

## Flächennutzungsplan-Neuaufstellung „Lange Strahläcker“

im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

**Begründung**  
Feststellungsbeschluss  
Stand: 16. Juni 2021

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

## Inhaltsverzeichnis

### I. Einleitung

1	Planungsanlass und Planungsziel	4
2	Planverfahren	5

### II. Beschreibung des Plangebietes

1	Räumlicher Geltungsbereich	6
2	Bestandssituation	6
3	Bestehende Darstellungen des Flächennutzungsplans und Planänderung	7

### III. Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

1	Landes- und regionalplanerische Vorgaben	8
1.1	Darstellungen d. Raumnutzungskarte d. Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar	8
1.2	Bestehende Flächenreserven – Ziel der Raumordnung	9
1.3	Zusätzliche gewerbliche Bauflächen – Grundsatz der Raumordnung	9
1.4	Siedlungsbereiche Gewerbe – Ziel der Raumordnung	9
1.5	Landesplanerische Stellungnahme	10
1.6	Zusammenfassung	10
2	Natur- und artenschutzrechtliche Vorgaben	11
2.1	Natura 2000-Gebiete/Nationale Schutzgebiete	11
2.2	Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG	11
2.3	Wasserschutzrechtliche Vorgaben	11
2.4	Arten- und Biotopschutz	11
2.5	Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege	11
2.6	Altlasten und Kampfmittel	11

### IV. Planinhalte

1	Verkehrliche Erschließung	12
2	Technische Erschließung	12
3	Telekommunikation/Richtfunktrasse	12
4	Freileitungen	12
5	Flächenbilanz	12
6	Allgemein verständliche Zusammenfassung der Abwägungsbelange	12
7	Rechtsgrundlagen und Vorschriften	14

## Abbildungsverzeichnis

- Abbildung 1: Lage des Plangebietes (rote Umrandung - ohne Maßstab) Quelle: Geoportal der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Oktober 2020 ..... 7
- Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP 2005 (links) und der FNP Änderung (rechts) ..... 8
- Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar und Abgrenzung des Geltungsbereiches der FNP Änderung (schwarz gestrichelt)..... 8

## I. Einleitung

### 1 Planungsanlass und Planungsziel

Die Gewerbeflächenreserven in Neustadt an der Weinstraße sind aufgrund des stetigen Vermarktungsfortschritts und der fortwährend hohen Nachfrage nach Bauland für gewerbliche Ansiedlungen nahezu aufgebraucht. Auch nach der jüngsten Gewerbegebietsentwicklung „Joseph-Monier-Straße“ im Jahr 2018 ist die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in Neustadt an der Weinstraße sowohl von ortsansässigen wie auch externen Betrieben ungebrochen hoch. Viele Neustadter Betriebe hegen Entwicklungsabsichten und befinden sich im Bestand oftmals in beengten Verhältnissen.

Da der Stadt Neustadt an der Weinstraße für den Bereich der Kernstadt und des Ortsbezirks Lachen-Speyerdorf die landesplanerische Funktionszuweisung als Gewerbebestandort zukommt, besteht somit akuter Handlungsbedarf mit Blick auf die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen.

Zwar sind im aktuellen Flächennutzungsplan von 2005 noch einige nicht entwickelte Wohnbauflächen enthalten, dennoch mangelt es bereits seit einigen Jahren an entwicklungsfähigen Gewerbebauflächen. Die Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße hat im Jahr 2019 begonnen, den Flächennutzungsplan von 2005 durch eine Neuaufstellung an die aktuellen Entwicklungsperspektiven anzupassen. Im Rahmen dieser Neuaufstellung soll auch ein Gewerbeflächenkonzept erarbeitet werden. Allerdings handelt es sich bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes um ein mehrjähriges Verfahren, das mit einer Vielzahl von fachgutachterlichen Inputs sowie Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen verbunden ist. Bis zum Abschluss der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden nach derzeitigem Stand ca. fünf Jahre vergehen. Dies bedeutet, dass neue gewerbliche Bauflächen im Zuge der Neuaufstellung ungefähr erst in dem Jahr 2026 in den Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße aufgenommen werden können. Vor diesem Hintergrund soll eine Einzeländerung erfolgen, die einen großräumigeren Geltungsbereich als im Bebauungsplan dargestellt ist, erfasst, um die künftige gewerbliche Entwicklung an diesem Standort zu konzentrieren. Insbesondere stellt die für die „Langen Strahläcker“ derzeitige Erschließungsvariante ein System dar, welches zeigt, dass eine Erweiterung der Fläche in Richtung Süden quasi „auf der Hand liegt“.

