgarten". Eine fachliche Prüfung zeigte, dass die Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet ist. Im Verfahren zur 1. Änderung des ERP sollte für die Fläche Freistellung von Restriktionen erreicht werden.

Ergebnis

- Im Verfahren zur 1. Änderung des ERP konnte für die Fläche „Im Sackgarten" eine Freistellung von Restriktionen erreicht werden (Weißfläche). Damit konnten die beiden Flächen **„Haßlocher Straße"** sowie **„Im Sackgarten"** in den FNP 2040 als geplante Wohnbauflächen aufgenommen werden.

LACHEN-SPEYERDORF – NW 22	GRÜNFLÄCHE NÖRDL. THEODOR-HEUSS-STRAßE

Rahmendaten

- Flächengröße: 1,7 ha
- Vorhandene Nutzung: Gartennutzung
- Bisherige Darstellung FNP: Landwirtschaft und Grünfläche
- Ziele der Regionalplanung: Siedlungsfläche gem. ERP 2014 und 1. Änderung

Zusammenfassende Einordnung

- Mögliche Entwicklung einer **innerörtlichen Freifläche**. Die Fläche ist von allen vier Seiten durch Bebauung vorgeprägt.
- Erschließung nur bedingt möglich: aufgrund der vorhandenen Bebauung besteht die **einzige potenzielle Erschließungsmöglichkeit über eine bauliche Lücke** in der östlich verlaufenden Straße Im Ringel. Diese Lücke wird als Privatgarten genutzt. Hinzu kommt, dass der **Schlittgraben** direkt neben diesem Privatgarten verläuft – bei einer Bebauung wäre auf entsprechende Abstände zum Gewässer zu achten.
- Eine bauliche Entwicklung würde die Struktur des **historischen Siedlungsrands** massiv beeinträchtigen.
- Es sind keine Schutzgebiete bei einer baulichen Entwicklung direkt betroffen. Zudem sind keine umweltfachlichen Gründe erkennbar, die einer Entwicklung entgegenstehen.

Fazit

- Die Fläche wird für eine Entwicklung als Wohnbaufläche als nicht geeignet eingestuft.

Weiterer Umgang mit der Fläche

Wenngleich es sich um ein innerörtliches Potenzial handelt, soll die Fläche nicht weiterverfolgt werden, da sie als nicht geeignet eingestuft wird.

LACHEN-SPEYERDORF – NW 23	HAßLOCHER STRAßE

Rahmendaten

- Flächengröße: 1,2 ha
- Vorhandene Nutzung: Weinbau, Gartennutzung
- Bisherige Darstellung FNP: Landwirtschaft
- Ziele der Regionalplanung: Weißfläche gem. ERP 2014 und 1. Änderung

Zusammenfassende Einordnung

- Mögliche Entwicklung einer **innerörtlichen Freifläche**, die sich nur geringfügig auf die Siedlungsstruktur auswirkt.
- Erschließung ist über die östlich verlaufende Haßlocher Straße möglich.
- Betriebliche Belange der anliegenden Firma Trautz sind zu berücksichtigen.
- **Einflugschneise des Flugplatzes** im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zwingend zu berücksichtigen (insb. in Bezug auf Gebäudehöhen).
- Es sind keine Schutzgebiete bei einer baulichen Entwicklung direkt betroffen. Zudem sind keine umweltfachlichen Gründe erkennbar, die einer Entwicklung entgegenstehen.

Fazit

- Die Fläche ist für eine Entwicklung als Wohnbaufläche geeignet.

Weiterer Umgang mit der Fläche

Die Fläche wird im FNP 2040 als geplante Wohnbaufläche **La-Sp 1 Haßlocher Straße** dargestellt.

LACHEN-SPEYERDORF – NW 24	IM SACKGARTEN

Rahmendaten

- Flächengröße: 0,5 ha
- Vorhandene Nutzung: Grünfläche
- Bisherige Darstellung FNP: Landwirtschaft und Grünfläche
- Ziele der Regionalplanung: Vorranggebiet für die Landwirtschaft gem. ERP 2014 Weißfläche gem. 1. Änderung

Zusammenfassende Einordnung

- Die mögliche Entwicklung wäre eine **kleinteilige Arrondierung** an einer vorhandenen Straße und hätte keine wesentlichen Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur des Ortsbezirks.
- Eine **Erschließung über die B 39**, unmittelbar östlich des Kreisverkehrs, ist nicht möglich. Eine Erschließung über die nördliche Straße „Im Sackgarten" mit entsprechendem Stich nach Süden ist denkbar.
- **Lärmschutzmaßnahmen** werden aufgrund der direkten Lage an der L 540 bzw. B 39 notwendig.
- Es sind keine Schutzgebiete bei einer baulichen Entwicklung direkt betroffen.

Fazit

- Die Fläche ist für eine Entwicklung als Wohnbaufläche geeignet.ür die Fläche konnte in der 1. Änderung des ERP eine Freistellung von Restriktionen erreicht werden (Weißfläche).
- Für die Fläche konnte in der 1. Änderung des ERP eine Freistellung von Restriktionen erreicht werden (Weißfläche).

Weiterer Umgang mit der Fläche

Die Fläche wird im FNP 2040 als geplante Wohnbaufläche **La-Sp 2 Im Sackgarten** dargestellt.

5.4.12 ZUSAMMENFASSUNG DER ALTERNATIVENPRÜFUNG

Nachfolgend sind die Ergebnisse der Alternativenprüfung tabellarisch aufbereitet. Die Tabelle umfasst die insgesamt 24, in Form von Steckbriefen untersuchten Einzelflächen, die auf ihre städtebauliche und umweltfachliche Eignung als Baufläche geprüft wurden.

Tabelle 8: Ergebnis der Alternativenprüfung

Nummerierung Alternativenprüfung	Flächen-bezeichnung	Bewertung	Aufnahme in FNP 2040
NW 01 - Kernstadt	Südlich Hauptfriedhof / Im Grain	Geeignet	Ja
NW 02 – Mußbach	In den Oberwiesen / Östlich Schwimmbad	Nicht geeignet	Nein
NW 03 - Mußbach	Am Krautgarten / südlich Breitenweg	Bedingt geeignet, bessere Alternativen	Nein
NW 04 - Mußbach	Schießmauer	Nicht geeignet	Nein
NW 05 - Mußbach	Im Stecken	Geeignet, keine Weißfläche	Nein
NW 06 - Mußbach	Rechts am Bischofsweg / L 516	Geeignet	Ja
NW 07 - Diedesfeld	Bei der Judengasse	Nicht geeignet	Nein
NW 08 - Diedesfeld	Im Böbig	Nicht geeignet	Nein
NW 09 - Diedesfeld	Im Drötschgarten	Bedingt geeignet, Brühl bessere Alternative	Nein
NW 10 - Diedesfeld	In der Blöck	Nicht geeignet	Nein
NW 11 - Diedesfeld	Im Brühl	Geeignet	Ja
NW 12 - Geinsheim	Südlich Schmittgasse	Geeignet	Ja
NW 13 - Gimmeldingen	Neubergstraße	Bedingt geeignet, keine bessere Alternative	Ja
NW 14 - Hambach	In der Almel	Nicht geeignet	Nein
NW 15 - Hambach	Baumäckerle	Nicht geeignet	Nein
NW 16 - Hambach	Diedesfelder Weg – Teil Nord	Geeignet	Ja
NW 17 - Hambach	Diedesfelder Weg – Teil Süd	Geeignet	Ja
NW 18 - Hambach	Südlich Dr.-Siebenpfeiffer-Straße	Geeignet	Ja

Nummerierung Alternativenprüfung	Flächen-bezeichnung	Bewertung	Aufnahme in FNP 2040
NW 19 - Königsbach	Stabenbergstraße	Nicht geeignet	Nein
NW 20 - Königsbach	Aliment	Nicht geeignet	Nein
NW 21 - Königsbach	Äußere Mückenhaus-Gewanne	Nicht geeignet	Nein
NW 22 – Lachen-Speyerdorf	Grünfläche Nördl. Theodor-Heuss-Straße	Nicht geeignet	Nein
NW 23 – Lachen-Speyerdorf	Haßlocher Straße	Geeignet	Ja
NW 24 – Lachen-Speyerdorf	Im Sackgarten	Geeignet	Ja

Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße (2025) – Abt. Stadtplanung.

5.5 NEUAUSWEISUNGEN VON BAUFLÄCHEN

Nachfolgend werden die in Kapitel 5.3 als geeignet eingestuften Flächen tabellarisch zusammengefasst. Im Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung gab es in manchen Ortsbezirken noch zwei Flächenoptionen, die nun nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen weiterverfolgt oder verworfen wurden.

Tabelle 9: Flächenneuausweisungen für die Kernstadt und Ortsbezirke der Stadt Neustadt an der Weinstraße

Flächenbezeichnung	Anrechenbare Größe [ha][30]	Flächennutzung
Kern 1 Südlich Hauptfriedhof / Im Grain	7,0	Landwirtschaftliche Fläche und Grünfläche wird Wohnbaufläche
Muß 1 Rechts am Bischofsweg / L 516	5,8	Landwirtschaftliche Fläche wird Wohnbaufläche (5,64 ha) und gemischte Baufläche (0,24 ha)
Die 1 Im Brühl	3,0	Landwirtschaftliche Fläche wird Wohnbaufläche
Gei 1 Südlich Schmittgasse	0,2	Grünfläche wird gemischte Baufläche
Gim 1 Neubergstraße	0,4	Gemeinbedarfsfläche wird Wohnbaufläche
Ham 1 Südlich Dr.-Siebenpfeiffer-Straße	5,2	Landwirtschaftliche Fläche wird Wohnbaufläche
Ham 2 Nord Diedesfelder Weg – Teil Nord	2,8	Landwirtschaftliche Fläche wird Wohnbaufläche
Ham 2 Süd Diedesfelder Weg – Teil Süd	1,7	Landwirtschaftliche Fläche wird Wohnbaufläche

[30] Wohnbauflächen werden gem. Raum+ Monitor zu 100% angerechnet, gemischte Bauflächen zu 50% ihrer tatsächlichen Größe.

Flächenbezeichnung	Anrechenbare Größe [ha][30]	Flächennutzung
La-Sp 1 Haßlocher Straße	1,2	Grünfläche wird Wohnbaufläche
La-Sp 2 Im Sackgarten	0,5	Landwirtschaftliche Fläche und Grünfläche wird Wohnbaufläche
SUMME	**27,8**	

Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße (2025) – Abt. Stadtplanung; Werte sind auf eine Nachkommastelle gerundet – Abweichungen sind möglich.

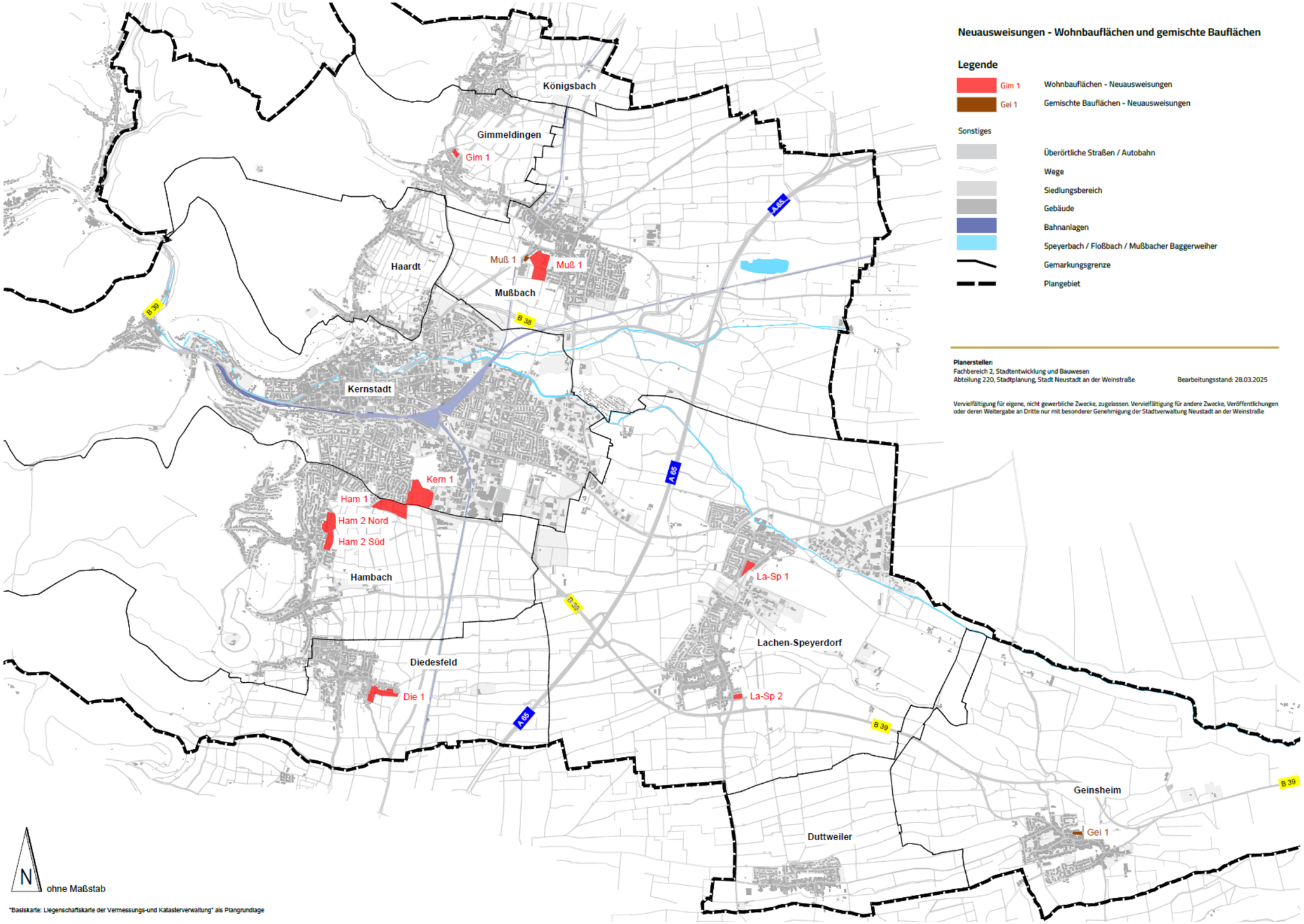


Abbildung 22: Plankarte Neuausweisungen von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen
Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße (2025) – Abt. Stadtplanung.

5.6 GESAMTBILANZ

Die nachfolgende Tabelle liefert einen gesamthaften Überblick über das Ergebnis des Flächenmanagements für die Stadt Neustadt an der Weinstraße. Diese setzt sich aus den in Kapitel 5 ermittelten Werten – Bedarfswert, anrechenbare Potenziale gem. Raum+ Monitor, sonstige bilanzrelevante Anpassungen sowie Flächenrücknahmen und -neuausweisungen zusammen.
Aus der Gegenüberstellung der einzelnen Bestandteile ergibt sich folgendes Ergebnis:

Tabelle 10: Ergebnis des Flächenmanagements Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen

Kategorie	Anrechenbare Größe [ha]
Bedarfswert	77,0
Abzüglich anrechenbare Potenziale gemäß Raum+ Monitor	-41,0
Schwellenwert	+ 36,0
Sonstige bilanzrelevante Anpassungen	+ 4,3
Angepasster Schwellenwert	+ 40,3
Flächenrücknahmen gemäß FNP 2040	+ 12,7
Flächenneuausweisungen gemäß FNP 2040	- 27,8
Gesamtbilanz	**+ 25,2**

Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße (2023/25) – Abt. Stadtplanung; Werte sind auf eine Nachkommastelle gerundet – Abweichungen sind möglich.

Letztendlich ergibt sich nach der Berechnung ein verbleibender Wert von +25,2 ha. Dies bedeutet, dass auf Grundlage des Schwellenwerts sowie den Zu- und Abzügen durch die verschiedenen Kategorien, der Stadt Neustadt an der Weinstraße vorerst noch **25,2 ha zur weiteren Gebietsentwicklung** zur Verfügung stehen würden. Diesen Wert dürfte die Stadt bis zum Planungshorizont im Jahr 2040 über die bereits bestehenden Potenziale und Neuausweisungen hinaus, zusätzlich ausweisen. Dies bedeutet, dass die Stadt Neustadt an der Weinstraße derzeit unterhalb des möglich auszuschöpfenden Spielraums bleibt und Flächen in einem für die Stadt angemessenen Maß ausweist.

Baulücken

Nach der errechneten Gesamtbilanz von +25,2 ha werden in einem letzten Schritt die in Neustadt an der Weinstraße vorhandenen Baulücken bilanziell berücksichtigt. Da es vergleichsweise viele Baulücken gibt, werden diese in Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde (SGD Süd) entsprechend. „Nicht blockierte" Baulücken die keiner anderen Nutzung zugeführt und grundsätzlich aktivierbar sind, werden zu 1/3 angerechnet. Handelt es sich um eine gemischte Baufläche, wird diese zu 50 % angerechnet. Folglich wird für die **Anrechnung von Baulücken** ein für die Kernstadt und die Ortsbezirke ermittelter Wert von rd. **4,1 ha** angenommen. Dadurch reduziert sich die **Gesamtbilanz** geringfügig auf **+21,1 ha**.
Trotz einer grundsätzlichen Verfügbarkeit von „nicht blockierten" Baulücken ist eine vollständige Mobilisierung der Fläche nur schwierig abzuschätzen, weshalb ein Wert von 1/3 angenommen wird.

Zur Aktivierung von innerstädtischen Potenzialen wurden in der Vergangenheit bereits verschiedene Anstrengungen seitens der Stadt unternommen. Hierzu zählt u.a. die im Jahr 2012 durchgeführte Initiative „in:nw". Konkret sollte im Rahmen der Initiative die Innentwicklung vorangetrieben, die Ortskerne gestärkt und die innerörtlichen Potenziale ausgeschöpft werden. In diesem Rahmen wurden auch Eigentümer von bestehenden Baulücken kontaktiert und ein mögliches Verkaufsinteresse abgefragt.

Im Frühjahr 2024 fand eine Aktualisierung dieser Angaben zur Nutzung unbebauter Grundstücke und zum Baulückenkataster statt. Auf Grundlage einer aktuellen Luftbildauswertung wurden alle rd. 350 Eigentümer, deren Grundstück prinzipiell für den Wohnungsbau geeignet ist, seitens der Verwaltung angeschrieben. Mit Hilfe eines Fragebogens zu den Themenblöcken Grundstückssituation, Verkaufsabsicht und Baulückenkataster wurden entsprechende Angaben ermittelt.

Mit einer Rücklaufquote von rd. 45 % konnten in diesem Zusammenhang wichtige Informationen gesammelt und verarbeitet werden.

Beim Thema Grundstückssituation war vor allem relevant, ob für das Grundstück, innerhalb einer gewissen Zeitspanne Bebauungsabsichten vorliegen und welche Gründe bisher verhindert haben, dass das Grundstück bebaut wird. Ca. 1/4 der Eigentümer haben zum Thema Grundstückssituation angegeben, das sie ihr Grundstück kurz- (1-2 Jahre) oder mittelfristig (2-10 Jahre) bebauen wollen. Als Gründe die gegen eine Bebauung sprechen hat etwa 1/3 der Eigentümer angegeben, das Grundstück für einen möglichen zukünftigen Bauwunsch innerhalb der Familie bereitzuhalten. Ebenfalls hat 1/3 angegeben, das Grundstück dauerhaft anderweitig, etwa als Garten nutzen zu wollen, oder es als Kapitalanlage vorzuhalten. Zu einer möglichen Verkaufsabsicht haben sich insgesamt 16 Personen positiv geäußert.

Dem Baulückenkataster, mit welchem die Stadt Neustadt an der Weinstraße den Eigentümern Unterstützung beim Verkauf eines unbebauten Grundstücks anbietet, wurde von 12 der 16 Personen angenommen.

Auch zukünftig besteht das Ziel, bestehende Baulücken und Innenpotenziale zu mobilisieren, um dem Leitsatz Innen- vor Außenentwicklung Rechnung tragen zu können.

6 GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

6.1 GEWERBEFLÄCHENBEDARF

Anders als bei den Wohnbauflächen, gibt die Regionalplanung kein Berechnungsverfahren zur Ermittlung des lokalen Gewerbeflächenbedarfs in der Bauleitplanung vor. Die Einstufung der Kernstadt und des Ortsbezirks Lachen-Speyerdorf als „Siedlungsbereich Gewerbe" steht allerdings für das regionalplanerische Ziel, in diesen Gemeindeteilen die gewerblichen Bauflächen über den örtlichen Eigenbedarf hinaus zu konzentrieren. Als Basis für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Neustadt an der Weinstraße wird das Ergebnis der **Gewerbeflächenbedarfsprognose aus dem Gewerbeflächenkonzept** (2022) herangezogen. Zur Erstellung der Prognose erfolgte ein Rückgriff auf die am Deutschen Institut für Urbanistik für die Stadt Potsdam entwickelte Modellvariante **TBS-GIFPRO** (= trendbasierte und standortspezifische Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose).

Das ursprüngliche GIFPRO-Modell geht von sogenannten gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten aus, die aus der offiziellen Statistik zu entnehmen sind. Die Werte der Neuansiedlungs-, Verlagerungs- und Wiedernutzungsquoten sind in der Ursprungsvariante des Modells vorgegeben worden, können aber entsprechend der lokalen Gegebenheiten verändert werden. Das Modell wurde Anfang der 1980er-Jahre entwickelt und seitdem wegen seiner praxisnahen und leicht handhabbaren Struktur regelmäßig angewandt. Es basiert auf einer empirischen Untersuchung über Neuansiedlungen, Verlagerungen und stillgelegte Industriebetriebe in den Gemeinden Nordrhein-Westfalens. In seiner Ursprungsversion spielte es in der Regionalplanung Nordrhein-Westfalens lange Jahre eine sehr wichtige Rolle, wurde aber im Zuge der Verbreitung des Gewerbeflächen-Monitorings in unterschiedlicher Weise modifiziert. Es stellt in Deutschland nach wie vor das Standard-Modell zur Prognose des Gewerbeflächenbedarfs dar, insbesondere bei Fehlen detaillierter Monitoring-Daten.

In der Variante TBS-GIFPRO erfolgt zunächst eine Zuordnung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zu einzelnen Branchengruppen, für die jeweils spezifischen Flächenbedarfe je Beschäftigtem definiert werden. Dahinter steht der Gedanke, dass in bestimmten Branchen (z. B. Logistik, Großhandel) der Pro-Kopf-Flächenbedarf deutlich höher ist als z. B. im Dienstleistungssektor oder im Handwerk. Zudem geht die Beschäftigtenzahl nicht als statische Größe in das Modell ein, sondern wird über eine Trendfortschreibung mit einer dynamischen Komponente in das Modell integriert.

Der mit Hilfe der trendbasierten und standortspezifischen Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose ermittelte **Gewerbeflächenbedarf der Stadt Neustadt an der Weinstraße liegt bei 46,7 ha Bruttobaufläche bis zum Jahr 2040**.

Ergebnisse anderer Prognosen (z.B. im Rahmen der Gewerbe- und Industrieflächenstrategie Rheinland-Pfalz 2030), welche ebenfalls auf einem GIFPRO-Modell basieren, jedoch zum Teil abweichende Parameter ansetzen, bestätigen die Annahme, dass sich der Gewerbeflächenbedarf in Neustadt an der Weinstraße bis zum Jahr 2040 im Bereich um 45 ha brutto bewegt.

6.2 GEWERBEFLÄCHENPOTENZIALE

Im Sinne des Grundsatzes Innen- vor Außenentwicklung sind von den Gewerbeflächenbedarfen vorhandene Gewerbeflächenpotenziale abzuziehen.
Daher werden zunächst die marktfähigen Innenpotenziale und Baulücken im Bestand ermittelt. Dabei geht es um freie Gewerbegrundstücke für die Baurecht besteht und die erschlossen sind. In einem zweiten Schritt sind aber auch Flächen zu bilanzieren, die im FNP zwar bereits planerisch als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, für die aber bislang weder Baurecht noch Erschließung bestehen.

Marktfähige Innenpotenziale und Baulücken

Bereits im Gewerbeflächenkonzept wurden die verfügbaren Potenziale mit Stand August 2022 bilanziert. Da zwischenzeitlich einige Marktaktivitäten stattgefunden haben, wurde die Bilanz nun mit Stand März 2025 aktualisiert. So werden einige weitere Gewerbegrundstücke z.B. mittlerweile gewerblich genutzt, die Baugenehmigung wurde erteilt und der Bau hat begonnen.
32 noch verfügbare Gewerbeflächen mit insgesamt 14,8 ha Netto-Gesamtfläche wurden von der Verwaltung noch einmal genauer in den Blick genommen. Dabei ging es auch um die Frage, inwieweit die Gewerbeflächen in der Bilanz als marktfähig angerechnet werden können. Im Ergebnis wurden die Flächen wie folgt bilanziert:

- Marktfähige Gewerbeflächen, die sich im Eigentum der Stadt oder der städtischen WEG befinden, werden grundsätzlich komplett angerechnet.
- Marktfähige Gewerbeflächen in Privateigentum werden grundsätzlich nur zur Hälfte angerechnet, weil die Stadt Neustadt an der Weinstraße die Fäden nicht selbst in der Hand hat, sondern auf die Mitwirkungs- oder Verkaufsbereitschaft der Eigentümerschaft angewiesen ist. Die Aktivierung von teils langjährig brachliegenden Privatgrundstücken, gerade im gewerblichen Kontext, hat sich in den vergangenen Jahren in Neustadt an der Weinstraße als zunehmend schwierig erwiesen. Die hälftige Gewichtung der marktfähigen privaten (bzw. nicht städtischen) Reserveflächen deckt sich auch mit der Vorgehensweise anderer Kommunen im Rahmen der Bauleitplanung.

Gewichtet zeigt sich, dass in Neustadt an der Weinstraße nur noch 7,8 ha (netto) marktfähige Gewerbeflächen anrechenbar sind. Diese Innenreserven sind darüber hinaus nicht zusammenhängend. Es handelt sich vielmehr um über verschiedene Gewerbelagen verstreute Einzelgrundstücke. Häufig werden die Grundstücke oder Grundstücksteile für Betriebserweiterungen bevorratet. Für andere wiederum bestehen seitens der Eigentümerschaft keine oder keine konkreten Nutzungs- oder Vermarktungsabsichten.
Nur zwei der betrachteten Grundstücke sind städtisch, sodass hier kaum noch eigener Handlungsspielraum besteht. Im Ergebnis bedeutet das, dass nur noch wenige gewerbliche Anfragen durch Vermittlung der Wirtschaftsförderung positiv beantwortet werden können. Folgen des spürbaren Flächenmangels bzw. der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit sind begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten für lokale Gewerbebetriebe und ein fehlendes nennenswertes Angebot für die Ansiedlung neuer Betriebe.

Um die gewerbliche Innenreserve auf den prognostizierten Flächenbedarf (brutto) anrechnen zu können, ist eine entsprechende Umwandlung inklusive Erschließungs- und Nebenflächen erforderlich. Hierbei wird die konservative Annahme getroffen, dass 15 % der Bruttobaufläche auf die Erschließungsfläche entfallen. Die **marktfähige gewerbliche Innenreserve** der Stadt Neustadt an der Weinstraße beträgt somit ca. **9,0 ha (brutto)**.
Trotz Mobilisierungsschwierigkeiten in der Vergangenheit soll die Aktivierung von bestehenden Innenpotenzialen auch zukünftig weiterverfolgt werden. Gemeinsam mit der WEG wurde in einem ersten Schritt eine Aktivierungskampagne gestartet. Zu diesem Zweck wurden die Flächeneigentümer von 35 komplett oder teilweise brachliegenden Flurstücken mit einem detaillierten Fragebogen angeschrieben um zu klären, was die Gründe für die Nicht-Vermarktung der Grundstücke sind. Auch untergenutzte gewerbliche Grundstücke wurden dabei in den Blick genommen. Zu 13 der 35 Flurstücke liegen in Folge nun nähere Informationen vor, wobei seitens dieser Eigentümer entweder keine Aktivierung ihrer Gewerbegrundstücke angestrebt wird oder diese für eine eventuelle Erweiterung ihres Unternehmens (weiterhin) vorgehalten werden. Eine konkrete Flächenaktivierung resultierte aus der Befragung bislang nicht.
Es gilt, die gewerblichen Innenpotenziale künftig regelmäßig zu überprüfen und in gewissen zeitlichen Abständen wieder auf die Eigentümer zuzugehen. Gemeinsam mit mitwirkungsbereiten Flächeneigentümern sollen dann mögliche Aufwertungs- und Veränderungsmöglichkeiten der Grundstücke besprochen werden. Hierzu zählen auch leerstehende gewerbliche Immobilien bzw. Lagerhallen.

Außenpotenziale

Als Außenpotenziale sind drei Flächen anzurechnen, die im FNP 2005 mitsamt den genehmigten Änderungen als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, für die aber weder Baurecht besteht noch eine Erschließung vorliegt. Es handelt sich dabei um die Bereiche „Schräger Hohweg" (Kernstadt) mit 3,8 ha, „Erweiterung Mußbach Metall" (Ortsbezirk Mußbach) mit 0,6 ha und „Lange Strahläcker Süd" (Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf) mit 8,2 ha. Zusammen geht es also um Außenpotenziale mit einer Flächengröße von **12,6 ha** (brutto).

Nach Abzug der marktfähigen Innenpotenziale und Baulücken sowie der Außenpotenziale beträgt der **Bedarfswert an gewerblichen Bauflächen 25,1 ha (brutto).**

6.3 RÜCKNAHMEN VON BAUFLÄCHEN

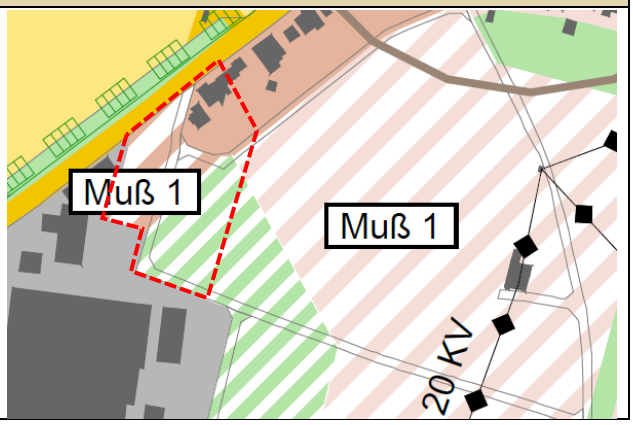
Zwei der drei unter Außenpotenziale benannten Flächen (Erweiterung Mußbach-Metall und Schräger Hohweg) sind aus unterschiedlichen Gründen für eine weitere gewerbliche Nutzung nicht mehr vorgesehen. Daher werden die Flächen, obwohl bereits im FNP 2005 samt seinen genehmigten Änderungen als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen, künftig zurückgenommen. Die Flächen erhalten eine andere Zielsetzung. Lediglich bei der Fläche „Lange Strahläcker Süd" verbleibt die Ausweisung als gewerbliche Baufläche.

Erweiterung Mußbach-Metall

Der bestehende Gewerbebetrieb bzw. Gewerbestandort der Fa. Mußbach-Metall soll zukünftig weitergeführt werden. Die im FNP 2005 vorgesehene, nördlich gelegene Erweiterungsfläche („Arrondierung Mußbach-Metall") wird hingegen nicht mehr benötigt. Ein Teil der gewerblichen Erweiterungsfläche ist bereits bebaut und wird nachfolgend als gemischte Baufläche dargestellt. Dieses Gebiet ist in den vergangenen Jahren gewachsen und wird auch in Richtung Südwesten, angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet, als gemischte Baufläche fortgeführt. Der östlich angrenzende Teil ist als

Grünfläche i.S. einer Pufferzone zur geplanten Wohnbaufläche „Rechts am Bischofsweg / L 516“ vorgesehen. Es werden hier 0,6 ha gewerbliche Baufläche zurückgenommen.

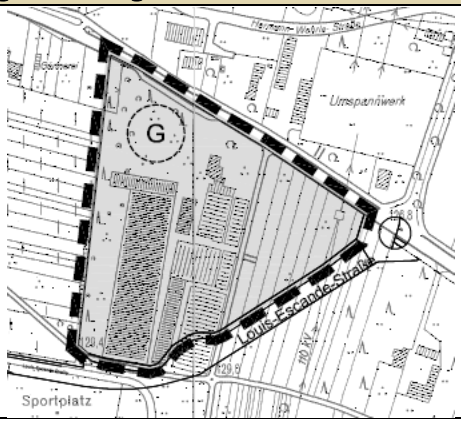
Erweiterung Mußbach-Metall

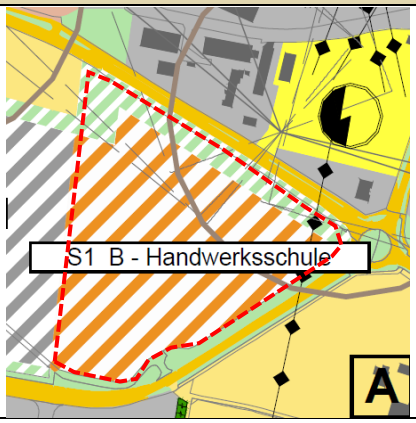


Schräger Hohweg

Der ca. 3,8 ha große Bereich „Schräger Hohweg“ in der östlichen Kernstadt wurde durch eine FNP-Änderung erst im Jahr 2007 von einer Fläche für die Landwirtschaft zu einer gewerblichen Baufläche. Dies erfolgte, nachdem die dort lange Jahre ansässige Gärtnerei (privilegiertes Außenbereichsvorhaben) ihren Betrieb aufgab. Für den genannten Bereich in der Speyerdorfer Straße / Louis-Escande-Straße ist nun aber die Neuansiedlung eines Berufsbildungs- und Technologiezentrums der Handwerkskammer Rheinland-Pfalz vorgesehen, woraus eine Nutzungsänderung von gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche und in Grünfläche und damit die Rücknahme von 3,8 ha gewerblicher Bauflächen einhergeht.

Schräger Hohweg





Insgesamt werden **4,4 ha gewerbliche Bauflächen zurückgenommen.** Damit ergibt sich ein **korrigierter Bedarfswert von 29,5 ha.** Neustadt braucht also dringend neue gewerbliche Bauflächen.

6.4 ALTERNATIVENPRÜFUNG FÜR NEUE BAUFLÄCHEN

Um dem benannten Defizit von rd. 29,5 ha 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. Im Rahmen des Gewerbeflächenkonzepts (2022) wurde eine gesamtstädtische Analyse durchgeführt, um mögliche Standorte zur Schaffung neuer Gewerbeflächenangebote zu identifizieren.

Restriktionsanalyse

Bereits die im ersten Schritt durchgeführte Restriktionsanalyse zeigt in Abbildung 23, dass der Raum für gewerbliche Neuentwicklungen in Neustadt an der Weinstraße allein aufgrund der topographischen Gegebenheiten sowie der Freiraumrestriktionen bereits stark begrenzt ist.

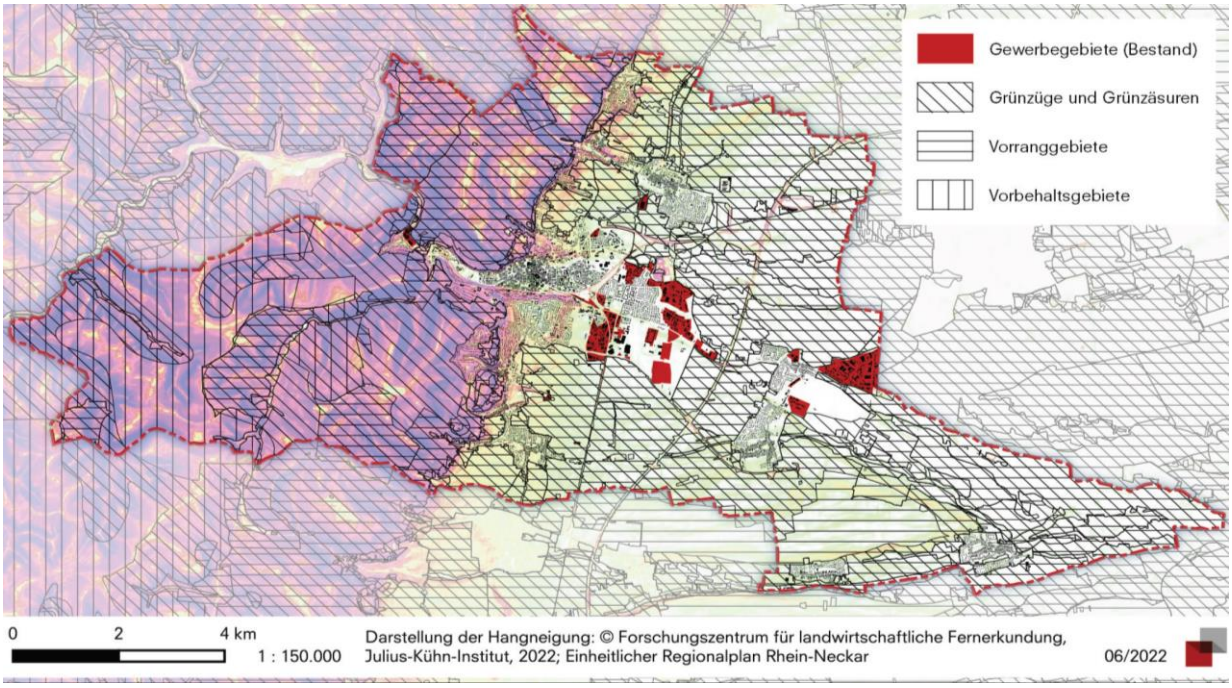


Abbildung 23: Restriktionsanalyse zur Identifizierung von Potenzialflächen für die Darstellung gewerblicher Bauflächen
Quelle: Gewerbeflächenkonzept Neustadt an der Weinstraße (Stadtraumkonzept GmbH, Dortmund – August 2022), S. 49.

