

# **NEUAUFSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS 2040 NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE**

## **BEGRÜNDUNG**

Teil A – Grundlagen

Teil B – Konzeption und Planzeichnung

Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB  
Vorentwurf (Stand 12.12.2023)

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 .....   | 13 |
| 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 .....           | 28 |
| 3 Rahmenbedingungen der zukünftigen Stadtentwicklung .....                 | 30 |
| 3.1 Einordnung und Bedeutung der Stadt Neustadt an der Weinstraße .....    | 30 |
| 3.2 Kurzcharakteristika von Kernstadt und Ortsbezirken .....               | 34 |
| 3.3 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung.....                             | 39 |
| 3.4 Wohnungsmarkt und Wohnraumbedarfe.....                                 | 44 |
| 3.5 Wirtschaftsstruktur und -entwicklung.....                              | 47 |
| 3.6 Gewerbeflächenentwicklung .....  | 49 |
| 3.7 Strategien und Konzepte zur Stärkung von Bestandsgebieten.....         | 53 |
| 3.7.1 Aktivierung von innerörtlichen Potenzialen und Baulücken.....        | 53 |
| 3.7.2 Innenstadtentwicklung.....   | 54 |
| 3.7.3 Stärkung und Aufwertung weiterer innenstadtnaher Quartiere .....     | 55 |
| 3.7.4 Stärkung und Aufwertung der Weindörfer .....                         | 56 |
| 3.8 Klimaschutz und Klimaanpassung.....                                    | 57 |
| 3.8.1 Übergeordnete Konzepte und Beschlüsse.....                           | 57 |
| 3.8.2 Lokale Klimaschutzbezogene Fachkonzepte .....                        | 58 |
| 3.8.3 Strategien und Konzepte zur Umstellung auf Erneuerbare Energien..... | 60 |
| TEIL B – Konzeption und Planzeichnung.....                                 | 64 |
| 4 Ziele der Stadtentwicklung.....  | 64 |
| 5 Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen.....                             | 66 |
| 5.1 Flächenmanagement und Wohnbauflächenbedarfe .....                      | 66 |
| 5.2 Potenziale gemäß Raum+ Monitor.....                                    | 67 |
| 5.3 Rücknahmen von Bauflächen.....   | 69 |
| 5.4 Alternativenprüfung für neue Bauflächen .....                          | 72 |
| 5.4.1 Übergeordnete Erwägungen.....  | 72 |

|           |  |            |
|-----------|--|------------|
| 5.4.2     | Kernstadt .....  | 75         |
| 5.4.3     | Mußbach .....  | 77         |
| 5.4.4     | Diedesfeld .....   | 83         |
| 5.4.5     | Duttweiler .....   | 89         |
| 5.4.6     | Geinsheim .....  | 89         |
| 5.4.7     | Gimmeldingen .....   | 91         |
| 5.4.8     | Haardt .....   | 92         |
| 5.4.9     | Hambach .....  | 93         |
| 5.4.10    | Königsbach .....   | 99         |
| 5.4.11    | Lachen-Speyerdorf .....  | 103        |
| 5.5       | Neuausweisungen von Bauflächen .....                                     | 107        |
| 5.6       | Gesamtbilanz .....   | 110        |
| <b>6</b>  | <b>Gewerbliche Bauflächen .....</b>                                      | <b>112</b> |
| 6.1       | Gewerbeflächenbedarf .....   | 112        |
| 6.2       | Gewerbeflächenpotenziale .....   | 113        |
| 6.3       | Rücknahmen von Bauflächen .....  | 114        |
| 6.4       | Alternativenprüfung für neue Bauflächen .....                            | 115        |
| 6.5       | Neuausweisung von Bauflächen .....                                       | 119        |
| 6.6       | Gesamtbilanz .....   | 123        |
| <b>7</b>  | <b>Sonderbauflächen Photovoltaik-Freiflächenanlagen .....</b>            | <b>125</b> |
| 7.1       | Hintergründe und Einordnung .....  | 125        |
| 7.2       | Potenzialstudie .....  | 126        |
| 7.3       | Ergebnis und Plandarstellung .....                                       | 130        |
| <b>8</b>  | <b>Sonderbauflächen Windenergieanlagen .....</b>                         | <b>131</b> |
| 8.1       | Hintergründe und Einordnung .....  | 131        |
| 8.2       | Windpotenzialstudie (Fortschreibung) .....                               | 131        |
| 8.3       | Ergebnis und Plandarstellung .....                                       | 132        |
| <b>9</b>  | <b>Sonstige Sonderbauflächen .....</b>                                   | <b>133</b> |
| <b>10</b> | <b>Flächen für den Gemeinbedarf .....</b>                                | <b>136</b> |
| 10.1      | Öffentliche Verwaltung und sonstige öffentliche Einrichtungen .....      | 136        |
| 10.2      | Schulen .....  | 137        |
| 10.3      | Kirchen und Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ..... | 139        |
| 10.4      | Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen .....                | 140        |
| 10.5      | Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen .....        | 144        |
| 10.6      | Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen .....             | 144        |
| 10.7      | Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen .....             | 145        |
| <b>11</b> | <b>Flächen für den überörtlichen Verkehr .....</b>                       | <b>146</b> |
| 11.1      | Motorisierter Individualverkehr .....                                    | 146        |
| 11.2      | Ruhender Verkehr .....   | 147        |
| 11.3      | Rad- und Fußverkehr .....  | 148        |

|   |            |
|---|------------|
| 11.4 Öffentlicher Personennahverkehr .....  | 150        |
| 11.5 Luftverkehr .....  | 151        |
| <b>12 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, Hauptleitungen .....</b>                               | <b>152</b> |
| 12.1 Wasserversorgung .....   | 152        |
| 12.2 Gas-, Elektrizitäts- und Fernwärmeversorgung.....  | 153        |
| 12.3 Abwasserentsorgung.....  | 154        |
| 12.4 Abfallentsorgung.....  | 154        |
| <b>13 Grünflächen .....</b>   | <b>156</b> |
| 13.1 Parkanlagen und Grünzüge .....   | 156        |
| 13.2 Friedhöfe .....  | 156        |
| 13.3 Sport- und Badeplätze .....  | 156        |
| 13.4 Spielplätze .....  | 157        |
| 13.5 Dauerkleingärten.....  | 157        |
| 13.6 Freizeitgärten.....  | 157        |
| 13.7 Planung Landesgartenschau .....  | 158        |
| <b>14 Wasserflächen.....</b>  | <b>159</b> |
| 14.1 Fließgewässer.....   | 159        |
| 14.2 Stillgewässer.....   | 159        |
| <b>15 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen.....</b>   | <b>160</b> |
| <b>16 Land- und Forstwirtschaft.....</b>  | <b>161</b> |
| 16.1 Landwirtschaft .....   | 161        |
| 16.2 Wald.....  | 162        |
| <b>17 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen.....</b>  | <b>163</b> |
| 17.1 Altlasten .....  | 163        |
| 17.2 Natur- und Landschaftsschutz.....  | 164        |
| 17.2.1 Naturschutzgebiete.....  | 164        |
| 17.2.2 Landschaftsschutzgebiete.....  | 166        |
| 17.2.3 Geschützte Landschaftsbestandteile .....   | 166        |
| 17.2.4 Naturdenkmäler .....   | 166        |
| 17.2.5 Biosphärenreservat Pfälzerwald-Nordvogesen.....  | 168        |
| 17.2.6 Gesetzlich geschützte Biotope .....  | 169        |
| 17.2.7 Natura 2000 – Gebiete .....  | 170        |
| 17.3 Flächen für den Wasser- und Hochwasserschutz.....  | 170        |
| 17.3.1 Wasserschutzgebiete.....   | 170        |
| 17.3.2 Überschwemmungsgebiete .....   | 171        |
| 17.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege .....  | 171        |
| 17.5 Richtfunktrassen .....   | 174        |
| <b>18 Landschaftsplan (noch nicht integriert).....</b>  | <b>175</b> |
| 18.1 Maßnahmenkonzept zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..... | 176        |

|   |     |
|---|-----|
| 18.2 Landschaftsplanerische Handlungsschwerpunkte / Kompensationskonzept..... | 176 |
| 18.3 Verhältnis zur Bauleitplanung .....                                      | 177 |
| Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen.....                                | 178 |
| Anhang.....   | 180 |

Der **Anhang** auf S. 180 beinhaltet die Sortimentsliste. Die Themenkarten Nr. 1-3 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   | Kindertagesstätte                                    |
| LEP IV | Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz        |
| LP     | Landesplanung  |
| Mdl    | 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: Großlandschaften Stadt Neustadt an der Weinstraße.....  | 32  |
| Abbildung 6: Luftbild mit prägenden Fließgewässern .....   | 32  |
| Abbildung 7: Schutzgebiete Stadt Neustadt an der Weinstraße .....  | 33  |
| Abbildung 8: Einwohnerentwicklung 2011-2022 in Neustadt an der Weinstraße.....   | 40  |
| Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung in Neustadt an der Weinstraße.....  | 41  |
| Abbildung 10: Entwicklung der Altersgruppen 2010 und 2022.....   | 42  |
| Abbildung 11: InWIS Bevölkerungsprognose für die Stadt Neustadt an der Weinstraße mit dem<br>Basisjahr .....                         | 43  |
| Abbildung 12: Bevölkerungsvorausberechnung Stadt Neustadt an der Weinstraße gem. 6.<br>Bevölkerungsvorausberechnung des Landes ..... | 44  |
| Abbildung 13: Übersicht über Entwicklungsmaßnahmen u. Förderkulissen in der Innenstadt sowie in<br>innenstadtnahen Quartieren.....   | 56  |
| Abbildung 14: Abschätzung des künftigen Strombedarfs in Neustadt an der Weinstraße (Netzlast)<br>.....                               | 61  |
| Abbildung 15: Abschätzung des künftigen Wärmebedarfs in Neustadt an der Weinstraße .....   | 62  |
| Abbildung 16: Plankarte Rücknahmen von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen .....  | 71  |
| Abbildung 17: Plankarte Flächenportfolio Alternativenprüfung .....   | 74  |
| Abbildung 18: Plankarte Neuausweisungen von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen.....  | 109 |
| Abbildung 19: Restriktionsanalyse zur Identifizierung von Potenzialflächen für die Darstellung<br>gewerblicher Baufläche .....       | 116 |
| Abbildung 20: Identifizierte Potenzialstandorte für die Alternativenprüfung (Bezeichnungen können<br>abweichen).....                 | 117 |
| Abbildung 21: Plangebiet der Städtebaulichen Rahmenplanung „Neustadt-Ost“ .....  | 120 |
| Abbildung 22: Ausschnitt FNP 2040 – Bereich Neustadt-Ost .....   | 122 |
| Abbildung 23: Privilegierungs-Korridore für PV-Freiflächenanlagen (Autobahn/Schienenwege)<br>gemäß EEG.....                          | 126 |
| Abbildung 24: Kumulierte Ausschlussflächen für PV-Freiflächenanlagen.....  | 128 |
| Abbildung 25: Überlagernde Nutzungen der (vorerst restriktionsfreien) Flächen für PV-<br>Freiflächenanlagen .....                    | 129 |
| Abbildung 26: Sonderbauflächen „PV“ im FNP 2040.....   | 130 |
| Abbildung 27: Entwicklung der Schülerzahlen je Grundschule bis zum Jahr 2029/30.....   | 138 |
| Abbildung 28: Platzentwicklung Kinderbetreuungseinrichtungen 2012-2023 (Plätze insgesamt).142  |     |
| Abbildung 29: Radnetzplanung – Wunschlinien.....   | 149 |
| Abbildung 30: Radnetzplan – Radnetz.....   | 150 |
| Abbildung 31: LGS Neustadt, Daueranlagen - Vorabzug .....  | 158 |