Als zukünftige Gewerbeflächen kommen die Flächen südlich des Pohlen- und nördlich des Kanzgrabens, östlich der Louis-Escande-Straße in Frage. Die Entwicklung dieser Flächen zur gewerblichen Nutzung liegt aufgrund der günstigen Lage quasi „auf der Hand“, um zumindest den kurz- bis mittelfristigen Bedarf an gewerblichen Flächen decken zu können. Das Ergebnis der Prüfung des avisierten Standorts zeigt diverse Vorzüge der ausgewählten Flächen:

- hinreichende Flächengröße von ca. 15,4 ha,
- geringes Konfliktpotential i.V.m. umliegenden Nutzungen (z.B. keine bestehende Wohnbebauung),
- sehr gute Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur (z.T. bereits vorhandene Erschließung),
- Nähe zu bestehenden gewerblich genutzten Flächen zur harmonischen städtebaulichen Einbindung in den Siedlungskörper.

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

Im Flächennutzungsplan 2005 der Stadt Neustadt an der Weinstraße ist das Areal derzeit als „landwirtschaftliche Fläche – Ackerland“ dargestellt. Da die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes noch mehrere Jahre Zeit in Anspruch nehmen wird, soll im

Vorgriff ein Flächennutzungsplan-Neuaufstellungsverfahren für diese Fläche durchgeführt werden. Zeitgleich kann im „Parallelverfahren“ ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Aufstellung beider Verfahren erfolgt im Regelverfahren mit Umweltbericht.

## 2 Planverfahren

Die Flächennutzungsplan-Neuaufstellung erfolgt im Regelverfahren. Im Parallelverfahren wird das Bebauungsplanverfahren „Lange Strahläcker“ betrieben. Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

- 29.10.2019:  
Aufstellungsbeschluss des Stadtrats über die Flächennutzungsplan-Neuaufstellung „Lange Strahläcker“ Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf gem. § 2 Abs.1 BauGB,
- 12.12.2019:  
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs.1 BauGB
- 30.06.2020:  
Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches und zur Einleitung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- 09.07.2020:  
Bekanntmachung über die Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses und über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- 20.07.2020 bis 21.08.2020:  
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- 27.07.2020 bis 26.08.2020  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- 09.02.2021  
Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches, Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sowie die Einleitung der der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- 11.02.2021:  
Bekanntmachung über die Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses, über die die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und die öffentliche Auslegung
- 18.02.2021 bis 19.03.2021  
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- 15.02.2021 bis 19.03.2021  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

## **II. Beschreibung des Plangebietes**

### **1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf, östlich der Louis-Escande-Straße. Nördlich grenzt der bestehende Decathlon-Markt sowie die gewerblichen Flächen der Joseph-Monier-Straße an. Im Osten schließen sich landwirtschaftliche Wege und Flächen, die im Wesentlichen zum Obst- und Gemüseanbau genutzt werden, an („Strahläcker“). Südlich wird die Fläche von dem Kanzgraben begrenzt.

Der Geltungsbereich zur Flächennutzungsplan-Neuaufstellung beläuft sich auf ca. 15,4 ha und umfasst die Flurstücks-Nummern 11928/3, 11929/3, 11930/3, 11931/3, 11932/3, 11933/3, 11934/3, 11935/3, 11936/3, 11937/3, 11938/3, 11939/3, 11940/3, 11941/3, 11942/3, 11942/4, 11943, 11955/1, 11955/2, 11956/1, 11959, 11960, 11961, 11962, 11963, 11964, 11965, 11966, 11967, 11968, 11969, 11970, 11971, 11972, 11973, 11974, 11975, 11976, 11977, 11978, 11979, 11980, 11981, 11982, 11983, 11984 und 11985, 11986 vollständig sowie die Flurstücks-Nummern 11925/2, und 11953/3 ;11957/2 und11958 teilweise.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs lassen sich wie folgt grob umschreiben:

- Im Norden durch die Regenrückhaltefläche,
- im Osten durch die östliche Grenze der Wirtschaftswege mit der Flurstücks-Nummer 11943 und 11986,
- im Süden durch die nördliche Grenze des Wirtschaftsweges mit der Flurstücks-Nummer 12052 sowie
- im Westen durch die östliche Grenze des Wirtschaftsweges mit den Flurstücks-Nummern 11928/5, 11941/2 und 11956/6.