Weitere wesentliche Faktoren, wie etwa die Erschließbarkeit, die Flächenverfügbarkeit sowie die Vereinbarkeit mit störsensiblen Nutzungen im Umfeld, sind dabei noch nicht einmal berücksichtigt. **Im Ergebnis verbleiben nur wenige Standorte im Stadtgebiet, für die eine gewerbliche Entwicklung überhaupt in Betracht gezogen werden könnte.**

Standorte für die Alternativenprüfung

Insgesamt wurden **neun mögliche Standorte für eine gewerbliche Entwicklung** identifiziert (siehe nachfolgende Abbildung 24) und anschließend hinsichtlich ihrer Eignung für eine Gewerbeflächenentwicklung untersucht. Nicht immer sind diese Standorte frei von den dargestellten Restriktionen. Da sie jedoch mitunter bereits in der politischen Diskussion als mögliche Zukunftsstandorte standen, flossen sie in die weitere Betrachtung und Bewertung mit ein.

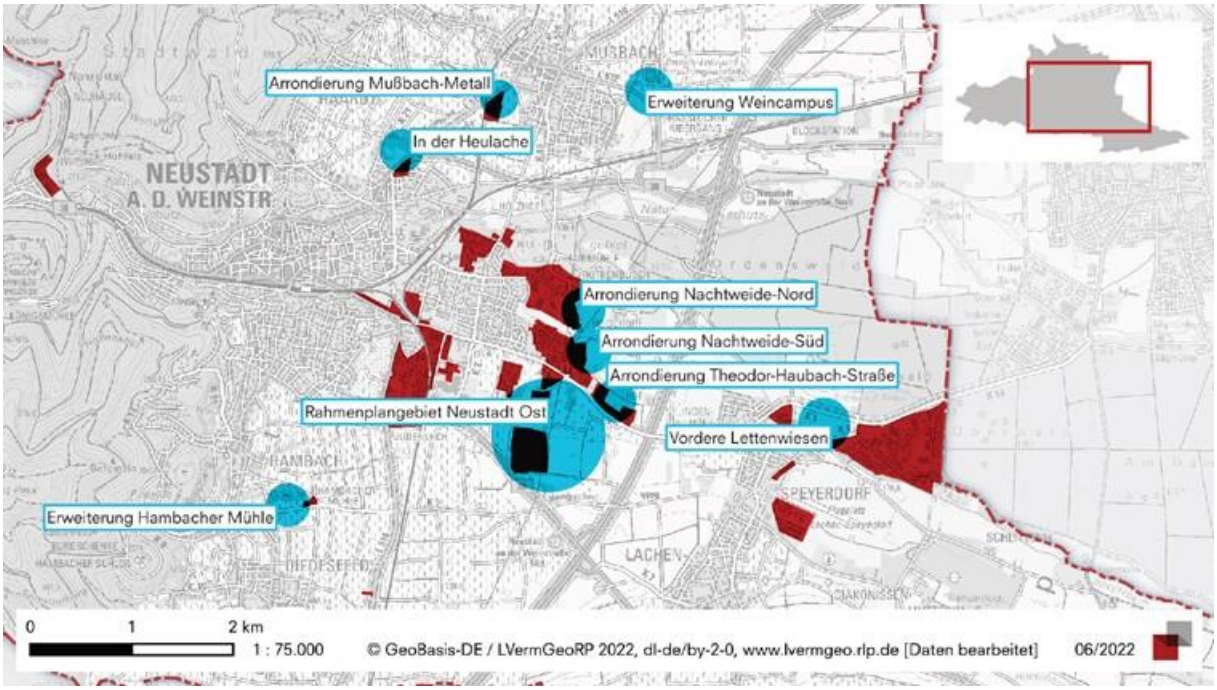


Abbildung 24: Identifizierte Potenzialstandorte für die Alternativenprüfung gewerblicher Bauflächen
Quelle: Gewerbeflächenkonzept Neustadt an der Weinstraße (Stadtraumkonzept GmbH, Dortmund – August 2022), S. 50.

Als **Hauptaugenmerk** für die zukünftige gewerbliche Entwicklung wurde als einzige größere regionalplanerische Weißfläche, der Bereich rund um die bestehenden Gewerbestandorte Quartier Hornbach, Joseph-Monier-Straße und Lange Strahläcker identifiziert. Der Bereich wird nördlich durch die Speyerdorfer Straße, im Westen durch die Adolf-Kolping-Straße und im Süden durch die B 39 begrenzt. Diesem Standort widmete sich die parallel zum Gewerbeflächenkonzept erarbeitete Städtebauliche Rahmenplanung **Neustadt-Ost**.
Erfasst wurden aber auch mögliche Arrondierungsflächen an den Siedlungsrändern bzw. an bestehenden Gewerbelagen oder auch einzelne Flächen in den Ortsbezirken, die Entwicklungsmöglichkeiten für lokal ansässige Unternehmen (z.B. Handwerksbetriebe) bieten könnten.

Bewertungsfaktoren

Zur Bewertung der Entwicklungsperspektiven der Standorte wurden jeweils die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen (Ausweisung im FNP), die derzeitige Nutzung, vorhandene naturräumliche Restriktionen, die Altlastensituation, die Anbindung des Standortes an das (über-) regionale Straßenverkehrsnetz und den ÖPNV, die Möglichkeiten der Erschließung sowie – als Hilfsindikator zu einer ersten Abschätzung der landwirtschaftlichen Betroffenheit – das Bodenertragspotenzial in den Blick genommen. Für keinen der betrachteten Standorte liegen Hinweise auf eine Altlastenproblematik vor. Unberücksichtigt bleiben musste in der Analyse die Aktivierbarkeit der Grundstücke. Alle fraglichen Flächen sind (komplett oder in großen Teilen) in Privateigentum, die Eigentümerstrukturen in aller Regel zudem sehr kleinteilig, sodass die Grundstücke vieler Eigentümer von Entwicklungen betroffen wären. Es ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar, ob und zu welchen Bedingungen die Flächen tatsächlich aktiviert werden können. Weiter gilt es, sowohl in übergeordneter Perspektive für alle Potenzialstandorte, als auch mit Blick auf das große Rahmenplangebiet, die **Interessen der Landwirtschaft** in die Abwägung einzustellen und damit angemessen zu berücksichtigen. Anhand der verschiedenen Aspekte, die für oder gegen eine Entwicklung der jeweiligen Standorte sprechen, wurde letztlich eine Gesamteinschätzung vorgenommen.

Wesentliche Ergebnisse der Alternativenprüfung

Gebiet Neustadt-Ost

Aufgrund seiner Größe, Restriktionsarmut, verkehrlichen Anbindung, der Anknüpfung an bestehende Gewerbestrukturen sowie der Einfügung in die Siedlungsstruktur stellt das Rahmenplangebiet „Neustadt-Ost" den bestgeeigneten Standort für eine großmaßstäblichere zukünftige Gewerbeentwicklung dar. Hier besteht die Möglichkeit, Angebote unterschiedlichster Ausprägung mit überörtlicher Zugkraft zu schaffen und neue Impulse für die wirtschaftliche Entwicklung Neustadts zu setzen. Die Entwicklung dieses Standortes sollte daher im Fokus der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung stehen. Ein großflächiges Gebiet wie Neustadt Ost erlaubt flexible Grundstückszuschnitte, um später den unterschiedlichen Bedarfsansprüchen der Gewerbetreibenden gerecht werden zu können.

Ergänzende Standortmöglichkeiten in Gemeindeteilen mit G-Funktion

Die exponierte Potenzialfläche **„In der Heulache"** (Kernstadt) mit ihrer Ortseingangslage und hohen Sichtbarkeit könnte Betrieben mit eher lokalem Absatzmarkt bzw. Kundenkreis Raum für eine qualitative Entwicklung bieten. Vorstellbar wäre hier laut Gutachten auch die Entwicklung eines innovativen Konzeptes mit einer engen Verzahnung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe. Im Ergebnis soll dieser Standort im FNP 2040 allerdings zugunsten einer wohnbaulichen Entwicklung in diesem Bereich nicht als gewerbliche Baufläche aufgenommen werden.

Der Standort **„Vordere Lettenwiesen"** im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf wird aufgrund vielfältiger gravierender Restriktionen (Regionaler Grünzug, Vorranggebiet Hochwasserschutz, Landschaftsschutzgebiet) nicht als zukunftsfähig eingestuft und daher nicht weiterverfolgt.

Arrondierungen

Ergänzend überprüft wurden die **Arrondierungen „Nachtweide-Nord und -Süd"** (beide Kernstadt) sowie die **Arrondierung „Theodor-Haubach-Straße"** (Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf). Sie könnten sinnvolle und restriktionsarme Ergänzungen der bestehenden Gewerbegebiete darstellen und Spielräume mit Blick auf die Sicherung bzw. mögliche Erweiterung ansässiger Betriebe bieten. Allerdings sind sie aufgrund ihrer Größe – verglichen mit den Bedarfen – relativ untergeordnet. Allerdings könnten Sie die Gesamtentwicklung im Gebiet Neustadt-Ost grundsätzlich ergänzen, zumal teilweise Erschließungsanfragen bereits vorhanden sind. In den FNP 2040 sollen die Nachtweide-Süd und die Theodor-Haubach-Straße als die beiden fachlich am besten geeigneten Arrondierungen aufgenommen werden.

Standorte in den Ortsbezirken

Der Standort **„In der Winterhalt Ost"** im Ortsbezirk Hambach kann Entwicklungsmöglichkeiten für das Gewerbe Hambachs, etwa aus dem Handwerk, eröffnen. Da aus dem Ort heraus erste Bedarfe formuliert wurden, soll die Fläche in den FNP 2040 aufgenommen werden. Der Bedarfsnachweis ist bei Aufstellung eines Bebauungsplanes zu führen.

Der Standort **Arrondierung „Mußbach-Metall"**, der noch im FNP 2005 als gewerbliche Erweiterungsfläche avisiert wurde, soll – wie bereits zuvor erläutert – zurückgenommen werden und stellt damit keine Entwicklungsmöglichkeit mehr dar.

Einen Sonderfall stellt der untersuchte Standort **„Weincampus"** im Ortsbezirk Mußbach dar. Die vorhandenen Bildungs- und Forschungseinrichtungen könnten hier den Kern eines zu entwickelnden Clusters von Betrieben der Wertschöpfungskette Weinbau bilden und damit zu einer Stärkung dieses

ohnehin wichtigen Wirtschaftsbereichs beitragen, wobei hierzu eine enge Einbindung der bestehenden Einrichtungen des Weincampus erforderlich wäre. Eine anders geartete gewerbliche Entwicklung ohne Anknüpfung an Hochschule oder Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinpfalz (DLR) sollte an diesem Standort hingegen nicht in Betracht gezogen werden.
Die Fläche kann allerdings aktuell nicht im Flächennutzungsplan 2040 – etwa als Sonderbaufläche Forschung und Bildung / Ausgründungen – dargestellt werden, da regionalplanerische Ziele der Freiraumsicherung entgegenstehen. Eine Bauleitplanung kann zu einem späteren Zeitpunkt in Angriff genommen werden, wenn konkrete Entwicklungsabsichten vorliegen und gleichzeitig ein Zielabweichungsverfahren beantragt und durchgeführt wird.

6.5 NEUAUSWEISUNG VON BAUFLÄCHEN

Im Ergebnis der Alternativenprüfung soll die gewerbliche Entwicklung auf das Gebiet Neustadt-Ost fokussiert und durch eine kleinere Neuausweisung im Sinne der weiteren gewerblichen Eigenentwicklung im Ortsbezirk Hambach flankiert werden.

Neuausweisungen G1 – G4 im Bereich Neustadt Ost (ca. 27,1 ha)

Grundlage für die Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen im Bereich Neustadt-Ost stellt eine im September 2022 vom Stadtrat in nicht-öffentlicher Sitzung beschlossene Städtebauliche Rahmenplanung dar. Die Untersuchung hat zunächst das gesamte nachfolgend dargestellte Gebiet in den Blick genommen.
Ziel war es dabei, 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.
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.

Abbildung 25: Plangebiet der Städtebaulichen Rahmenplanung Neustadt-Ost
Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße (2025) - Eigene Darstellung Abt. Stadtplanung.

Um eine transparente Abwägungsgrundlage für die Bauleitplanung zu schaffen, wurde in der ersten Jahreshälfte 2023 eine **Agrarstrukturelle Untersuchung** für das insgesamt intensiv landwirtschaftlich genutzte „Rahmenplangebiet Neustadt-Ost" durchgeführt. Die Untersuchung hat ergeben, dass das Rahmenplangebiet ein relativ homogenes Gebiet ist, so dass in allen Teilbereichen bzw. Bauabschnitten – welche zuvor anhand der Städtebaulichen Rahmenplanung abgegrenzt wurden – ähnliche Rahmenbedingungen vorliegen. Lediglich die Form der Landnutzung unterscheidet sich. Die Wertigkeit von Flächen mit Wein-, Obst- und Ackerbau sind multifaktoriell und daher schwer miteinander zu vergleichen bzw. gegeneinander abzuwägen. Auf Grundlage der geprüften Daten wurden keine (restriktiven) Ausschlusskriterien gefunden, die einer Gewerbeflächenentwicklung innerhalb der geplanten Bauabschnitte entgegenstehen würden. Die während der Erarbeitung der Rahmenplanung getroffene Entscheidung der Stadt, die landwirtschaftlichen Flächen südlich des Pohlengrabens, insbesondere südlich des Kanzgrabens, in Richtung der BAB 65 aufgrund ihrer vergleichsweise guten Bodenqualität bei einer Gewerbeflächenentwicklung außen vor zu lassen, erweist sich in Anbetracht der Untersuchungsergebnisse als richtig.

Im Rahmenplan wurden folgende Eckpunkte für die zukünftige Entwicklung definiert:

- Erschließungskonzept unter Berücksichtigung aller Verkehrsarten
  - ✓ Erschließungsstraßen in unterschiedlicher Hierarchie
  - ✓ Durchgängige Fuß- und Radwegenetze
  - ✓ Zentrale Freiraumachse mit Verbindung zum Bahnhaltepunkt Süd
  - ✓ Anbindung an den ÖPNV

- Zoniertes Nutzungskonzept
  - ✓ Definition von Schwerpunktbereichen für unterschiedliche gewerbliche Nutzungen
  - ✓ Entwicklung einzelner Baufelder
  - ✓ Aufteilung in Bereiche mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen und Lagequalitäten
  - ✓ Flexibilität bei der Ansiedlung
- Stadträumliches Konzept
  - ✓ Adressbildung entlang von Hauptachsen
  - ✓ Raumbildende Gebäude zum Straßenraum
  - ✓ Hallenstrukturen in rückwärtigen Bereichen
  - ✓ Grüne Kanten zum Freiraum
  - ✓ Berücksichtigung von Sichtachsen
- Freiraumkonzept
  - ✓ Grünes Netz an Freiflächen als Rückgrat, z.T. entlang vorhandener Gräben
  - ✓ Regenwassermanagement im Grabensystem
  - ✓ Multifunktionale Freiräume
  - ✓ Freihalten der landwirtschaftlichen Flächen der höchsten Bodengüten
- Konzept zur Bildung von Entwicklungsabschnitten

Als ein Ergebnis der Rahmenplanung werden die Flächen G 1-G 4 im Bereich Neustadt-Ost (ca. 27,1 ha) als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

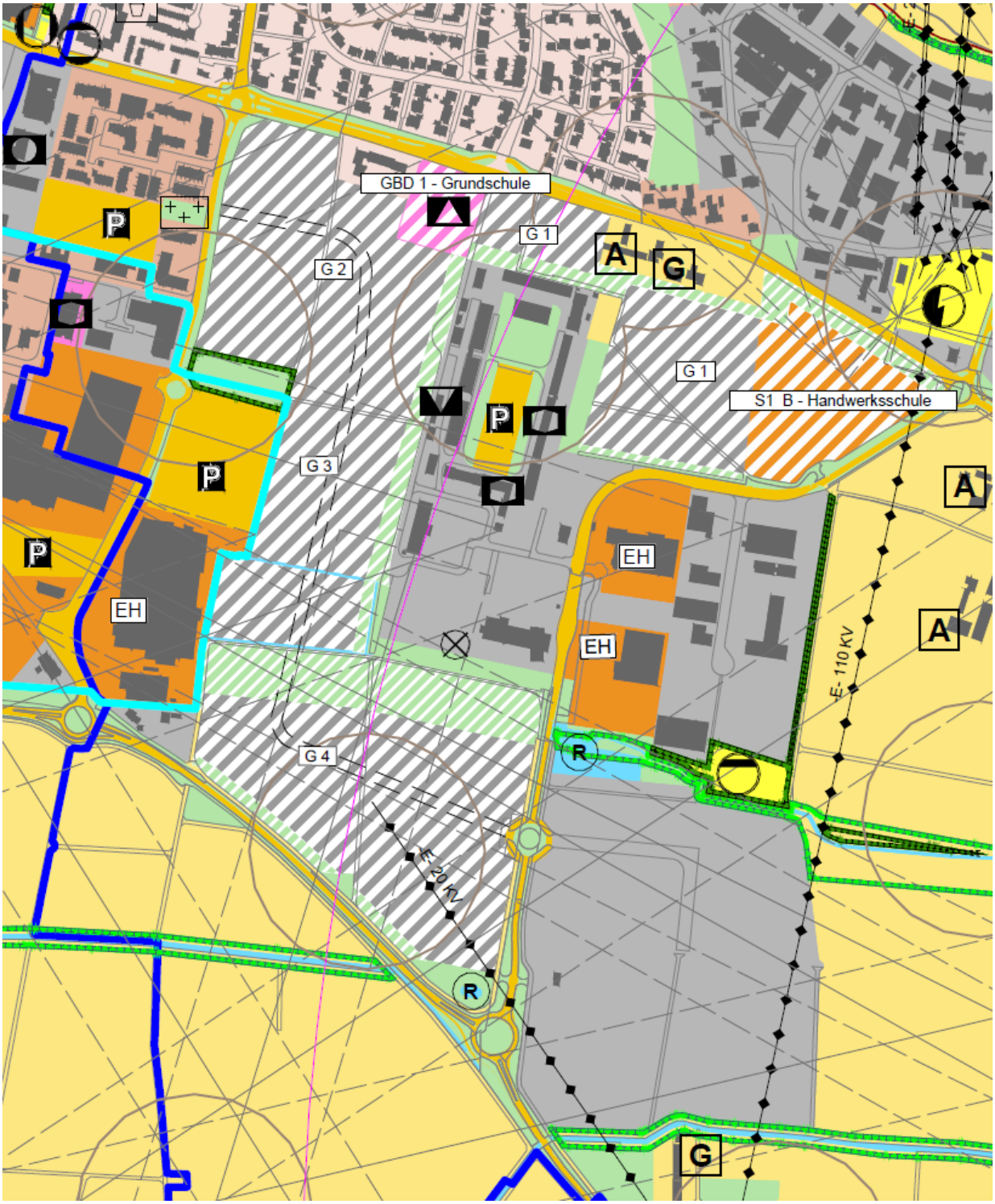


Abbildung 26: Ausschnitt FNP 2040 – Bereich Neustadt-Ost
Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße (2025) – eigene Darstellung Abt. Stadtplanung.

Neuausweisung G 5 „In der Winterhalt" (ca. 2,5 ha)

Die Flächen des Rahmenplangebietes – so die gutachterliche Empfehlung – können durch kleinere Entwicklungen an anderen Standorten bzw. in den Ortsbezirken ergänzt werden, sofern dort nachweislich Nachfrage nach Gewerbeflächen seitens lokaler Unternehmen besteht. Dies ist im Ortsbezirk

Hambach der Fall. Ortsansässige oder ursprünglich aus Hambach stammende Unternehmen, insbesondere aus dem Handwerk, haben nachdrücklich ihre Erweiterungsabsichten bekundet, sodass die Fläche „In der Winterhalt" im FNP 2040 als gewerbliche Baufläche neu dargestellt wird. Die Fläche schließt an einen bestehenden Gewerbebetrieb an und kann Erweiterungsmöglichkeiten für lokale Unternehmen bieten. Von Seiten der Regionalplanung wird das Gewann „In der Winterhalt" ebenfalls als geeigneter Standort für eine Gewerbeflächenentwicklung angesehen. In der 1. Änderung zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist dieser Bereich von Restriktionen freigestellt und als sogenannte Weißfläche dargestellt.

Neuausweisungen G6 „Arrondierung Nachtweide Süd" und G7 „Arrondierung Theodor-Haubach-Straße" (zusammen ca. 6,9 ha)

Wie bereits in der Alternativenprüfung ausgeführt, werden zwei kleinere Arrondierungen als Ergänzungen der bestehenden gewerblichen Bauflächen zusätzlich im FNP 2040 dargestellt. Im Bereich der Flächen **G6 „Arrondierung Nachweide Süd"** (Kernstadt, 3,8 ha) und **G7 „Arrondierung Theodor-Haubach-Straße"** (Lachen-Speyerdorf, 3,1 ha) kann eine Aktivierung nach Einschätzung der Verwaltung schneller gelingen, als bei den Flächen im Rahmenplangebiet Neustadt-Ost. Die Aufnahme der beiden Flächen soll dazu beitragen, den zuvor beschriebenen Flächenengpass möglichst zeitnah weiter aufzulösen.

Im FNP 2040 der Stadt Neustadt an der Weinstraße werden demnach **insgesamt 36,5 ha gewerbliche Baufläche neu dargestellt**.

6.6 GESAMTBILANZ

Die nachfolgende Tabelle liefert einen gesamthaften Überblick über das Ergebnis des Flächenmanagements für gewerbliche Bauflächen.

Tabelle 11: Ergebnis des Flächenmanagements gewerbliche Bauflächen

Kategorie	Anrechenbare Größe [ha]
Bedarfsprognose bis 2040 gemäß Gutachten	46,7
Abzüglich marktfähiger Innenpotenziale und Baulücken	- 9,0
Abzüglich Außenpotenziale	- 12,6
Bedarfswert	25,1
Zuzüglich Rücknahmen gewerblicher Bauflächen	+4,4
Korrigierter Bedarfswert	29,5
Abzüglich Flächenneuausweisungen	-36,5
Summe	**-7,0**

Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße (2023) – Abt. Stadtplanung; Werte sind auf eine Nachkommastelle gerundet – Abweichungen sind möglich.

Für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Neustadt an der Weinstraße wird es als wichtig angesehen, dass die im Gewerbeflächenkonzept ermittelten Bedarfe im Planungshorizont des Flächennutzungsplanes, also bis zum Jahr 2040, auch tatsächlich gedeckt werden können. Erfahrungen aus der Vergangenheit – aber auch aus aktuellen Grunderwerbsverhandlungen – zeigen allerdings, dass eine Flächenmobilisierung grundsätzlich einen „langen Atem" und langwierige Verhandlungen erfordert. Insofern ist es folgerichtig, das Flächenportfolio in angemessenem Rahmen auch über das bilanzielle Gewerbeflächendefizit von 29,5 ha hinaus abzubilden. Im FNP 2040 werden daher insgesamt 36,5 ha neue gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Zuletzt wurden mit den Arrondierungen Nachtweide-Süd und Theodor-Haubach-Straße zwei weitere Flächen ins Portfolio aufgenommen, bei denen aus Sicht der Verwaltung eine zeitnahe Mobilisierung gelingen könnte. Eine bilanzielle Überschreitung des Mengengerüsts um 7,0 ha scheint vor diesem Hintergrund angemessen und vertretbar.

Auch die Annahme, dass 15 % der Bruttofläche auf die Erschließungsflächen entfallen, ist insofern ein eher konservativer Wert, da er aus der Analyse bestehender Gebiete, die insbesondere durch klassisches Gewerbe geprägt werden, abgeleitet wurde. Gerade bei der Neuentwicklung qualitätsvoller Gewerbegebiete, die großzügig dimensionierte Grünflächen, Raum für den Rad- und Fußverkehr sowie resiliente Infrastrukturen, etwa zur Niederschlagswasserretention, aufweisen, kann dieser Wert auch bei 20 bis 25 % liegen.

7 SONDERBAUFLÄCHEN PHOTOVOLTAIKANLAGEN

7.1 HINTERGRÜNDE UND EINORDNUNG

Wie in Kapitel 3.8 bereits beschrieben, soll der Ausbau erneuerbarer Energien einen zentralen Baustein zur Erreichung der Neustadter Klimaziele darstellen. Speziell um den Ausbau regenerativer Energien im Innenbereich stärker vorantreiben, wurden in den letzten Jahren verschiedene Beschlüsse gefasst, die sich u.a. in den Klimaschutzprinzipien der Stadt Neustadt an der Weinstraße wiederfinden. Hierzu zählen:

- Kampagne EnergieDach der Stadtwerke im Miet- oder Eigentumsmodell,
- Ausbau von PV-Anlagen auf städtischen Gebäuden,
- Grundsatzbeschluss zur „Solarnutzung" (Beschluss des Stadtrates vom Dezember 2022) mit Regelungen zur Solarenergie (oder alternativer Konzepte zur regenerativen Energiegewinnung bei kommunalen Grundstücksverkäufen, bei privaten Baulandentwicklungen und bei der Aufstellung und Anpassung von Bebauungsplänen.

Für die Nutzung erneuerbarer Energien im Außenbereich verfügt die Stadt Neustadt an der Weinstraße bereits über die **bestehende PV-Freiflächenanlage „Solarpark Flugplatz Lilienthal"** südlich des Flugplatzes im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf. Die Flächengröße beträgt rd. 6,6 ha. Der gewonnene Strom (2 MW Leistungsangabe) wird in das Netz der Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße GmbH eingespeist. Es laufen aktuell Bemühungen, die Leistung im Rahmen eines Repowerings der Solarmodule zu erhöhen.

Neben den reinen PV-Freiflächenanlagen sind im Zuge des Ausbaus der Solarenergie und der anhaltenden Flächenkonkurrenz auch immer mehr landwirtschaftliche Flächen gefragt. Agri-PV kombiniert die Solarenergieerzeugung mit einer landwirtschaftlichen Nutzung, sodass die darunterliegende Fläche weiterhin bewirtschaftet werden kann. Ein zentraler Aspekt der primär für die Landwirte hervorzuheben ist, ist die Möglichkeit zur Doppelnutzung der Flächen.
Um diese Kombination gut nutzen zu können, muss die bauliche Konstruktion sowie die Technik den Anforderungen der Fläche genügen. Bei dieser kombinierten Nutzung steht stets die landwirtschaftliche Hauptnutzung im Vordergrund. Neben Ackerland oder einer mit Dauerkulturen genutzte Fläche kann die landwirtschaftliche Hauptnutzung auch Dauergrünland oder Weideland umfassen.
Im vorliegenden FNP sind lediglich PV-Freiflächenanlagen sowie Agri-PV als flächenhafte Anlagen von Bedeutung.

7.2 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Um weitere geeignete Standorte für neue Photovoltaikanlagen zu identifizieren, werden zu Beginn die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Ausweisung, sowohl für PV-Freiflächenanlagen als auch für Agri-PV, kurz dargelegt.
Für beide Arten von Photovoltaikanlagen ist § 2 der EEG-Novelle 2023 maßgebend. Nach dieser Vorgabe liegen die Errichtung und der Betrieb von Erneuerbare-Energien-Anlagen „**im überragenden öffentlichen Interesse**" und dienen der „**öffentlichen Sicherheit**". Dies verleiht den EEG-Anlagen ein besonderes Gewicht in der bauleitplanerischen Gesamtabwägung, da sie als vorrangiger Belang eingebracht werden können.

Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Bauplanungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von PV-Freiflächenanlagen ist in der Regel eine Darstellung einer entsprechenden Sonderbaufläche im FNP sowie ein daraus entwickelter Bebauungsplan. Abweichend davon wurde im BauGB Anfang 2023 eine **Teilprivilegierung von PV-Freiflächenanlagen** eingeführt (vgl. § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB). In einem 200 m-Abstand zu Autobahnen und mehrgleisigen Schienenwegen des übergeordneten Schienennetzes sind PV-Freiflächenanlagen nun baurechtlich privilegiert. Sie unterliegen damit in diesem Korridor nicht mehr der bauplanungsrechtlichen Steuerung.
Zu den Korridoren, in denen PV-Freiflächenanlagen privilegiert sind, zählen in Neustadt an der Weinstraße die Bereiche um folgende Achsen:

- Verlauf der BAB 65 zwischen Kernstadt und Lachen-Speyerdorf sowie östlich des Ortsbezirks Mußbach
- Schienenstrecke Lambrecht (Pfalz) – Neustadt (Weinstr.) Hbf – Neustadt (Weinstr.) Böbig
- Schienenstrecke Neustadt (Weinstr.) Hbf - Neustadt (Weinstr.) Süd – Maikammer/Kirrweiler
- Schienenstrecke Neustadt (Weinstr.) Hbf - Neustadt (Weinstr.) Böbig – Mußbach

Die Privilegierungs-Korridore sind in der nachfolgenden Abbildung 27 visualisiert.

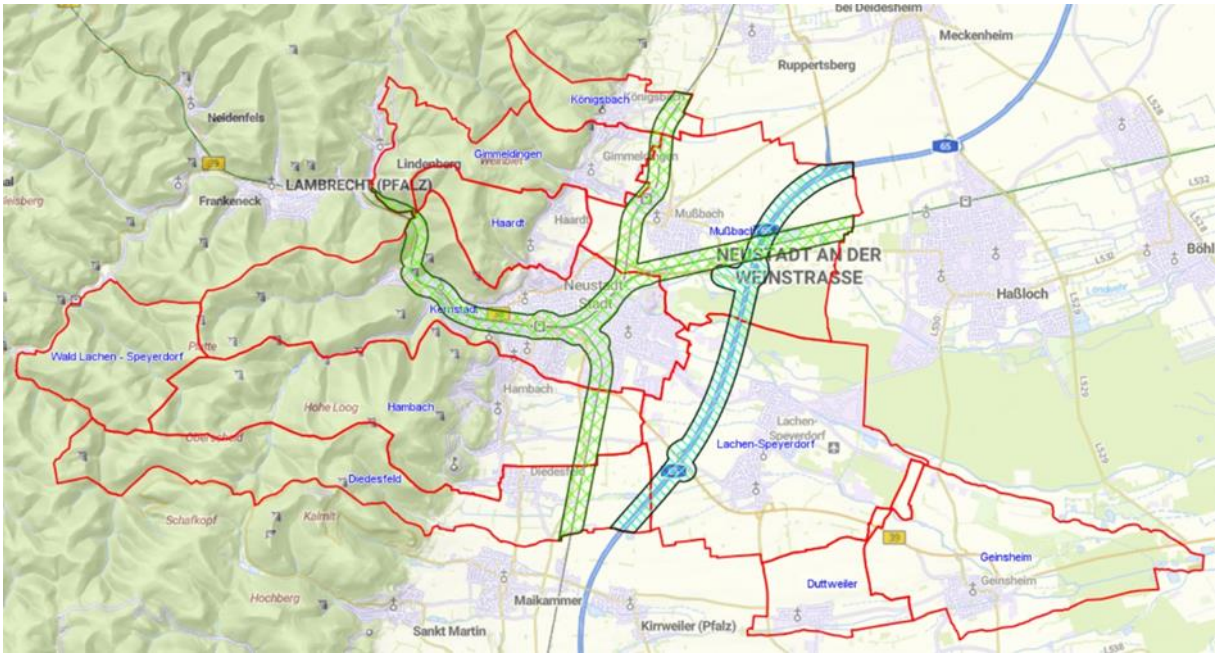


Abbildung 27: Privilegierungs-Korridore für PV-Freiflächenanlagen (Autobahn/Schienenwege) gemäß EEG
Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße (2023) – Abt. Stadtplanung-Geoportal.

Agri-PV-Anlagen

Neben dem übergeordneten Erneuerbare-Energien-Gesetz wurde auch für Agri-PV-Anlagen, eine entsprechende Privilegierung im Sommer 2023 im BauGB vollzogen. Diese bezieht sich auf § 35 Abs. 1 Nr. 9 des BauGB und legt folgende Kriterien für sogenannte „besondere Solaranlagen" (i. V. m. § 48 Abs. 1 Satz 1 Nummer 5 Buchstabe a, b, oder c des EEG) fest, nach welcher die Anlage ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans zugelassen werden kann:

- Das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem land- oder forstwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Betrieb,
- die Grundfläche beträgt max. 25.000 m² und überschreitet diese nicht und

- je Hofstelle bzw. Betrieb ist nur eine Anlage möglich.

Im Nachgang an die rechtlichen Rahmenbedingungen werden anhand von Potenzialstudien geeignete Flächen ermittelt. Die zur Standortfindung durchgeführten Arbeitsschritte werden nachfolgend dargelegt, um die besten bzw. am wenigsten konfliktreichen Standorte identifizieren zu können.

7.3 POTENZIALSTUDIE PV-FREIFLÄCHENANLAGEN

Bei der Auswahl geeigneter Flächen für die Errichtung von PV-Freiflächenanlagen spielen verschiedene Kriterien i.S. raumordnerischer und fachlicher Vorgaben eine wichtige Rolle. Zunächst ergeben sich bestimmte **Standortprioritäten für Bereiche**, die, bedingt durch eine hohe Vorbelastung, prioritär als Standorte für Solaranlagen genutzt werden sollen. Zu diesen Standorten zählen:

- Konversionsflächen mit hohem Versiegelungsgrad und ohne ökologische Funktion.
- Sonstige brachliegende, ehemals baulich genutzte Flächen im Außenbereich.
- Ertragsschwache, artenarme oder vorbelastete Acker- und Grünlandflächen.
- Flächen im räumlichen Zusammenhang mit größeren Gewerbeansiedlungen im Außenbereich.
- Flächen für die Windenergienutzung, sofern diese bereits mit Windkraftanlagen belegt sind und die Windenergienutzung nicht unzulässig eingeschränkt wird.
- Deponien, sofern dies mit den abfallrechtlichen Anforderungen, dem Sanierungserfordernis und den bauordnungsrechtlichen Anforderungen vereinbar ist.
- Flächen entlang von Autobahnen und großräumigen/überregionalen Schienenwegen bis zu einer Entfernung von 200 m[31], sofern insb. Belange des Naturschutzes und der Landwirtschaft sowie Sicherheitsaspekte nicht entgegenstehen.

Konversionsflächen oder sonstige brachliegende, ehemals baulich genutzte Flächen im Außenbereich stehen in Neustadt nicht zur Verfügung.

Festlegung von Ausschlussgebieten

Um geeignete Flächen ermitteln zu können, wurden in einem ersten Schritt Flächen i.S. eines Ausschlussverfahrens herausgefiltert. Die Auswahl erfolgt auf Basis sogenannter **Ausschlusskriterien**, auch als harte Kriterien gekennzeichnet, die die Errichtung einer Anlage vollständig ausschließen. Die gesamte Flächenkulisse der Stadt Neustadt an der Weinstraße wurde anhand der städtisch festgelegten Kriterien reduziert:

- Naturschutzgebiete und Nationalparks (§§ 23 und 24 BNatSchG),
- Flächenhafte Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG) und geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG) als punktuelle bzw. kleinflächige Schutzgebiete,
- Kern- und Pflegezonen von Biosphärenreservaten (§ 25 BNatSchG),
- Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG,
- Festgesetzte sowie vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete Zone I,

[31] Früher 110 m; Abstand wurde im Zuge der Neuerung des EEG im Dezember 2022 ausgeweitet.

