

Flächennutzungsplan Neuaufstellung | Vorentwurf

„Landesgartenschau Sondergebiet“ im Stadtbezirk 31

BEGRÜNDUNG

Stand: Mai 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass	1
2	Geltungsbereich	4
3	Landes- und regionalplanerische Vorgaben	5
	3.1 Darstellungen der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar	5
4	Ziel der Raumordnung	6
	4.1 Zusammenfassung	6
5	Flächenbilanz	7
6	Planverfahren	8
	6.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange	8
	6.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 2 BauGB) der Behörden und der Träger öffentlicher Belange	8
	Gesetzesgrundlagen und Literaturverzeichnis	9

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: wirksame FNP Neuaufstellung „Landesgartenschau“	1
Abbildung 2: Bebauungsplan Vorentwurf „Landesgartenschau I. Änderung und Erweiterung“	2
Abbildung 3: Entwurfsplanung Huttopia Campings Stand April 2025 (unmaßstäblich)	2
Abbildung 4 Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan (Genehmigungsfassung, unmaßstäblich), Geltungsbereiche des FNP Neuaufstellung „Landesgartenschau – SO“ schwarz gestrichelt.....	5

1 PLANUNGSANLASS

Auf den Flächen des ehemaligen Abfallwirtschaftszentrums bzw. auf der Deponie „Maifischgraben“ und auf der Fläche der inzwischen abgerissenen Schlichtwohnungen soll nun als Nachfolgenutzung ein Campingplatz mit Ferienhäusern entstehen. Dazu wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan „Landesgartenschau I.Änderung und Erweiterung“ aufgestellt. Der Bebauungsplan setzt hier ein Sondergebiet, dass der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Camping und Ferienhäuser“ fest.

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2005 ist an dieser Stelle eine Fläche für die Abfallentsorgung (ehemaliges Abfallwirtschaftszentrum) und eine Wohnbaufläche (Schlichtwohnungen) dargestellt. Für den Bebauungsplan „Landesgartenschau“ ist der Flächennutzungsplan schon einmal angepasst worden. Seit dem 13.02.2025 ist diese Änderung wirksam. Die Fläche des ehemaligen Hartplatzes, die sowohl in der Neuaufstellung des FNP 2040 und im wirksamen, an dieser Stelle bereits geänderten FNP 2005 ist als Grünfläche dargestellt.

Abbildung 1: wirksame FNP Neuaufstellung „Landesgartenschau“





Abbildung 2: Bebauungsplan Vorentwurf „Landesgartenschau I. Änderung und Erweiterung“

Der Bebauungsplan sieht auf diesen Flächen ein Sondergebiet, dass der Erholung dient vor. Insofern ist der Bebauungsplan in Teilen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Entwicklungsgebot § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Demnach ist der Flächennutzungsplan in den entsprechenden Teilbereichen zu ändern.

Die Änderungsverfahren des FNP wird im Parallelverfahren zeitgleich mit der Bebauungsplanänderung „Landesgartenschau I. Änderung und Erweiterung“ durchgeführt.



Abbildung 3: Entwurfsplanung Huttopia Campings Stand April 2025 (unmaßstäblich)

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Umsetzung eines naturnahen Übernachtungsangebotes als kommerzieller Campingplatz.

2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich dieses Verfahrens umfasst weitgehend die Flächen, die bisher als Flächen für die Abfallentsorgung (ehemaliges Abfallwirtschaftszentrum), Wohnbaufläche (abgerissene Schlichtwohnungen) und Grünfläche (öffentliche Grünfläche „Festwiese“) dargestellt sind.

Im Groben wird das Gebiet durch den

- Rehbach im Norden,
- Branchweilerhofstraße im Osten
- Tierheim in der Adolf-Kolping-Straße im Westen
- Deponieberg im Süden

definiert.

3 LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE VORGABEN

Nachfolgend werden die bei der Planung beachtlichen landes- und regionalplanerischen Vorgaben erläutert. Im Sinne der Abschichtung auf die konkretere Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird bzgl. weiterer Fachthemen auf das parallel durchgeführte Bebauungsplanverfahren „Landesgartenschau I. Änderung und Erweiterung“ verwiesen.

3.1 Darstellungen der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar

Der einheitliche Regionalplan Teil West 2014 stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als Regionalen Grünzug (Ziel) dar. Die Altdeponie „An der Haidmühle“ und der Bereich ehemaliges IMBEG Lager (Aufschüttung) sind als Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz (Ziel) dargestellt. Das förmlich festgelegte Überschwemmungsgebiet ist ebenfalls dargestellt und mit einem Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (Z) überlagert. Das ehemalige Abfallwirtschaftszentrum wurde nachrichtlich als Abfallbehandlungsanlage (N) übernommen. Die ehemaligen Schichtwohnungen, die inzwischen abgerissen sind, sind als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Bei allen anderen Flächen werden keine regionalplanerischen Aussagen getroffen (sogenannte Weißflächen). Der Flächennutzungsplan Neuaufstellung ist somit weitgehend aus dem Regionalplan entwickelt. Ob aufgrund der Neuaufstellung ein Zielabweichungsverfahren notwendig ist, wird derzeit vom Verband Region Rhein Neckar mit der oberen Landesplanungsbehörde geklärt.