## TABELLENVERZEICHNIS

|  |     |
|--|-----|
| Tabelle 1: Verfahrensvermerke der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040.....  | 16  |
| Tabelle 2: Einwohner je Gemarkung (31.12.2022).....  | 39  |
| Tabelle 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008 (WZ 2008) zum Stichtag 31.12.2022.....       | 48  |
| Tabelle 4: Gemeindedaten aus der Beschäftigungsstatistik zum Stichtag 30.06.....   | 48  |
| Tabelle 5: Wohnbauflächenbedarf gemäß Berechnungsmethode des in Änderung befindlichen Plankapitels 1.4 Wohnbauflächen des ERP Rhein-Neckar ..... | 67  |
| Tabelle 6: Wohnbauflächenpotenziale 11/2023 für die Kernstadt und Ortsbezirke der Stadt Neustadt an der Weinstraße .....                         | 68  |
| Tabelle 7: Flächenrücknahmen für die Kernstadt und Ortsbezirke der Stadt Neustadt an der Weinstraße .....  | 69  |
| Tabelle 8: Flächenneuausweisungen für die Kernstadt und Ortsbezirke der Stadt Neustadt an der Weinstraße .....                                   | 107 |
| Tabelle 9: Ergebnis des Flächenmanagements Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen .....   | 110 |
| Tabelle 10: Ergebnis des Flächenmanagements gewerbliche Bauflächen.....  | 123 |
| Tabelle 11: Grundschulen gesamtstädtisch mit Schülerzahlen für das Schuljahr 2023/24.....  | 137 |
| Tabelle 12: Weiterführende Schulen gesamtstädtisch mit Schülerzahlen für das Schuljahr 2023/24 .....   | 139 |
| Tabelle 13: Bestehende Kita-Einrichtungen unterteilt nach Kitabereichen .....  | 140 |
| Tabelle 14: Übersicht über die Abfallentsorgung für Neustadt an der Weinstraße .....   | 155 |
| Tabelle 15: Übersicht Standorte Sonderabfälle in räumlicher Nähe zu Neustadt an der Weinstraße .....   | 155 |
| Tabelle 16: Auflistung Naturschutzgebiete der Stadt Neustadt an der Weinstraße .....   | 164 |
| Tabelle 17: Auflistung Naturdenkmäler der Stadt Neustadt .....   | 167 |
| Tabelle 18: Auflistung Biosphärenreservat .....  | 169 |
| Tabelle 19: Auflistung Denkmalzonen in Neustadt an der Weinstraße.....   | 172 |
| Tabelle 20: Auflistung Grabungsschutzgebiete in Neustadt an der Weinstraße .....   | 174 |

## 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 aktuell wirksamen Flächennutzungsplans (FNP) aus dem Jahr 2005 beschlossen. Inhaltlich erfolgt neben der Erarbeitung des FNP auch die Ausarbeitung eines Landschaftsplans, dessen wesentliche Ergebnisse nach der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit in den FNP integriert werden. 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 prägt 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 Flächenneuanspruchnahme 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 Neustädter Baulandstrategie einen weiteren Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung leisten. Sie wird parallel zur FNP-Neuaufstellung erstellt. Ihre wesentlichen Ergebnisse sollen ebenfalls in Eingang in die Flächennutzungsplanung finden. Übergeordnete Ziele sind hierbei neben der Aktivierung von Innenpotenzialen zum Beispiel auch der sparsame Umgang mit der Ressource Boden.

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<sup>1</sup> 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.

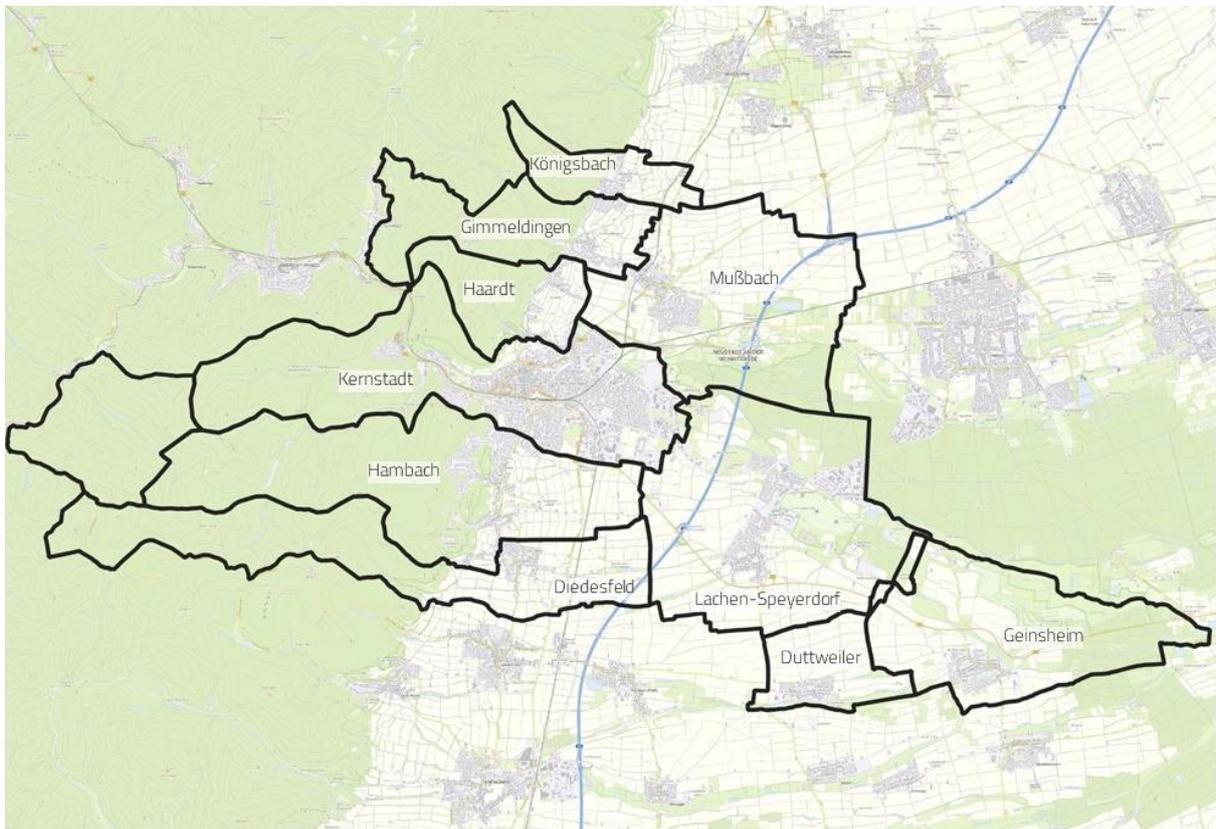


Abbildung 1: FNP 2040 – Plangebiet Neustadt an der Weinstraße

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.

<sup>1</sup> 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**

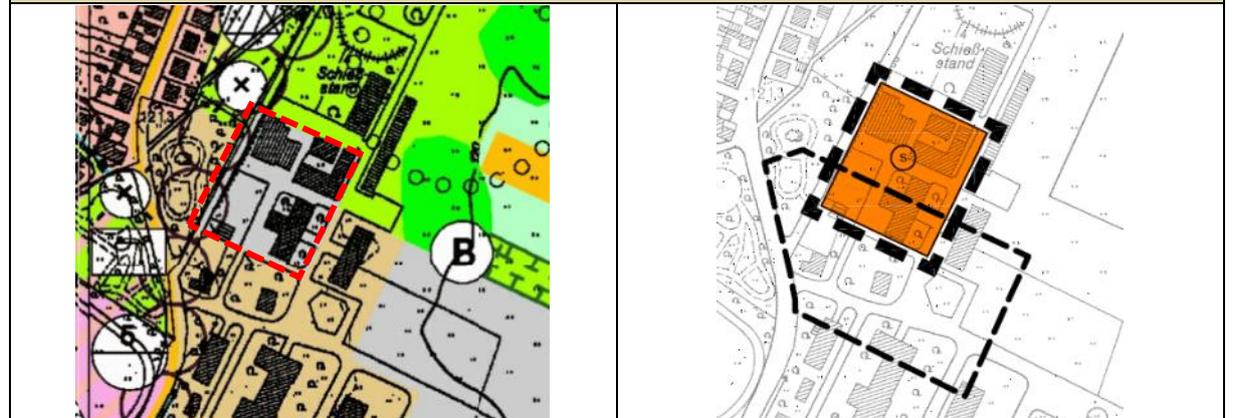
Innerhalb des Plangebiets wurden seit Inkrafttreten des FNP 2005 mehrfach Teilbereiche geändert. Diese werden als FNP-Änderungen und FNP-Berichtigungen in den nachfolgenden Unterpunkten subsummiert erläutert und dargestellt. Die angepassten Inhalte wurden entsprechend in die Planzeichnung der Neuaufstellung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