- Waldflächen,
- (geplante) Wohn- und gemischte Bauflächen gemäß FNP,
- Weinbauflächen (aufgrund langfristig angelegter Nutzungsdauer von i.d.R. 30 Jahren)

Als Ergebnis der angewandten Ausschlusskriterien (dargestellt in rot) ergibt sich gemäß der nachfolgenden Abbildung folgende Kulisse:

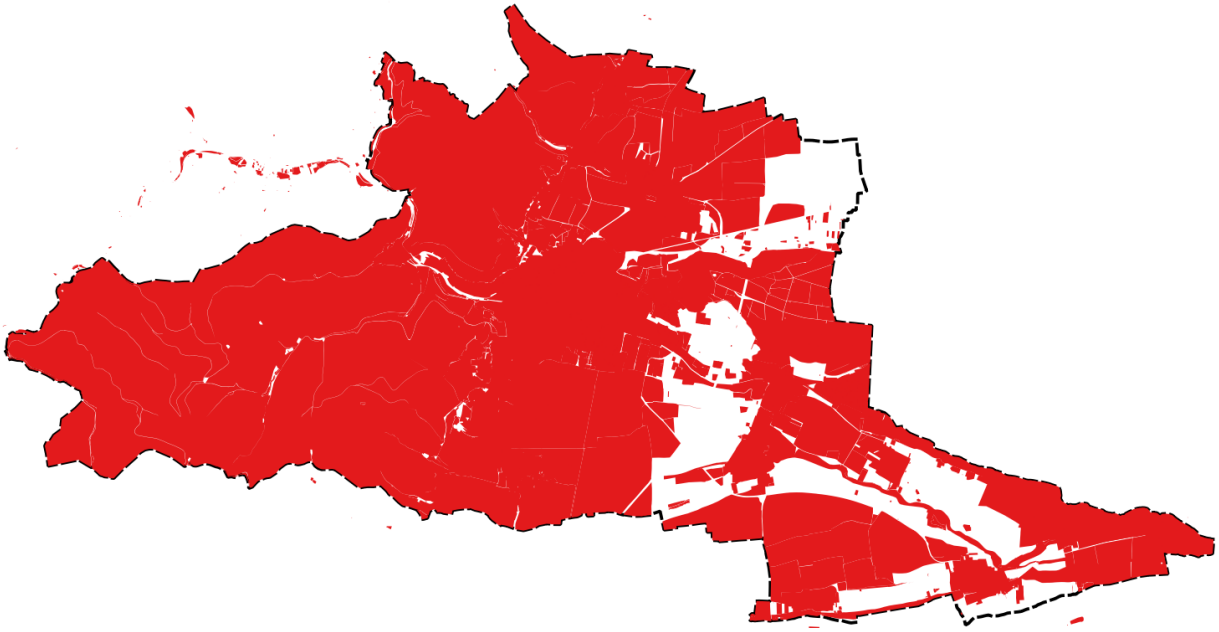


Abbildung 28: Kumulierte Ausschlussflächen für PV-Freiflächenanlagen
Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße (2023) – Abt. Stadtplanung-Geoportal.

Einzelfallprüfung verbliebener Flächen

Die restlichen Weißflächen (vorerst restriktionsfrei) werden in einem weiteren Schritt einer Einzelfallprüfung unterzogen und mit weichen Kriterien – sogenannten **Abwägungskriterien** –abgeglichen. Zu diesen zählen Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG) sowie Natura 2000-Gebiete, welche Vogelschutzgebiete und Flora-Fauna-Habitat (FFH) Gebiete umfassen. Ebenso werden in diesem Schritt auch landes- und regionalplanerische Belange durch festgesetzte Ziele und Grundsätze berücksichtigt. Hierbei geht es um Vorrang- und Vorbehaltsgebiete die auf den vorerst restriktionsfreien Flächen unter Abbildung 29 dargestellt werden.

Darüber hinaus wird in der Prüfung der weichen Kriterien die Ackerzahl berücksichtigt, welche die Ertragsfähigkeit einer landwirtschaftlich genutzten Fläche widergibt. Im Gegensatz zum landesweiten Durchschnitt (rd. 35) weist Neustadt mit 60 eine deutlich überdurchschnittliche Ackerzahl auf. Neustadt möchte besonders hochwertige Ackerflächen weitestgehend schonen. Daher sollen Flächen mit einer Ackerzahl > 60 möglichst nicht durch PV-Freiflächenanlagen in Anspruch genommen werden. Zusätzlich wurden die für die Stadt wertvollen Weinbauflächen bereits im Rahmen des ersten Prüfungsschritts ausgeschlossen.

Im Allgemein stehen die beschriebenen weichen Kriterien einem Vorhaben nicht gänzlich entgegen, müssen aber entsprechend den entgegenstehenden Belangen abgewogen werden, was im nachfolgenden Kapitel tiefergehend dargelegt wird.

Alternativenprüfung

Wie durch die Potenzialanalyse aufgezeigt wurde, sind verschiedene Kriterien zur Auswahl einer bzw. mehrerer geeigneter Flächen heranzuziehen. Es zeigt sich deutlich, dass nach einer ersten Abschichtung der pauschalen Ausschlusskriterien nur noch wenige, vorerst restriktionsfreie Flächen (Weißflächen in Abbildung 28) verfügbar sind. Für diese sind zahlreiche weitere Ziele formuliert bzw. es ergeben sich überlagernde Nutzungen, wie in den nachfolgenden Ausschnitten erkennbar ist.

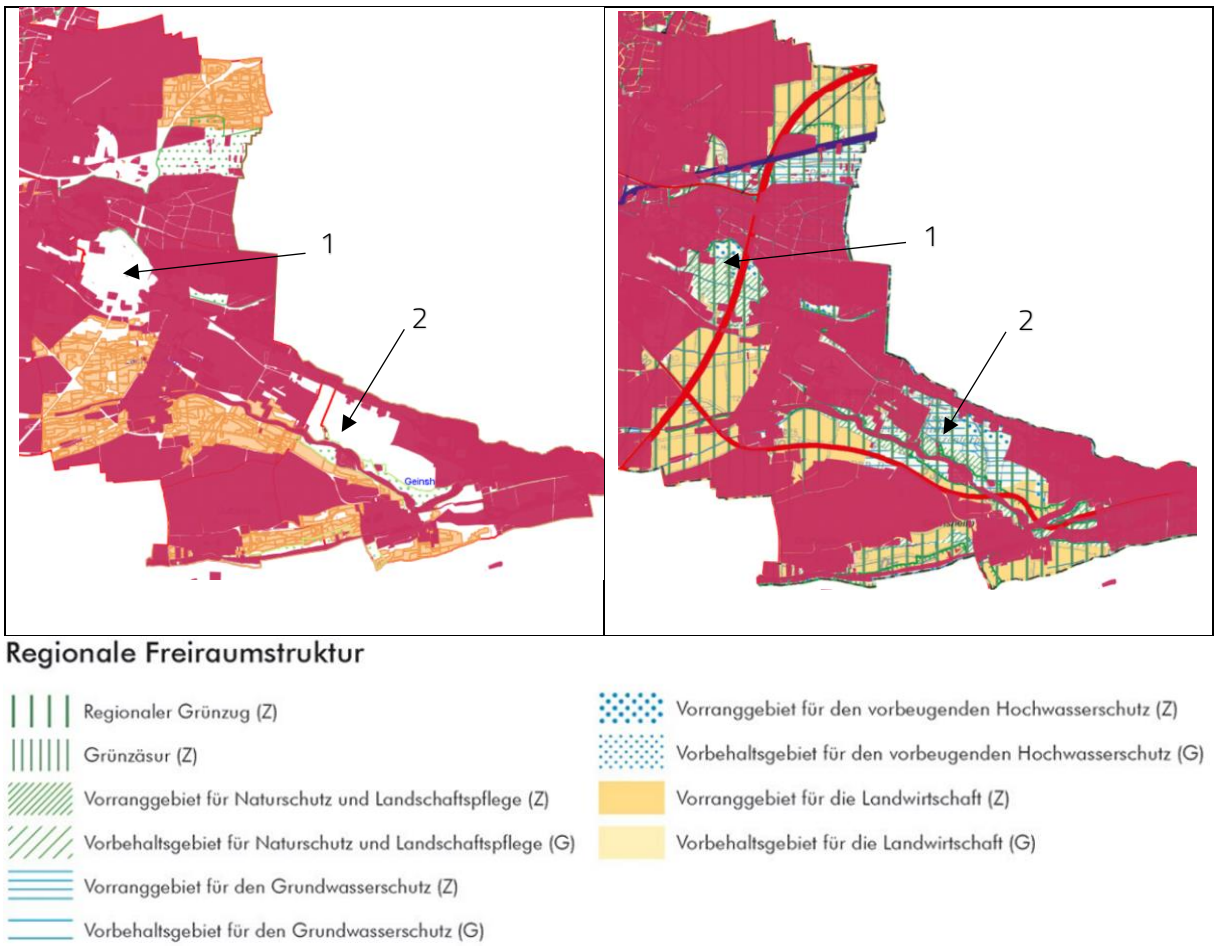


Abbildung 29: Überlagernde Nutzungen der (vorerst restriktionsfreien Weiß-) Flächen für PV-Freiflächenanlagen
Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße (2023) – Abt. Stadtplanung.

Für keine der Weißflächen ergibt sich nur eine Abweichung von den zu prüfenden Abwägungskriterien. Oftmals liegen mehrere Kriterien übereinander.

Da die Stadt Neustadt selbst Flächen mit einer Ackerzahl > 60 (orangene Teilbereiche Abbildung 29 links) ausschließt, um die landwirtschaftlich hochwertigen Böden zu schützen, zeigen sich vor allem zwei größere Bereiche, die hinsichtlich alternativer Standorte weiter untersucht werden können (siehe Pfeile und Nummerierung Abbildung 29). Der nördliche Bereich (1) in Abbildung 29 (rechts) umfasst neben dem Ziel des Regionalen Grünzugs auch ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Die Ackerzahl liegt hier unter 60. Sie befindet sich nach dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz in einem Bereich zwischen > 40 bis < = 60.

Der südöstlich gelegene Bereich (2) umfasst ebenfalls den Regionalen Grünzug sowie ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege und darüber hinaus in Teilbereichen ein Vorranggebiet für den Grundwasserschutz. Die Ackerzahl liegt in den Bereichen > 20 bis < =40 sowie > 40 bis < =60.

Wesentliche Voraussetzung für den Bau von PV-Freiflächenanlagen ist eine zusammenhängende Größe und die Flächenverfügbarkeit, um eine entsprechende Rentabilität der Anlage herzustellen.

7.4 POTENZIALSTUDIE AGRI-PV-ANLAGEN

Die Herangehensweise zur Ermittlung von geeigneten Flächen von Agri-PV-Anlagen ist, bis auf das Kriterium der Weinbauflächen, mit den Ausschlusskriterien für PV-Freiflächenanlagen gleichzusetzen. Hieraus ergibt sich eine erste in (Abbildung 28) dargestellte „theoretische" Flächenkulisse aus Weißflächen und Weinbauflächen (grün).

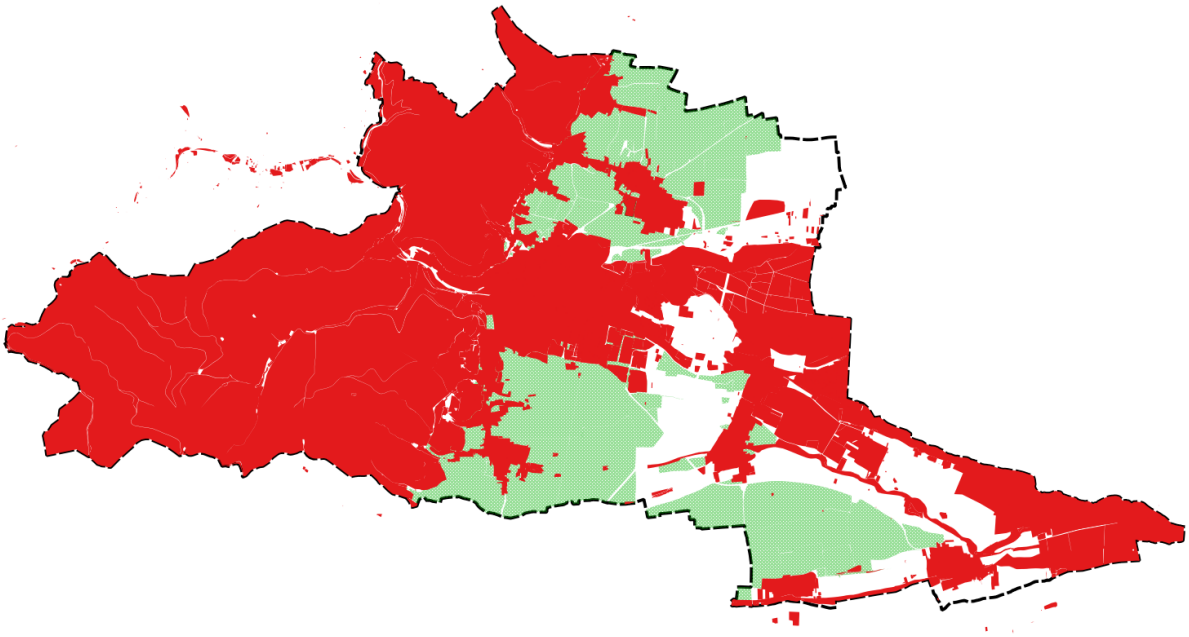


Abbildung 30: Kumulierte Ausschlussflächen für Agri-PV-Anlagen (rot) und Potenzial durch Weinbauflächen (grün)
Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße (2025) – Abt. Stadtplanung-Geoportal.

Entsprechend kann durch ein Zusammenspiel die Kulisse wieder geöffnet bzw. erweitert werden, da Agri-PV beide Belange, die sich auf einer Fläche befinden, miteinander kombiniert. Folglich kann neben einer landwirtschaftlichen Nutzung ebenso eine klimaneutrale Energieversorgung angestrebt werden. Dennoch sind aufgrund einer Höhe der Solarmodule über dem Weinberg von bis zu 6 m auch weiche Aspekte wie das Landschaftsbild in der Planung zu beachten. Da sich derzeit die Umsetzung von Agri-PV-Anlagen noch häufig in Erprobungs- und Versuchsstadien befindet, sind vor allem die rechtlichen und technischen Aspekte sowie Langzeitstudien zur Ertragsentwicklung weiter zu vertiefen.

7.5 ERGEBNIS UND PLANDARSTELLUNG

Durch die durchgeführte Potenzialstudie für PV-Freiflächenanlagen konnten, wie in Abbildung 29 dargestellt, zwei Alternativstandorte identifiziert werden, die sich besonders für solche Anlagen eignen. Wenngleich der nördliche Bereich aufgrund seiner räumlichen Nähe zur BAB 65 zum großen Teil im 200 m Korridor und dem Grunde nach in einem zu priorisierenden Bereich liegt, werden sich die Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße vorerst aufgrund der Flächenverfügbarkeit auf den räumlichen **Grenzbereich zwischen den Ortsbezirken Lachen-Speyerdorf, Duttweiler und Geinsheim** konzentrieren.

In der Planzeichnung des FNP 2040 werden demnach **Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „PV"** für den genannten Grenzbereich mit einer Größe von rd. **26 ha** dargestellt (siehe Abbildung 31). Aktuell stehen der Darstellung als Sonderbaufläche PV noch verschiedene freiraumsichernde Ziele des

ERP Rhein-Neckar entgegen. Zu diesen zählt der Regionale Grünzug sowie das Vorranggebiet für den Grundwasserschutz und ebenso das Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.
Im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens, dessen Antrag durch die Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße GmbH im Dezember 2023 gestellt wurde, prüft die SGD Süd, ob für die Errichtung der PV-Freiflächenanlage von den Zielen abgewichen werden kann. Der Antrag auf Zielabweichung wurde von der SGD Süd noch nicht beschieden.
Die Flächen werden für die Dauer der Nutzung von den Stadtwerken Neustadt an der Weinstraße GmbH gepachtet. Der künftig erzeugte Strom soll in das öffentliche Stromnetz eingespeist werden.

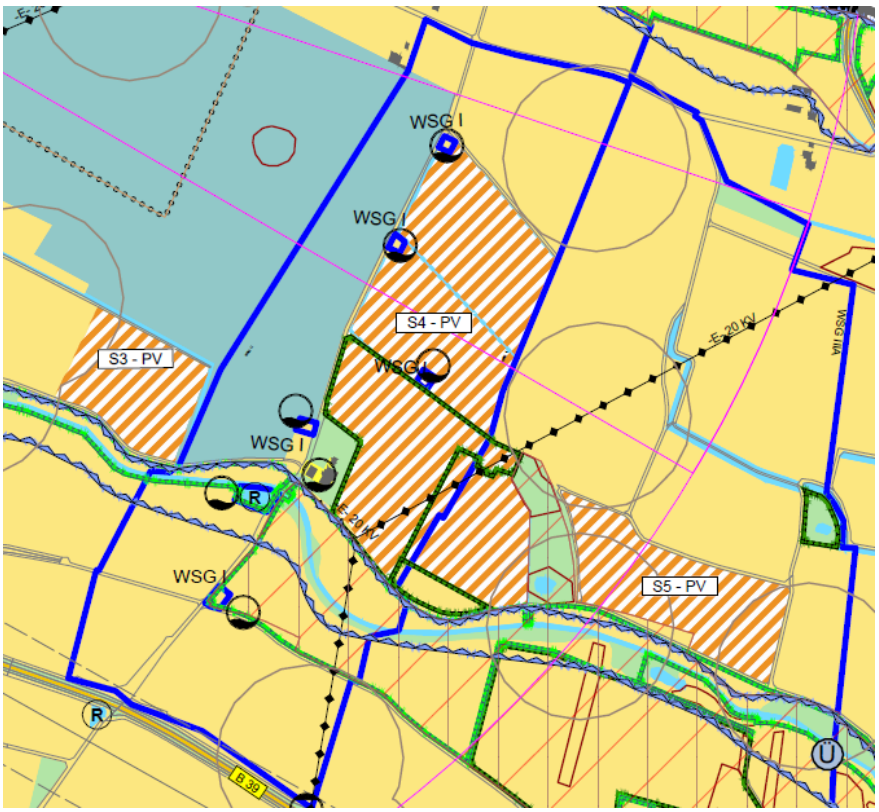


Abbildung 31: Sonderbauflächen „PV" im FNP 2040
Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße (2025) – eigene Darstellung Abt. Stadtplanung.

Neben den dargestellten geplanten Sonderbauflächen S3, S4 und S5 mit der Zweckbestimmung „PV" wird darüber hinaus im Bereich des Dienstleistungszentrums Ländlicher Raum Rheinland-Pfalz (DLR) im Ortsbezirk Mußbach eine Sonderbaufläche mit dem Zusatz S2 „Agri-PV" festgesetzt (Abbildung 32). Die Fläche dient der Ansiedlung einer Versuchsanlage. Wie zu Beginn des Kapitels erläutert, bietet Agri-PV eine Möglichkeit die Landwirtschaft weiterhin effizient gestalten zu können. Speziell für den in Neustadt an der Weinstraße prägenden Weinanbau könnte die Kombination aus Landwirtschaft und Stromerzeugung zukünftig, nach Auswertung des Testbetriebs, relevant werden.

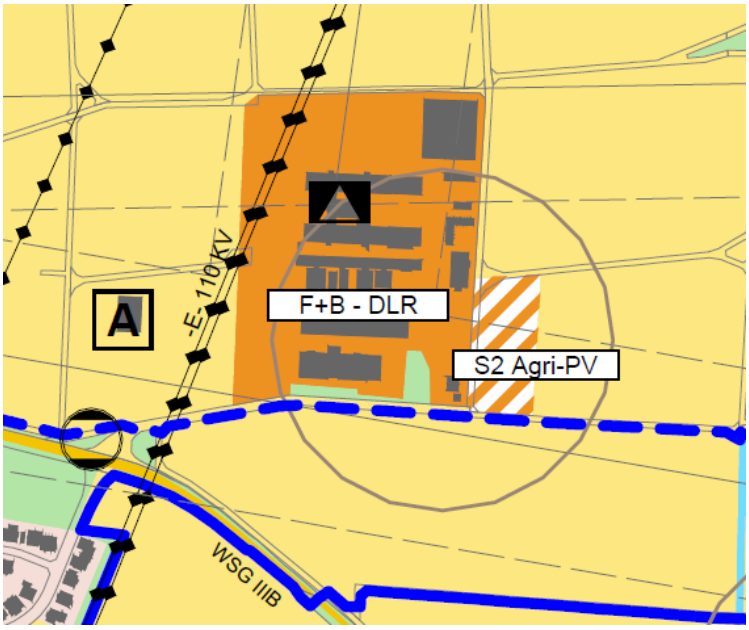


Abbildung 32: Sonderbaufläche „Agri-PV“ im FNP 2040
Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße (2025) – eigene Darstellung Abt. Stadtplanung.

8 SONDERBAUFLÄCHEN WINDENERGIEANLAGEN

8.1 WINDPOTENZIALSTUDIE (FORTSCHREIBUNG)

Hintergrund

Bereits im FNP von 2005 wurde ein planerisches Steuerungskonzept für Windenergieanlagen erarbeitet. In Mußbach war eine 32 ha große Fläche für Windenergieanlagen dargestellt. Eine Windenergieanlage wurde allerdings nie gebaut. Im Bemühen, die Flächen für die Windenergienutzung zu erweitern, wurde im Jahr 2017 eine Windpotenzialstudie erstellt, die für das gesamte Stadtgebiet für die Windenergie geeignete Standorte ermittelt hat. Das Verfahren zur Fortschreibung des FNP zum Thema Windenergie mit der Darstellung einer über 40 ha großen Konzentrationszone für Windenergieanlagen in Mußbach konnte insbesondere aufgrund artenschutzrechtlicher Einwände der Oberen Naturschutzbehörde in Bezug auf den Wiedehopf nicht abgeschlossen werden.
Durch geänderte rechtliche Rahmenbedingungen bzw. durch in Änderung befindliche Vorgaben der Landes- und Regionalplanung können sich neue Spielräume ergeben. Mit diesem Hintergrund wird das Thema „Flächen für die Windenergie" im Rahmen der Neuaufstellung des FNP noch einmal neu aufgearbeitet und die Windpotenzialstudie von 2017 fortgeschrieben. Nachfolgend werden die einzelnen Arbeitsschritte beschrieben und die wesentlichen Zwischenergebnisse zusammengefasst:

1. Restriktionsanalyse

Im ersten Schritt erfolgt eine Restriktionsanalyse. Hier werden für das gesamte Gebiet der Stadt Neustadt an der Weinstraße einheitliche Ausschlusskriterien festgelegt.

<u>Zwingender Ausschluss von Flächen aufgrund gesetzlicher Vorgaben</u>

- Siedlungsflächen
- straßenrechtliche Mindestabstände
- Hindernisbeschränkungsflächen um den Flugplatz Lachen-Speyerdorf
- Naturpark Pfälzerwald
- Wasserschutzgebiete der Zone 1
- Naturschutzgebiete

<u>Zwingender Ausschluss aufgrund gültiger raumordnerischer Vorgaben</u>

- geplante Siedlungsflächen
- landesweit bedeutsame Kulturlandschaften der Bewertungsstufen 1 und 2 [32]
- Gebiete mit zusammenhängendem alten Laubholzbestand
- Grünzäsuren
- Flächen mit weniger als 900 m Abstand zu reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten, zu Dorf-, Kern- und Mischgebieten und zu urbanen Gebieten und dörflichen Wohngebieten

[32] Gem. 1. Fortschreibung des Teilregionalplans Windenergie (Sachstand zur 1. Offenlage, Frühjahr 2024) sollen die landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften der 3. Stufe – betrifft in Neustadt an der Weinstraße das Hügelland der Haardt – künftig nicht mehr als Ausschlussfläche für die Windenergie betrachtet werden. Sie werden daher in der Potenzialstudie auch nicht mehr als Ausschlussflächen dargestellt.

Ausschluss aufgrund kommunaler planerischer Überlegungen

- Flächen mit weniger als 900 m Abstand zu geplanten Siedlungsgebieten
- Flächen mit weniger als 500 m Abstand zu Einzelhäusern im Außenbereich
- Flächen mit weniger als 300 m Abstand zu Gewerbegebieten (Bestand und Planung)
- Flächen mit weniger als 300 m Abstand zu öffentlichen Grün- und Freizeitanlagen sowie Sportanlagen
- Flächen mit weniger als 100 m Abstand zu klassifizierten Straßen und Bahnlinien
- Flächen mit weniger als 100 m Abstand zu oberirdischen Hauptversorgungsleitungen.

Im Ergebnis der Restriktionsanalyse verbleibt ein Flächenportfolio an Potenzialflächen für Windenergieanlagen, das im nächsten Schritt einer Einzelfallprüfung/Eignungsanalyse unterzogen wird.

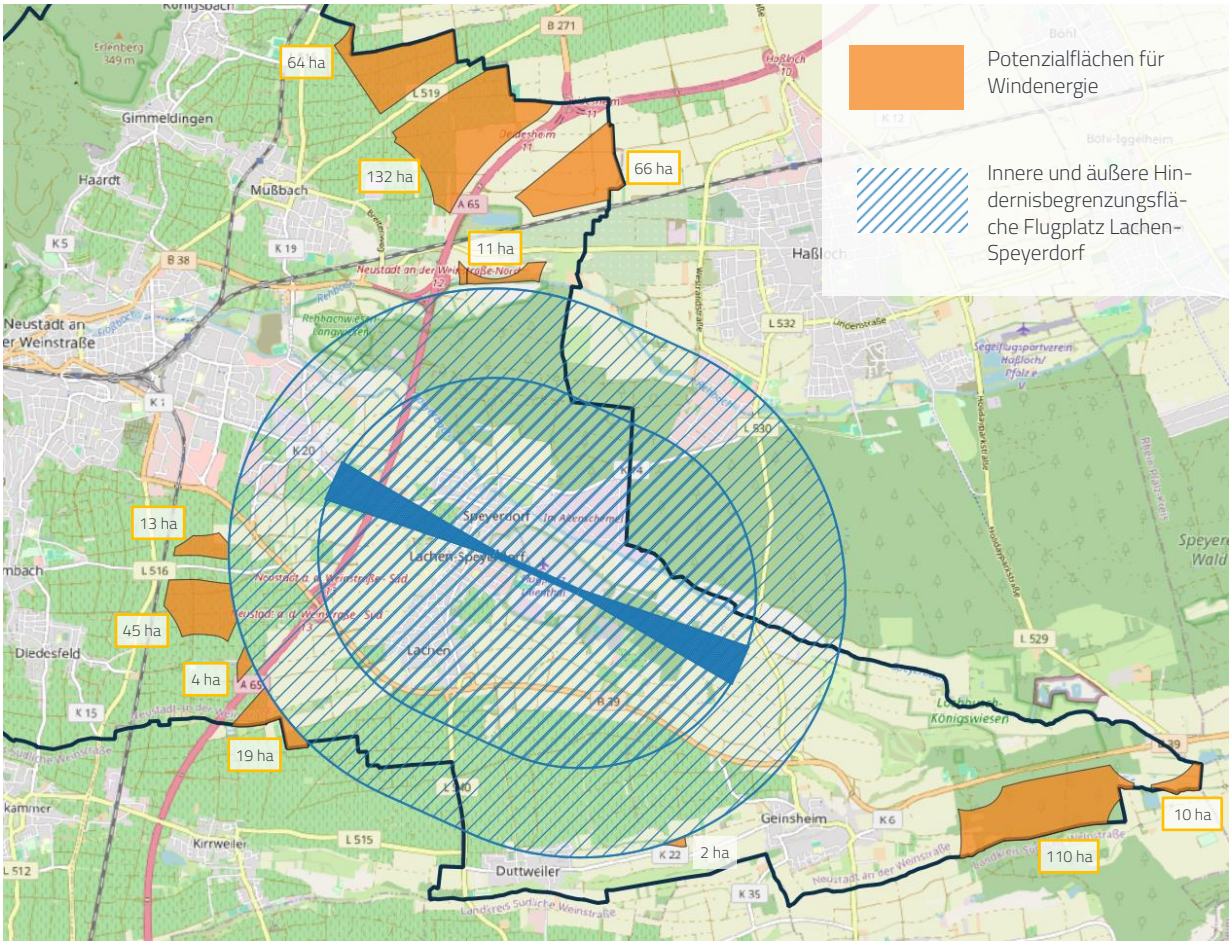


Abbildung 33: Potenzialflächen für die Windenergie (nach Restriktionsanalyse) [33]
Quelle: Eigene Darstellung auf Plangrundlage OpenStreetMap

[33] Da die Hindernisbegrenzungsflächen als Ausschlussflächen im Bearbeitungsprozess wichtiges Thema waren, werden sie in der Übersicht der Potenzialflächen mit dargestellt.

2. Einzelfallprüfung / Eignungsanalyse

Im Rahmen der Einzelfallprüfung / Eignungsanalyse werden als wichtige Aspekte die Themen Artenschutz und Landschaftsbild/Kulturlandschaften vertieft betrachtet, um den aktuellen Stand der Diskussionen wiederzugeben.

Artenschutz: Fachbeitrag des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz

Im November 2023 erschien der **„Fachbeitrag Artenschutz für die Planung von Windenergiegebieten in Rheinland-Pfalz – Schwerpunkträume für den Artenschutz / windenergiesensible Vogel- und Fledermausarten"** des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz. Dieser Fachbeitrag wurde im Auftrag des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Ernährung und Mobilität (MKUEM) im Rahmen des Dialogprozesses Windenergie und Artenschutz erstellt und stellt eine wichtige Grundlage für die Bewertung von Windpotenzialflächen im Hinblick auf den Artenschutz dar. Die fachliche Vorgehensweise basiert auf neuen methodischen Ansätzen, die aufgrund der zahlreichen gesetzlichen Änderungen zur Beschleunigung der Energiewende im Artenschutzrecht fachlich bundesweit diskutiert und teilweise bereits umgesetzt werden. Dazu zählen Habitatmodelle ebenso wie Schwerpunkträume / Dichtezentren zum Schutz windenergiesensibler Arten als populationsbezogene Ansätze. Berücksichtigt wurden windenergiesensible Fledermaus- und Vogelarten sowie gegenüber Windenergieanlagen als störungsempfindlich geltende Brut- und Rastvogelarten.
Im Ergebnis der Studie werden Schwerpunkträume für den Schutz windenergiesensibler Arten identifiziert, in denen im Umkehrschluss aus Artenschutzgründen auf Windenergie verzichtet werden sollte. Mit diesem Hintergrund werden die identifizierten Potenzialflächen mit den Schwerpunkträumen überlagert. Relevant sind dabei folgende Schwerpunkträume der Kategorie I als Zielflächen mit einer sehr hohen Bedeutung für den Schutz windenergiesensibler Arten:

- Europäische Vogelschutzgebiete (VSG) mit WEA-sensiblen Zielvogelarten
  hier: VSG „Speyerer Wald, Nonnenwald und Bachauen zwischen Geinsheim und Hanhofen"
- Waldflächen der FFH-Gebiete mit WEA-sensiblen Fledermausarten oder mit fledermausrelevanten Wald-FFH-Lebensraumtypen
  hier: „FFH-Gebiet Modenbachniederung, Teilbereich Geinsheimer Großwald"

In Abbildung 35 sind die drei Potenzialflächen gekennzeichnet (x), die in o.g. Schwerpunktkulisse liegen und damit für eine Windenergienutzung ausscheiden.

Artenschutz: Wiedehopfvorkommen im Umfeld Mußbacher Baggerweiher

Aus Vorplanungen ist bekannt, dass im Umfeld des Mußbacher Baggerweihers ein **Wiedehopfvorkommen (windenergiesensible Vogelart)** der Windenergienutzung entgegensteht. Hier wurden bereits in den Jahren 2014 und 2016 Brutplätze des Wiedehopfs, in den Jahren 2015-2018 Brutversuche von dem Kartierer Höllgärtner aus dem Artenschutzprojekt Wiedehopf dokumentiert. Im Jahr 2021 fanden umfangreiche Kartierungen des Wiedehopfvorkommens im Umfeld des Naturschutzgebiets „Mußbacher Baggerweiher" bzw. am nördlichen Rand des Vogelschutzgebietes „Speyerer Wald, Nonnenwald und Bachauen zwischen Geinsheim und Hanhofen" durch die Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung GmbH (ATP) statt. Neben zwei sicheren Bruten südlich der Bahnlinie wurden zwei Reviere mit Paarbeobachtung festgestellt. In einem weiteren Bereich balzte ein Männchen. Der Wiedehopfbestand für das Untersuchungsgebiet umfasste 2021 damit mindestens 4-5 Reviere (A-D).

Um negative Auswirkungen von Windenergieanlagen auf die Lokalpopulation des Wiedehopfes und die Schutzgebietsziele des angrenzenden Vogelschutzgebietes zu vermeiden, ist gem. „Helgoländer Papier" ein **1.000 m-Vorsorgeabstand** um die Brutplätze bzw. **um das Vogelschutzgebiet** anzulegen. In diesem Bereich ist davon auszugehen, dass Windenergieanlagen aus Sicht der VSG-Verträglichkeit sowie aus artenschutzrechtlichen Gründen keine Aussicht auf Genehmigung haben (erhebliche Auswirkungen).

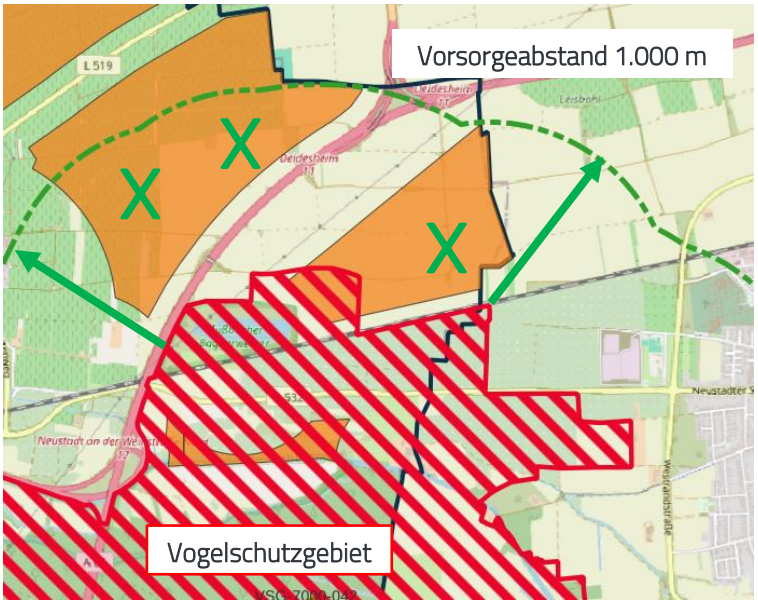


Abbildung 34: Vorsorgeabstand von 1.000 m um das Vogelschutzgebiet im Bereich Mußbach

Quelle: Eigene Darstellung auf Plangrundlage OpenStreetMap.

In nebenstehender Abbildung und in Abbildung 35 sind die Potenzialflächen bzw. -teilbereiche gekennzeichnet (x), die 1.000 m-Vorsorgeabstand liegen und die damit für eine Windenergienutzung ausscheiden.

Landschaftsbild / Kulturlandschaften

2013 wurde vom Land Rheinland-Pfalz das Gutachten „Konkretisierung der landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften zur Festlegung, Begründung und Darstellung von Ausschlussflächen und Restriktionen für den Ausbau der Windenergienutzung" erstellt. Neben der dezidierten Beschreibung der Kulturlandschaften und deren Wertigkeiten wurden im Rahmen des Gutachtens auch Sichtbarkeitsanalysen[34] im Hinblick auf Windkraftanlagen im relevanten Bereich durchgeführt. Dabei ist man zwei wesentlichen Fragestellungen nachgegangen:

- Wo können von exponierten Punkten einer historischen Kulturlandschaft aus Windkraftanlagen gesehen werden?
- Welche Windkraftanlagen im Umfeld historischer Kulturlandschaften können deren Sichtbezüge und damit deren historische Prägung maßgeblich beeinträchtigen?

Wesentliche Ergebnisse waren:

- Potenzielle Windkraftanlagen innerhalb der Einheit 9.2.2. Hügelland der Haardt können die historische Kulturlandschaft 1. Stufe 9.2.1 Haardtrand deutlich beeinträchtigen.
- Als besonders exponierte Punkte wurden dabei in Neustadt sowohl das Hambacher Schloss als auch das Haardter Schloss in den Blick der Analysen genommen. Bemessungsgrundlage war damals eine Windkraftanlage mit einer Gesamthöhe von 200 m. Untersucht wurden alle

[34] Konkretisierung der landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften zur Festlegung, Begründung und Darstellung von Ausschlussflächen und Restriktionen für den Ausbau der Windenergienutzung (2013), Anlage Sichtachsenberechnung Haardtrand.

Flächen, die im 10.000 m Abstand um diese exponierten Punkte liegen (Untersuchungsbereich).

- Die gesamte historische Kulturlandschaft wurde als sensibel im Hinblick auf Windkraftanlagen beurteilt. Je näher die Windkraftanlage dem Haardtrand kommt, desto größer ist die Beeinträchtigung. Eine besondere Sensibilität wurde im 5.000 m-Abstand festgestellt.

Für die Windpotenzialstudie wird der 5.000 m-Abstand um Hambacher Schloss und Haardter Schloss als maßgeblich angenommen. In diesem Bereich werden die Belange der Kulturlandschaft als besonders bedeutsam angesehen. Potenzialflächen, die in diesem Bereich liegen, scheiden für eine Windenergienutzung aus (siehe dazu auch Abbildung 35, Kennzeichnung (x). Zu erwähnen ist an dieser Stelle, dass das für Neustadt erarbeitete Landschaftsbildgutachten (vgl. Kapitel 16.1) nicht für die Beurteilung der Landschaftsbildverträglichkeit von Windenergieanlagen herangezogen werden kann.