Grafisch ist die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Planzeichnung im Maßstab 1:5.000 zu entnehmen.

### **2 Bestandssituation**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf, östlich der Louis-Escande-Straße. Nördlich grenzen der bestehende Decathlon-Markt sowie die gewerblichen Flächen der Joseph-Monier-Straße an. Im Osten schließen sich landwirtschaftliche Wege und Flächen, die im Wesentlichen zum Obst- und Gemüseanbau genutzt werden, an („Strahläcker“). Südlich wird die Fläche von dem Kanzgraben begrenzt.

Das Plangebiet selbst wird ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt (überwiegend Spargelanbau) und ist bis auf die „kleine Farm“ mit Parkplätzen im Westen und den beiden Freileitungsmasten im Osten und Südwesten unversiegelt. Innerhalb des Plangebiets variieren die Geländehöhen zwischen ca. 126 und 128 m ü. NHN (Normalhöhennull). Folglich lässt sich das Plangebiet als eben beschreiben.



**Abbildung 1: Lage des Plangebietes (rote Umrandung - ohne Maßstab) Quelle: Geoportal der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Oktober 2020**

### **3 Bestehende Darstellungen des Flächennutzungsplans und Planänderung**

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (24.09.2005) der Stadt Neustadt an der Weinstraße als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt.

Zur Umsetzung der Planungsziele erfolgt nun die Darstellung einer gewerblichen Baufläche. Die Darstellungen ermöglichen die Realisierung der planerischen Zielsetzung zur Entwicklung einer Gewerbefläche. Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan „Lange Strahläcker“ im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Festsetzungen in seinem Geltungsbereich auf der Grundlage der Einzeländerung konkretisiert.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP 2005 (links) und der FNP Änderung (rechts)

### III. Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

#### 1 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 „Lange Strahläcker“ verwiesen.

#### 1.1 Darstellungen der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar

Das Plangebiet „Lange Strahläcker“ ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar in Gänze als Weißfläche dargestellt. Nördlich grenzen ausgewiesene Siedlungsflächen für „Industrie und Gewerbe“ an.

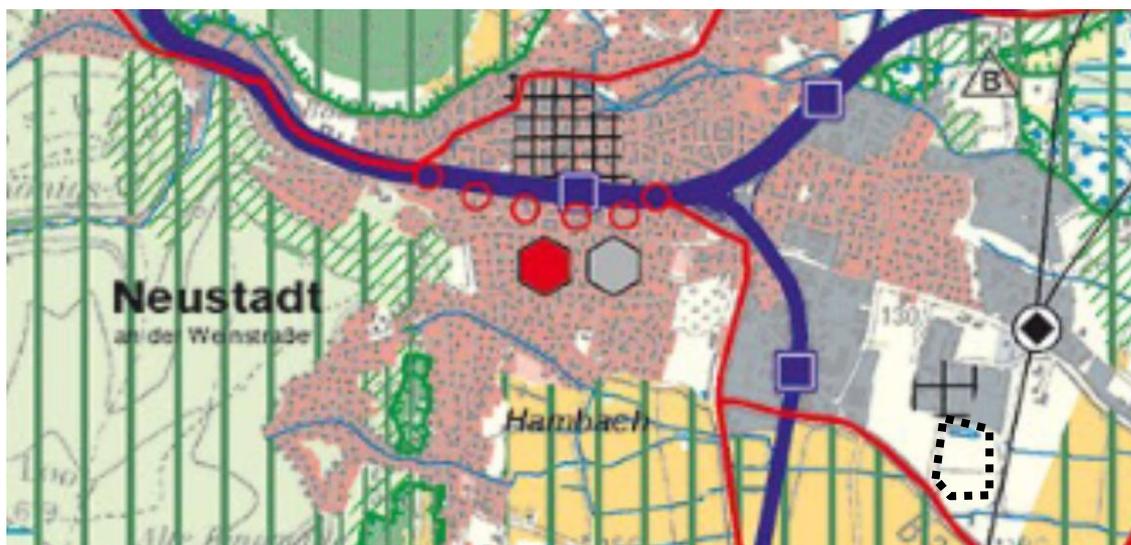


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar und Abgrenzung des Geltungsbereiches der FNP Änderung (schwarz gestrichelt)