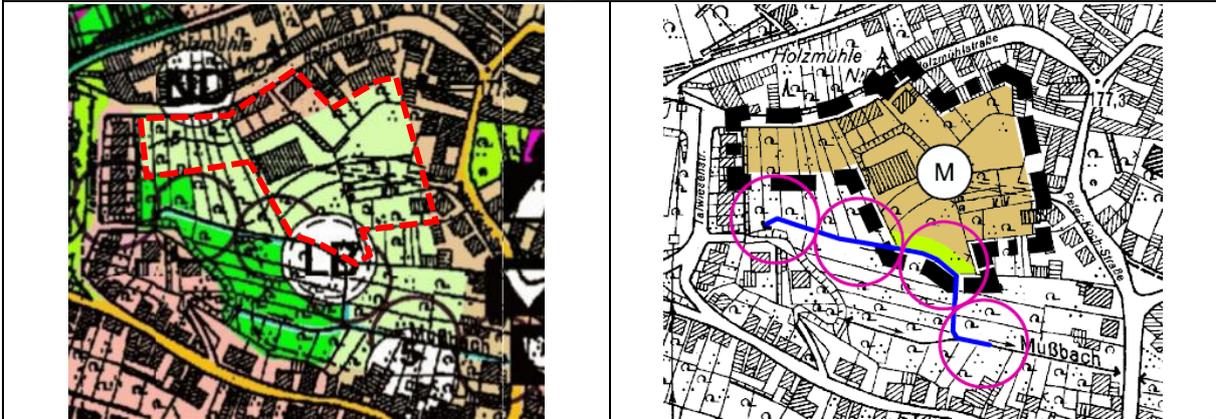
**Flugplatz, Abschnitt West im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf; in Kraft getreten am 02.09.2006**  
 Änderung der Darstellung von gewerblicher Baufläche zu Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“, rd. 0,8 ha



**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



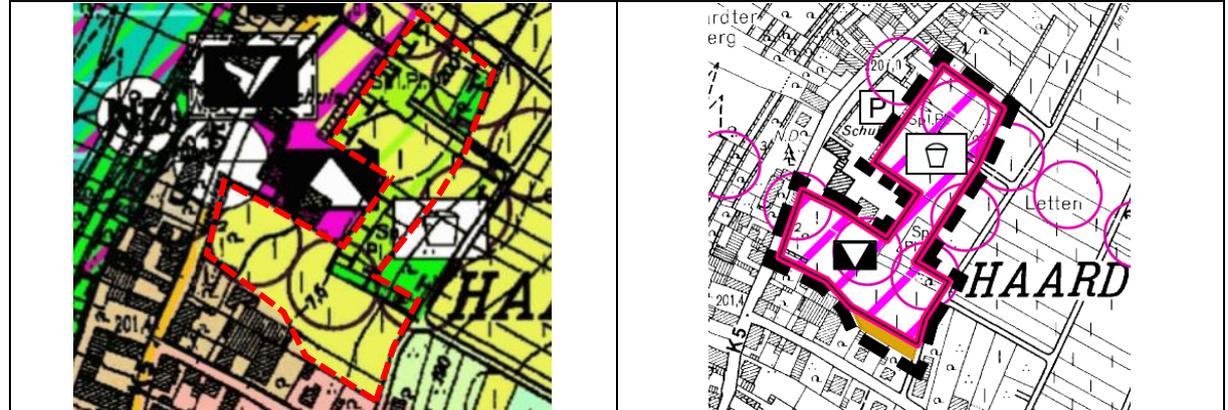
**Am Kautzengeschrei im Ortsbezirk Diedesfeld; in Kraft getreten am 08.05.2010**  
 Änderung der Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft zu Wohnbaufläche, rd. 0,1 ha



**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



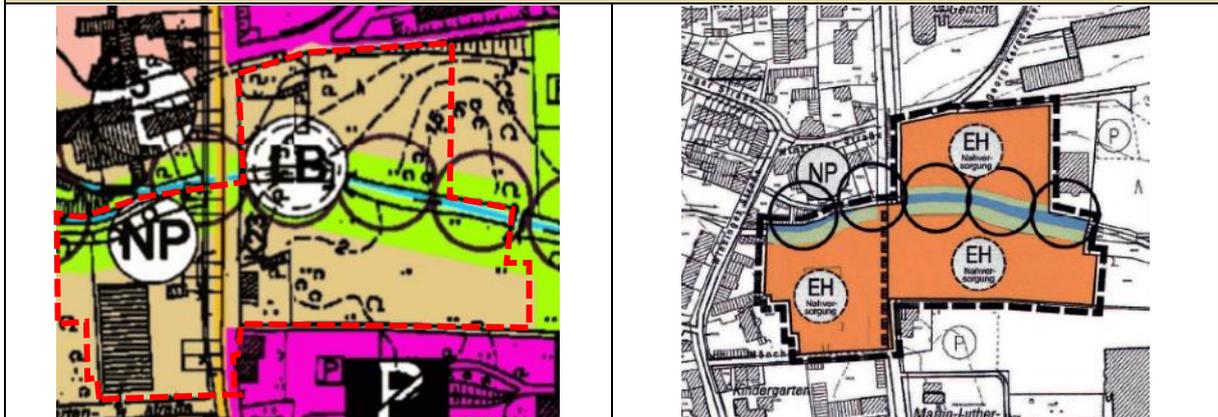
**Gimmeldinger Straße-West im Ortsbezirk Haardt; in Kraft getreten am 07.07.2011**  
 Änderung der Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche, gemischter Baufläche und geplanter Wohnbaufläche zu (geplanter) Wohnbaufläche, rd. 8,1 ha



**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



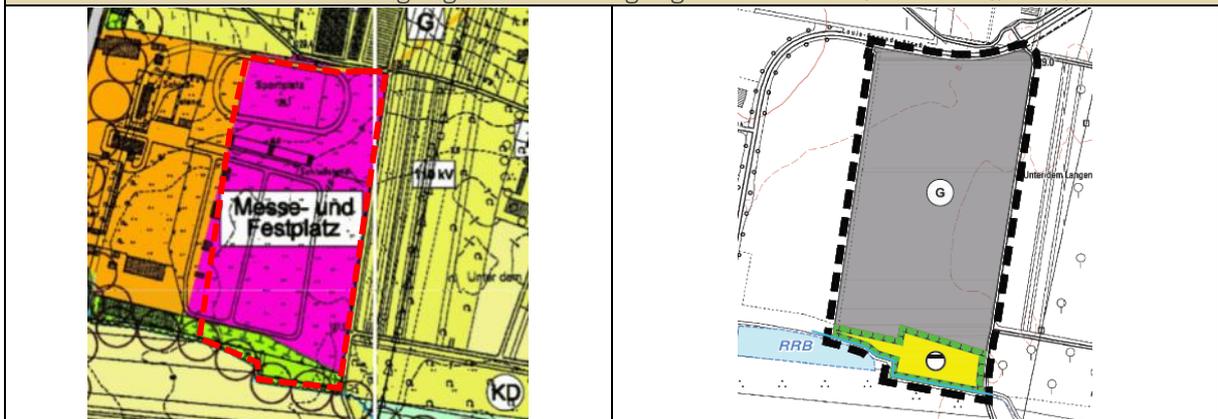
**Schlachthof-Speyerdorfer Straße im Bereich Kernstadt; in Kraft getreten am 30.07.2015**  
 Änderung der Darstellung von gewerblicher Baufläche zu gewerblicher und gemischter Baufläche, rd. 1,9 ha. Im nachfolgenden Kapitel erfolgt noch eine FNP-Berichtigung (Schlachthof-Speyerdorfer Straße) für den 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



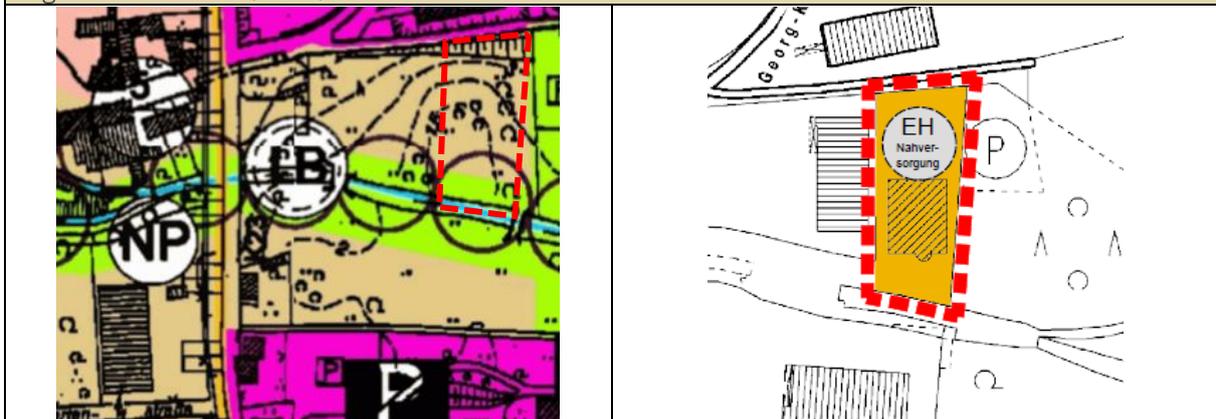
**1.4.2 FNP-BERICHTIGUNGEN**

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

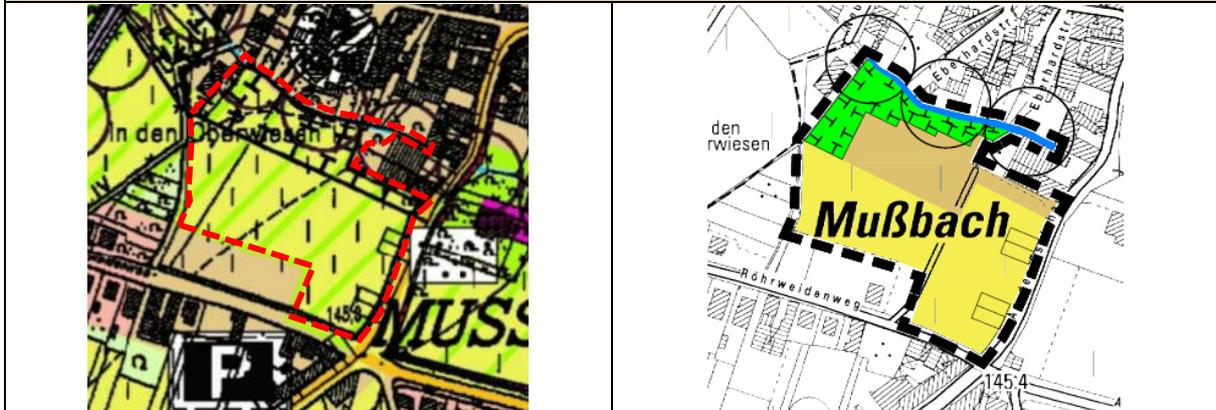


**Einzelhandel Martin-Luther-Straße im Bereich Kernstadt zum BPlan „Im Böbig IV. Änderung“, in Kraft getreten am 22.10.2015**  
 Änderung der Darstellung von gemischter Baufläche und Grünfläche zu Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“, rd. 0,3 ha