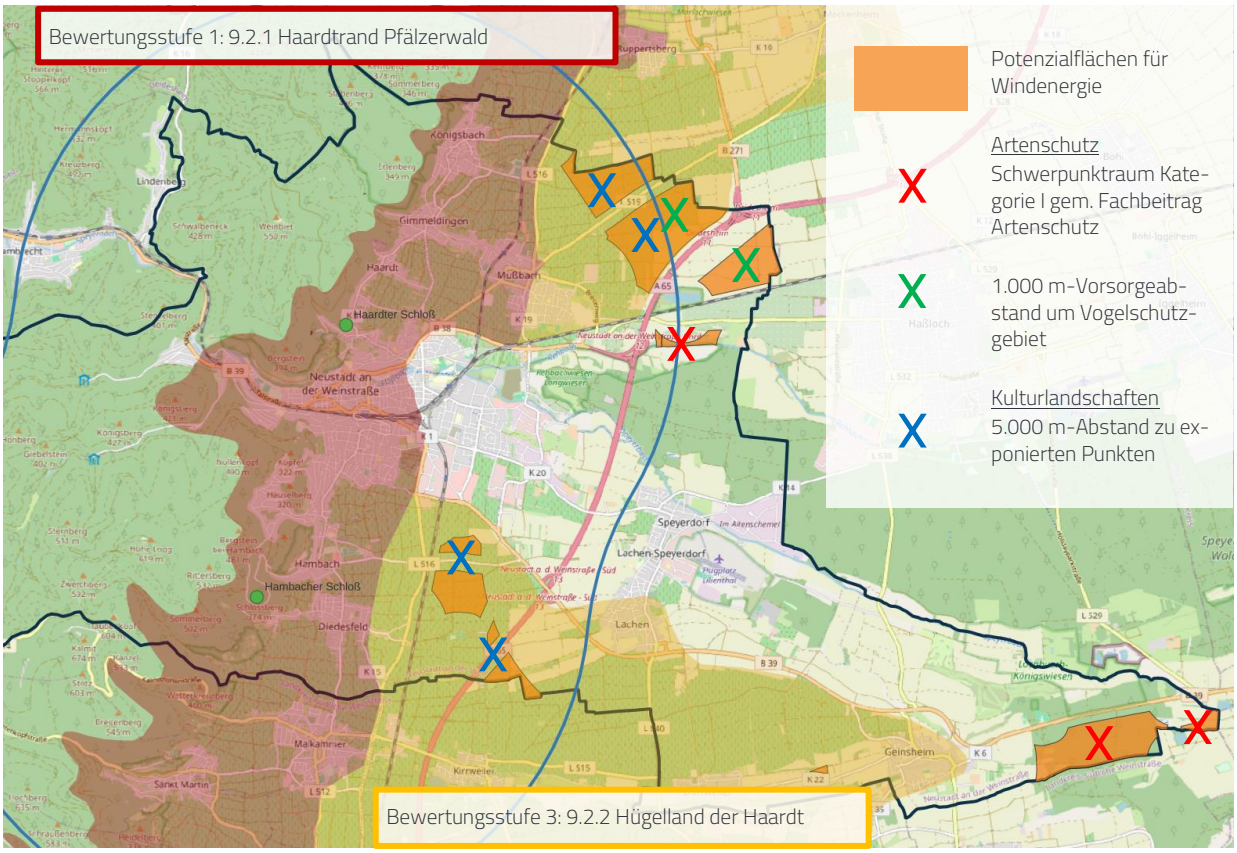


Abbildung 35: Ergebnisse der Einzelfallprüfung der Windpotenzialflächen
Quelle: Eigene Darstellung auf Plangrundlage OpenStreetMap

3. Vorschlag zur Flächenausweisung

Mit o.g. Hintergrund können aktuell keine Flächen für die Windenergie in Neustadt an der Weinstraße empfohlen werden.

8.2 ERGEBNIS UND PLANDARSTELLUNG

Da im Rahmen der Windpotenzialstudie keine geeigneten Flächen für die Windenergie identifiziert wurden, sind im Flächennutzungsplan 2040 keine Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Windenergie dargestellt.

9 SONSTIGE SONDERBAUFLÄCHEN

Unter dem Begriff Sonderbaufläche nach §1 Abs. 1 BauNVO sind weitere Bauflächen im FNP dargestellt, die gemäß ihrer Zweckbestimmung nachfolgend erläutert werden.

Großflächiger Einzelhandel (EH)

Als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel" (EH) werden in der Planzeichnung diejenigen Einzelhandelsflächen dargestellt, die die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten (Verkaufsfläche von > 800 m²). In Neustadt an der Weinstraße trifft dies, nach einer Bestandserhebung im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes 2020, auf insgesamt **10 Bereiche** zu, davon insgesamt sechs in der Kernstadt. In Geinsheim, Lachen-Speyerdorf, Hambach und Mußbach sind die jeweiligen Standorte der örtlichen Nahversorger dargestellt. In der Kernstadt sind die Einzelhandelsstandorte in der Talstraße, der Martin-Luther-Straße, der Speyerdorfer Straße sowie der Roßlaufstraße dargestellt. Bei dem Bereich entlang der Martin-Luther-Straße handelt es sich um eine Agglomeration von drei Betrieben. Darüber hinaus wird das Angebot um das **Weinstraßenzentrum** ergänzt. Der Standortbereich südöstlich der Kernstadt ist auf einer Fläche von mehr als 10 ha wichtigster Einzelhandelsstandort außerhalb der Innenstadt (Zentraler Versorgungsbereich (ZVB)). Die Sonderbaufläche setzt sich aus einem SB-Warenhaus, einem Baumarkt, einem Elektrofachmarkt und weiteren Fachmärkten aus anderen Sortimentsbereichen zusammen. Sowohl die Innenstadt als auch das Weinstraßenzentrum werden auf Grundlage der festgelegten Abgrenzungen des Einzelhandelskonzeptes in der Planzeichnung dargestellt.
Um die Entwicklung des Einzelhandels gezielt steuern zu können ist eine **Sortimentsliste** für die Stadt Neustadt an der Weinstraße mit den als **innenstadt- und nicht innenstadtrelevanten definierten Sortimenten** erforderlich. Grundsätzlich gelten Sortimente als innenstadtrelevant, sofern diese den ZVB (vgl. Planzeichnung des FNP 2040) strukturell prägen und einen eher geringeren Flächenanspruch aufweisen. Der Zusatz innenstadt- und nahversorgungsrelevant trägt zu einer wohnortnahen Versorgung der umliegenden Bevölkerung bei und konzentriert sich i.d.R. auf städtebaulich integrierte Lagen, die als Nahversorgungs- oder Bestandsstandorte festgelegt werden. Nicht innenstadtrelevante Sortimente befinden sich aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit vorrangig in nicht integrierten Lagen und sind folglich auch nicht für die Innenstadt prägend. Eine ausformulierte Sortimentsliste für die Stadt Neustadt an der Weinstraße findet sich im Anhang dieser Begründung.
Erst durch die vorhandene Sortimentsliste in Kombination mit den formulierten Steuerungsleitsätzen kann im Rahmen eines Bauleitverfahrens oder Genehmigungsverfahren festgestellt werden, ob das geplante Vorhaben den Zielen und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes 2020 entspricht. Demnach können durch die dort formulierten Leitsätze Standorte zur Erweiterung oder zum Neubau von Einzelhandelsbetrieben nachvollziehbar bewertet werden. Für Neustadt an der Weinstraße werden die nachfolgenden Steuerungsleitsätze gemäß dem Einzelhandelskonzept 2020 empfohlen:

- Leitsatz I: Einzelhandel mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment soll auf den ZVB konzentriert werden.
- Leitsatz II: Innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment soll zukünftig primär im ZVB und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Bestandsstandorten Nahversorgung sowie an Versorgungsbereichen Lebensmittelnahversorgung vorgesehen werden.
- Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevantem Hauptsortiment sollte primär am Ergänzungsstandort Weinstraßenzentrum angesiedelt werden.

- Leitsatz IV: Bestehenden Einzelhandelsbetrieben kann ausnahmsweise i.S. des Bestandsschutzes eine einmalige, geringfügige Verkaufsflächenerweiterung innerhalb der Geltungsdauer des Konzeptes gewährt werden.
- Leitsatz V: Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben („Annexhandel" wenn die Verkaufsfläche diversen Anforderungen entspricht.

Kultur und Freizeit (K + F)

Die Zweckbestimmung Kultur und Freizeit bezieht sich auf eine Sonderbaufläche im Bereich des Plangebiets der Winzinger Spange, welches zwischen Winzinger Straße und Spitalbachstraße liegt. Die Fläche beschreibt ein rd. 7.000 m² großes Bestandsgebiet auf welchem bereits eine Veranstaltungs-/Konzerthalle, ein Club und ein Bürogebäude mit angrenzendem (Bier-) Garten verortet sind.
Das bestehende Gelände soll in seinem Bestand gesichert bzw. künftige kulturelle und freizeitliche Nutzungen in diesem Bereich weiterhin gewährleitstet werden.

Bildung (B) - Campus Böbig

Der innerstädtische Bereich zwischen Martin-Luther-Straße im Westen, Robert-Stolz-Straße bzw. Harthäuserweg im Norden sowie Landwehrstraße im Osten bzw. Süden soll zukünftig neu strukturiert werden. Der für das Gebiet gültige Bebauungsplan setzt Gemeinbedarfsfläche fest, zu welchem die BBS, das Kurfürst-Ruprecht-Gymnasium, die Georg-von-Neumayer Realschule plus und die Kita Landwehrstraße zählen. Weiterhin ist das Gebiet Teil des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) mit der Förderkulisse „Soziale Stadt – Neustadt Böbig". Neben den unter Kapitel 3.7.3 aufgeführten Maßnahmen zur Aufwertung des Gebiets, sind die bereits durchgeführte Renaturierung des Speyerbachs (vgl. Kapitel 13.1) sowie der geplante Neubau der Realschule plus weitere Maßnahmen. Durch den **Neubau der Realschule plus** wird in diesem Bereich eine Art Campus entstehen, der zukünftig **weitere bildungsnahe Nutzungen** integrieren soll. Nähere Überlegungen werden derzeit im Zusammenhang mit der Neubauplanung der Realschule erarbeitet. Zukünftig sind in diesem Bereich auch Einrichtungen, wie beispielsweise eine Stadtteilmensa denkbar. Die Inhalte würden folglich über die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf „Schule" hinausgehen, wonach der genannte Bereich künftig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „B" (Bildung) dargestellt werden soll.

S1 Bildung (B) - Handwerksschule

Für den Bereich „Schräger Hohweg" in der Speyerdorfer Straße / Louis-Escande-Straße ist die Neuansiedlung eines **Berufsbildungs- und Technologiezentrums der Handwerkskammer RLP** vorgesehen, woraus eine Nutzungsänderung von gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche und in Grünfläche (Grünverbindung gemäß Städtebaulicher Rahmenplanung Neustadt-Ost) resultiert. Der politische Grundsatzbeschluss, Grundstücksverhandlungen mit der Handwerkskammer zu führen und das Leuchtturmprojekt voranzubringen, wurde in der Stadtratssitzung am 18.07.2023 gefasst. Mit der Ansiedlung soll der Bildungsstandort Neustadt an der Weinstraße bedeutend gestärkt werden.

Forschung und Bildung (F+B) – DLR

Das Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinland-Pfalz (DLR) im Ortsbezirk Mußbach, wird im FNP 2040 als Sonderbaufläche mit dem Zusatz Forschung und Bildung (F+B) dargestellt. In der Planzeichnung des FNP 2005 war dieser Bereich als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Gemäß § 11 BauNVO kommen Hochschulgebiete, zu welchem auch das DLR zählt, als sonstige Sondergebiete in

Betracht. Das Zentrum dient nicht nur rein schulischen Zwecken der landwirtschaftlichen Fachrichtungen, sondern umfasst bspw. auch Aufgaben der ländlichen Bodenordnung sowie der angewandten Forschung in den Bereichen Weinbau, Önologie und Phytomedizin. Durch das breit gefächerte Aufgabenfeld und die Bedeutung der Einrichtung weit über die Grenzen Neustadts hinaus, wird eine Darstellung als Sonderbaufläche mit dem Hinweis F+B – DLR in die Planzeichnung übernommen.

10 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Die nachfolgenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur werden als Gemeinbedarfsflächen im FNP 2040 dargestellt (vgl. § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB). Je nach Einrichtung werden die Flächen ergänzend mit einem Zeichen versehen, um die Art der Einrichtung zu unterscheiden. Im FNP können die gemäß der Planzeichnung aufgelisteten Zeichen zur Kennzeichnung der Lage auch ohne Flächendarstellung verwendet werden (vgl. Planzeichenverordnung 4.1).

10.1 ÖFFENTLICHE VERWALTUNG UND SONSTIGE ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN

Im Mittelzentrum Neustadt an der Weinstraße befinden sich verschiedene Standorte der öffentlichen Verwaltung. Hierzu zählen u.a. die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, die Außenstelle der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Rheinland-Pfalz, das Finanzamt, das Gesundheitsamt der Kreisverwaltung Bad Dürkheim, das Technische Hilfswerk, die Straßenmeisterei des Landesbetrieb Mobilität RLP sowie das Amtsgericht. Weitere Einrichtungen werden nachfolgend aufgelistet.

Öffentliche Verwaltung

Neustadt an der Weinstraße verfügt neben dem **Rathaus** am Marktplatz, als zentraler Punkt der öffentlichen Verwaltung über **26 weitere Verwaltungsgebäude** (Stand März 2025), welche die verschiedenen Fachbereiche, die Stabstellen und den Eigenbetrieb Stadtentsorgung umfassen. Im Wesentlichen befinden sich die Einrichtungen in der Kernstadt. In Ergänzung hierzu befinden sich in allen neun Ortbezirken eigene Ortsverwaltungen, die auch als Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung" gekennzeichnet sind.

Daneben befindet sich in der Kernstadt die **Polizeidirektion** Neustadt, welche in der Exterstraße 11 verortet ist. Direkt am Bahnhofsvorplatz gelegen befindet sich zudem ein **Standort der Bundespolizei**. Zu erwähnen ist ebenso die **Generalzolldirektion,** ansässig in der Wiesenstraße, mit einem geplanten Neubau in der Theodor-Haubach-Straße (Neubau auf einer geplanten gewerblichen Baufläche).

Feuerwehr

Die **Hauptfeuerwache** (Neustadt Mitte) befindet sich in der Kernstadt, welche mit drei Löschzügen organisiert ist. Darüber hinaus gibt es weitere bereichsbezogene Löschzüge und -gruppen in allen Ortsbezirken mit Ausnahme von Diedesfeld. Jedoch befindet sich der sogenannte Löschzug Süd im südlichen Bereich von Hambach, sodass eine direkte räumliche Nähe zu Diedesfeld gegeben ist.

Im Bereich des bestehenden Kreisverkehrs Mußbacher Landstraße/B 38 sollen zukünftig die Einrichtungen der Hauptfeuerwache, der Schnelleinsatzgruppe (SEG) des DRK sowie der städtischen Abteilung Brand- und Katastrophenschutz gebündelt werden. Der Standort liegt relativ zentral mit einer direkten Anbindung an die B 38 und damit an die gesamte Kernstadt sowie die Ortsbezirke. Für den **Bau eines Brand- und Katastrophenschutzzentrums (BKZ)** wird eine Gemeinbedarfsfläche in der Planzeichnung mit dem Zusatz GBD 2 – BKZ dargestellt.

Post

Trotz einer Privatisierung der Post gibt es weiterhin den Gemeinbedarf Post, welcher auch in Neustadt durch das Zeichen des Posthorns westlich des Zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB) gekennzeichnet ist. Aufgrund der Neugestaltung des Geländes der ehemaligen Hauptpost mit angrenzendem Hotelbau

wird die Fläche zukünftig als gemischte Baufläche dargestellt. Entsprechende Angebote (z.B. Paketabholstationen) befinden sich inzwischen dezentral im Stadtgebiet.

10.2 SCHULEN

Im Folgenden wird ein Überblick über die in Neustadt an der Weinstraße vorhandenen Bildungseinrichtungen sowie die Anzahl der Schülerinnen und Schüler (SuS) für das Schuljahr 2024/25 gegeben.

Grundschulen

Die Stadt verfügt über insgesamt 12 Grundschulen. Mit Ausnahme der Ortsbezirke Duttweiler (Kinder besuchen die Grundschule in Geinsheim) und Königsbach (Kinder besuchen die Grundschule in Gimmeldingen) ist in jedem Ortsbezirk je eine Grundschule angesiedelt. Im Bereich der Kernstadt sind es insgesamt fünf Schulen.

Tabelle 12: Grundschulen gesamtstädtisch mit Schülerzahlen für das Schuljahr 2024/25

Name Grundschule	Adresse	SuS
August-Becker-Schule (Lachen-Speyerdorf)	Pestalozzistraße 4	211
Brüder-Grimm-Schule (Diedesfeld)	Kirchwiesenstraße 4	109
Dr.-Albert-Finck-Schule (Hambach)	Horstweg 21	192
Grundschule Gimmeldingen	Kirchplatz 5	78
Michael-Ende-Schule (Haardt)	Mandelring 92	88
Grundschule Mußbach	Schulstraße 12	118
Schule am Storchennest (Geinsheim)	Am Hägfeld 44	110
Hans-Geiger-Schule (Kernstadt)	Hans-Geiger-Straße 21	127
Eichendorffschule (Kernstadt)	Spitalbachstraße 45	383
Heinz-Sielmann-Schule (Kernstadt)	Ludwigstraße 30	235
Ostschule (Kernstadt)	Konrad-Adenauer-Straße 33	406
Schöntalschule (Kernstadt)	Sauterstraße 95	94

Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße (2024) – Abt. Schule und Sport.

Grundsätzlich ist die **Vorausschau der Schülerzahlen** aufgrund des zeitlich größeren Vorlaufs leichter möglich als im Bereich der Kindertagesstätten. Dennoch spielen auch hier **Unsicherheitsfaktoren**, wie beispielsweise Migrationsbewegungen, eine Rolle. Diese erschweren grundsätzlich eine Prognose über den Zeitraum 2030 hinaus.
Im Basisjahr **2024/25** besuchen insgesamt **2.151 SuS die Neustadter Grundschulen**. Im Schuljahr 2025/26 steigen die Schülerzahlen der Grundschulen in Neustadt an der Weinstraße auf ein vorläufiges Maximum an (ca. 2.160 SuS). Insbesondere im Einzugsbereich des statistischen Bezirks Neustadt Ost, welcher grundlegend den Schulbezirk der Eichendorffschule umfasst, besteht ein Defizit an Schulplätzen. In den Folgejahren wird ein moderater Rückgang prognostiziert. Die Schülergesamtzahl wird sich jedoch vermutlich auf einem Niveau von circa 2.000 Schüler einpendeln.

Die Entwicklung der Schülerzahlen wird wie in den beiden folgenden Abbildungen dargestellt prognostiziert:

Schule	10-11	11-12	12-13	13-14	14-15	15-16	16-17	17-18	18-19	19-20	20-21	21-22	22-23	23-24	24-25	25-26	26-27	27-28	28-29	29-30
GS Diedesfeld	68	63	65	66	63	71	97	97	97	91	94	101	108	114	109	105	93	87	84	86
GS Eichendorffschule	274	281	289	272	290	265	270	274	298	315	309	307	331	367	383	406	392	386	370	363
GS Geinsheim	76	83	86	79	82	67	75	83	73	84	84	83	110	108	110	114	102	110	124	111
GS Gimmeldingen	107	118	93	82	83	78	89	79	70	84	74	77	84	73	78	80	80	95	97	90
GS Michael-Ende-Schule	64	66	69	73	71	66	74	70	72	62	56	57	67	71	88	80	76	82	69	72
GS Dr. Albert-Finck-Schule	170	178	159	151	139	138	148	143	142	147	149	158	174	188	192	184	171	153	147	149
GS Hans-Geiger-Schule	135	122	111	100	97	84	82	92	78	89	94	93	106	117	127	122	125	124	116	112
GS August-Becker-Schule	244	240	229	223	227	231	229	214	207	193	198	213	231	232	211	204	184	169	174	169
GS Mußbach	147	148	142	146	130	128	132	118	125	129	124	124	114	113	118	129	129	133	128	122
GS Ostschule	287	295	277	280	281	302	319	325	320	320	356	366	388	390	406	404	407	418	428	432
GS Schöntalschule	52	58	51	51	56	58	54	63	66	78	89	82	88	105	94	101	115	118	120	118
GS Heinz-Sielmann-Schule	160	154	155	147	165	168	185	185	182	165	175	175	185	214	235	231	217	204	182	199
Grundschulen	**1784**	**1806**	**1726**	**1670**	**1684**	**1656**	**1754**	**1743**	**1730**	**1757**	**1802**	**1836**	**1986**	**2092**	**2151**	**2160**	**2091**	**2079**	**2039**	**2023**

Abbildung 36: Entwicklung der Schülerzahlen je Grundschule bis zum Jahr 2029/30
Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße (2024) - Abt. Schule und Sport.

Aufgrund des zukünftigen Anspruches auf Ganztagesbetreuung benötigen die Neustadter Grundschulen selbst bei gleichbleibenden Schülerzahlen **mehr Räumlichkeiten für Betreuungsleistungen**. Diese können i.d.R. durch Umbaumaßnahmen in der jeweiligen Schule gewährleistet werden. Hierfür sind Modernisierungsmaßnahmen geplant, die aber nicht mit veränderten Flächenbedarfen verbunden sind.

Ob dies auch auf die Eichendorffschule – eine der größten Schulen (bezogen auf die Schülerzahlen) in Neustadt an der Weinstraße – zutrifft, ist nicht sicher. Die Schule wird aufgrund der Wohnbautätigkeit im Umfeld besonders stark frequentiert. 2023 mussten vier zusätzliche Klassenräume in Containerbauweise auf dem Schulgelände (nördlicher Schulhof) errichtet werden, um die steigenden Schülerzahlen aufnehmen zu können. Die Sanitäranlagen der Eichendorffschule sind stark sanierungsbedürftig. Es wird derzeit geprüft, ob bei der Erneuerung der Sanitäranlagen auch noch zusätzlicher Schulraum geschaffen werden kann, jedoch sind die Kapazitäten im Bestand aufgrund umgebender Bebauung relativ begrenzt.

Da derzeit nicht absehbar ist, ob die Bedarfe zukünftig am bestehenden Standort abgedeckt werden können, sollte im Sinne der Flächenvorsorge eine ca. 1 ha große Fläche für einen zusätzlichen Schulstandort mit Potenzial für eine mehrzügige Grundschule inklusive Sporthalle sowie möglichen Erweiterungsflächen identifiziert werden.

Zur Standortfindung wurde eine Alternativenprüfung durchgeführt. Zunächst wurden Flächen innerhalb des Schulbezirks Eichendorffschule, aber auch im angrenzenden Schulbezirk Ostschule – westlich der Bahnlinie – geprüft. Flächenalternativen im Bereich der Schullandschaft Kurfürst-Ruprecht-Gymnasium und Georg-von-Neumayer Realschule plus wurden aber frühzeitig wieder verworfen. Dies insbesondere, da die Querung der Bahntrasse sowie der für viele Schüler lange Schulweg als deutlich nachteilig eingestuft wurden. Entsprechend wurde der Fokus im weiteren Prozess auf Flächen innerhalb des Schulbezirks Eichendorffschule gelegt. Betrachtet wurde eine Fläche am Ende des Sandfeldwegs („Kuhwiese") sowie ein Standort direkt südlich der Speyerdorfer Straße im Bereich der Einmündung zur Straße „Le Quartier-Hornbach".

Wenngleich bereits in städtischem Eigentum, ist die heute als Bolzplatz genutzte und im Bebauungsplan „Neustadt-Ost" als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Bolzplatz" festgesetzte Fläche am Sandfeldweg mit 700 – 800 m² Größe insgesamt unterhalb der oben benannten Größenanforderung. Der südliche Teil der Fläche weist darüber hinaus eine besondere umweltfachliche Wertigkeit auf und ist daher im FNP 2040 als Suchraum für Kompensationsmaßnahmen dargestellt, was

die nutzbare Fläche weiter verkleinert. Der Standort an der Speyerdorfer Straße weist solche Restriktionen bezogen auf die Flächengröße nicht auf. Obwohl der Standort an einer vielbefahrenen Straße liegt, ist eine gesicherte Querung der Speyerdorfer Straße durch die vorhandene Lichtsignalanlage für Fußgänger gewährleistet. Der Standort eignet sich dadurch insbesondere zur Aufnahme von Kindern aus den nördlich gelegenen Wohngebieten. Durch die angrenzende Bushaltestelle gibt es auch eine Anbindung an den ÖPNV.
Im Ergebnis wird der priorisierte Standort an der Speyerdorfer Straße als geplante Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. (GBD 1). Aufgrund der räumlichen Nähe zur baulich geschützten Gesamtanlange der Turenne-Kaserne ist bei einer Realisierung auf entsprechende Abstände zu achten. Falls das Flächenpotenzial für einen ergänzenden Schulstandort genutzt wird, könnte es im Bereich der Eichendorffschule auch zu einer deutlichen (verkehrlichen) Entlastung kommen. Die Eichendorffschule könnte wieder auf ihre Ausgangsgröße reduziert und die Schulgemeinschaft verkleinert bzw. entsprechend aufgeteilt werden.

Weiterführende Schulen

Neustadt an der Weinstraße ist Standort von drei Gymnasien, einer Realschule plus sowie einer Förderschule, die sich alle im Bereich der Kernstadt befinden. Außerdem befindet sich die Außenstelle der Gebrüder-Ullrich-Realschule plus Maikammer-Hambach für die Klassen 5 und 6 im Ortsbezirk Hambach. Die Schülerzahlen für das Schuljahr 2024/25 sind nachfolgend tabellarisch zusammengestellt:

Tabelle 13: Weiterführende Schulen gesamtstädtisch mit Schülerzahlen für das Schuljahr 2024/25

Name Weiterführende Schule	Adresse	SuS
Käthe-Kollwitz-Gymnasium	Villenstraße 1	925
Kurfürst-Ruprecht-Gymnasium	Landwehrstraße 22	767
Leibniz-Gymnasium	Karolinenstraße 103	961
Georg-von-Neumayer Realschule plus	Landwehrstraße 20	506
Schubert-Förderschule	Wiesenstraße 17	160
Gebrüder-Ullrich-Realschule plus	In der Setz 15b	123
Berufsbildende Schule	Robert-Stolz-Straße 30/36	2.100
Waldorfschule – Freie Goetheschule	Konrad-Adenauer-Straße 16	146
International School Neustadt	Haardter Straße 1	95

Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße (2024) – Abt. Schule und Sport.

Die **Berufsbildende Schule (BBS)** in Neustadt zählt mit 2.100 Schülern zu den größten berufsbildenden Schulen in Rheinland-Pfalz. Das Bildungsangebot umfasst den kaufmännischen, gewerblich-technischen und hauswirtschaftlichen Bereich, welcher in diversen Schulformen (Berufsschule, Berufliches Gymnasium etc.) absolviert werden kann.

Neben den allgemeinen weiterführenden Schulen gibt es in Neustadt noch zwei **Privatschulen**. Die Waldorfschule - Freie Goetheschule ist eine öffentliche Schule in freier Trägerschaft. Die International School Neustadt hingegen bietet eine international anerkannte Ausbildung an und führt den Unterricht in englischer Sprache durch. Als weitere Ergänzung zu den Bildungseinrichtungen ist die **Volkshochschule (VHS)** Neustadt zu nennen.

10.3 KIRCHEN UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN

Auch Kirchen sowie sonstigen kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zählen zu den Gemeinbedarfsflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB. In der Kernstadt befinden sich neben einer Vielzahl an **Kirchen beider großer Konfessionen** auch Einrichtungen anderer Religionszugehörigkeiten: eine **Moschee** der türkisch islamischen Gemeinde, Räumlichkeiten der **Zeugen Jehovas** oder der **Mennonitengemeinde**. Ergänzt wird das Angebot in der Kernstadt durch das Herz-Jesu-Kloster auf der Hambacher Höhe, welches als Exerzitien- und Seelsorgehaus im Jahr 1920 gegründet und heute als Bildungs- und Gästehaus genutzt wird. Als repräsentativste Kirche der Stadt Neustadt an der Weinstraße ist die **Stiftskirche am Marktplatz** mit ihren beiden unterschiedlichen Türmen zu nennen, welche eine der bedeutendsten gotischen Kirchenbauwerke der Vorderpfalz darstellt. In räumlicher Nähe am Juliusplatz befindet sich zudem die **Marienkirche**, die mit ihrem dazugehörigen Kirchgarten ebenfalls zu erwähnen ist. Auch in jedem der neun Ortsbezirke befindet sich mindestens eine Kirche mit ergänzenden Einrichtungen (Pfarrämter etc.). Im Osten des Ortsbezirks Lachen-Speyerdorf liegt als weitere Gemeinbedarfsfläche der „**Campus Lachen**" rund um das Diakonissen-Mutterhaus. Eine zukünftige Erweiterung des Standortes soll zusammen mit dem Träger des Campus Lachen geprüft werden (Stand März 2025).

10.4 SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN

Kinderbetreuungseinrichtungen - Bestand

In Neustadt an der Weinstraße gibt es aktuell **34 Betreuungseinrichtungen**, die in der Bedarfsplanung seitens der Stadt Neustadt an der Weinstraße berücksichtigt werden[35]. Zu den Betreuungsangeboten zählen primär Kindertageseinrichtungen (Kitas). Ergänzt wird das Betreuungsangebot durch drei Horte für Grundschulkinder - dem Kinderhort Kastanienstrolche, Wallgasse sowie der Spiel- und Lernstube der Caritas. Die 34 genannten Einrichtungen weisen unterschiedliche Trägerschaften auf. Von den 34 Einrichtungen sind 16 in städtischer Trägerschaft. Ergänzt wird das Angebot durch 10 Einrichtungen mit katholischer sowie 5 mit protestantischer Trägerschaft. Außerdem gibt es einen Waldorfkindergarten, eine Kita der Lebenshilfe sowie eine Einrichtung der Caritas.
Zu den 34 Einrichtungen kommen zusätzlich zwei privat betriebene Kitas in der Kernstadt hinzu, die allerdings nicht in den Bedarfsplan aufgenommen wurden. Alle Einrichtungen werden in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Plätze in Kinderbetreuungseinrichtungen und Platzentwicklung

Zum Kita-Jahr 2024/25 gibt es nach Fertigstellung der Kita-Erweiterung in Gimmeldingen und St. Pius (beide voraussichtlich Sommer 2025) in Neustadt an der Weinstraße **2.486 genehmigte Betreuungsplätze in Tageseinrichtungen für Kinder von 0-10 Jahre.** Hiervon fallen 71 Plätze auf die Altersgruppe U2, 2.295 Plätze auf die Altersgruppe Ü2 bis zum Schuleintritt sowie 120 Plätze auf die Altersgruppe ab dem Schuleintritt bis 10 Jahre.

Die Bestandszahlen aus dem Kita-Jahr 2024/25 der 34 Kindertageseinrichtungen, die im Kindertagesstättenbedarfsplan berücksichtigt werden, sind im Folgenden aufgeführt:

Tabelle 14: Bestehende Kita-Einrichtungen unterteilt nach Kita-Bereichen

Kita-Bereiche	Adresse	Plätze 2024/25
Neustadt Ost		
Kath. Kita St. Bernhardt	Sandfeldweg 2	115
Kath. Kita St. Nikolaus	Konrad-Adenauer-Str. 58	100
Prot. Kita Louise-Scheppler	Stettiner Straße 1	107
Städt. Kita Hoppetosse	Martin-Luther-Straße 80	70
Städt. Kita Le Quartier Hornbach	Le Quartier Hornbach 23b	95
Städt. Kita Landwehrstraße	Landwehrstraße 10	175
Städt. Kita Robert-Stolz-Straße	Robert-Stolz-Straße 40	86
Städt. Kita Stadtwerke	Schlachthofstraße 62	50
Städt. Kita Wirbelwind	Spitalbachstraße 30	44

[35] Kindertagesstättenbedarfsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße, Fortschreibung 2025 bis 2026, Stand März 2025.

Kita-Bereiche	Adresse	Plätze 2024/25
Städt. Kinderhort Wallgasse	Wallgasse 24a	25
Prot. Kita Wilhelm-Löhe	Winzinger Straße 68	43
Caritas Spiel- und Lernstube	Kurt-Schumacher-Str. 7	30
Neustadt West		
Kath. Kita St. Elisabeth	Talgrafenstraße 2	57
Kath. Kita St. Marien	Vogelsangstraße 5	50
Prot. Kita Rasselbande	Sauterstraße 95	85
Städt. Kita Hetzelstift und Krippe Hetzelspatzen	Hetzelstr. 14 / Fröbelstr. 3-5	106
Städt. Kita Pulverturmstraße	Pulverturmstraße 4	115
Waldorfkindergarten der freien Goethe-schule	Maximilianstraße 16	25
Prot. Naturkindergarten Am Sonnenhang	Haagweg	25
Diedesfeld		
Kath. Kita St. Remigius	Carl-Friedrich-Gies-Str. 27	75
Duttweiler		
Städt. Kita Duttweiler	Dudostraße 35	50
Geinsheim		
Kath. Kita St. Josef	Blumenstraße 12	75
Gimmeldingen		
Städt. Kita Gimmeldingen	Kirchplatz 3	62
Haardt		
Städt. Kita Haardt	Mandelring 94a	77
Hambach		
Kath. Kita St. Pius	Max-Slevogt-Straße 1a	90
Kath. Kita St. Jakobus	Holzgasse 1	72
Prot. Kita Paulus	Dr. Wirth-Straße 19	102
Königsbach		
Kath. Kita St. Johannes	Neubergstraße 89	62
Lachen-Speyerdorf		

Kita-Bereiche	Adresse	Plätze 2024/25
Städt. Kita Altes Schulhaus	Theodor-Heuss-Straße 32	50
Städt. Kita Lachen-Speyerdorf	Pestalozzistraße 4b	127
Integrative Kindertagesstätte Regenbogen e.V. der Lebenshilfe	Adamsweg 10	69, davon 37 heilpädagogische Plätze
Mußbach		
Städt. Kita Mußbach	Am Stentenwehr 27	110
Kath. Kita St. Johannes Baptiste	Zum Ordenswald 46	22
Kinderhort Kastanienstrolche	Schulstraße 12	40

Quelle: Kindertagesstättenbedarfsplan, Fortschreibung 2025 bis 2026, Stand April 2024.

Um die Betreuungsbedarfe in Neustadt an der Weinstraße erfüllen zu können, baut die Stadt die Betreuungskapazitäten kontinuierlich aus. In **den letzten 10 Jahren** wurden insgesamt **458 Plätze** geschaffen.

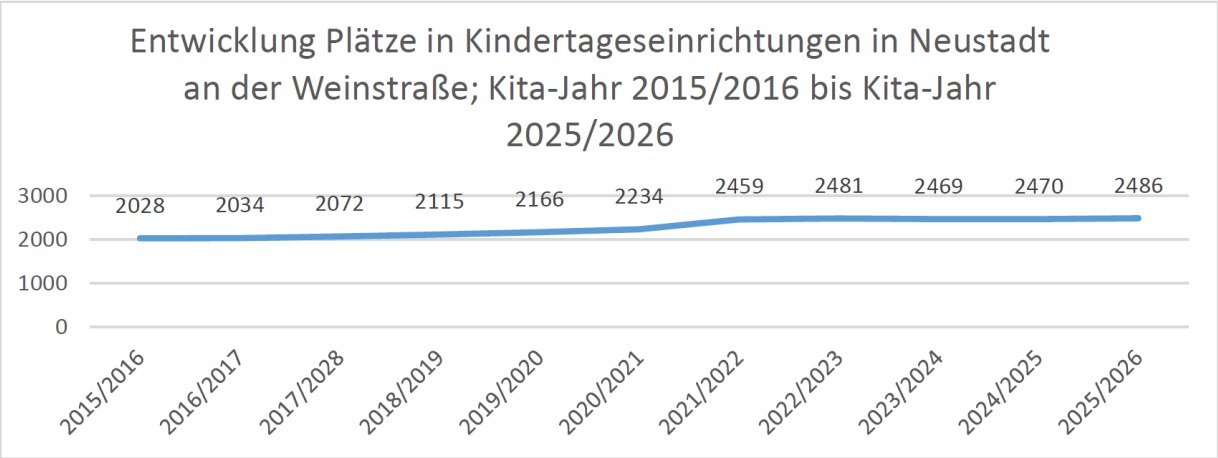


Abbildung 37: Platzentwicklung Kinderbetreuungseinrichtungen 2015-2025 (Plätze insgesamt)
Quelle: Kindertagesstättenbedarfsplan, Fortschreibung 2025 bis 2026, Stand März 2025.

Bedarfszahlen

Im Juni 2023 wurde die vorgeschlagene Anpassung der Bedarfsdeckungsquote im U2-Bereich vom Jugendhilfeausschuss angenommen. Sie liegt somit der Berechnung der Bedarfszahlen seit dem Kita-Jahr 2024/2025 zu Grunde. Anstelle pauschal eine Quote von 35% für alle Kinder von 0-unter 2 Jahren anzusetzen, wird nun differenziert: Bei den 0-jährigen Kindern wird eine Bedarfsdeckungsquote von 2% angesetzt, bei den 1-jährigen 35%. Somit ist der Bedarf bzw. Fehlbedarf U2 deutlich geringer als im Vergleich zum Bedarfsplan 2023/2024.
Im kommenden Kita-Jahr 2025/26 gibt es auf gesamtstädtischer Ebene 71 Plätze in der Altersgruppe **U2** und einen Bedarf von 151 Plätzen. Folglich resultiert ein **Fehlbedarf von 80 Plätzen**. Ein Teil des Gesamtbedarfs kann durch Tagespflegestellen abgedeckt werden.