## 1.2 **Bestehende Flächenreserven – Ziel der Raumordnung**

Als vorgegebene Nutzungsprämisse des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar besteht die Vorgabe, bestehende Flächenreserven vorrangig zu beplanen und zu nutzen (Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar Ziffer 1.5.1.1). Hierbei sind insbesondere Brach- und Konversionsflächen zur Flächenerweiterung zu bevorzugen. Aufgrund des stetigen Vermarktungsfortschritts und der fortwährend hohen Nachfrage nach Bauland für gewerbliche Ansiedlungen sind die Gewerbeflächenreserven nahezu vollständig aufgebraucht. Um dennoch einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu erzielen, erfolgt ein Anschluss an die bestehende, gut ausgebaute externe Verkehrserschließung, was lediglich die Herstellung gebietsinterner Verkehrsanlagen erforderlich macht.

## 1.3 **Zusätzliche gewerbliche Bauflächen – Grundsatz der Raumordnung**

Gemäß Ziffer 1.5.1.2 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar sollen zusätzliche gewerbliche Bauflächen an die bestehende Bebauung anknüpfen, verkehrlich günstig liegen, möglichst an den ÖPNV und ggf. an den Schienengüterverkehr angebunden sein und geringe ökologische Konflikte aufweisen.

Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich der bestehenden gewerblichen Bauflächen (Decathlon). Weiter nordwestlich finden sich diverse weitere gewerbliche Nutzungen im Bauungsplangebiet „Kasernenstraße“ bzw. innerhalb des „Quartier Hornbach“ auf den Flächen der ehemaligen Turenne-Kaserne. Durch die Anbindung an die Louis-Escande-Straße und von dort an die Bundesstraßen 38 (über „Nachtweide“ und „Branchweilerhofstraße“) und 39 jeweils an die Autobahn 65 weist das Gebiet eine hohe Verkehrsgunst auf. Diese überörtlichen Anbindungen durchlaufen zudem keine Wohngebiete oder sonstige sensiblen Nutzungsbereiche. Je nach dem, welche Betriebe sich im Plangebiet realisiert werden, ergibt sich weiterhin ein Synergiepotential aufgrund der verkehrsgünstigen und konfliktfreien Vernetzung zu den bestehenden Gewerbegebieten „Nachtweide“, „Altenschemel“, „Quartier Hornbach“, „Weinstraßen-Zentrum/ Chemnitzer-Straße“, „Lachener Straße/ Europastraße“. Auch die innerörtliche Verkehrsanbindung ist demnach günstig. In ökologischer Hinsicht weist das Plangebiet keine wesentlichen Konflikte auf. Eingriffe in Natur und Landschaft können ausgeglichen werden.

Zusammenfassend berücksichtigt die Planung die genannten raumordnerischen Grundsätze gemäß Ziffer 1.5.1.2 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

## 1.4 **Siedlungsbereiche Gewerbe – Ziel der Raumordnung**

Neustadt an der Weinstraße (Kernstadt sowie Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf) ist gemäß Anhang 1.4 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar eine Gemeinde mit verstärkter gewerblicher Siedlungsentwicklung. Dort ist gemäß Ziffer 1.5.2.2 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar die Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe vorrangige Aufgabe. Darüber hinaus sollen diese Standorte unter Berücksichtigung der lokalen und regionalen Rahmenbedingungen angemessene Flächenreserven für ergänzende gewerbliche Neuansiedlungen vorhalten. Die neu zu entwickelnde Gewerbefläche befindet sich in den genannten Bereichen und soll sowohl als Entwicklungsmöglichkeit für Neustadter Gewerbebetriebe, als auch für Neuansiedlungen dienen.

Bei der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße und ihrer Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft liegen -neben zahlreichen externen Anfragen- diverse Anfragen stadtan-sässiger Betriebe vor, welche aufgrund geänderter Nutzungsansprüche, gesteigerter Platzbedarfe usw. die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen innerhalb Neustadts bekunden. Dabei ist die Stadt zunächst bemüht, vorhandene Potentiale zu nutzen. Da keine stadteigenen Gewerbeflächen mehr vorhanden sind, bezieht sich dies in erster Linie auf die Vermittlung privater Potentiale. Hier bemüht sich die Verwaltung stets um zügige Herstellung von Kontakten zwischen Interessentinnen/Interessenten und Grund

stückseignerinnen/Grundstückseignern und um Vermittlung bei Erschwernissen. Gelungen ist dies beispielsweise bei der Kino-Ansiedlung, beim Verkauf des brachen DEMETA-Geländes in der Nachtweide oder beim Verkauf der Hoffmann-Engelmann-Brache im Schöntal, um nur einige Beispiele zu nennen.