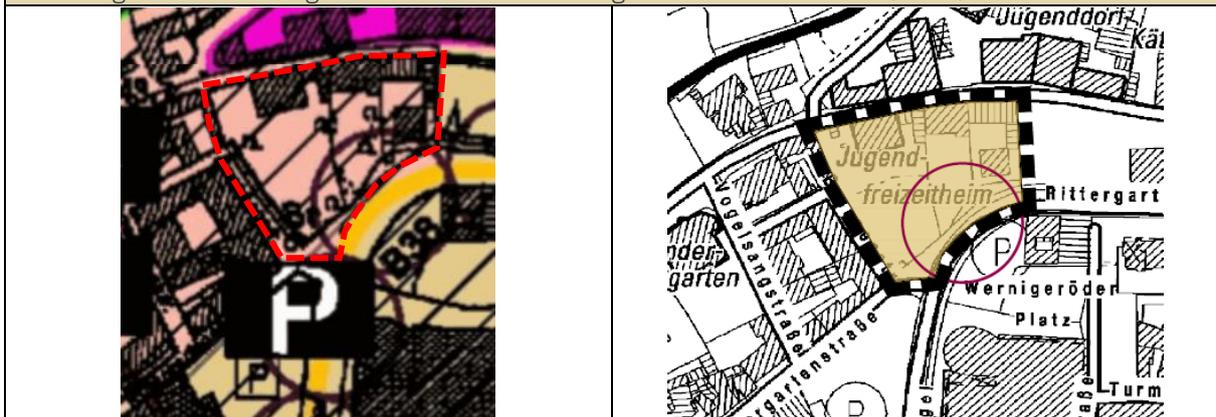
In den Oberwiesen im Ortsbezirk Mußbach zum BPlan „In den Oberwiesen I. Änderung“; in Kraft getreten am 01.10.2015

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



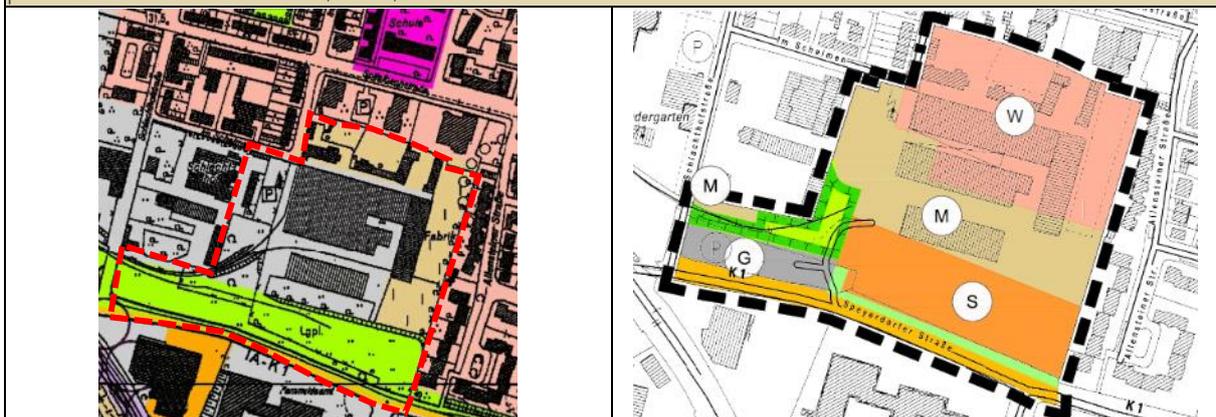
Bachgängel, Teilgebiet Nord im Bereich Kernstadt zum BPlan „Bachgängel, Teilgebiet Nord“; in Kraft getreten am 16.03.2017

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 Bahnhofs“; 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

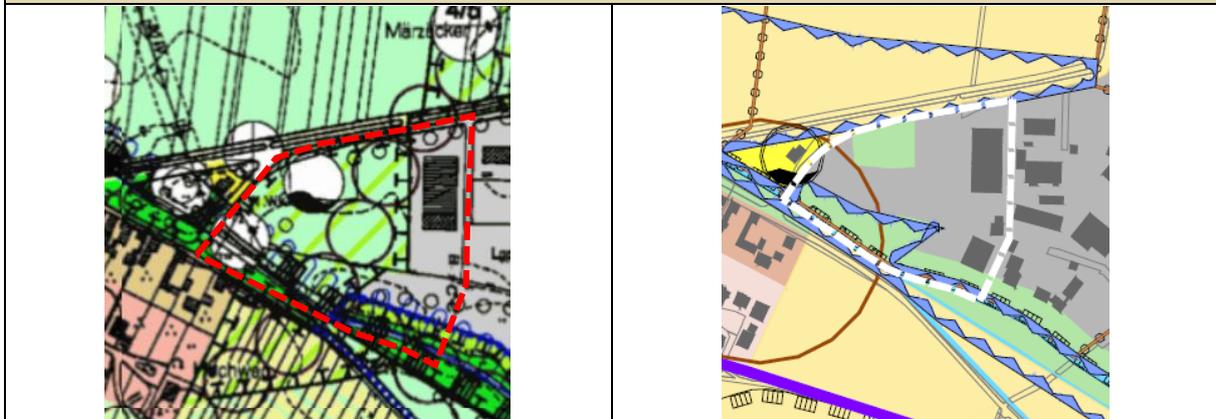


**1.4.3 LAUFENDE VERFAHREN**

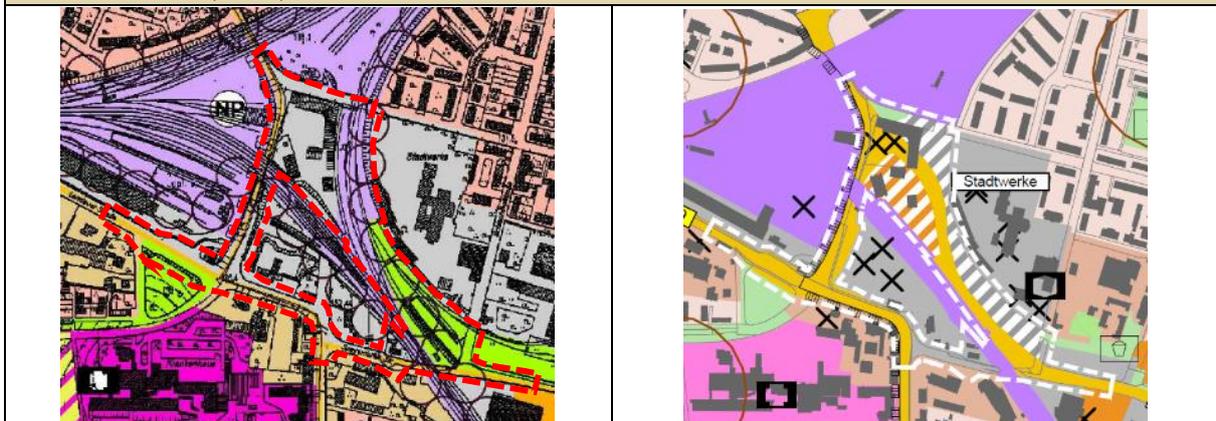
Neben den zuvor erläuterten bereits abgeschlossenen Verfahren werden nachfolgend laufende FNP-Änderungsverfahren bzw. anstehende Berichtigungen aufgelistet. Aktuell wird davon ausgegangen, dass diese Verfahren beendet werden, **bevor** der FNP 2040 Wirksamkeit erlangt. Entsprechendes gilt für laufende Bebauungsplanverfahren, die einer Berichtigung des FNP bedürfen.

Die inhaltlichen Aussagen dieser Pläne werden nachfolgend nur zur Information in die Planzeichnung zum FNP 2040 übernommen. Im Planwerk sind sie durch eine weiße Umrandung deutlich gekennzeichnet - nach Inkrafttreten der FNP-Änderungen werden die weißen Umrandungen entfernt.