Im kommenden Kita-Jahr 2025/26 gibt es auf gesamtstädtischer Ebene 2.295 Plätze in der Altersgruppe **Ü2** bis zum Schuleintrittsalter. Den Plätzen steht ein Bedarf von 2.245 Plätzen für das Jahr gegenüber. Somit besteht ein **Überhang von 50 Plätzen.**

Im kommenden Kita-Jahr 2026/26 gibt es zudem auf gesamtstädtischer Ebene 120 Plätze in der Altersgruppe **zwischen dem Schuleintritt und 10 Jahren**. Den Plätzen steht ein Bedarf von 418 Plätzen gegenüber. Daraus resultiert ein **Fehlbedarf von 298 Plätzen**. Der Fehlbedarf wird durch die Angebote der Ganztagsschulen (477 Plätze) und Betreuenden Grundschulen (770 Plätze) ausgeglichen.

Im Rahmen der Kitabedarfsplanung können mittel- bis langfristige **Aussagen zu Bedarfszahlen** nur **sehr eingeschränkt** getroffen werden, da die Entwicklungen aufgrund verschiedener Faktoren sehr **dynamisch** sind und mit Unsicherheiten einhergehen (Migration, Gesetzesänderungen wie bspw. das Ganztagsförderungsgesetz ab 2026/27 etc.). Tendenziell ist jedoch zu erwarten, dass Rechtsansprüche von Eltern auf Betreuung zukünftig weiter ausgebaut werden.

Schaffung von neuen Kinderbetreuungsplätzen

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße fördert den Bau und die Ausstattung von Kindertagesstätten zur Schaffung benötigter Plätze mit großem finanziellen Aufwand. Für die nächsten Jahre sind einige wichtige **Neu- und Umbauarbeiten** geplant, die es aller Voraussicht nach ermöglichen werden, die Kindertagesstättenlandschaft bedarfsgerechter gestalten zu können (bspw. die Erweiterung der städtischen Kita Mußbach um weitere 66 Plätze – voraussichtliche Fertigstellung 1. Jahreshälfte 2026). Durch die verschiedenen Maßnahmen werden in den nächsten Jahren rd. **330 neue Plätze** geschaffen. Auch über die konkret festgelegten Maßnahmen hinaus wird der Ausbau mittel- und langfristig bedarfsgerecht fortgesetzt werden.

Darstellung in der Planzeichnung

Für die im Bau befindliche Kita Grubenhof im Weinstraßenzentrum wird anstelle einer gemischten Baufläche eine Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Im Bereich des ehemaligen SULO-Geländes wird außerdem ein Grundstück für den Neubau einer Kindertagesstätte vorgehalten und im FNP 2040 ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.
In Diedesfeld wird anstelle einer bisher vorgesehenen Fläche für die Friedhofserweiterung ebenfalls eine Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Hier sollen die Voraussetzungen für eine mögliche zukünftige Erweiterung der bestehenden Kita geschaffen werden. Auf diese Weise könnte zukünftig am Standort nördlich des bestehenden Friedhofs ein Kitaneubau realisiert werden, sofern es die Bedarfe erforderlich machen.
Die Neuausweisung einer Gemeinbedarfsfläche im Außenbereich erfolgt nur in Lachen-Speyerdorf **(GBD 3).** Hier wird eine **Fläche südlich der Kirrweilerer Straße** neu ausgewiesen. Der Standort südlich der Kirrweilerer Straße, im Süden des Ortsbezirks, soll hierbei die Voraussetzungen zur Ergänzung der geplanten Kitaerweiterung der bestehenden Einrichtung in der Pestalozzistraße dienen, da voraussichtlich auch nach einer anstehenden Erweiterung aufgrund des großen Neubaugebiets die Plätze weiterhin knapp sein werden. Der neue Standort wurde im Rahmen einer umfangreichen Alternativenprüfung hinsichtlich der Kita-Standortwahl im Ortsbezirk ausgesucht. Eine Entwicklung an diesem Standort ist mit einer vergleichsweise geringen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes verbunden. Es bestehen keine regionalplanerischen Restriktionen. Wenngleich landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen werden muss, zeigt sich nach einschlägiger Prüfung, dass vermutlich keine umweltfachlichen Gründe dem Bau entgegenstehen. Hinzu kommt, dass das vorgesehene Grundstück unmittelbar an einer bereits bestehenden Erschließungsstraße liegt und sich in städtischem Eigentum befindet.

An dieser Stelle sei ergänzend noch darauf hingewiesen, dass im FNP 2040 zahlreiche geplante Wohnbauflächen dargestellt sind. Wenn zukünftig neue Baugebiete entwickelt werden, muss immer auch überprüft werden, ob in diesem Zusammenhang Flächen für neue Kitas mit zu planen sind. Die Darstellung von geplanten Wohnbauflächen im FNP ermöglicht auf Ebene der Bebauungsplanung dann auch, neue Standorte für Kitas festzusetzen.

Als weitere Betreuungseinrichtung der Kinder- und Jugendhilfe ist das Christliche Jugenddorfwerk Deutschland e.V. (CJD) in der Sauterstraße zu nennen. Das Angebot wird durch weitere Jugendzentren bzw. Treffpunkte im gesamten Stadtgebiet ergänzt, die jedoch nicht gesondert in der FNP-Plankarte dargestellt werden.

Senioren- und Pflegeeinrichtungen

Die in Neustadt an der Weinstraße ansässigen Pflege- und Betreuungseinrichtungen in privater sowie kirchlicher Trägerschaft sind nachfolgend aufgeführt und entsprechend in der Planzeichnung des FNP dargestellt:

- Paul-Gerhardt-Haus (Erkenbrechtstraße 38)
- DRK Altenheim Rotkreuzstift (Rotkreuzstraße 25)
- Pflegestützpunkt Neustadt (Rotkreuzstraße 2)
- Caritas-Altenzentrum St. Ulrich (Konrad-Adenauer-Straße 49)
- Wohnstift Neustadt an der Weinstraße GmbH (Haardter Straße 6)
- Seniorenheim Haardtblick (Gäubahnstraße 2)
- Einrichtung für Senioren DRK Schwesternschaft Rheinpfalz-Saar e.V. (Sauterstraße 81)
- Römergarten Residenzen GmbH Haus Florian (Talmühlenstraße 14)
- Einrichtung für Senioren Arbeiterwohlfahrt Bezirksverband Pfalz e.V.

10.5 GESUNDHEITLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN

In der Kernstadt befindet sich das Krankenhaus „Marienhaus Klinikum Hetzelstift“ (Stiftsstraße 10), das als Krankenhaus der Regelversorgung über 362 Betten verfügt und die Krankenhausversorgung für die Bevölkerung weit über die Stadtgrenze hinaus sicherstellt. Das Krankenhaus mit Hubschrauberlandeplatz dient darüber hinaus als akademisches Lehrkrankenhaus der Universitätsmedizin Mainz. Die Krankenhausverwaltung arbeitet derzeit an einem Konzept für einen Neubau, der am bestehenden Standort sowie auf der westlich angrenzenden Fläche (im FNP 2005 geplante Fläche für den Gemeinbedarf) realisiert werden soll. Entsprechend wird die gesamte Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen im Bestand dargestellt.
Ergänzt wird das Angebot durch eine Tagesklinik, die sich in der Gartenstraße befindet und ebenfalls in der Planzeichnung dargestellt wird. Darüber hinaus gibt es in Neustadt viele ärztliche Einrichtungen, die der Grundversorgung dienen, jedoch aufgrund ihrer Vielzahl nicht explizit im Plan dargestellt werden.

10.6 KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN

Als Gemeinbedarfsflächen für kulturelle Zwecke gelten Gebäude und Einrichtungen aus den Bereichen Kunst, Wissenschaft und Kultur. Für die Stadt Neustadt an der Weinstraße zählt hierzu allem voran das

Hambacher Schloss als bedeutendes kulturelles Erbe und mit seiner Ausstellung zur Demokratiegeschichte touristischer Anziehungspunkt weit über die Grenzen Neustadts hinaus. Neben der Dauerausstellung besteht ein umfassendes Veranstaltungsangebot, vorwiegend mit Themen zur Demokratiebildung. In Ergänzung sind weitere Museen wie das **Stadtmuseum** der **Villa Böhm**, das **Otto-Dill-Museum** in der Innenstadt, das **Eisenbahnmuseum** am Hauptbahnhof sowie das in räumlicher Nähe befindliche **Bibelmuseum** in der Stiftsstraße und die **NS Gedenkstätte** in der ehemaligen Turenne-Kaserne zu nennen.
Der **Saalbau** dient als multifunktionales Veranstaltungs- und Kongresszentrum mit Theater- und Musikaufführungen und sonstigen kulturellen Veranstaltungen (z.B. zur Wahl der Deutschen Weinkönigin). Als weitere Einrichtungen für kulturelle Veranstaltungen können in Ergänzung zum Saalbau das **Casimirianum** sowie das **Kulturzentrum Herrenhof** in Mußbach genannt werden. Darüber hinaus ist das Weinbaumuseum Teil des Herrenhofs. Die Festhallen in Diedesfeld, Duttweiler, Geinsheim, Gimmeldingen und Lachen-Speyerdorf ergänzen das Kulturangebot der Stadt.

10.7 SPORTLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN

Auch die Vielzahl an Sportangeboten und die vorhandene Vereinslandschaft tragen zur Attraktivität Neustadts bei. Die Sportanlagen sind deshalb in ihrem Bestand und zukünftigen Flächenbedarf zu sichern. Im FNP sind den sportlichen Zwecken dienende Anlagen als Flächen für den Gemeinbedarf mit zugehöriger Signatur dargestellt.
Als eine Einrichtung von großer Bedeutung ist die städtische **Sportanlage Stadion** im Neustadter Stadtteil Schöntal zu nennen. Diese ist neben dem Vereins- und Schulsport auch für den Breitensport geöffnet und bietet neben einem Kunst- und Naturrasenplatz noch eine Rundlaufbahn sowie diverse ergänzende Anlagen für Weitsprung, Hochsprung oder auch Volleyball. Seit Mitte 2024 wird das Stadion in seinem Bestand renoviert, eine Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche ist nicht vorgesehen.
Darüber hinaus zählen zu den bestehenden Gebäuden und Einrichtungen v.a. die Schulsportanlagen der einzelnen Grundschulen und weiterführenden Schulen. Daneben gibt es noch zahlreiche weitere Vereinssportanlagen, primär von Fußballvereinen, die ebenfalls zur Kategorie des Gemeinbedarfs – Sportliche Zwecke zählen. Ergänzt wird das großzügige Angebotsspektrum durch weitere Sportarten wie Reiten, Tennis und Schießen, welche mit ihrer entsprechenden Zweckbestimmung in die Planzeichnung aufgenommen werden.
Auf dem Gelände der Landesgartenschau wird eine großzügige vereinsungebundene Sportlandschaft entstehen. Sie wird in einen neuen Grünzug eingebettet und das Angebot an Sportanlagen deutlich aufwerten. Die Sportlandschaft wird als Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt und unter Kapitel 13.7 im Zusammenhang mit der Daueranlage für die Landesgartenschau aufgeführt.
Eine weitere Besonderheit stellt der ehemalige Fußballplatz der TuS Haardt dar, der derzeit zum Teil in eine Pumptrack-Anlage für Mountainbiker umgebaut wird.

Der Sportentwicklungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße aus dem Jahr 2014 setzt sich mit Lage, Zustand und Nutzungen aller Sportanlagen in Neustadt an der Weinstraße auseinander. Wichtigste Maßnahmen, die bereits umgesetzt sind, sind der Bau des Sportparks in Lachen-Speyerdorf sowie der Bau neuer Fußballrasenplätze in Mußbach und Geinsheim.
Sofern weitere Sportanlagen nicht eigenständig bestehen, sondern in Grünflächen integriert sind, erfolgt in der Planzeichnung die Darstellung als Grünflächen mit der dazugehörigen Zweckbestimmung. Als Beispiele sind die Schwimmbäder sowie der Golfplatz zu nennen (vgl. Kapitel 13.3).

11 FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR

Die Darstellung von Flächen für den Verkehr ist ein wesentlicher Inhalt des FNP 2040. Die überörtlichen und örtlichen Verkehrswege verknüpfen die unterschiedlichen Bauflächen und Nutzungen miteinander. Im FNP werden alle Verkehrsanlagen und Verkehrsverbindungen zu einem funktionierenden Verkehrsnetz unterschiedlicher Verkehrsarten verbunden. Verkehrsflächen werden im FNP nur dargestellt, sofern sie eine **überörtliche oder sonstige Bedeutung** für die Vernetzung wichtiger Ziele besitzen.

Im **Gesamtverkehrsplan** (GVP) der Stadt Neustadt an der Weinstraße aus dem Jahr 2012 sind wesentliche verkehrliche Grundlagen für die Stadt zusammengetragen, von denen auch heute noch viele eine grundsätzliche Gültigkeit besitzen. Das Verkehrsmodell wurde seitdem immer weiterentwickelt und bei wichtigen Projektentwicklungen neu geeicht bzw. fortgeschrieben. 2021/2022 erfolgte die Aktualisierung verkehrlicher Daten. Neben einer Verkehrszählung wurde zur Analyse des Mobilitätsverhaltens und zur Bestimmung des Modal Splits eine Haushaltsbefragung durchgeführt. Diese bildet Grundlage für die Erarbeitung eines strategischen Mobilitätskonzepts, aber auch für eine vertiefende Verkehrsuntersuchung zur Gewerbeflächenentwicklung Neustadt Ost.

Das **strategische Mobilitätskonzept** wurde im März 2025 beschlossen und definiert grundlegende übergeordnete, strategische Ziele und Handlungsfelder für alle Mobilitätsarten.
Grundsätzlich soll das Konzept darauf abzielen, den Wechsel zu nachhaltigeren Verkehrsmitteln - unter Berücksichtigung von Bedürfnissen einzelner Nutzergruppen - zu fördern (Modal Shift). Dazu gehören die Verbesserung der Infrastruktur für öffentliche Verkehrsmittel, die Förderung von Fahrrad- und Fußgängerverkehr sowie die Schaffung von Anreizen für die Nutzung umweltfreundlicherer Verkehrsmittel.
Die jeweiligen Handlungsfelder sind eher thematisch in den Bereichen Verkehrssicherheit und Partizipation zu verorten oder als organisatorische Maßnahmen konkretisiert, so dass konkrete flächenbezogene Darstellung im FNP nicht erfolgen.

Das Konzept stellt aber eine wichtige **Basis für nachfolgende Konzepte** der Stadt Neustadt an der Weinstraße (z.B. Radverkehrskonzept, Betriebliches Mobilitätsmanagement etc.) dar.

11.1 MOTORISIERTER INDIVIDUALVERKEHR

In der Planzeichnung werden gem. § 5 Abs. 3 BauGB die übergeordneten, klassifizierten Straßen dargestellt. Die überregionale straßenseitige Erschließung Neustadts erfolgt über die **BAB 65** (mit den beiden Anschlussstellen Neustadt-Süd und Neustadt-Nord) sowie über die **B 38** bzw. **B 39. Landes- und Kreisstraßen** werden ebenfalls in der Planzeichnung dargestellt.
Das Netz der klassifizierten Straßen wird ergänzt durch die kommunalen **Hauptverkehrsstraßen.** Diese wurden im Straßennutzungsplan aus dem Jahr 2014, der aus der GVP-Teilfortschreibung von 2012 entwickelt wurde, festgelegt und sind nachfolgend aufgelistet:

- Kernstadt: Gimmeldinger Straße (Grenze zu Haardt), Robert-Stolz-Straße zwischen B 38 und K 23, Exterstraße zwischen B 38 und B 39 (inkl. ehemals Karl-Helfferich-Straße), Konrad-Adenauer-Straße, Hindenburgstraße zwischen Exterstraße und Friedrich-Ebert-Straße, Friedrich-Ebert-Straße, Spitalbachstraße, Chemnitzer Straße, Nachtweide / Teilstück an der Branchweilerhofstraße, Louis-Escande-Straße, Winzinger Spange (in Planung, neu hinzugekommen), Dr.-Siebenpfeiffer-Straße mit Haltweg (Grenze zu Hambach)

- Haardt: Mandelring
- Königsbach / Gimmeldingen / Mußbach: Herzogstraße / Neubergstraße (Teilstücke zwischen K 21 und K 11), Kurpfalzstraße
- Lachen-Speyerdorf: Theodor-Heuss-Straße, Lilienthalstraße / Verbindungsstück östl. K 1

Die kommunalen Hauptverkehrsstraßen Louis-Escande-Straße sowie die Winzinger Straße im Bereich der „Winzinger Spange" werden aufgrund ihrer strategischen Bedeutung in der Planzeichnung dargestellt.

Während im FNP 2005 noch neue übergeordnete Straßen vorgesehen waren, liegt der Fokus der Verkehrsplanung im Sinne einer Verkehrswende-Politik in Deutschland mittlerweile eher in einer Ertüchtigung der bestehenden Anlagen und der Stärkung des nicht-motorisierten Verkehrs. Insofern fallen die im FNP 2005 noch geplanten zusätzlichen Straßen aus dem FNP 2040 und seinen Darstellungen heraus und werden künftig nicht mehr weiterverfolgt. Im FNP 2005 sind u.a. die drei nachfolgenden Planstraßen dargestellt, die im FNP 2040 nicht mehr weiterverfolgt werden. Die jeweiligen Bewertungen wurden seitens der Fachabteilung Verkehrsplanung vorgenommen:

S-Trasse Lachen-Speyerdorf

Durch den Bau der Straße sollte eine Umgehung von Lachen-Speyerdorf auf westlicher bzw. östlicher Seite (in „S"-Form) möglich gemacht werden. Im Zuge der Erschließung der ehemaligen EDON-Kaserne wurde auch eine Vorplanung für den Straßenverlauf erarbeitet und in der Bürgerschaft breit diskutiert. Im Verlauf einer Bürgerbefragung wurden die Vor- und Nachteile einer solchen Entlastungsstraße dargelegt. Einerseits die Entlastung der innerörtlichen Goethe- und Flugplatzstraße, andererseits die Zerschneidung von Landschaftsbild, Belastung intakter Ortsränder und zusätzliche Flächenversiegelung. In der Bürgerschaft wurde der Bau der Straße abgelehnt. Politisch wurde dann entschieden, die Planung nicht mehr weiterzuverfolgen. Daher wird die S-Trasse in der Planzeichnung des FNP 2040 nicht wiederaufgenommen.

Spange südlich Diedesfeld

Durch den Bau der Straße sollte eine direkte Verbindung zwischen der L 512 und der Von-Dalheim-Straße in offener Feldflur südlich des Ortsrandes geschaffen werden. Zwar könnten durch die neue Verbindung die Kreuzstraße und die von Dalheim-Straße teilweise geringfügig entlastet werden. Bisher werden dort mit 2330 Kfz/24h bzw. 1450 Kfz/24 h jedoch keine so hohen Verkehrsbelastungen verzeichnet, dass der Bau einer solchen Spange begründet werden könnte. Beide Straßen lassen sich nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen 06 (RASt 06) als örtliche Einfahrtsstraße beschreiben. Hier sind Verkehrsstärken von 400 bis 1800 Kfz/h üblich, was 4000 bis 18000 Kfz innerhalb von 24h entspricht.
In der Gesamtabwägung stehen sich eine nur geringe Entlastungswirkung und hohe Eingriffe in den Naturraum durch Zerschneidung, den Eingriff in landwirtschaftliche Flurstücke sowie die Zerstörung von Flora und Fauna, verbunden mit vermehrter Bodenversiegelung gegenüber, so dass an der Planung nicht festgehalten werden soll.

Ortsumfahrung Geinsheim

Die bereits im FNP 2005 geplante Umgehungsstraße, welche die Gommersheimer Straße (L 530) mit der K 6 zur Entlastung des südöstlichen Siedlungsbereichs in Geinsheim verbinden sollte, wird als Zielaussage im FNP 2040 nicht mehr dargestellt.
Zwar könnten nach Einschätzung der Abteilung Verkehrsplanung durch die neue Verbindung die

Gommersheimer Straße, die Straße „Am Hägfeld" sowie die Gäustraße teilweise geringfügig entlastet werden. Bisher werden dort mit 2854 Kfz/24h bzw. 2812 Kfz/24 h jedoch keine so hohen Verkehrsbelastungen verzeichnet, dass der Bau einer solchen großflächigen Umgehungsstraße begründet werden könnte.
In der Gesamtabwägung stehen sich eine nur geringe Entlastungswirkung und hohe Eingriffe in den Naturraum durch Zerschneidung, den Eingriff in landwirtschaftliche Flurstücke sowie die Zerstörung von Flora und Fauna, verbunden mit vermehrter Bodenversiegelung gegenüber, so dass an der Darstellung nicht festgehalten werden soll.

11.2 RUHENDER VERKEHR

Der Ruhende Verkehr umfasst öffentliche Parkplätze, die als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parken (PlanZVO Nr. 5.1.3. i. V. m. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) aufgenommen werden, sofern größere zusammenhängende Flächen bestehen. Dargestellt werden beispielsweise Park+Ride Parkplätze, Mitfahrer- oder Wanderparkplätze sowie Reisemobilstellplätze.

Zwei **Mitfahrerparkplätze** befinden sich an der Landauer Straße (an den Hauptfriedhof angrenzend), sowie an der B 39 im Bereich der Einmündung zur Kreisstraße 9 in Richtung Hambach.
Park+Ride Parkplätze befinden sich am Bahnhof Mußbach sowie an den zwei Haltepunkten Neustadt (Weinstr.) Böbig sowie Neustadt (Weinstr.) Süd.
Zudem gibt es in Neustadt an der Weinstraße verschiedene **Wanderparkplätze**.
Öffentliche Stellplätze für Wohnmobile sind im FNP ebenfalls mit dem Planzeichen für Parkplätze/-flächen gekennzeichnet. Aktuell gibt es in Neustadt an der Weinstraße drei solcher Stellplätze. In der Kernstadt (Martin-Luther-Straße), im Ortsbezirk Haardt (Festplatz am Mandelring) sowie in Hambach (Dammstraße).

11.3 RAD- UND FUßVERKEHR

Von der Abteilung Verkehrsplanung wurde mit einer **Radnetzplanung** eine wichtige Basis für ein zukünftiges **Radverkehrskonzept** in Neustadt an der Weinstraße geschaffen.
Der Bedarf an Radrouten wird aus dem Wunschliniennetz ermittelt, bei dem relevante Quellen für den Radverkehr (meist Siedlungsschwerpunkte) und Ziele (Stadtzentrum, Bahnhöfe, große Arbeitgeber, Landesgartenschau-Gelände) miteinander verbunden werden. Somit ergeben sich Haupt- und Nebenverbindungen als Ideallinien, die entsprechend ihrer Bedeutung und Wichtigkeit grafisch unterschieden werden (vgl. Abbildung 38).

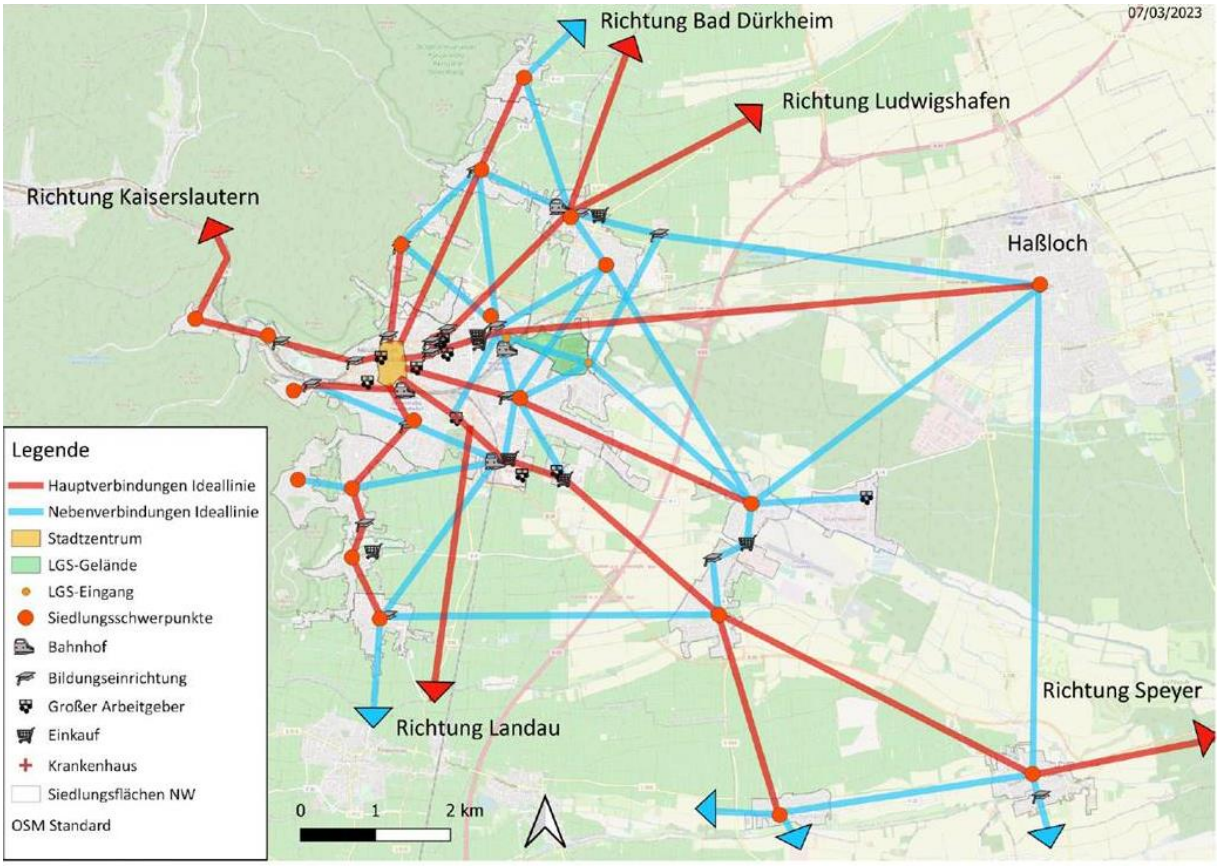


Abbildung 38: Radnetzplanung – Wunschlinien
Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße (2023).

In einem nächsten Schritt werden die Wunschlinien auf die konkreten Radrouten und Linienführungen umgelegt. Entsprechend der Bedeutung und Wichtigkeit wird auch hier in Haupt- und Nebenverbindungen unterschieden.
Die Radnetzplanung bildet auch eine wesentliche Grundlage, um Fördermittel zum Ausbau der Radinfrastruktur auf den definierten Routen zu akquirieren.

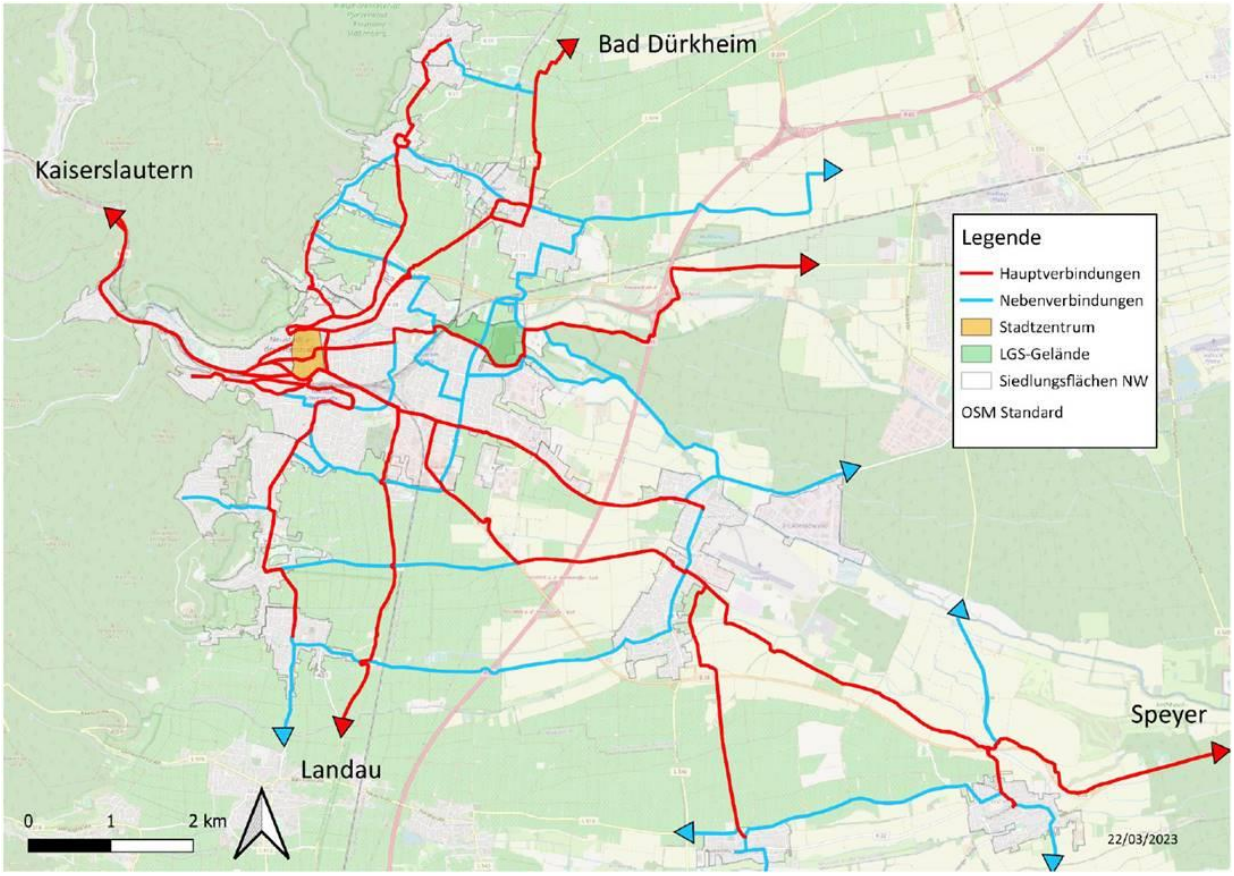


Abbildung 39: Radnetz der Stadt Neustadt an der Weinstraße
Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße (2023).

Im Zusammenhang mit der Landesgartenschau (siehe dazu auch Kapitel 13.7) wird durch die Ergänzung des Rad- und Fußwegenetzes eine attraktive und durchgängige Anbindung von der Innenstadt bis in den Ordenswald geschaffen. Der neue Hauptweg verläuft entlang des Speyerbachs und ermöglicht Fußgängern und Radfahrern Mobilität abseits von Straßen. Östlich des Landesgartenschaugeländes wird eine Anbindung an das bestehende Radwegenetz in Richtung Speyer geschaffen.

In der Planzeichnung erfolgt aufgrund der Planungsebene des FNP und dessen Maßstäblichkeit keine gesonderte Darstellung von Radwegen sowie Themen- und Wanderwegen.
Themenkarte 2 im Anhang zu dieser Begründung stellt vor allem die touristisch beschilderten Radrouten dar, wie sie auch im Portal radwanderland.de hinterlegt sind. Darüber hinaus sind wichtige Wanderwege dargestellt. In Ergänzung finden sich noch zusätzlich wichtige touristische Punkte.

11.4 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR

Bahnanlagen

Die Bahnanlagen des Schienenverkehrs für den öffentlichen Fernverkehr und den Nahverkehr werden in der Planzeichnung dargestellt. Neben den Bahnlinien selbst gehören zu den Bahnanlagen vor allem die Flächen der Bahnhofsanlagen für den Personen- und Güterverkehr und die sonstigen betriebsbedingten Flächen. Als Bahnanlagen werden nur die betriebsbedingten Flächen in die Planzeichnung übernommen. Alle nicht betriebsbedingten, aber im Eigentum der DB AG oder eines anderen Verkehrsträgers befindlichen Flächen unterliegen der gemeindlichen Planungshoheit. Diese Flächen werden im Sinne der tatsächlich vorhandenen oder geplanten Nutzung dargestellt.

Die Regional- und Fernverkehrszüge ab dem Hauptbahnhof Neustadt an der Weinstraße bedienen die Verbindungen in Richtung Mannheim in östlicher sowie Kaiserslautern/Saarbrücken in westlicher Richtung mit dem Anschluss an weitere nationale und internationale Ziele. IC- und ICE-Halte in Neustadt bestehen nur noch für einzelne Zugpaare. Darüber hinaus bestehen in südlicher Richtung die Verbindungen nach Landau bzw. Karlsruhe. An dieser Strecke ist der Bahnhaltepunkt Neustadt (Weinstr) Süd gelegen. Geplant ist zudem eine künftige Direktanbindung an Straßburg.
In nördlicher Richtung sind der Hauptbahnhof, Neustadt (Weinstr) Böbig sowie der Bahnhof Mußbach in Richtung Deidesheim/Bad Dürkheim/Grünstadt angebunden.

Neustadt an der Weinstraße verfügt neben dem Hauptbahnhof und dem Bahnhof in Mußbach über zwei weitere Bahnhaltepunkte in der Kernstadt (Neustadt (Weinstr) Süd und Neustadt (Weinstr) Böbig).

Sonstiger ÖPNV

Darüber hinaus verfügt Neustadt an der Weinstraße über weitere ÖPNV-Angebote, die keinen Eingang in die Planzeichnung finden: Überörtliche **Busverbindungen** bestehen im Rahmen des Verkehrsverbunds Rhein-Neckar nach Elmstein-Iggelbach, Forst, Haßloch, Landau und Speyer. Innerstädtisch werden mit dem Busnetz alle Ortsbezirke mit der Neustadter Kernstadt verbunden.
Eine Ergänzung zu Bahn- und Busverkehr bieten u.a. Ruftaxis als Service des VRN mit gleichwertigem Tarif, das Fahrradvermietsystem „VRNnextbike“ sowie der private Fahrserviceanbieter „Mobility-on-Demand“.

11.5 LUFTVERKEHR

Flugplatz

Im östlichen Bereich des Ortsbezirks Lachen-Speyerdorf liegt der **Flugplatz Lachen-Speyerdorf,** der im FNP als Fläche für den Luftverkehr dargestellt ist. Dieser wird durch den Flugsportverein Neustadt an der Weinstraße e.V. genutzt und verfügt über eine ca. 1.000 m lange und ca. 30 m breite Graslandebahn. Das gesamte Gelände ist rd. 63 ha groß. Eine weitere Ausführung zum Flugplatz betreffende Flächen finden sich unter Kapitel 18.6.

Seilbahn

Der Rittersberg bzw. das Hambacher Schloss sind von großer Bedeutung für den Tourismus in Neustadt an der Weinstraße. Die hohen Besucherzahlen führen vor allem in den Sommermonaten zu starken Verkehrsbelastungen, die sich unmittelbar auf die anliegende Wohnbevölkerung in den Höhengebieten Hambachs auswirken. Als potenzielle Lösung zur Reduzierung der Verkehrsbelastung wird der Betrieb einer privatwirtschaftlichen Seilbahn gesehen. Die Machbarkeit dieser Seilbahn wurde gutachterlich untersucht und die technische und wirtschaftliche Machbarkeit bestätigt. Die Umsetzung scheitert derzeit an den Eigentumsverhältnissen bzw. Überflugrechten. Derzeit werden aufgrund des frühen Stadiums der Überlegungen keine Darstellungen im FNP 2040 getroffen.