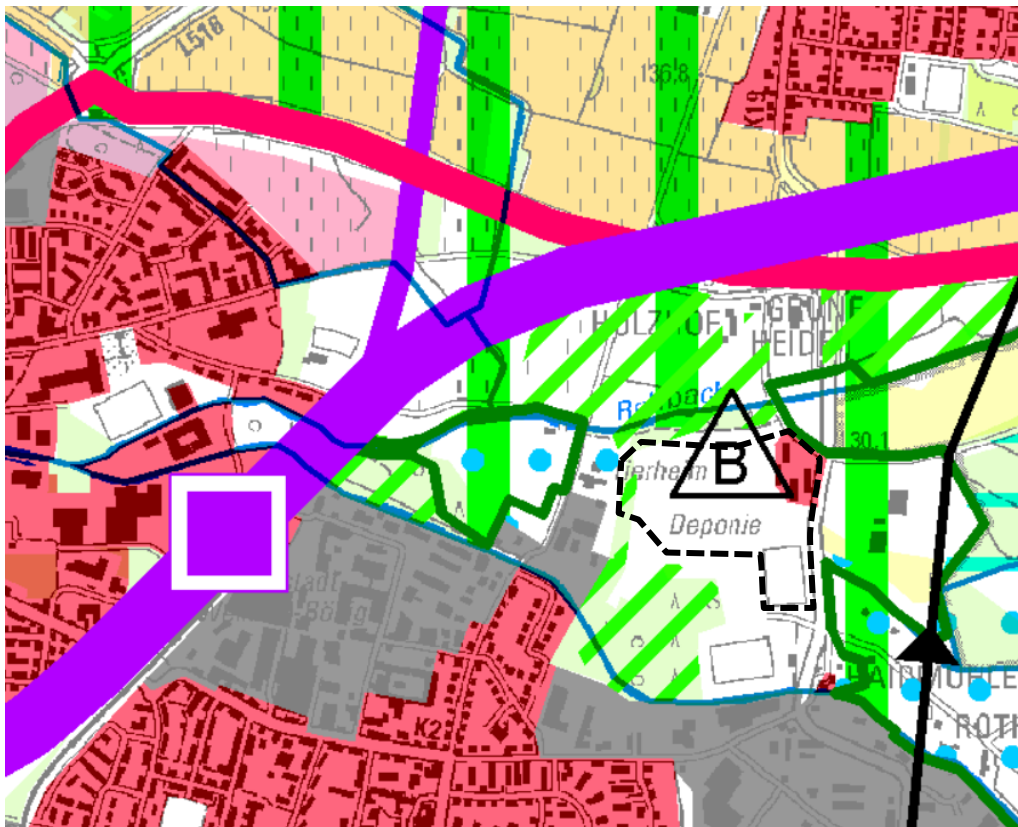


Abbildung 4 Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan (Genehmigungsfassung, unmaßstäblich), Geltungsbereiche des FNP Neuaufstellung „Landesgartenschau – SO“ schwarz gestrichelt

4 ZIEL DER RAUMORDNUNG

Im Einheitlichen Regionalplan werden weitgehend keine raumordnerischen Ziele formuliert. Insofern steht die Planung eines Sondergebietes nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung. Die vorgesehene Nutzung als „naturnaher“ Campingplatz mit Ferienhäuschen ist ein Novum hinsichtlich der Nachnutzung einer aufgegebenen Deponie und eines ehemaligen Abfallwirtschaftszentrums. Das Konzept sieht eine starke Durchgrünung der gesamten Fläche vor. Insofern unterstützt es das regionalplanerische Konzept der Regionalen Grünstreifen.

Zum schonenden Umgang mit Grund und Boden erfolgt ein Anschluss an die bestehende, gut ausgebaute externe Verkehrserschließung, was lediglich die Herstellung gebietsinterner Verkehrsanlagen in Form von kleinen wassergebundenen Erschließungswegen erforderlich macht.

4.1 Zusammenfassung

Die landes- und regionalplanerischen Zielvorstellungen werden sowohl in Bezug auf den Makrostandort des Mittelzentrums Neustadt an der Weinstraße als auch des Mikrostandorts, sprich das ausgewählte Areal, erfüllt. Darüber hinaus finden die wesentlichen Grundsätze der Raumordnung bzgl. der Thematik Grünstreifen und Grünstreifen positive Berücksichtigung.

5 FLÄCHENBILANZ

Bezeichnung	Größe	Größe anteilig in
Sondergebiet Erholung	9 ha	100 %
Räumliche Geltungsbereiche der Flächen-nutzungsplan-Neuaufstellung	9 ha	100 %

6 PLANVERFAHREN

Die Flächennutzungsplan-Neuaufstellung „Landesgartenschau – Sondergebiet“ erfolgt im Regelverfahren unter Durchführung einer Umweltprüfung. Im Parallelverfahren wird das Bebauungsplanverfahren „Landesgartenschau“ betrieben. Es wird auf den umfassenden Umweltbericht des Bebauungsplanverfahrens verwiesen.

6.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 2 BauGB) der Behörden und der Träger öffentlicher Belange

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

GESETZESGRUNDLAGEN UND LITERATURVERZEICHNIS

Baugesetzbuch (BauGB)

"Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist"

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

"Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr.6) geändert worden ist"

Planzeichenverordnung (PlanZV)

"Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist"

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

vom 24. November 1998

letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)

in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl, 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)

in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. I Nr. 88) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.

Landeswassergesetz (LWG) Vom 14. Juli 2015

letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2021 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist.

Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG)

vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, 159), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG)

vom 25. Juli 2005 (GVBl. 2005, 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

Landesplanungsgesetz (LPlG)

Vom 10. April 2003 letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der CO-VID-19-Pandemie (PlanSiG)

Planungssicherstellungsgesetz vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

Neustadt an der Weinstraße, den

STADTVERWALTUNG

Marc Weigel

Oberbürgermeister