**FNP-Berichtigung – Im Altenschemel im Ortbezirk Lachen-Speyerdorf zum BPlan „Im Altenschemel VI. Änderung“**  
**Verfahrensstand: Offenlage 10.05.-09.06.2021**  
 Geplante Änderung der Darstellung von geplanter Grünfläche zu gewerblicher Baufläche und Grünfläche; rd. 2,1 ha

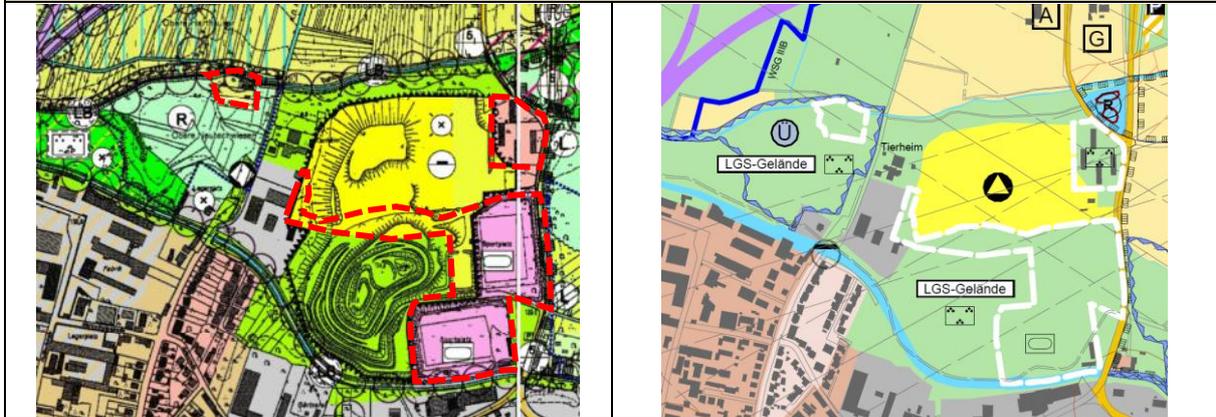


**FNP-Änderung - Winzinger Spange im Bereich Kernstadt zum BPlan „Winzinger Spange“**  
**Verfahrensstand: erneute frühzeitige Beteiligung 18.02.-19.03.2021**  
 Geplante Änderung der Darstellung von gewerblichen Bauflächen und Bahnanlagen zu geplanter und bestehender gewerblicher Baufläche sowie Bahnanlage, öffentlicher Verkehrsfläche und geplante Sonderbaufläche, rd. 6,8 ha



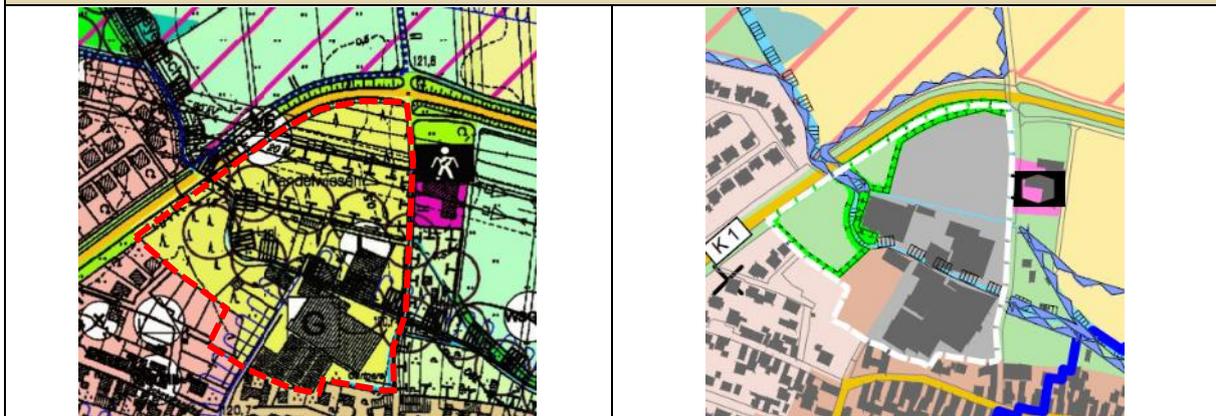
**FNP-Änderung - Landesgartenschau im Bereich Kernstadt zum BPlan „Landesgartenschau“  
Verfahrensstand: frühzeitige Beteiligung 30.01.-03.03.2023**

Änderung der Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft, gewerblicher Baufläche, Wohnbaufläche, Fläche für Sport und Spielanlagen und Fläche für Ver- und Entsorgung (Hausmülldeponie) zu Grünfläche (Landesgartenschau Gelände), rd. 7,1 ha



**FNP-Berichtigung – Kandelwiesen im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf zum BPlan „Kandelwiesen“  
Verfahrensstand: Offenlage 03.03-04.04.2022**

Geplante Änderung der Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft zu gewerblicher und gemischter Baufläche sowie Grünfläche, rd. 4,4 ha



**Laufende Verfahren (Einstellung beabsichtigt)**

Darüber hinaus gibt es noch folgende laufende FNP-Änderungsverfahren, deren Einstellung in einem separaten Verfahren gerade vorbereitet wird:

- 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

Die Planverfahren werden nicht mehr weiterverfolgt, da die in den Planungen formulierten Zielaussagen in den meisten Fällen nicht mehr gültig sind. Etwaige neue Zielaussagen in den benannten Teilbereichen werden inhaltlich in das Verfahren zum FNP 2040 einbezogen.

**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  |
|---------------|---|
|               | <b>Aufstellung</b>  |
| 30.06.2020    | Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat  |
| 17.12.2020    | Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt 66-2020) <i>gemäß § 2 Abs. 1 BauGB</i>                                      |
|               | <b>Frühzeitige Beteiligung</b>  |
|               | Antrag auf landesplanerische Stellungnahme  |
|               | Beschluss der frühzeitigen Beteiligung durch den Stadtrat   |
|               | Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung (Amtsblatt _____)   |
| _____ - _____ | Frühzeitige Beteiligung <i>gemäß § 3 Abs. 1 BauGB</i>   |
| _____ - _____ | Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange <i>gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</i> und der Nachbargemeinden <i>gemäß § 2 Abs. 2 BauGB</i> |
|               | Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen   |
|               | Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die Beteiligten  |
|               | Bescheid über die beantragte landesplanerische Stellungnahme  |
|               | <b>Förmliche Beteiligung</b>  |
|               | Beschluss der förmlichen Beteiligung durch den Stadtrat   |
|               | Öffentliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung (Amtsblatt _____)   |
| _____ - _____ | Förmliche Beteiligung <i>gemäß § 3 Abs. 2 BauGB</i>   |
| _____ - _____ | Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange <i>gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</i> und der Nachbargemeinden <i>gemäß § 2 Abs. 2 BauGB</i> |
|               | Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen   |
|               | Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die Beteiligten  |
|               | <b>Feststellung</b>   |
|               | Stadtratsbeschluss über die Feststellung  |
|               | <b>Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB (SGD Süd)</b>  |
|               | Zustellung der Genehmigung  |

|  |  |
|--|--|
|  | <b>Ausfertigung</b>  |
|  | Ausfertigung durch den Oberbürgermeister   |
|  | <b>Bekanntmachung</b>  |
|  | Öffentliche Bekanntmachung zur Genehmigung und Wirksamkeit des FNP<br>(Amtsblatt_ _ _ _ ) gemäß § 6 Abs. 5 BauGB |

Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße (2023) – 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“.<sup>2</sup>

Das LEP IV legt für verschiedene 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“.

---

<sup>2</sup> 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

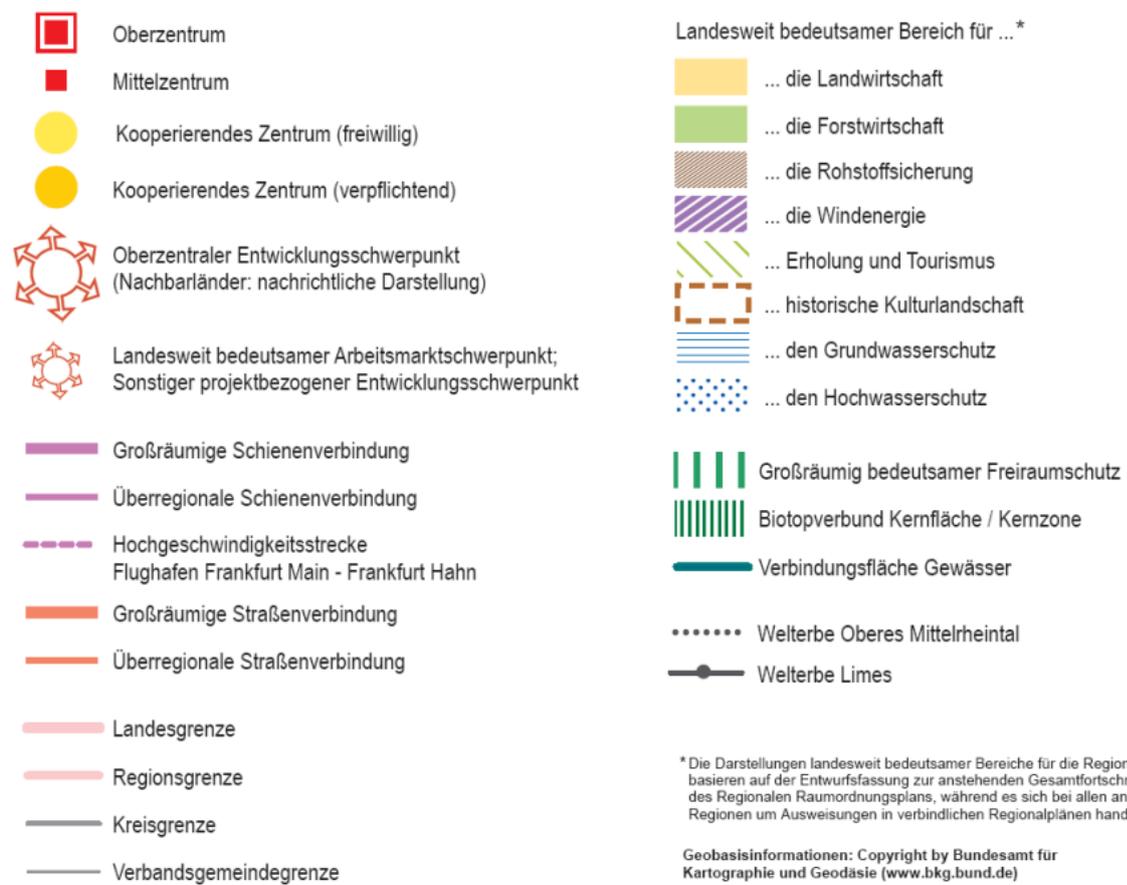
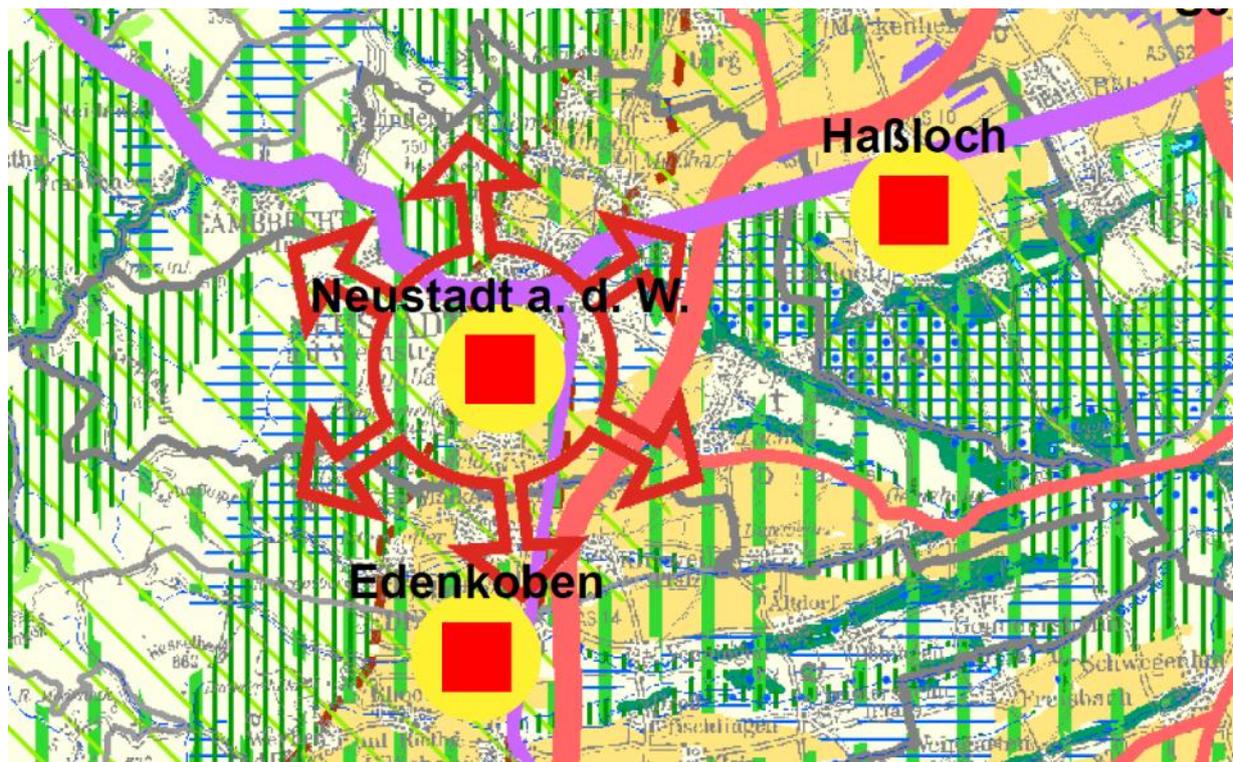
Im LEP IV werden zwei **Raumstrukturtypen** für die Entwicklung der Siedlungsstruktur ausgewiesen, die Verdichtungsräume und die ländlichen Räume. Neustadt an der Weinstraße ist dem Verdichtungsraum zugeordnet, genauer, dem **verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur**.