12 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN, HAUPTLEITUNGEN

Im Rahmen der Neuaufstellung des FNP 2040 sind sowohl bestehende als auch geplante Flächen für Versorgungsanlagen darzustellen, ebenso die Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (vgl. § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB). Die Flächen sind je nach Zweckbestimmung bzw. Anlage und Einrichtung verschiedenen Kategorien zugeordnet. Ergänzend werden nach § 5 Abs. 2 Nr. 2b BauGB auch Anlagen und Einrichtungen, insbesondere zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung und Speicherung von Strom etc. aus erneuerbaren Energien dargestellt. Bei

12.1 WASSERVERSORGUNG

Ein Wasserversorgungsgebiet beschreibt nach § 3 Nr. 4 der Trinkwasserverordnung „ein geographisch definiertes Gebiet, in dem das […] abgegebene Trinkwasser aus einem oder mehreren Wasservorkommen stammt." Die Versorgung, welche durch die Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße GmbH als kommunaler Trinkwasserversorger gewährleistet wird, umfasst insgesamt vier Versorgungsgebiete, die im Nachgang genauer beschrieben werden:
Aufgrund der geografischen Lage und mit den damit einhergehenden Höhenunterschieden, teilt sich das gesamte Wasserversorgungsgebiet in insgesamt 19 Versorgungszonen mit eigenen Wasserförder- und Speicheranlagen auf.
Als Versorgungsfläche Wasser werden die innerhalb des Plangebiets vorhandenen Wasserbehälter/-türme, Schächte, Druckerhöhungsanalgen sowie Tiefbrunnen und das Wasserwerk der Stadt dargestellt. Die unterirdischen Hauptversorgungsleitungen werden aufgrund der Festlegung als kritische Infrastruktur nicht in der Planzeichnung des FNP 2040 dargestellt.
Die Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße GmbH liefert darüber hinaus Trinkwasser an die Verbandsgemeinden Deidesheim und Maikammer.
Das Wasserversorgungsgebiet **Kaltenbrunner Tal** und **Hohe Loog** wird aus umliegenden Quellen gespeist und bedient die Pfälzer Waldgaststätten Kaltenbrunner Hütte sowie Hohe Loog, das Wasserversorgungsgebiet **Silbertal** das Forsthaus Silbertal. Für das Wasserversorgungsgebiet **Duttweiler** auf Neustadter Gemarkung ergibt sich eine Besonderheit, da das Gebiet über den **Wasserturm Haßloch** (Eigentum der Gemeinde Haßloch) versorgt wird.
Das Hauptversorgungsgebiet Neustadt an der Weinstraße (Kernstadt und Ortsbezirke) wird aus den Wassergewinnungsgebieten **Ordenswald** und **Sattelmühle** versorgt.
Das Gebiet **Sattelmühl**e erhält sein Rohwasser aus zwei Tiefbrunnen sowie aus Quellen in räumlicher Nähe zur Ortsgemeinde Esthal und wird im Pumpwerk West zwischen Lambrecht und der Kernstadt aufbereitet.
Das flächenmäßig größte Wassergewinnungsgebiet **Ordenswald** befindet sich östlich der Kernstadt im Waldgebiet „Ordenswald" unweit der BAB 65 und besteht aus insgesamt neun Tiefbrunnen sowie dem Wasserwerk Ordenswald. Um die Tiefbrunnen zukünftig weiter betreiben zu können, ist eine erneute wasserrechtliche Erlaubnis für das Gebiet erforderlich. Nach 30 Jahren wird die bestehende Zulassung Ende 2026 auslaufen. In diesem Zusammenhang haben die Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße GmbH ebenfalls eine Erhöhung der Wasserentnahme von aktuell 3,5 Mio. m^3/a auf 4,0 Mio. m^3/a – vorerst als Probebetrieb – beantragt. Aktuell decken die Fördermengen den Bedarf der Stadt Neustadt an der Weinstraße ab. Mit Blick auf einen zukünftig zu erwartenden Anstieg des Wasserbedarfs, könnte der Bedarf durch eine Erhöhung der Wasserentnahme auch weiterhin gedeckt werden. Eine Entscheidung über den zu prüfenden Antrag bzw. über die Genehmigung einer erhöhten Wasserentnahme steht seitens der SGD Süd noch aus (Stand März 2025).

12.2 GAS-, ELEKTRIZITÄTS- UND FERNWÄRMEVERSORGUNG

Gasversorgung

Die Gasversorgung, welche ebenfalls über die Stadtwerke gesichert ist, erfolgt für die Kernstadt inkl. aller versorgten Ortsbezirke durch Einspeisungen aus dem Transportnetz des vorgelagerten Netzbetreibers (Creos Deutschland GmbH).
Als Versorgungsflächen werden wiederum sowohl inner- und außerhalb der Siedlungsgebiete Gasdruckregelmessanlagen und –schränke sowie der Gasbehälter im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf dargestellt. Zur Versorgung der Gebiete betreiben die Stadtwerke ein eigenes ca. 19 km langes Hochdrucknetz (3-5 bar), ein ca. 3 km langes Mitteldrucknetz (ca. 800 mbar) und ein ca. 360 km langes Niederdrucknetz (ca. 70-80 mbar) zur Endversorgung der Kunden. Die angesprochenen Leitungen werden nicht in der Planzeichnung des FNP 2040 dargestellt.

Stromversorgung

Die Stromversorgung, die durch die Stadtwerke gedeckt wird, wird aus dem in der Speyerdorfer Straße gelegenen Umspannwerk (20kV / 110kV) des vorgelagerten Netzbetreibers gespeist. Die 20kV-Mittelspannungsleitung sowie die 110kV-Hochspannungsleitung finden Eingang in die Darstellungen des FNP 2040. Die Freileitungen sind als Hauptversorgungsleitungen mit dem Hinweis „E" (Elektrizität) und dem Zusatz 20kV / 110kV gekennzeichnet.
Die zur Weiterverteilung bestehenden insgesamt rd. 250 Trafostationen sind ebenso wie die Feinverteilung nicht in der Planzeichnung dargestellt.

Die Stromversorgung der im FNP dargestellten Baugebiete kann, ggf. unter Errichtung zusätzlicher Trafostationen, deren Standorte im zugehörigen Bebauungsplanverfahren festgesetzt würden, sichergestellt werden.

Weitere Festlegungen, z.B. hinsichtlich notwendiger Freihaltetrassen an bestehenden Freileitungen, sind ebenfalls im jeweiligen Bebauungsplanverfahren zu treffen.

Neben der vorhandenen Auslastung ist im Zuge der geplanten Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen auch die zukünftige (Mehr-)Auslastung zu berücksichtigen sowie deren Einfluss auf bestehende Versorgungsstrukturen.

Bei der Entwicklung zukünftiger Anlagen zur Stromgewinnung, wie bspw. der geplanten PV-Freiflächenanlage, ist der Ausbau der leitungsgebundenen technischen Infrastruktur ein wesentlicher Bestandteil.

Wärmeversorgung

Die Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße GmbH betreiben insgesamt fünf zentrale Heizwerke (Nord, Süd, Schlachthofstraße, Speyerbach Carré, Jahnplatz) sowie ein Netz mit 9 km Fernwärmeleitungen, aus denen insgesamt rd. 2.000 Haushalte und Gewerbeeinheiten in angrenzenden Stadtteilen mit Fernwärme versorgt werden. Die genannten Heizwerke sind als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Fernwärme gekennzeichnet.
Die Wärmeerzeugung erfolgt zu mehr als 80 % in hocheffizienten Blockheizkraftwerken sowie zusätzlichen Spitzenlastkesseln als Erdgaskessel.
Die Kommunale Wärmeplanung für die Stadt Neustadt an der Weinstraße soll, wie bereits unter Kapitel 3.8.3 erläutert, bis Juni 2025 abgeschlossen sein und Aussagen über die künftigen Versorgungsstrukturen von neuen Baugebieten enthalten.

12.3 ABWASSERENTSORGUNG

Für die Abwasserbeseitigung ist der **Eigenbetrieb Stadtentsorgung Neustadt an der Weinstraße** (ESN) zuständig. Hierzu wird der bestehende **Generalentwässerungsplan** (GEP) für Neustadt an der Weinstraße kontinuierlich fortgeschrieben, welcher das Abwasserkonzept für einzelne Gebiete darstellt.
Der ESN unterhält hierzu ein **Kanalnetz** von ca. 310 Kilometer Länge, an das mit wenigen Ausnahmen alle Haushalte des gesamten Stadtgebietes angeschlossen sind. Da das Netz ebenfalls unterirdisch verläuft, wird es nicht in der Planzeichnung dargestellt.
Die Abwasserreinigung von Schmutz- und Mischwasser erfolgt zentral im **Klärwerk in Lachen-Speyerdorf**. Aufgrund erhöhter technischer Anforderungen an den Klärungsprozess ist eine östlich angrenzende Erweiterungsfläche in der Planzeichnung dargestellt.
Im südlichen Bereich des Klärwerks befindet sich ein Polder, welcher als Rückhaltefläche dient. Daneben gibt es fünf private Kleinkläranlagen sowie 22 Gruben im Stadtgebiet, von denen das anfallende Abwasser zum Klärwerk abgefahren wird. Neben den Kläranlagen werden noch die gemäß gültigen Bebauungsplänen festgesetzten Gebiete „Versorgungsfläche Abwasser" als solche in der Planzeichnung dargestellt.
Hinsichtlich der Entwicklung zukünftiger Baugebiete (Stand März 2025) hat das Klärwerk noch ausreichende Kapazitäten, sodass keine Engpässe zu erwarten sind.
Grundsätzlich ist bei der Entwicklung neuer Baugebiete die abwassertechnische Erschließung der Fläche bzw. der einzelnen Grundstücke vertieft zu betrachten. Hierfür soll der ESN möglichst frühzeitig in die Planungsprozesse einbezogen werden.

Die dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung ist prioritär zu verfolgen. Unter Beachtung der rechtlichen Rahmenbedingungen ist das anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich vorrangig auf den Baugrundstücken bzw. ortsnah zu verwerten bzw. zu belassen. Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann oder keine Möglichkeit besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen. Soweit eine Ableitung von Niederschlagswasser erforderlich ist, darf der Abfluss maximal einer Wassermenge entsprechen, welche schadlos durch die nach den Regeln der Technik geplante und vorgehaltene Entwässerungseinrichtung beseitigt werden kann.

12.4 ABFALLENTSORGUNG

Die Landkreise und kreisfreien Städte als öffentliche Entsorgungsträger haben gemäß § 20 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) die in ihrem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle aus privaten Haushalten und Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen zu verwerten und nicht verwertbare Abfälle zu beseitigen.
Mit dem Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen wird den Zielen der Abfallvermeidung und -verwertung gegenüber der Abfallbeseitigung Vorrang eingeräumt.
Ab dem Jahr 1949 wurden die Bereiche Haidmühle und Maifischgraben im Neustadter Osten gemeinsam als Hausmülldeponien sowie einige Jahrzehnte später ebenfalls für die Ablage von Bauschutt verwendet. Während der Deponieteilbereich Haidmühle Mitte der 1980er-Jahre stillgelegt und rekultiviert wurde, wurde der Teilbereich Maifischgraben als Deponie und bis zu dessen Schließung als Abfallwirtschaftszentrum genutzt. Heute findet die Abfallverwertung und -beseitigung gemäß den gesetzlichen Grundlagen je nach Zusammensetzung in folgenden Anlagen statt.

Tabelle 15: Übersicht über die Abfallentsorgung für Neustadt an der Weinstraße

RESTABFÄLLE		
Anlage	**Abfallart**	**Status/Bemerkung**
MHKW Ludwigshafen (GML)	Haushalts-, Sperr-, hausabfallähnliche Gewerbe- und sonstige Abfälle	Sperrabfälle nach externer Zerkleinerung
MHKW Mannheim / Mainz / Pirmasens / Darmstadt / Böblingen	Haushalts-, Sperr- und hausabfallähnliche Gewerbeabfälle	Ausfallverbund (insb. in Revisionszeiten)
BIOABFÄLLE		
Anlage	**Abfallart**	**Status/Bemerkung**
Biomassekompetenzzentrum Kapiteltal (ZAK)	Biotonnenabfall	Betreiber ZAK Kaiserslautern; seit 10/2015 sämtliche Biotonnenabfälle der GML-Gesellschaft
Bioabfallumladeanlage Süd (BAUS)	Biotonnenabfall	Betreiber Zeller ; Umschlag Biotonnenabfälle der Städte Ludwigshafen, Speyer, Neustadt und südl. Rhein-Pfalz-Kreis

Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße (2023) – ESN.

Zuständig für die Abfallentsorgung (Restmüll, Wertstoffe, Bioabfall, Sonderabfall) ist der ESN.
Er betreibt im nördlichen Bereich des Gewerbegebiets Nachtweide den Wertstoffhof der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Er dient als zentrale Anlaufstelle für die Entsorgung von Abfällen oder Wertstoffen. Darüber hinaus können hier – seit der Schließung des Abfallwirtschaftszentrums an der Branchweilerhofstraße 151 im Oktober 2018 – auch Grün- und Gartenabfälle sowie Bauschutt in Kleinmengen abgegeben werden. Die bestehenden Anlagen zur Abfallentsorgung sind in der Planzeichnung dargestellt.
Für die Fläche des ehemaligen Abfallwirtschafszentrums bleibt die Zielaussage „Fläche für die Abfallentsorgung" zunächst bestehen, da sich die Fläche dem Grunde nach weiter für diese Nutzung eignet und erst in weiteren Verfahren der SGD Süd über die Stilllegung der Flächen entschieden wird. Während des Durchführungszeitraums der Landesgartenschau wird der Bereich als Veranstaltungsfläche und Parkplatz in das Gesamtkonzept eingebunden werden. Für die Zeit nach der Landesgartenschau gilt es, eine langfristige Nutzungsperspektive für den Bereich Maifischgraben zu entwickeln. Diese ist dann planerisch zu gegebener Zeit durch ein Bebauungsplanverfahren mit paralleler FNP-Änderung zu sichern.
Für die Entsorgung von Sonderabfällen stehen in Rheinland-Pfalz chemisch physikalische Behandlungsanlagen für vorwiegend organisch verunreinigte Abfälle, biologische Bodenaufbereitungsanlagen, Sonderabfallverbrennungsanlagen, Sonderabfalldeponien und Zwischenlager zur Verfügung, welche nachfolgend tabellarisch aufgelistet sind:

Tabelle 16: Übersicht Standorte Sonderabfälle in räumlicher Nähe zu Neustadt an der Weinstraße

Entsorgungsanlage	Entsorger	vorwiegend entsorgte Abfallarten
Sonderabfalldeponie	ABG Gerolsheim	Galvanikschwämme, sonstige feste mineralische Abfälle, Kunststoffschlämme und -emulisionen
Zwischenlager	Süd-Müll Transport GmbH und Co.KG Heßheim	PCB-haltige Erzeugnisse und Betriebsmittel, Anstrichmittel, sonstige feste mineralische Abfälle
Sonderabfallverbrennung	BASF Rückstandsverbrennung Ludwigshafen	Trafo-, Wärmeträger- und Hydrauliköle, PCB enthaltend, Lösemittelgemische, halogenierte organische Lösemittel enthaltend
Spezialverfahren	Leschke u. Zlatkovic, Ludwigshafen	PCB-haltige Erzeugnisse und Betriebsmittel
Biologische Bodenaufbereitung	Zeller, Ludwigshafen-Mutterstadt	Ölverunreinigter Boden

Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße (2023) – ESN.

13 GRÜNFLÄCHEN

Grünflächen werden gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB, der Maßstabsebene des FNP entsprechend, dargestellt. Sie tragen durch ihre verschiedenen Aufgaben, wie die Naherholung oder die Gestaltung des Ortsbildes, zur Attraktivität einer Stadt bei und wirken sich positiv auf das Mikroklima aus. Die Darstellung erfolgt i.d.R. mit Zweckbestimmung (Parkanlagen und Grünzüge, Friedhof, Sportanlagen und Badeplätze, Spielplatz/-anlagen etc.) Darüber hinaus werden auch Grünflächen ohne Zweckbestimmung als sonstige Grünflächen dargestellt, wenn sie keiner der nachfolgenden Kategorien zugehörig sind. Die sonstigen Flächen beinhalten private Hausgärten, Straßenbegleitgrün, bedeutsame Freiräume oder lediglich Abstandsgrün, welches als gliederndes Element innerhalb der Siedlungsflächen dient.

13.1 PARKANLAGEN UND GRÜNZÜGE

Bedeutendster öffentlicher Grünzug ist der Ost-West verlaufende **Grünzug entlang des Speyerbachs**, der zwischen 2010 und 2020 als Renaturierungsmaßnahme mit Bachbegleitweg und entsprechend gestalteten Randflächen in mehreren Teilprojekten umgesetzt wurde. Während der innenstadtnahe Grünzug Wallgasse auch einige Spielbereiche aufweist, schließt mit dem östlich angrenzenden Grünzug Böbig ein naturnaher Ausbau des Speyerbachs mit Schwerpunkt auf der Herstellung einer neuen Fuß- und Radwegeverbindung an.
Die geplante Weiterführung des Grünzug Böbig in östliche Richtung verläuft auf dem künftigen **Landesgartenschaugelände**, welches als städtebaulich bedeutsame Planung unter Kapitel 13.7 genauer erläutert wird. Entlang dieses Grünzugs sollen bestehende Grünflächen aufgewertet werden, Aufenthaltsflächen geschaffen und die Bachläufe von Speyer- und Rehbach ökologisch aufgewertet werden..

Weitere für die Kernstadt wichtige Parkanlagen befinden sich mit dem „**Rosengarten**" und dem „**Kriegergarten**" in direkter räumlicher Nähe zum GDA Wohnstift (Seniorenwohnheim) im Bereich der Haardter Straße. In der Nähe der Gemarkungsgrenze zur „Haardt" befindet sich westlich der Kernstadt außerdem die **Dr.-Welsch-Terrasse**, welche aufgrund ihrer Lage einen herrlichen Blick über die Rheinebene bietet. In Ergänzung hierzu befindet sich in der Villenstraße der gleichnamige Park der **Stadtvilla Böhm**, welcher ebenfalls für die Allgemeinheit geöffnet ist. Weitere im FNP 2040 dargestellte Parkanlagen befinden sich in privater Hand.

13.2 FRIEDHÖFE

Die Friedhöfe werden gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 des BauGB als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt.
In der Kernstadt befinden sich neben dem flächenmäßig größten Friedhof, dem **Hauptfriedhof**, noch ein **Jüdischer sowie ein Mennonitischer Friedhof**. Des Weiteren ist in jedem der neun Ortsbezirke ein Friedhof vorhanden.
Die im FNP 2005 noch dargestellten Erweiterungsflächen werden zukünftig nicht mehr benötigt. Die Darstellungen werden daher entsprechend angepasst.

13.3 SPORT- UND BADEPLÄTZE

Als besondere Freiraum- und Erholungsflächen dienen Sportplätze, die in diesem Kapitel gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB als Grünflächen dargestellt werden. Im FNP werden in Grünflächen integrierte Sport- und Bolzplätze sowie die Sportlandschaften des LGS-Geländes und die des Abenteuerspielplat-

zes (s.u.) als Grünfläche „Sportplatz" dargestellt. Außerdem werden auch Sportanlagen, die in wirksamen Bebauungsplänen als Grünfläche festgesetzt sind, in die Planzeichnung des FNP 2040 übernommen. Alle weiteren, eher technischen Sportanlagen mit ihren zugehörigen baulichen Anlagen wie Umkleidekabinen und Vereinsheimen werden als Gemeinbedarfsflächen (vgl. Kapitel 10.7) dargestellt. Ebenso wird der **Golfplatz** im Ortsbezirk Geinsheim als Grünfläche mit der konkreten Zweckbestimmung „Golfplatz" dargestellt.
Die **Freibäder** in den Ortsbezirken Duttweiler, Hambach und Mußbach mit Trägerschaft durch die Stadt und örtliche Fördervereine sowie das kommunale Stadionbad Neustadt an der Weinstraße im westlichen Bereich der Kernstadt werden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freibad" dargestellt.

13.4 SPIELPLÄTZE

Die bestehenden Spielplätze werden im Plan als Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit der zugehörigen Zweckbestimmung dargestellt. Zukünftig geplante Spielplätze, vor allem innerhalb den im FNP 2040 geplanten Wohnbauflächen, können noch nicht konkret dargestellt werden. Hierzu ist eine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan-Ebene) erforderlich. Die geplanten Spielplätze können aber innerhalb der Fläche gesichert werden.
Der **Abenteuerspielplatz** in der Robert-Stolz-Straße ist der bedeutendste und größte Spielplatz in Neustadt an der Weinstraße. Er wurde im August 2022 nach zehnmonatiger Umbauzeit wiedereröffnet. Aufgrund seines vielfältigen Angebotes, bestehend aus Spielgeräten für Kinder und Jugendliche und den Sportmöglichkeiten für unterschiedliche Altersgruppen (Kleinspielfeld, Skateranlage, Calisthenics etc.) wird der Spielplatz in der Planzeichnung als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz" sowie „Sportplatz" dargestellt.

13.5 DAUERKLEINGÄRTEN

Nach § 1 Abs. 3 des Bundeskleingartengesetzes werden Flächen auf Ebene des FNP als Kleingärten dargestellt, wenn die jeweilige Fläche gemäß Bebauungsplan als Fläche für Dauerkleingärten festgesetzt ist. Dauerkleingärten sind durch eine entsprechende Symbolik hervorgehoben. In Neustadt an der Weinstraße betrifft dies nur die Dauerkleingartenanlage **Rothenbusch**.

13.6 FREIZEITGÄRTEN

Im Stadtgebiet befinden sich neben zahlreichen Hausgärten auch Bereiche, in denen sich nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung Gartenanlagen entwickelt haben, die häufig informell als **Freizeitgrundstücke** oder Gartenland genutzt werden. Die teils ungeordneten Strukturen tragen zur Zersiedlung der Offenlandschaft bei und befinden sich teilweise sogar in empfindlichen Naturräumen. Um eine Weiterentwicklung in sensiblen Landschaftsräumen zu verhindern bzw. rückgängig zu machen, hatte die Umweltabteilung bereits 2003 ein **Konzept zur Priorisierung des Rückbaus** aus umweltrechtlicher Sicht erarbeitet, das auch vom Stadtrat beschlossen wurde. Das Konzept wird von der Abteilung Bauordnung mittels Rückbau- bzw. Abrissverfügungen sukzessive umgesetzt.
Weiterhin hatte das Konzept zahlreiche Bereiche ohne naturschutzfachliche Restriktionen ermittelt. Für mehrere Flächen, vor allem in den Gemarkungen Kernstadt, Mußbach und Lachen-Speyerdorf, wurden im FNP 2005 **Bereiche für Freizeit und Erholung** dargestellt. Ziel war es, diese Bereiche planerisch einzubinden und durch die Erstellung von Bebauungsplänen zu ordnen und zu legalisieren. Bis heute (Stand März 2025) ist dies für keines der Gebiete gelungen.
Zwischenzeitlich haben sich verschiedenste Rahmenbedingungen geändert, die eine **Fortschreibung der Rückbauprioritäten** ebenso notwendig machen wie die **Überprüfung der geplanten Bereiche für**

Freizeit und Erholung. Ein wesentlicher Faktor ist dabei das mit Rechtsverordnung neu ausgewiesene Wasserschutzgebiet Ordenswald vom 04.03.2022. In der Weiteren Schutzzone (Schutzzone III A) sind u.a. Kleingartenanlagen verboten. Damit wird eine Legalisierung von Freizeitgärten in diesen Bereichen nicht mehr möglich sein, vielmehr muss dieses Verbot bei der Überarbeitung der Rückbauprioritäten Beachtung finden.

13.7 PLANUNG LANDESGARTENSCHAU

Mit dem **Zuschlag zur Landesgartenschau Rheinland-Pfalz 2027** (LGS) ergibt sich die Möglichkeit, durch einen neuen Landschaftspark eine grüne Brücke zwischen der Altstadt und dem Ordenswald zu schaffen. Aus Richtung Innenstadt kommend, wird der Grünzug Speyerbach mit den Teilräumen „Wallgasse", „Festwiese" und „Böbig" nun über die Bahnlinie hinweg bis zur ehemaligen Hausmülldeponie „Haidmühle" in der Branchweilerhofstraße verlängert. Mit Speyerbach und Rehbach prägen zwei Bachläufe, die maßgeblich zur Lebensqualität von Mensch und Natur beitragen können, das Gebiet. Die Renaturierung und ökologische Aufwertung des Speyerbachs, ein neuer, naturnah gestalteter Auenpark, eine vereinsungebundene Sportlandschaft und ein Panoramapark auf dem Hügel der ehemaligen **Deponie Haidmühle** zeichnen den Landschaftspark aus, der auch nach dem Gartenschaujahr als **Daueranlage** bestehen bleibt. Die neuen **Grünflächenangebote** verbinden auch die beiden Quartiere Branchweiler und Böbig und bieten deren Bewohnern Raum für Erholung und Gemeinschaft.
Durch ein neues Rad- und Fußwegenetz ist zukünftig eine durchgängige Anbindung von der Innenstadt bis in den Ordenswald, von Branchweiler bis nach Böbig vorzufinden. Der neue Hauptweg verläuft entlang des Speyerbachs und ermöglicht Fußgängern und Radfahrern Mobilität abseits von Straßen. Östlich des Landesgartenschaugeländes wird eine Anbindung an das bestehende Radwegenetz in Richtung Speyer geschaffen.
Der Landschaftspark bietet den Neustadter Bürgern **vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten** in ihrem Wohnumfeld und liefert einen wichtigen Beitrag zu mehr **Gewässerökologie und Biodiversität**.
Die Landesgartenschau findet im Jahr 2027 statt. Der Bereich ist in der Planzeichnung zum FNP 2040 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung LGS-Gelände bzw. Parkanlage dargestellt.

Abbildung 40: LGS Neustadt an der Weinstraße, Daueranlagen - Vorabzug
Quelle: Atelier Loidl Landschaftsarchitekten Berlin GmbH (2024).

Der Bereich nördlich des Panoramaparks, das ehemalige Abfallwirtschaftszentrum **Maifischgraben,** soll während des Durchführungszeitraums der Landesgartenschau als Veranstaltungsfläche und Parkplatz in das Gesamtkonzept eingebunden werden. Für die Zeit nach der Landesgartenschau gilt es, eine langfristige Nutzungsperspektive für den Bereich Maifischgraben zu entwickeln. Diese ist dann planerisch zu gegebener Zeit durch ein Bebauungsplanverfahren mit paralleler FNP-Änderung zu sichern.

14 WASSERFLÄCHEN

In Neustadt an der Weinstraße sind neben dem Gewässernetz des Landes Rheinland-Pfalz, im Einzelfall und zur Verdeutlichung der Gewässerverläufe, weitergehende Gewässer 3. Ordnung als Wasserflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt. Außerdem werden festgesetzte Überschwemmungsgebiete i. S. d. § 76 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) nachrichtlich übernommen, ebenso wie Wasserschutzgebiete (vgl. Kapitel 18.3.1).

14.1 FLIEßGEWÄSSER

Das Gebiet der Stadt Neustadt an der Weinstraße wird von einem Fließgewässer **2. Ordnung** sowie einigen Fließgewässern **3. Ordnung** durchzogen. Diese entspringen zu großen Teilen im Bereich des **Pfälzerwaldes** und entwässern in Richtung des **Rheins**. Im Folgenden werden die wichtigsten Fließgewässer näher betrachtet:

Speyerbach

Der Speyerbach als Gewässer 2. Ordnung fließt von Westen kommend im Bereich des Schöntals auf Neustadter Gemarkung. Er quert die Innenstadt Richtung Osten als teilweise verrohrtes Gewässer. Umfassende Renaturierungsmaßnahmen zwischen Innenstadt und Böbig (vgl. Kapitel 3.7.3) haben sowohl die ökologische als auch die Naherholungsfunktion stark verbessert, bevor der Speyerbach im Osten über Lachen-Speyerdorfer Gemarkung Richtung Speyer fließt. Der 1,5 km lange **Floßbach** als linker Seitenarm des Speyerbachs zweigt in der Klausengasse vom Speyerbach ab und mündet nach teilweiser Verrohrung im Bereich der Wallgasse wieder in den Speyerbach.

Mußbach

Der ca. 12 km lange Mußbach betritt bei der Loog-Anlage Neustadter Stadtgebiet, durchfließt Gimmeldingen und Lobloch und teilt sich am Mußbacher Schwimmbad in zwei Arme auf. Der südliche Arm „Mußbach" mündet südöstlich der Ortslage in den Rehbach, der nördlich verlaufende Arm „Mußbächl" östlich der Anschlussstelle Neustadt-Nord.

Kaltenbrunner Bach

Der Kaltenbrunner Bach (ursprünglicher Name „Odesbach") ist ein knapp 7 km langes rechtes Nebengewässer des Speyerbachs. Der größte Teil des etwa 3 km langen Oberlaufs verläuft auf Hambacher Gemarkung. Der Unterlauf liegt im besiedelten Gebiet im Schöntal auf Kernstadter Gemarkung. Im Bereich der ehemaligen Textilfabrik Oehlert wurde der Bach 2013 teilweise offengelegt und renaturiert.

Rehbach

Der ca. 29 km lange Rehbach als Gewässer 2. Ordnung hat, ähnlich dem Floßbach, keine eigene Quelle, sondern bezieht das Wasser zu einem großen Teil aus dem Speyerbach, da ca. 1/3 der Wassermenge des Speyerbachs beim „Winzinger Wassergescheid" in den Rehbach abfließt. Der Rehbach mündet als eigenes Gewässer auf der Gemarkung Ludwighafens in den Rhein.

Kanzgraben

Beim Kanzgraben (Gewässer 3. Ordnung) handelt es sich um einen knapp 8,5 km langen Wasserlauf, welcher teilweise verrohrt ist und derzeit in Teilen renaturiert wird. Dieser wird als Überlauf zur Entwässerung des Ortsbezirks Hambach genutzt. Er mündet östlich von Lachen-Speyerdorf in den

Schlittgraben (im weiteren Verlauf Hörstengraben). Der Hörstengraben mündet später in den Kropsbach, der dann kurz vor der Hanhofer Scheide in den Speyerbach mündet.

14.2 STILLGEWÄSSER

In Neustadt an der Weinstraße befinden sich neben den Fließgewässern zusätzlich einige künstlich entstandene Stillgewässer. Die wichtigsten, der **Mußbacher Baggerweiher** und der **Soldatenweiher**, werden im Folgenden betrachtet:

Mußbacher Baggerweiher

Der Baggerweiher im Ortsbezirk Mußbach ist mit rd. 6,6 ha das größte stehende Gewässer innerhalb des Stadtgebiets. Der Weiher entstand aufgrund einer früheren Sand- und Kiesentnahmestelle, hat keine direkte Verbindung zu fließenden Gewässern und wird nur vom Grundwasser gespeist.
Der Weiher liegt in einem Feuchtgebiet und ist mit seinem Umfeld wichtiges Habitat seltener Arten als ca. 18,6 ha großes, gleichnamiges Naturschutzgebiet „Mußbacher Baggerweiher" festgesetzt.

Soldatenweiher

Der rd. 0,3 ha große Soldatenweiher befindet sich im östlichen Teil von Neustadt an der Weinstraße innerhalb des Ordenswalds. Er entstand 1937 auf dem damaligen Standortübungsplatz (heute Bundesforst) bei der Gewinnung von Erdmaterial für die Aufschüttung der Kugelfangwälle für den östlich benachbarten Schießstand.

15 FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

Im nördlichen Bereich des Ortsbezirks Haardt sowie im südlichen Bereich des angrenzenden Ortsbezirks Gimmeldingen befindet sich am Waldrand eine Abbaustelle für Sandstein („**Haardter Buntsandstein**"). Die Fläche wird als Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB in die Planzeichnung aufgenommen. Hierbei wird in der Planzeichnung zwischen dem bestehenden, genutzten Teil des Steinbruchs und der geplanten Erweiterungsfläche im nördlichen Bereich (rd. 6.000 m²) unterschieden. Diese ist (Stand März 2025) noch nicht umgesetzt.
Da der Flächennutzungsplan an die Ziele der Regionalplanung anzupassen ist, wird zusätzlich der gesamte Bereich (Vorranggebiet Rohstoffsicherung) mittels einer weiß gestrichelten Linie als Kennzeichnung gem. § 5 Abs. 3 BauGB in die Planzeichnung übernommen.

16 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

16.1 LANDWIRTSCHAFT

Neben Waldflächen prägen Flächen für die Landwirtschaft, darunter ein Großteil Rebflächen, die Gemarkungen der Stadt Neustadt an der Weinstraße. In der Planzeichnung des FNP 2040 erfolgt, im Gegensatz zum FNP 2005, keine Unterscheidung zwischen **Ackerland, Dauergrünland sowie Rebland mit Sonderkulturen**. Dauergrünland[36] sowie jegliche Art von **bewirtschaftetem Land** wird als „Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Hinsichtlich der Betriebsstätten, welche die genannten landwirtschaftlichen Flächen bewirtschaften, wird zwischen **Haupt- und Nebenerwerbsbetriebsstätten** unterschieden. Der Haupterwerb wird hauptberuflich bzw. in Vollzeit ausgeübt wohingegen der Nebenerwerb eine Ergänzung zur Hauptbeschäftigung darstellt. Die Betriebe beider Erwerbsstrukturen sind über die gesamte Stadt bzw. Ortsbezirke verteilt und sind in Mischgebieten, häufig in den Ortskernen, aber auch entlang von Siedlungsrändern angesiedelt. Die Betriebsstätten, allen voran für den Weinbau und Sonderkulturen, sind prägend für die Ortsbezirke von Neustadt an der Weinstraße.

Bebaute Flächen im Außenbereich

Flächen im Außenbereich liegen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und sind kein Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans. Obwohl der Außenbereich grundsätzlich von Bebauung freizuhalten ist, sind gemäß § 35 Abs. 1 BauGB sogenannte **privilegierte Vorhaben** zulässig. Hierzu zählen vorwiegend land- und forstwirtschaftliche Aussiedlungen („A"), daneben aber auch Gartenbaubetriebe („G").

Bei privilegierten Vorhaben handelt es sich oftmals um landwirtschaftliche Betriebe („A"), die die Verlegung ihres Betriebs aus geschlossener Bebauung, in der Regel aus dem Ortskern, in die Flur durchführen. Die Lage von Höfen, landwirtschaftlichen Aussiedlern und/oder landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden hat funktionale Gründe. Zumeist dienen sie betrieblichen Erfordernissen, die in den engen historischen Ortskernen nicht umsetzbar sind.

Landschaftsbild

Neustadt an der Weinstraße ist durch seine naturräumliche Situation am Haardtrand landschaftlich in besonderer Weise geprägt. Der **Weinbau am Fuße des Pfälzerwalds** mit seinen kleinen Weindörfern ist auch touristisch von großer Bedeutung. Die Berge des Haardtrands mit dem **Hambacher Schloss** als historisch bedeutsames Gebäude prägen die Stadtkulisse weit über die eigentlichen Grenzen Neustadts hinaus und sind weithin von der Rheinebene aus erlebbar.
Gleichzeitig bestehen immer wieder **Ansprüche an den Landschaftsraum**, z.B. von aussiedlungswilligen Winzerbetrieben, die als privilegierte Nutzungen im Außenbereich einen grundsätzlichen Genehmigungsanspruch besitzen, sofern nicht die Beeinträchtigung öffentlicher Belange (z.B. im Sinne der „Verunstaltung des Landschaftsbildes") entgegenstehen.

[36] Flächen, die mehr als fünf Jahre nicht als Acker genutzt wurden. Als Dauergrünland gelten Wiesen und Weiden.

Landschaftsbildgutachten

Durch die Erarbeitung eines **Landschaftsbildgutachtens** sollen die Qualitäten des Landschaftsraums in Bezug auf zukünftige Bauvorhaben im Außenbereich objektiv und neutral beurteilt werden. Das Gutachten wurde im Februar 2025 fertiggestellt.
Es unterteilt das Stadtgebiet in unterschiedliche Landschaftsbildeinheiten, die teilweise in noch kleinere Bereiche gegliedert werden. Die Abgrenzungen orientieren sich hierbei an naturräumlichen Gegebenheiten.
Anhand definierter **Kriterien** wie beispielsweise „Strukturreichtum der Landschaft", „Zugänglichkeit zur Landschaft" oder „bestehende Vorbelastungen der Landschaft" werden die einzelnen Landschaftsbildeinheiten geprüft und bewertet (**Vergabe von Wertpunkten**). Hierbei werden auch bestehende Landmarken wie das Hambacher Schloss oder das Haardter Schloss als Kriterien berücksichtigt. Es zeigt sich, dass sich die sensibelsten Landschaften, also Landschaftsbildeinheiten mit den höchsten Wertpunkten, entlang des Haardtrands befinden.
Mit der Bewertung werden die Landschaftsbildeinheiten abschließend in **sieben unterschiedliche Kategorien** eingeteilt. Für jede Kategorie werden entsprechende Empfehlungen ausgesprochen, die bei der zukünftigen Beurteilung von landwirtschaftlichen Aussiedlungen im Außenbereich herangezogen werden sollen.

16.2 WALD

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße hat einen Waldanteil von 42,4 % der Gesamtfläche und ist der **größte kommunale Waldbesitzer** in Rheinland-Pfalz. Der Wald spielt entsprechend für Tourismus und Naherholung (vgl. Kapitel 18.2.5), aber auch die Forstwirtschaft eine große Rolle.
In der Planzeichnung des FNP 2040 erfolgt die Darstellung Wald auf Flächen, die zum **Zeitpunkt der FNP-Neuaufstellung bewaldet sind** (vereinzelte Baumgruppen können hiervon ausgenommen sein). Neben dem Orthofoto wurde sich bei der Darstellung und Abgrenzung von Waldflächen an der Datengrundlage des Landes[37] orientiert.

[37] Vgl. Landesforsten RLP (2022); Waldorte.

17 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Im Rahmen der Eingriffsregelung nach dem Landesnaturschutzgesetz sind die Gemeinden verpflichtet, für geplante Baumaßnahmen und die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft Ausgleichsflächen für landschaftspflegerische Zwecke bereitzustellen. Als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind Maßnahmen geeignet, die zu einer Verbesserung der Potenziale des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds führen, wenn diese im Zuge von Eingriffsvorhaben beeinträchtigt werden (Kompensation).

Bestehende Flächen für Kompensationsmaßnahmen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB abgegrenzt. Sie werden in Form einer grünen T-Linie in der Planzeichnung dargestellt.