Nicht zuletzt scheitern Vorhaben aber häufig an Uneinigkeiten bzgl. der Kaufpreisvorstellungen der Gewerbegrundstücke. Folglich gelangt die städtische Einflussnahme an ihre Grenzen. An anderer Stelle kann die Stadt jedoch, z.B. durch Anpassung nicht mehr zeitgemäßer Bebauungspläne, eine Aktivierung bestehender Gewerbeflächenpotentiale bewirken, zuletzt geschehen in 2016 im Gewerbegebiet in der südlichen Europastraße (Bebauungsplan „Naulott-Guckinsland“ V. Änderung). Demzufolge werden die bestehenden Möglichkeiten zur Einflussnahme auf die Gewerbeflächenaktivierung seitens der Stadt Neustadt an der Weinstraße genutzt.

Die geplante gewerbliche Baufläche „Lange Strahläcker“ hat eine Größe von ca. 15,4 ha Bruttobauland. Nach Abzug erforderlicher Erschließungsflächen, ökologischer (Ausgleichs-) Flächen usw. ergeben sich ca. 11 ha Nettobauland. Wie in der Begründung zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (vgl. S. 28) dargelegt, entsprechen vorhandene Flächenpotentiale oftmals nicht (mehr) den heutigen Marktanforderungen. Gleichwohl ist die Stadt Neustadt an der Weinstraße bemüht, die (zum Teil seit vielen Jahren) verfügbaren, aber schwer marktzugängigen Flächen zu aktivieren. Die vorliegende Bauleitplanung und die dadurch avisierte Gewerbeflächenentwicklung werden dabei als zeitgemäße Ergänzung zu den dargelegten Bemühungen betrachtet. Folglich wird die Planung aktuellen Marktanforderungen gerecht und beachtet dabei die raumorderischen Zielvorgaben für die „Siedlungsbereiche Gewerbe“ des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

#### 1.5 Landesplanerische Stellungnahme

Von Seiten der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd wird auf den verbindlichen Einheitlichen-Regionalplan (ERP) Rhein-Neckar von 2014 verwiesen, der den Planbereich als sonstige landwirtschaftliche und sonstige Fläche ausweist. Darüber hinaus gehört der Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf dem Mittelzentrum Neustadt an der Weinstraße an und ist gemäß dem ERP dem Siedlungsbereich Gewerbe zuzuordnen, in dem auch angemessene Flächenreserven für ergänzende gewerbliche Neuansiedlungen vorgehalten werden sollen. Da sich das Plangebiet nahe der Autobahn befindet, weist es somit auch die im ERP grundsätzlich geforderte verkehrsgünstige Lage auf. Regionalplanerische Ziele stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen. Auch die in der Datenbank Raum+ Monitor erfassten, noch nicht überbauten gewerblichen Außenreserven (Stand 03.05.2021) der Stadt Neustadt an der Weinstraße stehen der geplanten Bauflächenausweisung in einem Mittelzentrum grundsätzlich nicht entgegen. Vor diesem Hintergrund ist die vorgesehene FNP-Änderung mit den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

#### 1.6 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 Gewerbeflächen positive Berücksichtigung. Die Gebietsentwicklung im parallel aufzustellenden Bebauungsplan „Lange Strahläcker“ soll als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO erfolgen, welches insbesondere hinsichtlich der Festsetzungen zum Handel eingeschränkt wird und eine Wohnnutzung nicht vorsieht. Auch Vergnügungsstätten und weitere gem. § 8 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich auch ausnahmsweise sowie allgemein zulässige Nutzungen gem. § 8 Abs. 1 BauNVO sollen im Gebiet unzulässig sein. Ziel ist es, ein weitestgehend „reines“ Gewerbegebiet zu entwickeln.

Nahversorgungs- und innenstadtrelevante Sortimente werden mit Ausnahme der im Zuge des „Handwerkerprivilegs“ angebotenen Waren im Bebauungsplan ausgeschlossen. Nicht-innenstadtrelevante Sortimente werden im Bebauungsplan als zulässig festgesetzt, wo sie aufgrund des konkreten Ansiedlungsinteresses von Gewerbetrieben erforderlich sind bzw. wo sie als zuträglich erachtet werden.