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 Zentrenreichbarkeit 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 Haardttrands 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.



\* 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](http://www.bkg.bund.de))

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Karte des LEP IV  
Quelle: Mdl 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 Energiewende eine 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:

- Änderung der Plankapitel 1.4 „Wohnbauflächen“ und 1.5 „Gewerbliche Bauflächen“<sup>3</sup>
- Fortschreibung des Teilregionalplans Windenergie
- Aufstellung des Teilregionalplans Solarenergie<sup>4</sup>

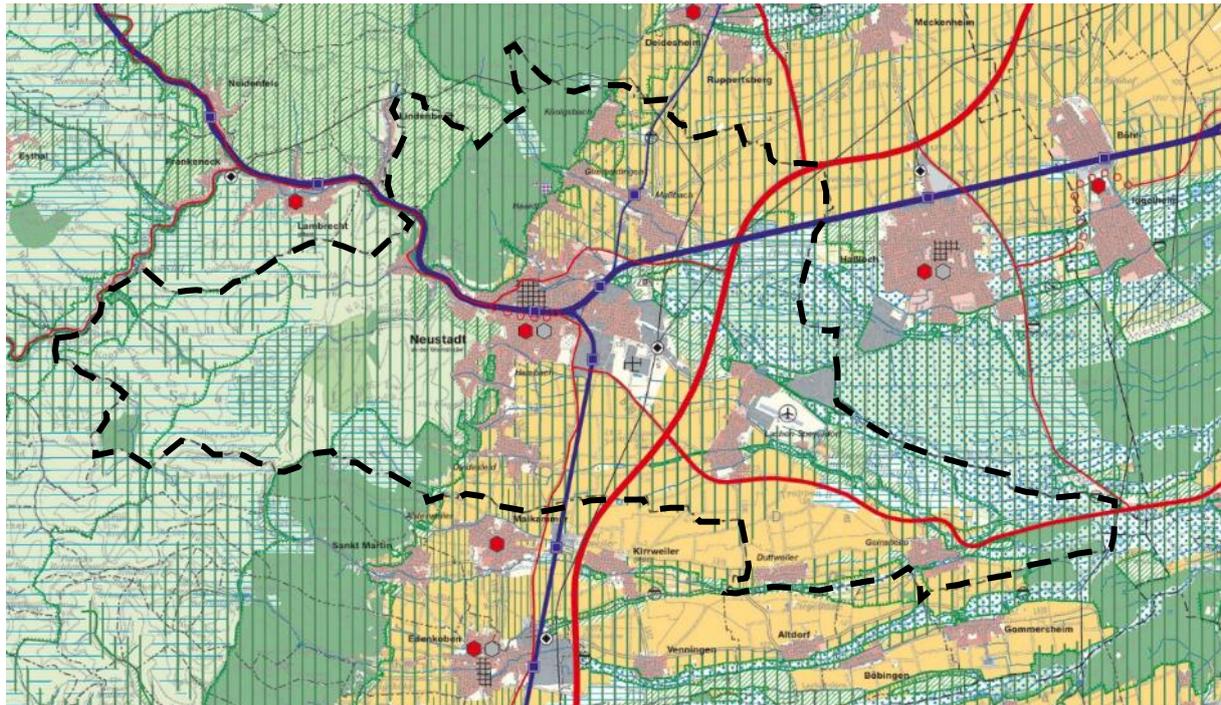
Der ERP Rhein-Neckar definiert als Ziel für die Region die Erhaltung der hohen Attraktivität als Lebens- und Wirtschaftsraum und die weitere Steigerung ihrer Entwicklungschancen auf Basis einer nachhaltigen Entwicklung der Region. Zur Erreichung dieses Ziels sind die vielfältigen Landschaftsräume der 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.

---

<sup>3</sup> Im Dezember 2019 wurde die Einleitung der Änderungsverfahren beschlossen. Eine 1. Offenlage ist im April 2021 und eine 2. Offenlage im April 2023 erfolgt.

<sup>4</sup> Im Juli 2022 wurde der Aufstellungsbeschluss für beide Teilregionalpläne (Wind und Solarenergie) gefasst. Im März 2023 wurde die Entkopplung der beiden Planverfahren beschlossen und im Dezember 2023 der Beschluss zur Offenlage gefasst, welche im Februar 2024 beginnen soll. (Stand: Dezember 2023)



Regionale Siedlungsstruktur

- Siedlungsbereich Wohnen, Gemeinde oder Gemeindeteil (Z)
  - Siedlungsbereich Gewerbe, Gemeinde oder Gemeindeteil (Z)
  - Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik (Z)
  - Zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte (Z)
  - Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte (Z)
- nachrichtlich  
Bestand Planung
- Siedlungsfläche Wohnen (N)
  - Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (N)
  - Sonderfläche Bund (N)
  - Entwicklungsfläche militärische Konversion (N)

Regionale Freiraumstruktur

- Regionaler Grünzug (Z)
- Grünzäsur (Z)
- Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Z)
- Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (G)
- Vorranggebiet für den Grundwasserschutz (Z)
- Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (G)
- Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (Z)
- Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (G)
- Vorranggebiet für die Landwirtschaft (Z)
- Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (G)
- Vorranggebiet für Wald und Forstwirtschaft (Z)
- Vorbehaltsgebiet für Wald und Forstwirtschaft (G)
- Vorranggebiet für den Rohstoffabbau (Z)
- Vorbehaltsgebiet für die Rohstoffsicherung (G)

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.