Ökokontoflächen sowie sonstige laufende Naturschutzmaßnahmen (wie beispielsweise Pflegemaßnahmen zur Biotopbetreuung) werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 mit einer hiervon abweichenden dunkelgrünen T-Linie in der Planzeichnung dargestellt. Unter dem Begriff „Ökokonto" ist die Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen für künftige Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung zu verstehen. Sobald eine Ökokontofläche einem konkreten Eingriff zugeordnet wird, wird diese zu einer bestehenden Fläche für Kompensationsmaßnahmen. Ökokontoflächen der Stadt Neustadt an der Weinstraße befinden sich insbesondere entlang des Haardtrandes.

Der parallel zum Flächennutzungsplan erstellte Landschaftsplan beinhaltet außerdem konzeptionelle Räume, in denen zukünftige Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden sollen. Die Suchräume werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB in Form einer hellgrünen T-Linie in der Planzeichnung dargestellt.

Aufgrund der Vielzahl der o.g. Flächen in der Planzeichnung, verdecken diese zum Teil flächenbezogene Darstellungen. Dies ist aufgrund der Maßstäblichkeit der Planzeichnung (Maßstab 1:10.000) nicht vermeidbar.
Umfängliche Informationen zu der Integration von Landschaftsplaninhalten in den Flächennutzungsplan werden in Kapitel 20 gemacht.

18 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Nachrichtlich in den Flächennutzungsplan werden Planungen und sonstige Nutzungsregelungen aufgenommen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind. Darunter fallen Schutzgebiete des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Wasser- und Hochwasserschutzes, nachrichtlichen Übernahmen durch Festsetzungen des Denkmalschutzes und der –pflege sowie Richtfunktrassen. Gekennzeichnet nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB werden für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
Bei Freileitungen handelt sich ebenfalls um nachrichtliche Übernahmen – da sie jedoch gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB als oberirdische Hauptversorgungsleitungen in der Planzeichnung dargestellt werden, sind sie unter Kapitel 12.2 beschrieben.

18.1 ALTLASTEN

Auf Ebene des FNP sind gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB Flächen zu kennzeichnen, auf denen bauliche Nutzungen vorgesehen sind und deren Böden erheblich mit **umweltgefährdenden Stoffen** belastet sind. Hintergrund ist, dass aus der Nutzung des Bodens keine Gefahr für die Nutzer entstehen darf. Der Bauleitplan darf deshalb keine Vorhaben vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar und deshalb unzulässig wären. Das heißt, es sind nur die Altlasten zu kennzeichnen, die aufgrund ihrer Lage mit der Darstellung baulicher Nutzungen kollidieren. Neben der Kennzeichnung auf Bauflächen im engeren Sinn erfolgt auch eine Kennzeichnung aller sonstigen Flächen, die von Menschen intensiv genutzt werden, wie Sportplätze, Spielplätze, Parkanlagen etc.
In Neustadt an der Weinstraße befinden sich die in der Planzeichnung dargestellten Altlasten im Wesentlichen auf Kernstadter Gemarkung.
Altlasten umfassen sowohl Altablagerungen als auch Altstandorte:

- **Altablagerungen** sind z.B. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen (z.B. die ehemaligen Deponien Haidmühle und Maifischgraben) sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind – unabhängig davon, ob diese frühere Nutzung zu einer Bodenbelastung geführt hat.
- **Altstandorte** sind Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen worden ist – auch unabhängig davon, ob diese frühere Nutzung zu einer Bodenbelastung geführt hat.

Bei manchen der Altablagerungen bzw. Altstandorten kann nicht ausgeschlossen werden, dass von ihnen eine Gefährdung oder zumindest eine Beeinträchtigung ausgeht. Diese Standorte werden als „Altlastenverdachtsflächen" bezeichnet und müssen grundsätzlich einer Untersuchung unterzogen werden.
Das Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität führt als datenverantwortliche Stelle das Bodenschutzkataster „BIS-BoKat" in Rheinland-Pfalz. In diesem sind die Altlastenverdachte in verschiedene Bewertungsstufen (BWS) unterteilt:

- BWS 0: Erfassung
- BWS 1: Erstbewertung
- BWS 2: Orientierende Untersuchung und Gefährdungseinschätzung
- BWS 3: Detailuntersuchung und abschließende Gefährdungseinschätzung

- BWS 4: Bestätigte Altlast: Sanierungsuntersuchung, -planung und -maßnahme

In der Planzeichnung des FNP werden die **Bewertungsstufe 3** sowie die bestätigten Altlasten der **Bewertungsstufe 4** aufgeführt und in der Planzeichnung mit einem Symbol gekennzeichnet.[38]
Bereits sanierte, dekontaminierte bzw. vollständig beseitigte Standorte werden nicht in der Planzeichnung dargestellt.

Die im Plan gekennzeichneten belasteten Standorte nehmen eine Warnfunktion für eventuelle Vorhaben auf der Fläche oder nachfolgende Bebauungsplanverfahren ein. Aufgrund der Datensätze des LfU aus dem Jahr 2022 ist es möglich, dass sich die Bewertungsstufe einer Altlast zwischenzeitlich geändert hat. Grundsätzlich ist **vor jeglicher Nutzungsänderung eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen**. Weitere Informationen sind ggf. bei den entsprechenden Behörden einzuholen.

18.2 NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Im Folgenden sind die Gebiete und Standorte aufgeführt, die einen besonderen Schutzcharakter haben bzw. deren Entwicklung besondere Bedeutung für den Naturhaushalt in Neustadt an der Weinstraße hat.

18.2.1 NATURSCHUTZGEBIETE

Innerhalb der Gemarkungen von Neustadt an der Weinstraße bestehen die folgenden **dreizehn Naturschutzgebiete**:

Tabelle 17: Auflistung Naturschutzgebiete der Stadt Neustadt an der Weinstraße

Name	Schutzzweck
NSG-7316-017; Am Wolfsberg	Schutzzweck ist die Erhaltung der Steppenheiderelikte mit ihren seltenen und artenreichen Lebensgemeinschaften von Tieren und Pflanzen. Das Gebiet ist außerdem aus wissenschaftlichen Gründen zu schützen. Schutzzweck ist ferner die Erhaltung der Umgebung eines schützenswerten Kultur- und Baudenkmals.
NSG-7316-057; Lochbusch- Königswiesen	Schutzzweck ist die Erhaltung eines landschaftsökologisch zusammenhängenden Gebiets mit Niedermoor-, Feucht-wiesen-, Waldrand- und Waldgesellschaften als Standorte seltener wildwachsender Pflanzenarten und -gesellschaften sowie als Lebensraum seltener wildlebender Tierarten. Das Gebiet ist außerdem aus wissenschaftlichen Gründen zu schützen.
NSG-7316-108; Mußbacher Baggerweiher	Schutzzweck ist die Erhaltung und Entwicklung einer ehemaligen Sand- und Kiesentnahmestelle sowie ihrer unmittelbaren Umgebung mit einem vielfältigen Mosaik unterschiedlicher Biotoptypen wie Tief- und Flachwasserbereichen, klei-

[38] Datengrundlage bilden die vom Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz übermittelten Datensätze aus dem Jahr 2022 auf Grundlage des Bodenschutzkatasters Rheinland-Pfalz „BIS-BoKat". Die Daten wurden seitens der Stadt Neustadt an der Weinstraße gefiltert.

	nen Inseln, Steilufern, Rohboden- und Kiesflächen, Röhrichtbeständen, Ruderalfluren und teilweise nicht mehr genutzten Obstgrundstücken. Die Erhaltung und Entwicklung des Gebiets in seiner Funktion als wichtigem Brut-, Durchzugs- oder Überwinterungsbiotop für teils bestandsbedrohte, teils störungsempfindliche Vogelarten sowie als Lebens- oder Teillebensraum für Tier- und Pflanzenarten sowie ihre Lebensgemeinschaften. Schutzzweck ist außerdem die Erhaltung und Entwicklung des Gebiets aus wissenschaftlichen Gründen.
NSG-7316-110; Haardtrand – Am Häuselberg NSG-7316-114; Haardtrand – Berggewanne NSG-7316-169; Haardtrand – Am Wetterkreuz NSG-7316-170; Haardtrand – Im Erb NSG-7316-1712; Haardtrand – Am Klausental NSG-7316-172; Haardtrand – Schloßberg NSG-7316-176; Haardtrand – Am Heidelberg NSG-7316-179; Haardtrand – Am Sonnenweg	Schutzzweck ist die Erhaltung und Entwicklung eines durch ein vielfältiges Nutzungsmuster aus Rebflächen unterschiedlicher Bewirtschaftungsintensität, Obstgrundstücken, Gebüsch– und Saumbiotopen, Wald– und Waldrandflächen, Trockenmauern und Weinbergsterrassen charakterisiertes Gebiet. Schutzzweck ist außerdem die Erhaltung und Entwicklung des Gebiets als Standort seltener Pflanzenarten und Pflanzengesellschaften sowie als Lebensraum seltener, teils bestandsbedrohter Tierarten. Ein weiterer Schutzzweck ist die Erhaltung und Entwicklung des Gebiets aus landeskundlichen Gründen sowie wegen seiner besonderen Eigenart.
NSG-7316-208; Rehbachwiesen - Langwiesen	Schutzzweck ist die Erhaltung und Entwicklung eines repräsentativen Ausschnitts der historisch gewachsenen Kulturlandschaft des bodenfrischen bis feuchten, von Grünland und Wald geprägten Randbereichs des Speyerbach-Schwemmfächers als Lebensraum einer vielfältigen Pflanzen- und Tierwelt mit typischen und seltenen Arten sowie wegen seiner Seltenheit, besonderen Eigenart und hervorragenden Schönheit. Insbesondere sind charakteristische Biotope wie Nass- und Feuchtwiesen, Wiesen mittlerer Standorte, Bäche, Gräben, Kleingewässer, Überschwemmungsgebiete, Röhrichte, Großseggenriede, Einzelbäume, Gebüsche, Sandrasen, Borstgrasrasen, unbefestigte sandige Wege sowie Wald mittlerer

	Standorte und ungleichaltriger Hochwald zu erhalten und zu entwickeln.
NSG-7316-221; Ehemalige Allmende-Viehweiden Lachen-Speyerdorf	Schutzzweck ist die Erhaltung und Entwicklung eines repräsentativen Ausschnitts der historisch gewachsenen Kulturlandschaft des trockenen bis feuchten, von Grünland und Gebüsch- und Baumanteilen geprägten Randbereiches des Speyerbach-Schwemmfächers als Lebensraum einer vielfältigen Pflanzen- und Tierwelt mit typischen und seltenen Arten sowie wegen seiner Seltenheit, besonderen Eigenart und hervorragenden Schönheit. Insbesondere sind charakteristische Biotope wie Sand-, Halbtrocken- und Trockenrasen, Silbergrasfluren, Magerwiesen, Magerweiden, Nass- und Feuchtwiesen, Gebüsche und randständige Baumgruppen zu erhalten und zu entwickeln.

Quelle: Landschaftsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße, Stand 02/2025.

18.2.2 LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETE

Nach § 26 Abs. 1 des BNatSchG sind „Landschaftsschutzgebiete rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist. Zum einen:

- zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten (§ 26 Abs. 1 Satz 1),
- wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder (§ 26 Abs. 1 Satz 2),
- wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung (§ 26 Abs. 1 Satz 3)."

Darüber hinaus besagt § 26 Abs. 2 des BNatSchG, dass „in einem Landschaftsschutzgebiet unter besonderer Beachtung des § 5 Abs. 1 und nach Maßgabe näherer Bestimmungen alle Handlungen verboten sind, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen."
Das Stadtgebiet besitzt Anteile am Landschaftsschutzgebiet Rehbach-Speyerbach gemäß der Rechtsverordnung vom 30.11.1981.

18.2.3 GESCHÜTZTE LANDSCHAFTSBESTANDTEILE

Im Bereich des Mußbacher Baggerweihers sind drei geschützte Landschaftsbestandteile (GLB) in Form von stillgelegten Kiesgruben (Gewanne: In der Schafbälle) vorhanden. Auf der Hambacher Höhe (Ecke Hambacher Straße/Maxburgstraße) ist eine Atlaszeder als GLB klassifiziert.

18.2.4 NATURDENKMÄLER

Naturdenkmäler sind rechtsverbindlich festgesetzte Einzelschöpfungen der Natur oder entsprechende Flächen bis zu fünf Hektar, deren besonderer Schutz erforderlich ist,

- aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder
- wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit (§ 28 Abs. 1 BNatSchG).

Im Folgenden wird nach Absatz 2 des genannten Paragraphen festgesetzt, dass „die Beseitigung des Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können, nach Maßgabe näherer Bestimmungen verboten sind."
Im Stadtgebiet befinden sich die folgenden Naturdenkmäler:

Tabelle 18: Auflistung Naturdenkmäler der Stadt Neustadt

Name		Lage
ND-7316-0001	Felsgebirge Hohfels	Nordöstlich der „Ruine Wolfsburg", innerhalb des Flurstücks 5127/2
ND-7316-0002	Neustadter Bergstein	Am „Neustadter Bergstein" innerhalb der Gemarkung 4257
ND-7316-0003	Blockhalde am Königsberg	Etwa 150 Meter nördlich des Stadtteils Königsmühle
ND-7316-0004	Heidenloch	Etwa 150 Meter nördlich des Stadtteils Königsmühle innerhalb der Blockhalde am Königsberg
ND-7316-0005	Dampflöcher	Etwa 10 Meter Nordwestlich des „Heidenlochs", innerhalb der „Blockade am Königsberg" (150 Meter nördlich des Stadtteils Königsmühle)
ND-7316-0006	Hermannsfels	Innerhalb des „Kaltes Brunnental" im Flurstück 5310/2
ND-7316-0007	Hohberg-Fels	Etwa 100 Meter südöstlich, unterhalb des „Hohen Berg" im Flurstück 5322
ND-7316-0008	Felsgruppe Überzwerchberg	Gelegen am „Überzwerchberg", im Flurstück 5326/1
ND-7316-0009	Libanonzeder	Nordöstlich des historischen Ortskerns, an der Bundesstraße B 38 auf dem Flurstück 4642/3
ND-7316-0010	Wolfsbrunnen	Etwa 150 Meter östlich der „Ruine Wolfsburg", 50 Meter unterhalb des „Felsgebirges Hohfels" auf dem Flurstück 5127/2
ND-7316-0011	ehemaliger Kalksteinbruch am Klausenberg	Nördlich des Kollwitz-Gymnasium, etwa 150 nördlich des alten Ortskerns Neustadts, im Flurstück 4660/3
ND-7316-0012	Speierling am Kübelweg	Etwa 200 Meter südlich des Haardter Waldsportplatzes, im Flurstück 4828
ND-7316-0013	Atlaszeder	Im rückwärtigen Gartenbereich der Karolinenstraße 27, auf dem Flurstück 1225/5
ND-7316-0014	Atlaszeder	Im rückwärtigen Gartenbereich der Bergstraße 30a, auf dem Flurstück 1225
ND-7316-0015	Kanzelfels	Lage im südwestlichen Teil der Gemarkung Neustadts, auf dem Flurstück 5064
ND-7316-0016	Studerbildschacht	Lage im südwestlichen Teil der Gemarkung Neustadts, südlich des „Kropfbergs", auf dem Flurstück 5057
ND-7316-0017	Loosenbrunnen	Etwa 500 Meter nördlich des Berggipfels „Weinbiet" auf dem Flurstück 3115/9

ND-7316-0018	Neumühlquelle	Etwa 100 Meter nördlich der Talmühle im Kälberstal, auf dem Flurstück 3114/19
ND-7316-0019	Riesen-Mammutbaum	Etwa 90 Meter östlich des „Haardter Schlosses" auf dem Flurstück 208/10
ND-7316-0020	immergrüne Eiche	Nordwestliche Ecke des Friedhofs Haardt, des Stadtteils Haardt, auf dem Flurstück 1216
ND-7316-0021	Riesen-Mammutbaum	Im Stadtteil Haardt, etwa 50 Meter nordöstlich der Orthopädischen Fachklinik, auf dem Flurstück 662/5
ND-7316-0022	Spanische Weißtanne	Im Stadtteil Haardt, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der „Michael-Ende-Schule", auf dem Flurstück 770/5
ND-7316-0025	Ginkgo	Lage im Stadtteil Haardt, südlich der Straße „Mandelring", auf dem Flurstück1414/2
ND-7316-0026	Eibe	Lage innerhalb des Stadtteils Hambach, an der „Weinstraße", auf dem Flurstück 383/21
ND-7316-0027	Riesen-Mammutbaum	Etwa 90 Meter westlich der in Hambach gelegenen „St.-Jakobus-Kirche", im rückwärtigen Bereich des Flurstückes 327
ND-7316-0028a	Felszone auf der Platte	Lage im östlichen Teil der Gemarkung Neustadts, auf dem Gipfel „Platten", auf dem Flurstück 2867/6
ND-7316-0028b	Bleifels	Berggipfel 1000 Meter westlich des Gebietes „Kleine Ebene" auf dem Flurstück 5322
ND-7316-0029	Hambacher Bergstein	Etwa 1000 Meter nördlich des Hambacher Schlosses, auf den Flurstücken 2859/46; 43; 49
ND-7316-0030	Zigeunerfels	300 Meter südöstlich des „Afrikaviertels"
ND-7316-0031	Windloch	Südlich des „Bischofsweiher" an der „Kaltenbrunnerhütte", auf dem Flurstück 5311/64
ND-7316-0033a	Eibe	Etwa 50 Meter nordwestlich der „St. Johannes-Kirche" im Stadtteil Mußbach
ND-7316-0033b	Eibe	Etwa 45 Meter nordwestlich der „St. Johannes-Kirche" im Stadtteil Mußbach

Quelle: LANIS / Amtliche Liste der Naturdenkmäler und Geschützten Landschaftsbestandteile (geführt von der Unteren Naturschutzbehörde Stadt Neustadt an der Weinstraße).

18.2.5 BIOSPHÄRENRESERVAT PFÄLZERWALD-NORDVOGESEN

Große Teile des Neustadter Stadtgebietes liegen im Biosphärenreservat Pfälzerwald-Nordvogesen. Das Schutzgebiet erstreckt sich über den westlichen Bereich des Stadtgebietes und hat mit dem Pfälzerwald und dem Haardtrand eine große Erholungsfunktion für die Neustadter Bürgerschaft. Der deutsche Teilbereich des internationalen Biosphärenreservats wird als „Naturpark Pfälzerwald" bezeichnet.

Tabelle 19: Auflistung Biosphärenreservat

Name	Schutzzweck
„Naturpark Pfälzerwald" als deutscher Teil des Biosphären-reservats Pfälzerwald-Nordvo-gesen; aktuelle RVO vom 19.08.2020	▪ Die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der landschaftlichen Eigenart und Schönheit des Pfälzerwalds mit seinen ausgedehnten, unzerschnittenen und störungs-armen Räumen, Waldgebieten, Bergen, Wiesen- und Bach-tälern, seinen Felsregionen, dem Wasgau, der Gebirgskette der Haardt, dem vorgelagerten Hügelland und den Wein-bergslagen, mit seiner Biotop- und Artenvielfalt und seinem naturnahen Charakter sowie seinen Bestandteilen traditio-neller Kulturlandschaften, ▪ die beispielhafte Entwicklung und Erprobung von beson-ders, schonenden und dauerhaften Landnutzungen und Wirtschaftsweisen zur Erhaltung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftscharakters, ▪ die Herstellung und Erhaltung eines Beitrags zum landes-weiten Biotopverbund, ▪ die Erhaltung und Entwicklung dieser Mittelgebirgsland-schaft für die dortigen Lebens- und Arbeitsbedingungen, die Erholung, das Naturleben und einen nachhaltigen Touris-mus, ▪ die Förderung der nachhaltigen Regionalentwicklung, ▪ die grenzüberschreitende Zusammenarbeit und ▪ die Erhaltung und Pflege dieser Landschaft als Bestandteil des Weltnetzes der Biosphärenreservate im Programm der UNESCO „Der Mensch und die Biosphäre" (MAB-Pro-gramm), insbesondere zur Erprobung und Anwendung nachhaltiger Entwicklungen."

Quelle: LANIS RLP / Biosphärenreservat Pfälzerwald-Nordvogesen, RVO.

18.2.6 GESETZLICH GESCHÜTZTE BIOTOPE

In § 30 Abs. 2 Nr. 1-7 BNatSchG und § 15 Abs. 1 Nr. 1 – 3 LNtSchG sind spezielle Lebensräume aufgeführt, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben vor jeglichen Beeinträchtigungen zu schützen sind.
Die im Plan des FNP 2040 dargestellten Biotope basieren auf einer durch die Stadt Neustadt an der Weinstraße erstellten Aufbereitung/Verschneidung der folgenden Datensätze:

- Amtliche Biotopkartierung des Landes (2007),
- ergänzende Biotopkartierung im Rahmen des Landschaftsplans sowie
- amtliche Grünlandkartierung des Landes (2024).

18.2.7 NATURA 2000 – GEBIETE

Natura 2000 ist ein europaweites Netzwerk zur Erhaltung der biologischen Vielfalt in Europa. Es knüpft an ein zusammenhängendes ökologisches Netz naturnaher Gebiete, bestehend aus ausgewählten Gebieten nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und der Vogelschutzrichtlinie (VSG-Richtlinie) der Europäischen Union an. In diesen Richtlinien werden Arten und Lebensraumtypen genannt, die besonders schützenswert sind und für die ein Schutzgebietsnetz aufgebaut werden soll.
Natura-2000-Gebiete werden mit dem Ziel ausgewählt, das langfristige Überleben von Arten und Lebensräumen zu gewährleisten, die durch die Habitat- und Vogelschutz-Richtlinie geschützt sind.
Die Stadt hat Anteile an folgenden Schutzgebieten:

- FFH-6812-301; Biosphärenreservat Pfälzerwald,
- FFH-6715-301; Modenbachniederung,
- FFH-6616-301; Speyerer Wald und Haßlocher Wald und Schifferstädter Wiesen,
- VSG-6514-401; Haardtrand,
- VSG-6616-402; Speyerer Wald, Nonnenwald und Bachauen zwischen Geinsheim und Hanhofen.

18.3 FLÄCHEN FÜR DEN WASSER- UND HOCHWASSERSCHUTZ

18.3.1 WASSERSCHUTZGEBIETE

Im Einzugsgebiet von Trinkwasserfassungsanlagen besteht die Notwendigkeit eines speziellen Grundwasserschutzes, weshalb diese Gebiete in gesetzlichen Verordnungen und Regelungen als Wasserschutzgebiet (WSG) festgesetzt werden (§ 19 WHG und § 13 LWG). Dabei werden die WSG in unterschiedliche Zonen gegliedert, in denen abgestufte Handlungsbeschränkungen und Verbote gelten. Die Schutzgebiete unterscheiden sich in Zone I – Fassungsbereich, Zone II – Engere Schutzzone und Zone III – Weitere Schutzzone. Die Festsetzung von WSG verfolgt das Ziel, den Einzugsbereich von Trinkwassergewinnungsanlagen vor schädlichen Stoffen zu schützen bzw. frei zu halten. In Neustadt an der Weinstraße befinden sich WSG verschiedener Zonen, die nachrichtlich in den FNP 2040 übernommen wurden.

Das größte Wasserschutzgebiet „WSG Ordenswald" mit einer Fläche von 13 km² erstreckt sich über den Bereich östlich der Gabelung der Bahnlinie in der Kernstadt bis in den südöstlichen Siedlungsbereich des Ortsbezirks Mußbach sowie den nördlichen Siedlungsbereich des Ortsbezirks Lachen-Speyerdorf.
Das WSG Ordenswald ist mit den Schutzzonen I (Fassungsbereich) und III A+B (weitere Schutzzone) festgesetzt und beinhaltet neun Tiefbrunnen.
Üblicherweise wird die Umgrenzung eines Wasserschutzgebietes anhand einer „100-Jahre-Fließzeitisochrone-Karte" definiert. Dies bedeutet, es wird der Bereich dargestellt, für den das Grundwasser rd. 100 Jahre Fließzeit bis zur Entnahmestelle (Brunnen) benötigt. Aufgrund verschiedener Bohrungen in den letzten Jahren und der hinzu gewonnenen Erkenntnisse über die Neustadter Hydrologie zeigte sich, dass die Grundwasserfließzeiten in Neustadt an der Weinstraße vergleichsweise deutlich langsamer sind. Insbesondere aufgrund der langsameren Fließgeschwindigkeit bezieht sich der Einzugsbereich in der Rechtsverordnung des WSG Ordenswald daher auf die 50-Jahre-Fließzeitisochrone. Gleichwohl wird der gesamte unterirdische Einzugsbereich der Brunnen der Vollständigkeit halber ebenfalls in der Planzeichnung dargestellt.

Die Rechtsverordnung für das Wasserschutzgebiet „WSG Benzenloch" im Südosten der Gemarkungsgrenze im Grenzbereich der Ortsbezirke Lachen-Speyerdorf, Duttweiler und Geinsheim ist derzeit ausgelaufen. Aktuell läuft das Festsetzungsverfahren zur erneuten Festlegung eines Wasserschutzgebiets, welches von einer ursprünglichen 2 km² großen Fläche auf rd. 23 km² ausgeweitet werden soll. Das Gebiet würde perspektivisch die Schutzzonen I, II, IIIA und IIIB mit insgesamt sechs Tiefbrunnen beinhalten, welche der gesamten Trinkwasserversorgung der Gemeinde Haßloch dienen. Da sich die Aufstellung der Rechtsverordnung aktuell (Stand März 2025) im Verfahren befindet, wird es als Vermerk in die FNP-Planzeichnung aufgenommen.
Im Pfälzerwald liegen zudem die Wasserschutzgebiete „WSG Finstertalquellen" und Teilgebiete der Wasserschutzgebiete „WSG-Klausentalquellen, Neustadt-Diedesfeld" und „WSG Esthal, Sattelmühle SW Lambrecht und SW Neustadt" mit den Schutzzonen I – III. Die Wasserschutzgebiete sind darüber hinaus im Landschaftsplan Plan 5a „Schutzgut Wasser", darstellt.

18.3.2 ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETE

Überschwemmungsgebiete sind Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstige Gebiete, die bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt oder durchflossen oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden (§76 Abs. 1 WHG). Bei gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten handelt es sich nicht um eine behördliche Planung, sondern um die Ermittlung, Darstellung und rechtliche Festsetzung einer von Natur aus bestehenden Hochwassergefahr. Sie werden per Rechtsverordnung festgesetzt.
In den Niederungen zwischen dem Rehbach und dem Speyerbach im Osten der Stadtgrenze liegen großflächige gesetzliche Überschwemmungsgebiete. Diese liegen potenziell zu einem großen Teil im Ordenswald, betreffen aber auch Teile von Siedlungsgebieten. Im Süden der Stadt verläuft ebenfalls ein Teil des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes entlang des Kropsbachs und tangiert den Siedlungsbereich der Ortbezirke Duttweiler und Geinsheim.
Dem vorbeugenden Hochwasserschutz dienen verschiedene Entwässerungsgräben sowie Regenrückhaltebecken.
Die gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Darüber hinaus werden die gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete sowie Risikogebiete außerhalb der Überschwemmungsgebiete im Landschaftsplan – Plan 5b „Sturzflut- und Hochwasserrisiken" dargestellt.

18.4 DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE

Gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind Kulturdenkmäler Gegenstände aus vergangener Zeit, die Zeugnisse, insbesondere des geistigen oder künstlerischen Schaffens, des handwerklichen oder technischen Wirkens oder historischer Ereignisse oder Entwicklungen, Spuren oder Überreste menschlichen Lebens oder kennzeichnende Merkmale der Städte und Gemeinden sind an deren Erhaltung und Pflege oder wissenschaftlicher Erforschung und Dokumentation aus geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Die Kulturdenkmäler sind zu erhalten und zu pflegen und sind in die städtebauliche Entwicklung einzubeziehen. Aus diesem Grund sind Kulturdenkmäler und Grabungsschutzgebiete in den FNP 2040 nachrichtlich zu übernehmen.

Denkmäler

In Neustadt an der Weinstraße gibt es über die Kernstadt und Ortsbezirke verteilt eine große Anzahl an Kulturdenkmälern, welche sich nach § 4 DSchG in unbewegliche und bewegliche Kulturdenkmäler gliedert. Ortsfeste Einzeldenkmäler und Bauwerke sowie Denkmalzonen zählen zu den unbeweglichen Kulturdenkmälern und werden von der Denkmalschutzbehörde in einem Denkmalverzeichnis erfasst. Bewegliche Kulturdenkmäler wie Einzelgegenstände werden nachfolgend nicht erfasst, ebenso wie Einzeldenkmäler, die aufgrund ihrer Vielzahl nicht separat im FNP 2040 dargestellt werden – diese können der Denkmalliste der Stadt Neustadt in der aktuell gültigen Fassung zu entnommen werden. Ausschließlich Denkmalzonen werden nachrichtlich in den FNP 2040 übernommen und sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst. Im Anhang findet sich hierzu eine Themenkarte.

Tabelle 20: Auflistung Denkmalzonen in Neustadt an der Weinstraße

Kernstadt
Altstadt, Rittergartenstraße, Strohmarkt, Friedrichstraße, Schütt, beiderseits der Hauptstraße bis Landauer Straße 2 / Talstraße 1, Fröbelstraße bis Hetzelstraße, Juliusplatz, Bachgängel
Stadtbefestigung
Amalienstraße 1-15, Talstraße 16-28, Luisenstraße 1, 2, 3, 4, 5 und Jahnstraße 1 "Hetzelanlage"
Branchweilerhof 1/2/3, 4, 5, 6, 7, 8, 8a, 9, 10, 10a, 13, 15, 15a, 17 und 17a Branchweilerhof
Friedrich-Ebert-Straße 36/38/40/42/44/46/48
Friedrich-Ebert-Straße 4/6, 8/10/12 und Von-der-Tann-Straße 23
Fröbelstraße 7-19 (ungerade Nrn.), 14-22 (gerade Nrn.), Hetzelstraße 9, 11
Hauberallee 1-11
Hindenburgstraße 52-60
Karolinenstraße 46, 48, 50, 52, 54
Kirchstraße 17-29 (ungerade Nrn.) und 18-40 (gerade Nrn.)
Landauer Straße 119, Gutleuthausstraße 1/3, 2 sowie Lachener Straße 1/3/5, 7/9 und 11
Maximilianstraße 1-43 (ungerade Nrn.), 2-34 (gerade Nrn.), Haardter Straße 1, Strohmarkt 2, 3, 4, 5, Wiesenstraße 58
Moltkestraße 6-20 (gerade Nrn.), 24, 26
Mozartstraße 1a-11, Hambacher Treppenweg 6
Rathausstraße 3-37 (ungerade Nrn.), 12-58 (gerade Nrn.), Gerichtstraße 1, 2, 3, 4, 6, 6a, Rittergartenstraße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, Sauterstraße 3a, 5, 5a, Klausengasse 2
Richard-Wagner-Straße 24-38
Robert-Stolz-Straße/ Ecke Harthäuserweg Jüdischer Friedhof
Schillerstraße 11, 24-42 (gerade Nrn.), 25-35 (ungerade Nrn.)
Theodor-Körner-Str. 7-15 (ungerade Nrn.), 10-26 (gerade Nrn.)
Waldstraße 22-38 (gerade Nrn.) und 47-57 (ungerade Nrn.)

Werderstraße 2/4/6, 7 und Konrad-Adenauer-Straße 30/32, 34 und Neumayerstraße 16/18 sowie Hindenburgstraße 23/25
Wiesenstraße 5, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 16 und Konrad-Adenauer-Straße 36, 38, 40
Burgruine Wolfsburg westlich der Stadt, auf dem Rücken eines Hangausläufers des Wolfsbergs auf der Nordseite des Speyerbachtals
Diedesfeld
Ortskern Kreuzstraße 1-31 (ungerade Nrn.) und 2-52 (gerade Nrn.), Lauterstraße 1-7 (ungerade Nrn.), Remigiusstraße 1-29 (ungerade Nrn.), 2-10 und 22-26 (gerade Nrn.), Ursulastraße 3 und 5 sowie Weinstraße 519-547 (ungerade Nrn.), 528-544 und 550-560 (gerade Nrn.)
Geinsheim
Ortskern Gäustraße 75-89 (ungerade Nrn.), 90-100 (gerade Nrn.), Geitherstraße 3, Storchengasse 3/5
Gimmeldingen
Ortskern Bögnerweg 1, Haberackerstraße 1-13 (ungerade Nrn.), 2-10, 12 (Teile), 14-18 (gerade Nrn.), Kirchplatz 1, 2, 3, 4, 6, Kurpfalzstraße 193-199 (ungerade Nrn.), 192-200 (gerade Nrn.), Meerspinnstraße 4- 46 (gerade Nrn.), 1-37 (ungerade Nrn.), Peter-Koch-Straße 43-73 (ungerade Nrn.) und 38-64 (gerade Nrn.)
Kurpfalzstraße 109 und 72-114 (gerade Nrn.)
Haardt
Haardter Schloss
Mandelring 186, 190, 194, 198, 202-208 (gerade Nrn.), 185, 195, 199, 203-213 (ungerade Nrn.)
Mandelring 45-55a, 59-79, 85-103, 107-111, 115-137, 143-163, 169-171 (ungerade Nrn.), 74-76, 84-94, 160-176 (gerade Nrn.), Probstgasse 1, 2
Mandelring 7-25 (ungerade Nrn.) und 33, 12-38 (gerade Nrn.), Im Meisental 2/4 und 3
Hambach
Ortskern Mittelhambach Bildgasse 1-7, Schloßstraße 1-55, 2-62, 66, Weinstraße 230-240, 246-264, 239-275, Grasgasse 1 und Banngasse 2
Ortskern Oberhambach Freiheitstr. 1 und 2, Weinstraße 140- 176 und 151-183
Hambacher Schloss auf der Kuppe eines bewaldeten Vorhügels am Haardtrand
Lachen-Speyerdorf
Bauerndoktor-Gros-Straße 47-53 (ungerade Nrn.), 58-62 (gerade Nrn.)
Bonhoefferstraße 1-17 (ungerade Nrn.), 2-18 (gerade Nrn.)
Theodor-Heuss-Straße 1-71 (ungerade Nrn.), 2-92 (gerade Nrn.)
Burgruine Spangenberg im Elmsteiner Tal hoch über dem Speyerbach auf einer überhängenden Felsnase
Sog. Stutgarten Ortsbereich Lachen: an einem steilen Westhang südlich der Burg Spangenberg

Mußbach
Ortskern An der Eselshaut 33-71 (ungerade Nrn.), 44-74 (gerade Nrn.), Kurpfalzstraße 1-35, 41, 47-77 (ungerade Nrn.), 81, 83, 87, 97, 99, 2-6, 10-16, 20-40, 52-66 (gerade Nrn.), Lauterbachstraße 1, Neugasse 2, Am Weißen Haus 1
An der Eselshaut 18-42 (gerade Nrn.) und 31, Herrenhofstraße 2, 4, 6, Lutwitzistraße 2-12 (gerade Nrn.) und 3 "Johanniterviertel"
Herrenhofstraße 6 "Herrenhof"

Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße - Denkmalverzeichnis (Stand August 2020).

Grabungsschutzgebiete und Archäologische Fundstellen

Des Weiteren können nach § 22 DSchG abgegrenzte Gebiete durch Rechtsverordnung zu Grabungsschutzgebieten erklärt werden, wenn eine begründete Vermutung besteht, dass sie Kulturdenkmäler bergen. In Neustadt an der Weinstraße existieren sechs archäologische Grabungsschutzgebiete. Diese werden aufgrund ihrer Schutzwürdigkeit und der Flächennutzung unter Restriktionen im FNP 2040 nachrichtlich übernommen.

Tabelle 21: Auflistung Grabungsschutzgebiete in Neustadt an der Weinstraße

Grabungsschutzgebiet gemäß Rechtsverordnung	Charakteristik
Gräberfeld Neustadter Straße	Funde und Befunde aus der römischen Kaiserzeit
Benzenloch	Funde und Befunde Steinzeit bis in die römische Kaiserzeit
Altenschemel	Funde und Befunde aus dem Früh- und Hochmittelalter
Villa Im Erb	Funde und Befunde aus der römischen Kaiserzeit (2. – 4. Jh.)
Villa In den Steinäcker	-
Römisches Gebäude Im untern Steingebiß	Funde und Befunde aus der römischen Kaiserzeit und Spätantike

Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße (2025) – jeweilige Rechtsverordnung über die festgesetzten Grabungsschutzgebiete

Archäologische Fundstellen sind Bereiche, an denen bereits bedeutsame archäologische Funde gemacht wurden. In Neustadt an der Weinstraße sind zahlreiche archäologische Fundstellen bekannt. Wegen ihrer Gefährdung durch Raubgrabungen werden sie im FNP nur mit einem weitläufigen Radius dargestellt.

18.5 RICHTFUNKTRASSEN

Die durch das Stadtgebiet von Neustadt an der Weinstraße laufenden Richtfunktrassen werden im FNP 2040 nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung dargestellt.
Die Richtfunktrassen verlaufen in verschiedenen Richtungen über das gesamte Stadtgebiet verteilt, einige bündeln sich in zentralen Funkbasisstationen. Ein wichtiger Mast für die Funkversorgung von Neustadt an der Weinstraße befindet sich westlich von Gimmeldingen, auf dem Weinbiet im Pfälzerwald. Ein weiterer zentraler Funkmast befindet sich am Umspannwerk von Neustadt an der Weinstraße im Gewerbegebiet Nachtweide. Im Westen von Neustadt an der Weinstraße im Pfälzerwald kreuzen Richtfunktrassen der Funkbasisstation der Kalmit das Stadtgebiet.