## **2 Natur- und artenschutzrechtliche Vorgaben**

### **2.1 Natura 2000-Gebiete/Nationale Schutzgebiete**

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines Vogelschutz- noch innerhalb eines FFH-Gebietes. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet befindet sich in nordöstlicher Richtung und in einer Entfernung von knapp 2 km. Hierbei handelt es sich um das VSG-6616-402 „Speyerer Wald, Nonnenwald und Bachauen zwischen Geinsheim und Hanhofen“. Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich ebenfalls in östlicher Richtung, allerdings in einer Entfernung von über 4 km. Mit der Umsetzung der Planung sind keine Auswirkungen auf die Natura 200-Gebiete zu erwarten. Nationale Schutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

### **2.2 Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG**

Innerhalb sowie im Umfeld des Plangebietes sind keine geschützten Biotope vorhanden.

### **2.3 Wasserschutzrechtliche Vorgaben**

Abgegrenzte oder per Rechtsverordnung festgesetzte Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Allerdings liegt das Plangebiet in dem Trinkwasserschutzgebiet „Ordenswald“ der Zone III B, welches sich derzeit im Neufestsetzungsverfahren befindet. Innerhalb des Plangebietes sind keine Gewässer vorhanden. Unmittelbar nördlich grenzt der Pohlengraben und südlich der Kanzgraben an das Plangebiet, beides Gewässer 3. Ordnung. Auswirkungen infolge der Planung sind nicht zu erwarten.

### **2.4 Arten- und Biotopschutz**

Um feststellen zu können, inwieweit Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für besonders und streng geschützte Arten von dem Planvorhaben betroffen sind, wurde eine artenschutzfachliche Vorstudie erstellt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass der dem Vorhabenbereich angrenzende Habitatkomplex „Regenrückhaltebecken“ der eigentliche faunistische Vorkommensschwerpunkt ist. Lediglich für Amphibien im Landlebensraum und während der Wanderung zu den dortigen Laichgewässern lässt sich eine Individuengefährdung auf der Möglichkeitsebene nicht ausschließen. Durch geeignete Maßnahmen, die auf der Ebene des Bebauungsplanes konkretisiert werden müssen, kann jedoch dieses Risiko weiter minimiert werden.<sup>1</sup>

### **2.5 Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege**

Für das Plangebiet liegen zum derzeitigen Planungsstand keine Erkenntnisse zu archäologischen Fundstellen sowie zu Bau- und Bodendenkmäler vor. Laut Denkmalliste sind weder Denkmalzonen noch Einzeldenkmäler vorhanden.

### **2.6 Altlasten und Kampfmittel**

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind für das Plangebiet keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Ebenso

---

<sup>1</sup> Fachbeitrag Artenschutz; 1. Stufe Potentialabschätzung; Ehrenberg Landschaftsplanung; Oktober 2019

konnte für das Plangebiet nach Auswertung der vorliegenden Luftbildserien und Unterlagen keine potenzielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden.

#### IV. Planinhalte

##### 1 Verkehrliche Erschließung

Verkehrlich erschlossen ist das Plangebiet über die unmittelbar angrenzende Louis-Escande-Straße im Westen. Die Anbindung der künftigen Gewerbeflächen an die Louis-Escande-Straße soll über einen Kreisverkehrsplatz erfolgen. Der Abzweig ins Plangebiet sieht dabei eine gerade Stichstraße vor, die etwa bis zur Mitte des Geltungsbereiches in Richtung Osten verläuft und von dort in Richtung Süden abknickt.

##### 2 Technische Erschließung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie eine Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist nicht gewährleistet, weshalb eine Neuverlegung erforderlich wird.

Im südwestlichen Bereich tangiert der Geltungsbereich eine Gashochdruckleitung, welche grafisch mit dem entsprechenden Schutzabstand von beidseitig 3 m in die Planzeichnung aufgenommen wurde. Sofern es zu konkreten Vorhaben auf der nachgelagerten Planungsebene kommt, sind im Vorfeld entsprechende Abstimmungen und Prüfungen notwendig.