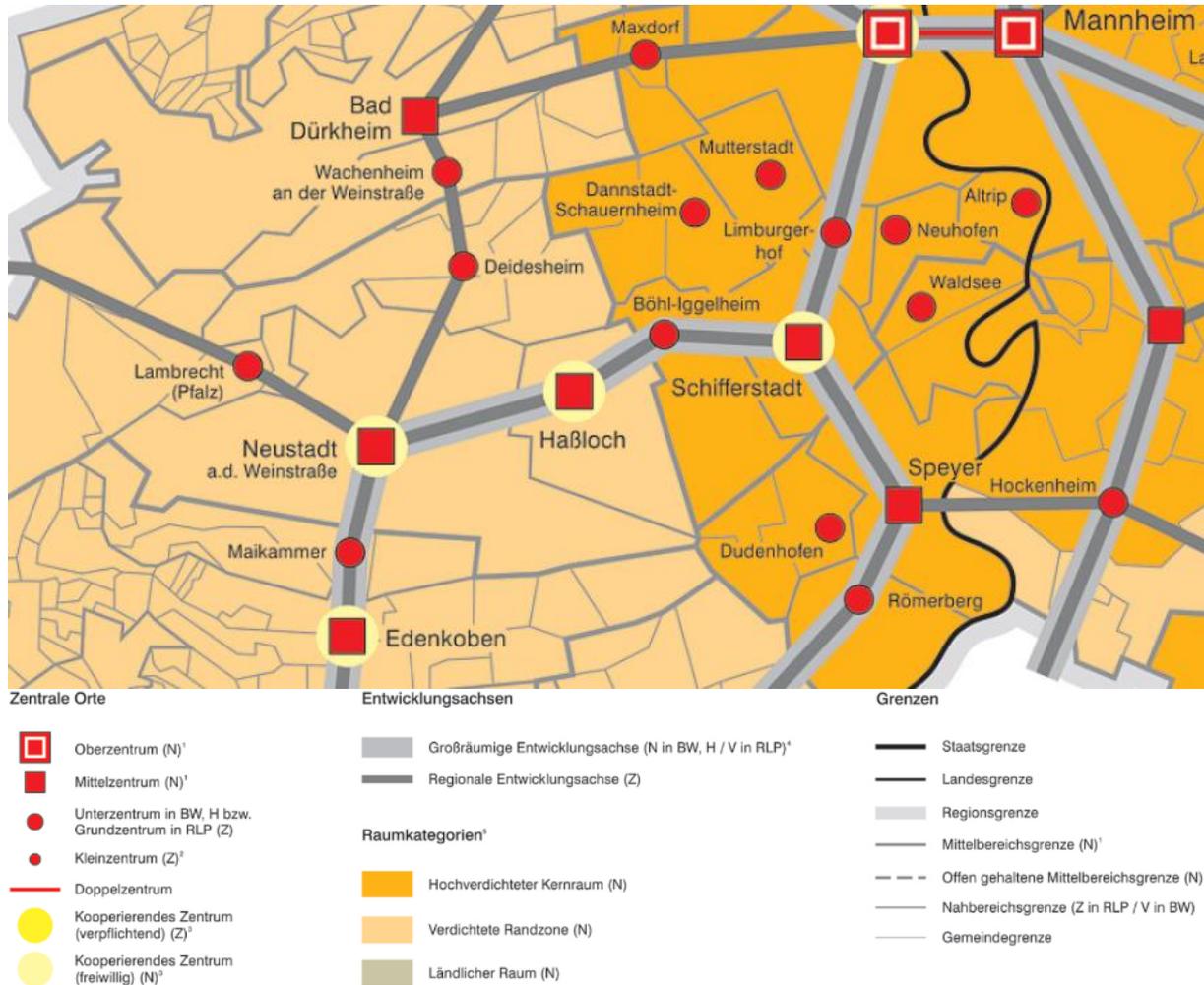


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte des ERP Rhein-Neckar  
Quelle: Metropolregion Rhein-Neckar 2014 – Raumstrukturkarte gesamthaft.

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 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 Entwicklungsachsen 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 im September 2023 noch im Aufstellungsverfahren befindliche Änderung der Plankapitel 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.** Daher ist zu erwarten, dass in der neuen Raumstrukturkarte in Teilbereichen Freiraumrestriktionen zurückgenommen werden. Auf die neue Berechnungsmethodik und die Bilanzierung wird in Kapitel 5.1 genauer eingegangen.

### **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 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 Rahmen-

bedingungen angemessene Flächenreserven für ergänzende gewerbliche Neuansiedlungen vorhalten. Alle anderen Ortsbezirke sind bei der Gewerbeflächenentwicklung auf eine Eigenentwicklung beschränkt.

Durch die im September 2023 noch im Aufstellungsverfahren befindliche Änderung der Plankapitel 1.4 „Wohnbauflächen“ sowie 1.5 „Gewerbliche Bauflächen“ ergeben sich für Neustadt an der Weinstraße keine grundlegend geänderten Rahmenbedingungen zur gewerblichen Entwicklung. 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 **Regionalen 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, die 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 überschwemmungsgefährdende 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 % |

Im Entwurf des „Landeswindenergiegebietegesetz Rheinland-Pfalz“ (LWindGG) wird geregelt, dass die Flächensicherung auf Ebene der Regionalplanung erfolgen soll. Für den rheinland-pfälzischen Teil der Metropolregion bedeutet dies zunächst, dass bis zum 31.12.2027 1,4 % ihrer Fläche als Vorranggebiete für die regionalbedeutsame Windenergienutzung gesichert werden müssen. Auf Landesebene wird eine Potenzialstudie erarbeitet, anhand derer die regionalisierten Flächenbeitragswerte ermittelt werden, die allerdings schon bis zum 31.12.2030 zu erreichen sind. Stand September 2023 ist noch nicht bekannt, welcher Flächenanteil im rheinland-pfälzischen Teil der Metropolregion bis 2030 zu sichern ist.

Im Sommer 2022 lag der Anteil im rheinland-pfälzischen Teil der Metropolregion bei etwa 0,6 %. Insofern wird deutlich, dass in der Region größere Anstrengungen zu unternehmen sein werden.

### **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 für die PV-Freiflächen in den Regionalen Raumordnungsplänen vorzusehen. Mit diesem Hintergrund wurde das Verfahren zur Aufstellung eines Teilregionalplans Solarenergie eingeleitet. Eine genauere Erläuterung folgt in Kapitel 3.8.3 sowie 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.

Im nun vorliegenden Vorentwurf des FNP zur frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange, ist diese **Integration noch nicht erfolgt**. Der Landschaftsplan wird als eigenes Planwerk mit ins Beteiligungsverfahren gegeben. Nach Einarbeitung von Änderungen, die sich nach dieser Beteiligungsstufe ergeben, erfolgt die Integration in den Entwurfsstand des FNP zur förmlichen Beteiligung von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange.

### 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 fast 55.000 Einwohnern<sup>5</sup> (Stand 12/2022). 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.<sup>6</sup> 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 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 und seine neun Weindörfer sind die zweitgrößte **Weinbau** treibende Gemeinde in Deutschland. Das Hambacher Schloss – als prägende Landmarke am Haardttrand – 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 Neustadts. Einen wesentlichen Teil der Fläche nehmen **landwirtschaftlich genutzte**

---

<sup>5</sup> Einwohner mit Hauptwohnsitz nach Angabe Stadt Neustadt 2023.

<sup>6</sup> Die gesamte historische Entwicklung ist sehr ausführlich im Landschaftsplan – Band I – beschrieben.

**Flächen** (hauptsächlich Rebland<sup>7</sup>) 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 Baudenkmalern werden erkennbar gepflegt, regionaltypische und ortsbildprägende Gebäude erhalten und zunehmend durch neue Nutzungen nachhaltig gesichert.

### **Naturräume, Landschaften und Gewässer<sup>8</sup>**

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 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). Den Unterhang und die Vorhügelzone bildet 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.

---

<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> 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 1 – 6).

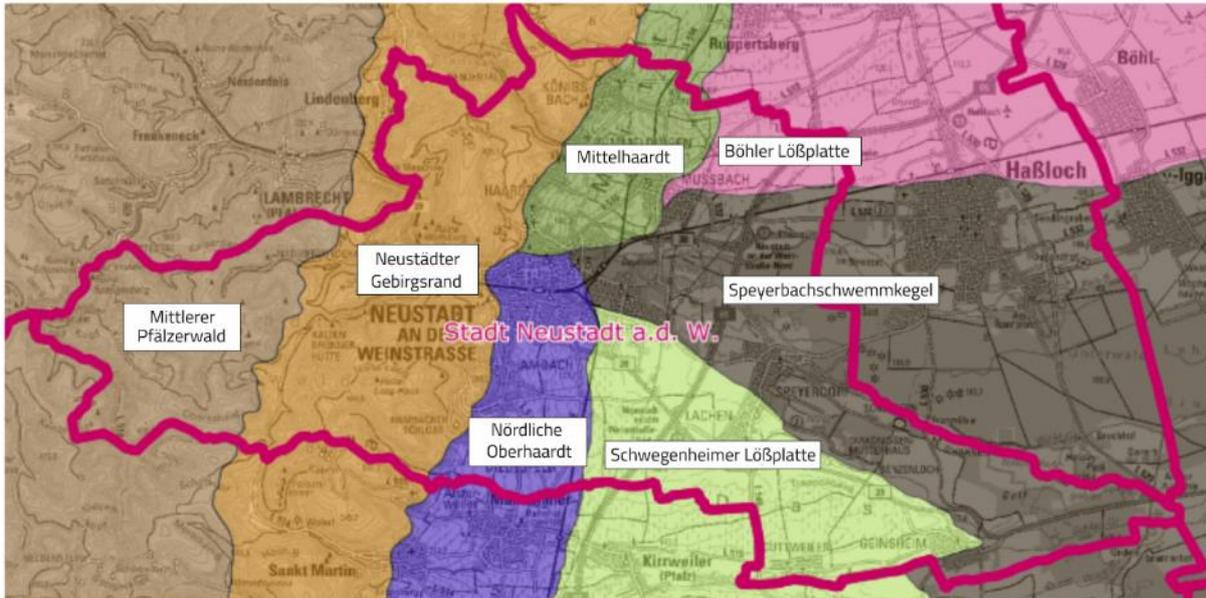


Abbildung 5: Großlandschaften Stadt Neustadt an der Weinstraße  
Quelle: Geo-Portal LANIS RLP (2023).

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.

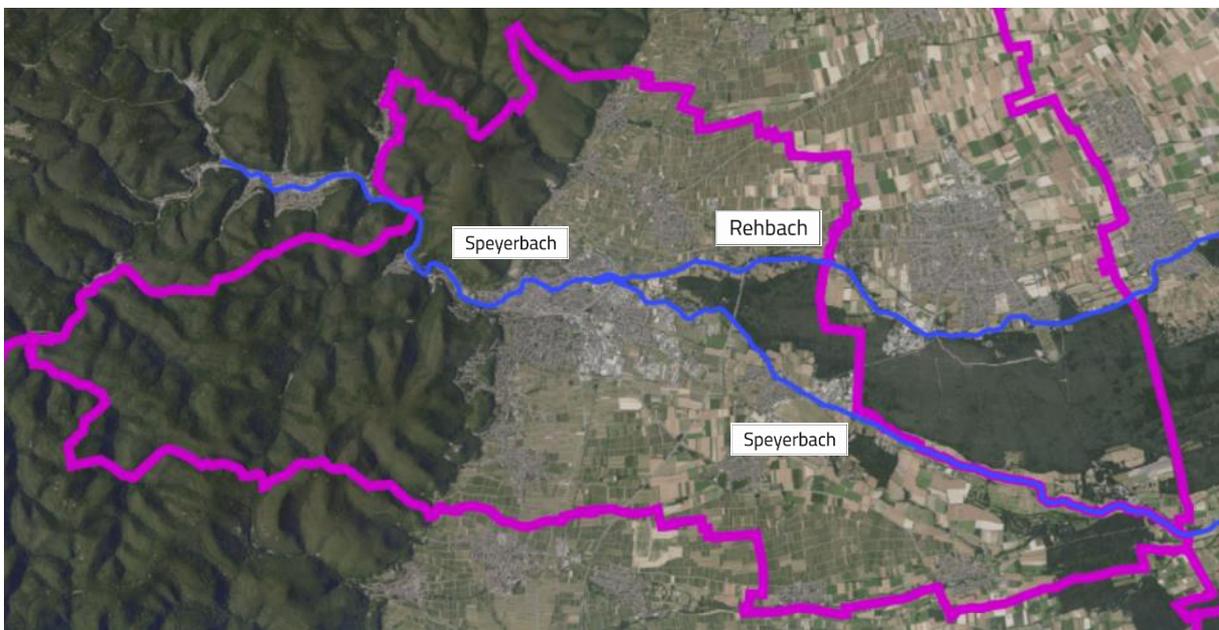


Abbildung 6: Luftbild mit prägenden Fließgewässern  
Quelle: Geoexplorer Wasser RLP (2023).