Richtfunktrassen ermöglichen eine drahtlose Nachrichtenübertragung zwischen zwei festen Punkten. Zur Vermeidung von Störungen durch Reflexion oder Verschattung sind 200 m breite Schutzkorridore festgelegt, innerhalb derer Beschränkungen für die Ausführung von Vorhaben bestehen. 100 m beidseitig der Trasse, also innerhalb des Schutzkorridors, dürfen Gebäude in der Regel nur bis zu einer gewissen Höhe errichtet werden. Die genaue Beeinflussung ist im Einzelfall unter Beteiligung der Träger der Richtfunktrassen zu prüfen. Eine Beurteilung von Restriktionen oder Vorbehalten aufgrund einer nicht auszuschließenden Störungswirkung kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung oder weiteren Genehmigungsverfahren erfolgen.

18.6 HINDERNISBEGRENZUNGSFLÄCHEN FLUGPLATZ LACHEN-SPEYERDORF

Der bereits unter Kapitel 11.5 angesprochene Flugplatz im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf bezeichnet ein 63 ha großes Motor- und Segelfluggelände. Das Gelände ist, wie jeder andere Flugplatz auch, mit einem Flugplatzbezugspunkt gekennzeichnet, der maßgebend für Positions- und Höhenangaben ist. Ebenso gibt es für jeden Flugplatz einen Bezugscode, der anhand der Merkmale und Eigenschaften eines auf den Flugplatz ausgelegten Flugzeugs festgelegt wird. Dieses Bezugssystem besteht aus zwei Code Elementen, einer Zahl[39] und einem Buchstaben[40].

Um eine Durchführung des Flugverkehrs entsprechend gewährleisten zu können, muss ausreichend Fläche vorhanden sein. Zum einen gibt es hier die als Grasfläche vorhandene Start- und Landebahn. In verschiedenen Umringen um die Start- und Landebahn gibt es zum anderen die sogenannte Hindernisbegrenzung. Die vorhandenen Hindernisbegrenzungsflächen, die sich an dem Bezugscode (Zahl und Buchstabe) orientieren, können wie in der nachfolgenden Abbildung 41 wie folgt untergliedert werden:

- Innere Hindernisbegrenzungsfläche: An- und Abflugfläche in Verlängerung zur Start- und Landebahn (+ 30 m) sowie der seitlichen Übergangsfläche
- Äußere Hindernisbegrenzungsfläche – Horizontalfläche: umgibt die innere Hindernisbegrenzung in einer Höhe von 45 m und einem Radius 2.000 m
- Äußere Hindernisbegrenzungsfläche – obere Übergangsfläche: umgibt die innere Hindernisbegrenzung in einer Höhe von 100 m und einem Radius 3.000 m

[39] Entspricht Code-Element 1 auf Grundlage der Bezugsstartbahnlänge – für Flugplatz Lachen-Speyerdorf Codezahl 1.

[40] Entspricht Code-Element 2 gemäß Spannweite der Tragflächen und Spurweite des „kritischen" Flugzeuges, welches auf den Flugplatz ausgelegt ist – für Lachen-Speyerdorf Code-Buchstabe A.

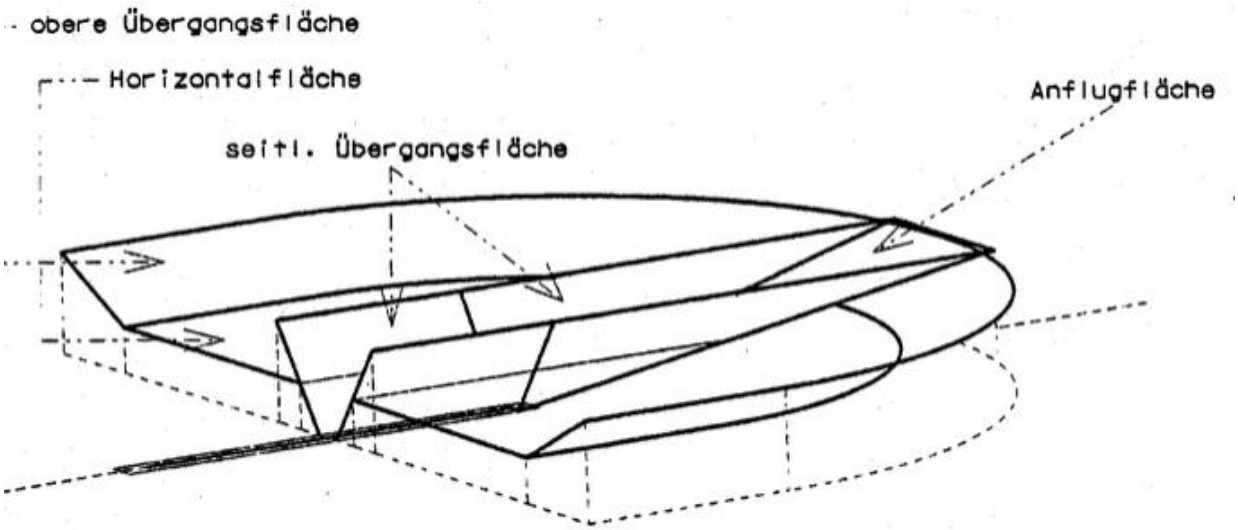


Abbildung 41: Isometrische Darstellung der einzelnen Hindernisbegrenzungsflächen für Start- und Landebahnen

Quelle: Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (2013): Gemeinsame Grundsätze des Bundes und der Länder für die Anlage und den Betrieb von Flugplätzen im Sichtflugbetrieb. Nachrichten für Luftfahrer NfL 92 / 13.

Damit der Flugbetrieb ausreichend gesichert ist, sind Start- und Landebahn sowie die innere Hindernisbegrenzungsfläche von Hindernissen (Bauwerke, Objekte, Sonstige) freizuhalten, sofern diese nicht dem Flugbetrieb dienen.

Ebenfalls sollten auch sonstige weitere Erhebungen nicht in die Radien der beiden äußeren Hindernisbegrenzungsflächen hineinragen. Eine Beurteilung inwieweit Bauwerke Gefahren für den Flugplatzverkehr darstellen können bzw. diesen beeinträchtigen können, wird im Rahmen einer Stellungnahme des dafür zuständigen LBM Luftverkehr festgestellt

19 HINWEISE FÜR DIE NACHGEORDNETEN PLANUNGSEBENEN

In diesem Kapitel werden themenbezogene Hinweise aufgelistet, die im Rahmen von Stellungnahmen in der Beteiligung durch Behörden und Träger öffentlicher Belange angemerkt wurden. Entsprechend betreffen die Hinweise nicht die Ebene der Flächennutzungsplanung, sondern sind für nachgelagerte Planungsebenen relevant.

Bauliche Vorhaben entlang von Bundesautobahnen

- 40 m - Anbauverbotszone und 100 m - Anbaubeschränkungszone der BAB 65 sind entsprechend zu berücksichtigen.
- Längs der Autobahn dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden, § 9 Abs. 1 FStrG. Dies gilt auch entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.
- Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) der Zustimmung/Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.
- Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Bauliche Vorhaben entlang von Bundes- und Landesstraßen

- Die Bauverbotszonen gemäß Bundesfern- und Landesstraßengesetz sind zu berücksichtigen.
- Die Leistungsfähigkeit und die Verkehrssicherheit der vorhandenen bzw. neuen Anbindungen an das klassifizierte Straßennetz sind zu gewährleisten. Sofern notwendig, sind die entsprechenden Anbindungen in Abstimmung mit dem LBM Speyer verkehrsgerecht auszubauen. Der LBM Speyer ist dabei kostenneutral zu halten. Ist die Erhaltung der Leistungsfähigkeit / Verkehrssicherheit nicht möglich, erfolgt unsererseits keine Zustimmung zur Ausweisung der entsprechenden Flächen.
- Des Weiteren hat die Stadt durch entsprechende Festsetzungen in den Planurkunden bzw. in den textlichen Festsetzungen zu den folgenden Bauleitplänen den Erfordernissen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen, für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen. Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.
- Die Stadt hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei

einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der klassifizierten Straßen nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Stadt im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätten regeln müssen.

- Bei der Anlage von Freiflächen-Photovoltaikanlagen ist darauf zu achten, dass eine Blendung/ Reflexion auf den Verkehr ausgeschlossen ist.
- Gehölzpflanzungen in Straßennähe:
  Für spätere Detailplanungen der Bauflächen sind bei Gehölzpflanzungen in Nähe zu klassifizierten Straßen in Baulastträgerschaft des LBM zur weiteren Abstimmung und Zustimmung unserem Hause detaillierte Pläne bezüglich der genauen Positionen der vorgesehenen Maßnahmen vorzulegen. Insbesondere die Gewährung der Sichtverhältnisse (Freihaltung der Sichtdreiecke gem. RAL 2012 / RASt06) und die geforderten Mindestabstände gemäß RPS 2008 (Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme) werden hierbei abgeprüft.
- Vernetzung bzw. Aufwertung von Lebensräumen:
  Auch bei der Planung vernetzter Lebensräume bzw. Planung externer Ausgleichsflächen sind die o.g. gültigen Regelwerke des Straßenbaus zu berücksichtigen, um Gefährdung des Verkehrsteilnehmers durch Sichtbeeinträchtigungen bzw. durch fehlenden Abstand von Baumpflanzungen zur Straße zu minimieren. Insbesondere bei Maßnahmen zur Vernetzungen von Lebensräumen sind auch Veränderung des Wildwechsels oder beispielsweise Änderungen von Amphibienwanderung möglich, die in Konflikt mit bestehenden oder geplanten Verkehrstrassen stehen könnten. Somit bitte wir auch in diesen Fällen, um eine Absprache geplanter Maßnahmen mit dem LBM Speyer.

Sicherungs- bzw. Änderungsmaßnahmen an Gasleitungen und –anlagen (der Creos Deutschland GmbH)

- Bei Planung und Bauausführung ist die „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen" der Creos Deutschland GmbH in der jeweilig gültigen Fassung zu beachten. Bei allen Tätigkeiten ist immer der sichere und störungsfreie Betrieb unserer Anlagen zu gewährleisten.
- Im Bereich des Schutzstreifens der Gashochdruckleitungen sind Baumaßnahmen grundsätzlich nicht zulässig. Bei Kreuzungen und Parallelführungen von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Baubeginn eine detaillierte technische Abstimmung mit vorzunehmen.
- Besonders zu beachten ist, dass zur Sicherheit der Gasversorgung und um eine Gefährdung auf der Baustelle auszuschließen, im Schutzstreifenbereich der Gashochdruckleitungen Arbeiten nur nach vorheriger Einweisung durch einen Beauftragten der Creos Deutschland GmbH ausgeführt werden dürfen.
- Die Lagerung von Material und Aushub innerhalb des Schutzstreifens bedarf der vorherigen Zustimmung. Das Befahren bzw. Überqueren des Schutzstreifens mit schweren Fahrzeugen ist im Vorfeld mit dem Beauftragten der Creos Deutschland GmbH abzustimmen. Gegebenenfalls sind zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Die Aufstellung von Krananlagen und anderen schweren Geräten muss grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens erfolgen.

Emissionen durch den Eisenbahnbetrieb

- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube,

elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

- In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.
- Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.
- Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Aufsuchungserlaubnisse des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz

- Gewerbeflächen:
  Die Geltungsbereiche befinden sich innerhalb der Aufsuchungserlaubnis "Kerner" für Erdwärme und Lithium.
- Photovoltaikflächen:
  Die Geltungsbereiche befinden sich innerhalb der Aufsuchungserlaubnisse "Lisbeth" (Lithium) und "Taro" (Erdwärme).
- Wohnbauflächen:
  Die Geltungsbereiche befinden sich innerhalb der Aufsuchungserlaubnisse "Kerner", "Fuchsmantel", "Rhein-Pfalz-Süd" (jeweils Lithium), "Grumbeere" sowie "Flaggenturm"(jeweils Erdwärme).
  Inhaberin der Berechtigungen "Kerner", "Lisbeth", "Taro", "Fuchsmantel" und "Flaggenturm" ist die Firma Vulcan Energie Ressourcen GmbH, Amalienbadstraße 41 Bau 52 in 76227 Karlsruhe.
  Inhaberin der Berechtigung "Rhein-Pfalz-Süd" ist die Stadtwerke Schifferstadt, Mühlstraße 18 in 67105 Schifferstadt.
  Inhaberin der Berechtigung "Grumbeere" ist die Firma Eavor GmbH, Peter-Müller-Straße 14 in 40468 Düsseldorf.

20 LANDSCHAFTSPLAN – INTEGRATION IN FNP 2040

Der Landschaftsplan und seine Bedeutung als Fachplanung für den FNP ist in Kapitel 2.3 beschrieben. Er entfaltet erst durch die Integration seiner Aussagen in den Flächennutzungsplan Verbindlichkeit. Der FNP 2040 und der Landschaftsplan wurden parallel zueinander entwickelt und damit inhaltlich bestmöglich aufeinander abgestimmt. Die folgende Grafik zeigt das Prinzip der Integration in der Übersicht. Die einzelnen integrierten Inhalte werden anschließend näher beschrieben.

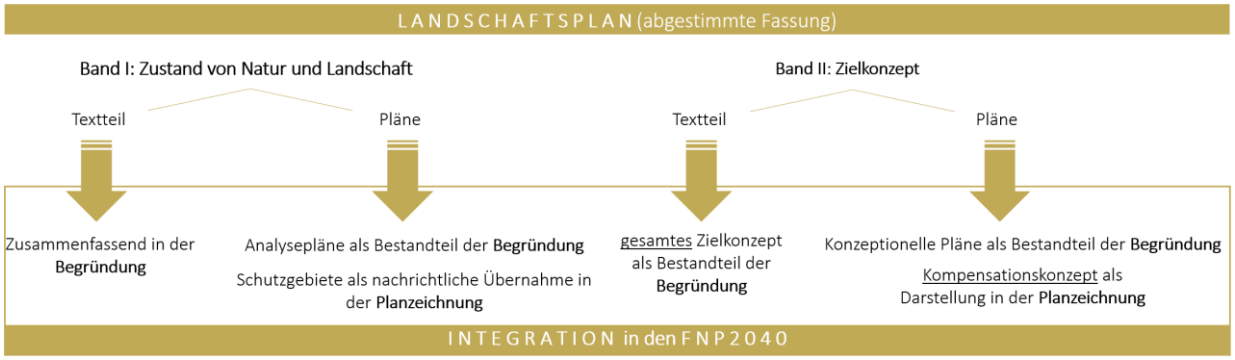


Abbildung 42: Integration von Landschaftsplaninhalten in den Flächennutzungsplan 2040
Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße (2025) – eigene Darstellung Abt. Stadtplanung.

20.1 ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT (BAND I LANDSCHAFTSPLAN)

Band I des Landschaftsplanes beschreibt den aktuellen Zustand von Natur und Landschaft und stellt die wesentlichen Ergebnisse auch grafisch in einem entsprechenden Kartenteil dar:

Textteil

Der Textteil / Erläuterungsbericht wurde **inhaltlich zusammengefasst** in verschiedene Teile der **Begründung** des FNP 2040 aufgenommen:

- Teil A – Grundlagen
  Wesentliche Rahmenbedingungen, wie z.B. Informationen über Naturräume, Landschaften und Gewässer oder Schutzgebiete sowie Rahmenbedingungen zu Klimaschutz und Klimaanpassung finden sich vor allem in den Kapiteln 3.1 sowie 3.8 der Begründung.
- Teil B –Konzeption und Planzeichnung
  Umweltbezogene oder umweltfachliche Darstellungen, wie z.B.: Grünflächen, Wasserflächen, Flächen für Land- und Forstwirtschaft sowie nachrichtliche Übernahmen in Bezug auf Natur- und Landschaftsschutz oder Wasser- bzw. Hochwasserschutz sind in den Kapiteln 13 bis 18 der Begründung aufgenommen.
- Teil C – Umweltbericht
  Bereits während des Planungsprozesses sind die detaillierten Informationen der Landschaftsplanung in die Beurteilung von möglichen Bauflächen eingeflossen. So konnten Konflikte frühzeitig erkannt und nach Möglichkeit vermieden werden. Dazu war Kapitel 3 des Landschaftsplanes „Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Landschaft im Ist-Zustand" wesentliche Grundlage für die Betrachtung der Schutzgüter.

Pläne

Folgende Analysepläne werden **zum Bestandteil der Begründung**:

- Plan 1 Flächennutzungen/Schutzgebiete
- Plan 2 Biotope, Lebensräume und Verbundsysteme
- Plan 3 Schutzgut Klima/Luft
- Plan 4 Schutzgut Boden
- Plan 5a Schutzgut Wasser
- Plan 5b Sturzflut- und Hochwasserrisiken
- Plan 6 Landschaftserleben und Erholung

Folgende Inhalte werden darüber hinaus **nachrichtlich direkt in die Planzeichnung** übernommen:

- Europäisches Vogelschutzgebiet
- FFH-Schutzgebiet
- Biosphärenreservat
- Naturschutzgebiete
- Landschaftsschutzgebiete
- Wasserschutzgebiete
- Naturdenkmäler
- Geschützte Landschaftsbestandteile (nachrichtlich)

20.2 ZIELKONZEPT (BAND II LANDSCHAFTSPLAN)

Das Zielkonzept des Landschaftsplanes (Band II) wurde in enger Abstimmung mit der Flächennutzungsplanung erarbeitet. Beide Planungen sind inhaltlich ineinander verzahnt. Daher wird **das gesamte Zielkonzept des Landschaftsplanes unmittelbar zum Bestandteil der Begründung**. Dazu zählen:

Textteil

Dieser umfasst den Erläuterungsbericht Band II mit den folgenden wesentlichen Inhalten:

- Leitbilder und Ziele für die Landschaftsplanung
- Maßnahmenkonzept zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Landschaftsplanerische Handlungsschwerpunkte / Kompensationskonzept

Pläne

Zu Band II gehören auch zwei **konzeptionelle Pläne**:

- Plan 7 Ziele und Leitbilder
- Plan 8 Schwerpunkträume (Kompensationskonzept)

Darüber hinaus wird das **Kompensationskonzept** hinaus direkt in die **Planzeichnung** übernommen. Die Grundzüge und wesentlichen Inhalte des Zielkonzepts werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt. Die Verweise auf Kapitel beziehen sich dabei immer auf Band II des Landschaftsplanes.

20.2.1 LEITBILDER UND ZIELE FÜR DIE LANDSCHAFTSPLANUNG

In Kapitel 1 des Zielkonzepts werden **überörtliche Leitlinien** für die Landschaftsplanung definiert sowie übergeordnete Strategien beschrieben. Darüber hinaus werden die bereits vorhandenen **fachplanerischen Vorgaben** für Neustadt an der Weinstraße berücksichtigt. Hierzu zählen u.a. die Auswertungen von Bewirtschaftungsplänen der Natura 2000-Gebiete sowie die Berücksichtigung von Konzepten zu den Themen Biotopvernetzung, Hochwasservorsorge sowie Wasser- und Klimaschutz. Zudem werden die Inhalte und Ziele des vorhergehenden Landschaftsplanes aus dem Jahr 2005 kurz dargestellt. Es folgt ein Überblick über die **begonnenen** bzw. **bereits umgesetzten Maßnahmen**.

Im Weiteren werden im Unterkapitel 1.4 **Ziele und Leitbilder der Landschaftsplanung in der Stadt Neustadt an der Weinstraße** definiert und räumlich ausgeformt. Soweit zu verorten, wird dies auch in **Plan 7 Ziele und Leitbilder** dargestellt. Konkret geht es um:

- **Ziele zu Erhaltung und Schutz**
  Hier geht es um Ziele zu Erhaltung und Schutz vorhandener identitätsstiftender und naturnaher Landschaftselemente und wertvoller Lebensraumstrukturen. Hierzu zählen neben gesetzlich geschützten Biotopen und vorhandenen Kompensations- bzw. sonstigen Naturschutzmaßnahmen.
- **Ziele zu Entwicklung und Aufwertung (des Freiraums)**
  Im Rahmen der Zieldarstellung werden für die Entwicklung und Aufwertung von Freiraumstrukturen **thematisch-funktionale Schwerpunkträume** gebildet, in denen Räume mit ähnlichen Voraussetzungen zusammengefasst werden. Die meist sehr großräumigen Flächenkulissen werden in die in Plan 7 einzeln dargestellt sind. Ihre Abgrenzungen sind nicht als harte Kanten, sondern als Übergangszonen zu verstehen. Abgebildet werden folgende Schwerpunkträume mit (teilweise sehr unterschiedlichen) Teilräumen, für die im Einzelnen Ziele definiert werden:
  - Ziel: Entwicklung und Stärkung besonderer Lebensräume (E-SL)
    mit den Teilräumen Haardtrand (Terrassenlagen und Wälder), FFH-Gebiet im Höllischtal und am Kanzelkopf, Ordenswald mit Wiesenauen, Niederungen von Speyerbach, Kropsbach/Altenbach und Hörstengraben.
    Durch die Unterschiedlichkeit der Naturräume sind die Maßnahmen sehr individuell formuliert. Innerhalb der Waldflächen kommen vor allem forstliche Maßnahmen in Frage, während das Artenspektrum von Wiesen, Weiden und Bachauen eher von agrarökologischen Maßnahmen profitiert.
  - Ziel: Entwicklung und Vernetzung, Stärkung ökologischer Funktionen (E-VS)
    mit den Teilräumen Wälder des Biosphärenreservats (i. W. jenseits der Natura-2000 Flächen), Vernetzungsräume um den Speyerbach, Schlittgraben und Wooggraben, Vernetzung in der Offenlandschaft und der Zielsetzung, multifunktionale Biotoplinien auszubilden.
  - Ziel: Funktionale Stärkung der Kulturlandschaft (E-KL)
    mit den Teilräumen Reblandschaft am Haardtrand, Rebflächen auf dem Riedel, Gräben und Äcker zwischen Neustadt und Lachen-Speyerdorf, Agrarland in den Speyerbachauen. Ziel ist eine Stärkung der acker- und weinbaulichen Strukturen als Beitrag zur besonderen Identität Neustadts.

- Ziel: Naturverträgliche Naherholung (E-NE)
  mit dem Teilraum Speyerbachachse – Landesgartenschau. Aufgrund der besonderen Bedeutung als Erholungsraum, aber auch wegen Umsetzungschancen für naturnahe Retentionsflächen am Speyerbach ist dieser Bereich gesondert herausgehoben.

- Ziele für den Siedlungsraum
  Auch für den Siedlungsraum und das nahe Siedlungsumfeld wird ein breites Spektrum von grundsätzlichen Zielen definiert. Dies reicht vom Erhalt stadtbildprägender Baustrukturen, über den Schutz innerörtlicher Grünflächen bis zur Gestaltung privater Gärten.
  Darüber hinaus werden einige auch in Plan 7 konkret verortete Ziele für Einzelbereiche formuliert.
- Übergeordnete und überlagernde Ziele
  Bei den übergeordneten und überlagernden Zielen handelt es sich überwiegend um Hinweise für nachfolgende Planungsebenen, um die natürlichen Lebensgrundlagen in ihrer Funktionsfähigkeit zu schützen. Hier geht es um Bodenschutz allgemein, den Schutz von Archivböden, Grundwasserschutz und Schutz der Oberflächengewässer, die Stabilisierung des Landschaftswasserhaushalts und Hochwasserschutz, Retentionspotenziale, die Berücksichtigung von flächenhaften Kaltluftabflüssen und Kaltluftleitbahnen, den Schutz siedlungsklimatisch bedeutsamer Freiräume sowie den Schutz der landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften.

Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Soweit den Inhalten und Zielaussagen des Landschaftsplanes bei der gesamtplanerischen Abwägung nicht Rechnung getragen werden kann, besteht gem. § 5 Abs. 4 LNatSchG eine besondere Begründungspflicht.
Der Landschaftsplan definiert – entsprechend seiner Aufgabenstellung – Ziele und Leitbilder zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Primäre Aufgabe ist dahingegen nicht, zukünftige städtebauliche Entwicklungen zu berücksichtigen, d.h., die Zielaussagen des Landschaftsplans reichen bis an die heutigen Siedlungsränder heran. Dementsprechend ist es naheliegend, dass sich für alle im FNP 2040 dargestellten **neuen Bauflächen**, die über die heute bestehenden Bauflächen hinausgehen, **Abweichungen zu den Inhalten und der Zielsetzung des Landschaftsplanes** ergeben. Hier wird anderen Belangen der räumlichen Gesamtplanung in der Abwägung der Vorrang gegeben.
Die **Zurückstellung der Belange der Landschaftsplanung** erfolgt, um notwendige Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen oder z.B. Sonderbauflächen für Photovoltaikanlagen zu schaffen. Die Erforderlichkeit von Flächenausweisungen wird für jede dieser Nutzungen in der Begründung ausführlich dargelegt. Dazu wird jeweils die Ausgangslage dargestellt, dann wird der künftige Bedarf hergeleitet. Dabei wird auch berücksichtigt, inwieweit Bedarfe im Bestand gedeckt werden können (Innenentwicklung). Wenn neue Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden, erfolgt immer auch eine Alternativenprüfung. Besonders konfliktreiche Flächen werden überhaupt nicht erst in das Portfolio der Bauflächen aufgenommen.
Trotz der Darstellung von Bauflächen, werden die landschaftsplanerischen Belange im **Umweltbericht** für die relevanten Flächen aufgegriffen und in Bezug auf die landschaftsplanerischen Zielaussagen geprüft. Dieser beinhaltet eine ausführliche Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen der Planungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter. In Kenntnis der Belange werden dort vielfach Hinweise für die nachgeordneten Planungsebenen gegeben.

20.2.2 MAßNAHMENKONZEPT ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

In Kapitel 2 des Zielkonzepts werden die Leitbilder und Ziele für die Landschaftsplanung durch die **Auflistung beispielhafter Maßnahmen** vertieft. Dabei wird deutlich, dass grundsätzlich aufwertende naturschutzfachliche Maßnahmen in vielen Räumen des Stadtgebietes sinnvoll sein können.
Die Maßnahmen lassen sich dabei folgenden Bereichen zuordnen:

- Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Kapitel 2.1)
- Erhaltung und Pflege von besonders geschützten und schützenswerten Lebensräumen (Kapitel 2.2)
- Stärkung der Biodiversität innerhalb landwirtschaftlicher Flächen (Kapitel 2.3)
- Aufwertung und Anreicherung wichtiger Lebensräume (Kapitel 2.4)
- Angepasste Weiterentwicklung des Angebots zur naturverträglichen Erholung (Kapitel 2.5)
- Maßnahmen im Siedlungsraum (Kapitel 2.6)

Eine Zuordnung der Maßnahmen zu den abgegrenzten Zielräumen erfolgt im Anhang zum Textband II des Landschaftsplans. In den meisten Fällen ist aufgrund der Maßstäblichkeit der Planung, aber auch räumlicher Gegebenheiten, eine kleinräumige Zuordnung fachlich nicht sinnvoll möglich. Aufgrund der Maßstabsebene des Landschaftsplanes besitzen die Maßnahmen noch **grundsätzlichen Charakter**. In der nachfolgenden Bebauungsplanung, aber auch entsprechenden Fachplanungen (z.B. zum Gewässerausbau) können diese weiter konkretisiert werden.

20.2.3 LANDSCHAFTSPLANERISCHE HANDLUNGSSCHWERPUNKTE / KOMPENSATIONSKONZEPT

In Kapitel 3 des Zielkonzepts werden landschaftsplanerische Handlungsschwerpunkte und ein Kompensationskonzept entwickelt. Die **Schwerpunktsetzung** wird dabei aus den zuvor beschriebenen Zielen und Leitbildern sowie den Maßnahmen für das gesamte Stadtgebiet abgeleitet. Dabei werden solche Bereiche herausgearbeitet, in denen Maßnahmen eine besondere Wirkung für die funktionale Unterstützung des lokalen und regionalen Biotopverbundes entfalten und / oder auch Ziele von entsprechenden Fachplanungen unterstützen.
Somit wird der Rahmen für **alle naturschutzfachlichen Aufwertungs- und / oder Pflegemaßnahmen** gesetzt, die in den kommenden Jahren im Stadtgebiet geplant werden. Dieser dient als Leitschnur für die Auswahl von Flächen, die sich für aufwertende Maßnahmen im Rahmen unterschiedlicher Umweltprogramme besonders eignen. Das Kompensationskonzept leistet auch einen Beitrag zum Schutz landwirtschaftlicher Produktionsflächen, da diese außerhalb der Schwerpunkträume nicht mehr für dauerhafte Kompensationsmaßnahmen in Anspruch genommen werden sollen.
Außerdem dient der Rahmen als **Kompensationskonzept für die kommunale Bauleitplanung.** Grundsätzlich bleibt die Vorgabe bestehen, dass unvermeidbare Eingriffe unmittelbar und soweit wie möglich innerhalb der betroffenen Fläche oder ihrem unmittelbaren Umfeld zu kompensieren sind. Der darüberhinausgehende **Kompensationsbedarf** soll gem. § 7 LNatschG RLP prioritär in ausgewiesenen Schutzgebieten stattfinden. Hierzu zählen in Neustadt an der Weinstraße insbesondere das Biosphärenreservat Pfälzerwald mit den FFH- bzw. Vogelschutzgebieten sowie die Natura 2000-Flächen im Osten des Stadtgebietes.
Das Kompensationskonzept definiert folgende fünf **Schwerpunkträume** und damit prioritäre Handlungsräume für zukünftige Kompensationsmaßnahmen:

- Schwerpunkt 1: Entwicklung besonderer Waldbiotope
- Schwerpunkt 2: Sekundärbiotope in historischen Steinbrüchen
- Schwerpunkt 3: Kulturlandschaftsbiotope am Haardtrand
- Schwerpunkt 4: Aufwertung von Gewässern und Gewässerumfeld
- Schwerpunkt 5: Aufwertung und Entwicklung Grünlandbiotope

Im Textteil zum Landschaftsplan werden für die Schwerpunkträume sowie auch für einzelne Teilabschnitte Ziele und empfohlene Aufwertungsmaßnahmen in Steckbriefen beschrieben. Die Schwerpunkträume sind in **Plan 8 zum Landschaftsplan** abgegrenzt.

Das **Kompensationskonzept** aus Plan 8 wird zusätzlich wie nachfolgend beschrieben, **direkt** in die Planzeichnung zum FNP integriert (vgl. Kapitel 17 der Begründung):

Bestehende Naturschutzmaßnahmen
Bestehende Naturschutzmaßnahmen aus Plan 8 werden - sofern in der Planzeichnung darstellbar - im FNP gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB als **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** übernommen.
Aufgrund eines **Förderprogramms** zum Thema „Klimaangepasstes Waldmanagement" kommt es zu Abweichungen der Ökokontoflächen in der Planzeichnung und der Darstellung im Landschaftsplan.[41].

Suchräume für Kompensationsmaßnahmen
Handlungsschwerpunkte / prioritäre Handlungsräume aus der Plan 8 werden im FNP gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB als **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Suchräume** übernommen. Es handelt sich um Suchräume für künftige Kompensationsmaßnahmen. Die thematische Unterscheidung der räumlichen Schwerpunkte wird in einem nicht maßstäblichem, verkleinertem Plan direkt auf der Planzeichnung vorgenommen.
Aufgrund der Planungsebene des Flächennutzungsplans sowie der Anforderungen an die Lesbarkeit der Planzeichnung werden die Suchräume abstrahiert bzw. zusammenfassend dargestellt. Daher kann es vorkommen, dass in Einzelfällen bereits bestehende Flächen für Naturschutzmaßnahmen bzw. geschützte Biotope innerhalb der Suchräume liegen.
Vor einer Umsetzung sind in jedem Einzelfall flächen- und parzellengenaue Prüfungen erforderlich, welche Maßnahmen am jeweiligen Ort die größten Vorteile im Hinblick auf die angestrebten Ziele erbringen können. **Die Umsetzung der Maßnahmen geschieht ausschließlich im Einvernehmen mit den Landnutzern bzw. Eigentümern auf freiwilliger Basis.**

[41] Im Zuge des Programms verpflichtet sich die Stadt Neustadt an der Weinstraße, verschiedene Ökokontoflächen im Bereich des Pfälzerwaldes für einen Zeitraum von 20 Jahren nicht zu bewirtschaften. Die Ökokontoflächen stehen daher in diesem Zeitraum als potenzielle Flächen für Kompensationsmaßnahmen nicht zur Verfügung.

20.3 LANDSCHAFTSPLAN-DOKUMENTE ALS BESTANDTEILE DER BEGRÜNDUNG

Durch die Integration werden folgende Teile des Landschaftsplans zum direkten Bestandteil der FNP-Begründung.

Zustand von Natur und Landschaft (Analysepläne)

- Plan 1 Flächennutzungen/Schutzgebiete
- Plan 2 Biotope, Lebensräume und Verbundsysteme
- Plan 3 Schutzgut Klima/Luft
- Plan 4 Schutzgut Boden
- Plan 5a Schutzgut Wasser
- Plan 5b Sturzflut- und Hochwasserrisiken
- Plan 6 Landschaftserleben und Erholung

Zielkonzept

- Band II Zielkonzept – Erläuterungsbericht
- Plan 7 Leitbilder und Ziele
- Plan 8 Schwerpunkträume (Kompensationskonzept)

LITERATURVERZEICHNIS UND RECHTSGRUNDLAGEN

GEO-NET Umweltconsulting GmbH (2023): Stadtklimaanalyse für Neustadt an der Weinstraße im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040. Hannover.

InWIS Forschung & Beratung GmbH (2021): Wohnraumbedarfsanalyse Neustadt an der Weinstraße. Bochum.

Reicher Haase Assoziierte (2022): Rahmenplanung Neustadt-Ost. Dortmund.

RLP Agroscience GmbH (2023): Agrarstrukturelle Untersuchung im Gebiet der Städtebaulichen Rahmenplanung Neustadt-Ost. Neustadt an der Weinstraße.

Stadt Neustadt an der Weinstraße (2005): Flächennutzungsplan 2005.

Stadtraumkonzept GmbH (2022): Gewerbeflächenkonzept Neustadt an der Weinstraße. Dortmund.

Stadt + Handel (2020): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neustadt an der Weinstraße. Karlsruhe.

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Hrsg.) (2024): Kommunaldatenprofil.

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Hrsg.) (2020): 6. Bevölkerungsvorausberechnung

WSW & Partner GmbH (2025): Umweltbericht zum FNP 2040. Kaiserslautern.

WSW & Partner GmbH (2025) Neuaufstellung Landschaftsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Kaiserslautern.

Als rechtliche Grundlagen für die Neuaufstellung des FNP 2040 wurden verwendet:

Bundesgesetze

- Baugesetzbuch (BauGB)
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl 2023 I Nr. 394)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  In der Fassung vom 29.07.2009; zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl 2024 I Nr. 323)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
  Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009; zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Raumordnungsgesetz (ROG)
  Gesetz vom 22.12.2008; zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG)
  Gesetz vom 24.02.2012; zuletzt geändert durch Artikel 5 vom 02.03.2023 (BGBl. 2023 / Nr. 56)

Verordnungen

- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017; zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
  Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 3 vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesgesetze Rheinland-Pfalz

- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
  In der Fassung vom 23.03.1978; zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl S. 473)
- Landesbauordnung (LBauO)
  In der Fassung vom 24.11.1998; zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl S. 365)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)
  Gesetz vom 25.07.2005; zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
  In der Fassung vom 06.10.2015; zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeswassergesetz (LWG)
  In der Fassung vom 14.07.2015; zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)

ANHANG

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
innenstadtrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NICHT: Arbeitsbekleidung)
Bettwaren/Matratzen	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat/Haushaltswaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche und Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen o. ä.)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Künstler- und Bastelbedarf	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Künstler- und Bastelbedarf)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	47.41 47.42 47.43 47.63 47.78.2	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Schuhe/Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln, Anglerbedarf, Reitsportartikeln und Booten)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3 aus 47.59.9 aus 47.62.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren) Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)
Teppiche (Einzelware)	47.53	Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75 aus 47.78.9	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wach- und Putzmittel)
Parfümerieartikel und Kosmetika	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern sowie Künstler- und Bastelbedarf)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
nicht innenstadtrelevante und nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente**		
Arbeitsbekleidung	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NUR: Arbeitsbekleidung)
Baumarktsortiment i. e. S.***	aus 47.52.1 47.52.3 aus 47.53 aus 47.59.9 aus 47.78.9	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleineisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten) Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kohle und Holz)
Campingmöbel	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Campingmöbel
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9 aus 47.52.1	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten) Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleineisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32 aus 45.40	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1 47.79.1 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (draus NUR: Einzelhandel mit Garten- und Campingmöbeln)
Pflanzen/Samen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Reitsportartikel	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Reitsportartikel)
Sportgroßgeräte	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportgroßgeräten)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008; ** Die Aufführung der nicht innenstadtrelevanten und nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Speyer als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parkett/Fliesen.