##### 3 Telekommunikation/Richtfunktrasse

Zur Versorgung des Plangebietes mit leistungsfähigen Internetanschlüssen stehen im Umfeld Anschlusspunkte zur Verfügung. Des Weiteren führt durch das Plangebiet eine Richtfunktrasse, welche in der Planzeichnung mit den entsprechenden Schutzabständen nachrichtlich übernommen wurde. Damit die Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. auf Ebene der Bauausführung entsprechende Prüfungen und Abstimmungen erforderlich.

##### 4 Freileitungen

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen eine 20 kV-Mittelspannungsfreileitung sowie eine 110 kV-Hochspannungsfreileitung der Pfalzwerke Netz AG, welche in der Planzeichnung mit Schutzabständen von beidseitig 10 m (20kV) und 20 m (110kV) dargestellt sind. Innerhalb der Schutzstreifen dieser Starkstromfreileitungen bestehen Restriktionen für die Ausführung von Vorhaben z.B. zur Errichtung / Erweiterung baulicher Anlagen und Pflanzungen. Die Schutzstreifenbreiten ergeben sich in Abhängigkeit von der Spannungsebene sowie technischen Details und können nicht pauschal vorgegeben werden. Auch die darüber hinaus erforderlichen vertikalen/horizontalen Abstände zur Leistungsinfrastruktur sind von (sicherheits)technischen Details abhängig und können ebenfalls nicht pauschal vorgegeben werden. Die Prüfung erfolgt auf Ebene der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung und Genehmigungsverfahren.

##### 5 Flächenbilanz

Bezeichnung	Größe	Größe anteilig in
gewerbliche Bauflächen	15,4 ha	100 %
<b>Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung</b>	15,4 ha	100 %

## 6 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens gemäß §§ 3 und 4 BauGB wird den betroffenen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. In der ersten Beteiligungsrunde gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB haben sich insgesamt 23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (8 mit Anregungen/Hinweisen, 15 ohne Anregungen) zur Planung geäußert. Seitens der Nachbargemeinde wurden zwei Stellungnahmen ohne abwägungsrelevanten Belang vorgebracht. Aus der Öffentlichkeit gab es keine Einwände. Die **Creos** und **Telefonica GmbH** sowie die **Pfalzwerke Netz AG** haben sich dahingehend geäußert, dass eine Gashochdruckleitung, eine Richtfunktrassen sowie Freileitungen den Geltungsbereich tangieren oder gar durchqueren. Den Anregungen, diese in der Planzeichnung entsprechend darzustellen sowie textlich in die Begründung aufzunehmen, wurde gefolgt. Der **ESN** hat angeregt, dass dem Vorentwurf zur Flächennutzungsplan-Neuaufstellung keine Aussagen zur Entwässerung des zukünftigen Gewerbegebietes zu entnehmen ist. Auch wenn konkrete Aussagen erst auf der nachgelagerten Bebauungsplanebene erforderlich sind, wurde die Begründung durch ein zusätzliches Kapitel „Technische Erschließung“ ergänzt. Nach der Stellungnahme des **LBM** sieht dieser die Planung kritisch und kann daher zum jetzigen Zeitpunkt der vorgesehen Änderung nicht zustimmen. Grund dafür ist der Kreisverkehrsplatz an der B 39. Dieser stößt bereits jetzt in den Morgen- und Abend-Verkehrsspitzenstunden an seine Kapazitätsgrenzen. Eine weitere Ausweisung von Gewerbeflächen würde dazu führen, dass sich die Leistungsfähigkeit weiter verschlechtert bzw. auch nach Ertüchtigung des Kreisels nicht mehr gegeben ist. Daher fordert der LBM; die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrsplatzes unter Einbeziehung der Ertüchtigung des Kreisels und des durch die Neuausweisung zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen nachzuweisen. Dieser Anregung wurde gefolgt und ein Gutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass der Kreisverkehrsplatz unter Ertüchtigung zwischen den Qualitätsstufe C und D liegt, wodurch eine leistungsfähige Abwicklung der Verkehrsströme gewährleistet ist. Des Weiteren weist der LBM darauf hin, dass für die Ertüchtigung des Kreisels an der B 39 Flächen östlich und südöstlich benötigt werden, welche aktuell noch im Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung liegen. Auch dieser Anregung wird gefolgt und der Geltungsbereich in diesem Bereich zurückgenommen. Von Seiten der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, dem Landesamt für Geologie und Bergbau sowie der Struktur und Genehmigungsdirektion Süd - Wasser, Abfallwirtschaft und Bodenschutz wurden lediglich Hinweise und Anregungen vorgebracht, die erst auf der nachgelagerten Bebauungsplanebene zum Tragen kommen und somit zu keinen Änderungen der Planung geführt haben.

Im nächsten Verfahrensschritt wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen drei Stellungnahmen von Bürgern ein, wobei zwei Stellungnahmen auf der nachgelagerten Planungsebene behandelt werden. Die dritte Stellungnahme beinhaltete eine Anregung hinsichtlich eines ortsansässigen Obst- und Gemüsehofes und schloss sich vollumfänglich der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer an. Hier ging es in erster Linie um den Ausschluss von nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimenten, mit Ausnahme des „Handwerkerprivilegs“ angebotene Waren, welche im Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Hier wurden Bedenken vorgebracht, ob hiervon der Obst- und Gemüsehof vollumfänglich betroffen ist und ob eine bauliche Erweiterung vor diesem Hintergrund prinzipiell ausgeschlossen ist. Dem ist nicht so, denn zum einen bezieht sich die Festsetzung in erster Linie auf den großflächigen Einzelhandel, zum anderen ist im Einzelhandelskonzept geregelt, dass bestehenden Einzelhandelsbetrieben kann ausnahmsweise im Sinne des

Bestandsschutzes eine einmalige, geringfügige Verkaufsflächenerweiterung innerhalb der Geltungsdauer des Konzeptes gewährt werden.

Von den Nachbargemeinden gingen zwei Stellungnahmen ohne Anregungen ein.

Von den Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 26 Stellungnahmen ein, davon neun mit Anregungen bzw. Hinweisen.

Sowohl **Creos** als auch **Telefonica** brachten die gleiche Stellungnahme wie in der frühzeitigen Beteiligung vor. Seitens des **ESN** wurde noch einmal darauf verwiesen, dass für die Regen- und Schmutzwasserableitung in unmittelbarer Nähe keine öffentlichen Entwässerungsanlagen zur Verfügung stehen. Dieser Sachverhalt wurde durch intensive Gesprächsrunden auf Ebene des Bebauungsplanes erörtert und eine entsprechende Lösung erarbeitet. Der **LBM** äußerte erneut Seine Bedenken hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Kreisels an der B 39, da das Gutachten die Leistungsfähigkeit nur für das Bebauungsplangebiet „Lange Strahläcker“ und nicht für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung sicherstellt. Da es sich bei dem Flächennutzungsplanverfahren jedoch nur um einen vorbereitenden Bauleitplan handelt in dem noch kein Zulässigkeit von Bauvorhaben begründet wird, kann die Stellungnahme auf dieser Ebene zurückgestellt werden, bis konkrete Planungsabsichten für die Aufstellung eines Bebauungsplanes bestehen, die es erforderlich macht, eine neue Verkehrslösung zu finden. Von den **Pfalzwerken** wurde darauf verwiesen, dass es sich bei den beiden Freileitungen um Leitungen der Pfalzwerke handelt und nicht wie zuvor angenommen sich teilweise im Eigentum der Stadt befinden. Dies wurde redaktionell in der Begründung angepasst. Darüber hinaus wurde seitens der Pfalzwerke darauf verwiesen, dass der Schutzabstand der 20 kV - Leitung beidseitig nicht 15 sondern nur 10m beträgt. Auch dieser Sachverhalt wurde entsprechend redaktionell in der Planzeichnung angepasst.

Von Seiten der **Industrie- und Handelskammer**, dem **Landesamt für Geologie und Bergbau** wurden sowie dem **Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN)** wurden lediglich Hinweise und Anregungen vorgebracht, die entweder die Planung positiv begrüßten oder erst auf der nachgelagerten Bebauungsplanebene zum Tragen kommen und somit mit keinen Änderungen der Planung verbunden waren.

## 7 Rechtsgrundlagen und Vorschriften

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I. S. 1728) geändert worden ist.
- 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.
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl, 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – 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.

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (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 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Februar 2021 (GVBl. S. 66).
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz – DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 719).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 6. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- RICHTLINIE 92/43/EWG DES RATES vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206/7 vom 22. Juli 1992, S. 7).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - Plan-SiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I.S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I.S. 353) geändert worden ist.

Neustadt an der Weinstraße, den

**S T A D T V E R W A L T U N G**

Marc Weigel  
Oberbürgermeister