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 durchzogen. Sie entspringen im Pfälzerwald bzw. am Haardttrand 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 Weinbaugbietes. 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.

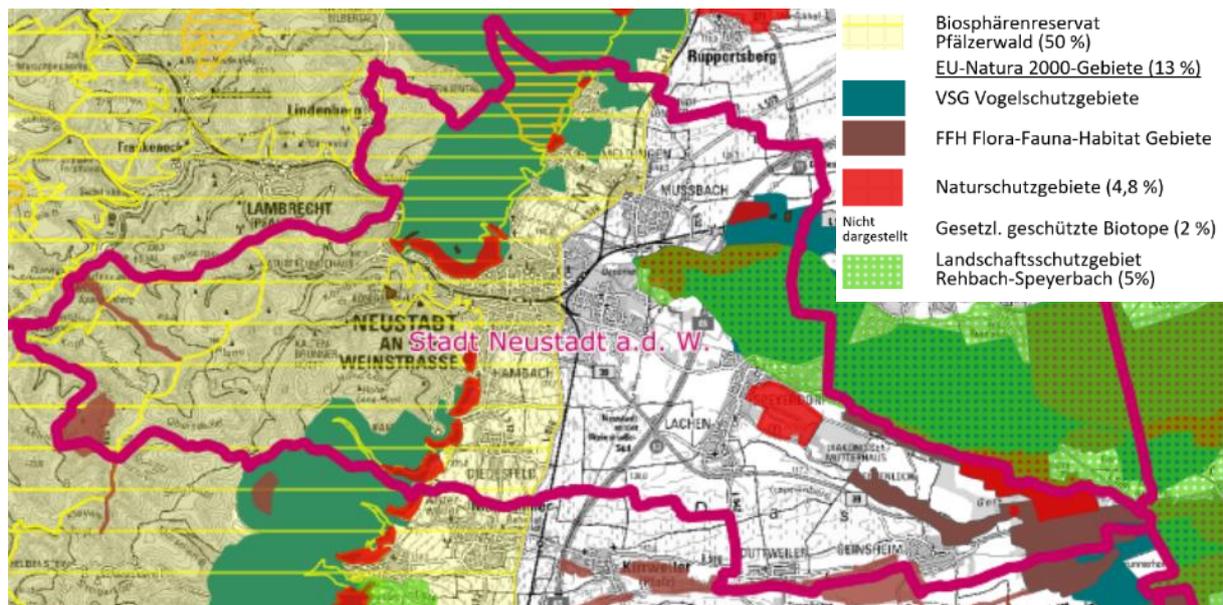


Abbildung 7: Schutzgebiete Stadt Neustadt an der Weinstraße

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: 30.201 (Stand 31.12.2022)
- 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: 2.225 (Stand 31.12.2022)
- 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: 978 (Stand 31.12.2022)
- 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 Bahnhofpunkt 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: 1.901 (Stand 31.12.2022)
- 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: 2.060 (Stand 31.12.2022)
- 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: 2.548 (Stand 31.12.2022)
- 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: 4.769 (Stand 31.12.2022)
- 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. Bahnhof Neustadt (Weinstr) Süd

- Kulturlandschaft von Weinbau geprägt, aber auch ausgedehnte walddreiche 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: 1.111 (Stand 31.12.2022)
- 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: Kindertagesstätte, 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: 5.332 (Stand 31.12.2022)
- Lage: großer, 4 km östlich der Kernstadt gelegener, Doppelort
- 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: Das Baugebiet „Am Jahnplatz“ wird zum Zeitpunkt der FNP-Neuaufstellung (Dezember 2023) entwickelt. Die letzte gewerbliche Entwicklung fand im Bereich Solarparkstraße ab dem Jahr 2012 statt

### Mußbach

- Einwohner: 3.791 (Stand 31.12.2022)
- 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 Agrosience als weinbauliche Forschungs- und Bildungseinrichtung
- Besonderheiten: Freibad, Kulturzentrum Herrenhof
- Baugebietsentwicklungen seit dem FNP 2005: Das Baugebiet „Westlich des Mußbacher Bahnhofs“ wird zum Zeitpunkt der FNP-Neuaufstellung (Dezember 2023) entwickelt

### 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 2022 insgesamt **54.916 Einwohner**<sup>9</sup>. 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. einzelnen Ortsbezirke auf:

Tabelle 2: Einwohner je Gemarkung (31.12.2022)

| Gemarkung         | Anzahl        | Anteil in % |
|-------------------|---------------|-------------|
| Kernstadt         | 30.201        | 55          |
| Lachen-Speyerdorf | 5.332         | 9,7         |
| Hambach           | 4.769         | 8,7         |
| Mußbach           | 3.791         | 6,9         |
| Haardt            | 2.548         | 4,6         |
| Diedesfeld        | 2.225         | 4,1         |
| Gimmeldingen      | 2.060         | 3,8         |
| Geinsheim         | 1.901         | 3,5         |
| Königsbach        | 1.111         | 2           |
| Duttweiler        | 978           | 1,8         |
| <b>GESAMT</b>     | <b>54.916</b> |             |

Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße (2023) - eigene Darstellung Abt. Stadtplanung.

<sup>9</sup> Die Zahl beruht auf Angaben des Einwohnermeldeamtes der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz führt für 2022 die Zahl 53.981 Einwohner. Das sind 935 Einwohner weniger als in der städtischen Statistik.

**Bisherige Bevölkerungsentwicklung**

Abbildung 8 zeigt die **Bevölkerungsentwicklung** von Neustadt an der Weinstraße ab dem Jahr 2011 bis einschließlich 2022. 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 2022 um rd. 2.018 Einwohner, also um 3,7 %, gestiegen. Die einzigen Rückgänge der Bevölkerungszahlen in den Jahren 2012 und 2018 konnten in den Folgejahren wieder umgekehrt werden.

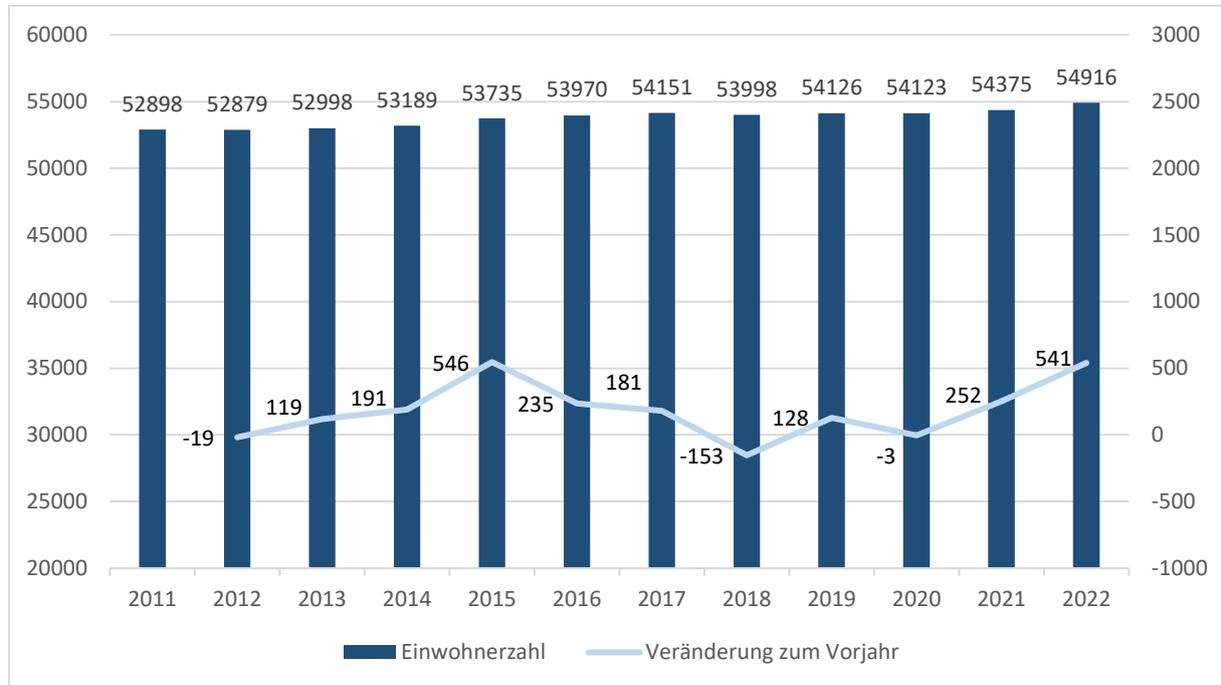


Abbildung 8: Einwohnerentwicklung 2011-2022 in Neustadt an der Weinstraße  
 Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße (2023) – eigene Darstellung Abt. Stadtplanung.

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 9 zeigt die **natürliche Bevölkerungsentwicklung** (Geburten und Sterbefälle) sowie die **Wanderungen** (Zu- und Fortzüge) für Neustadt an der Weinstraße im Zeitraum von 2011 bis 2022.

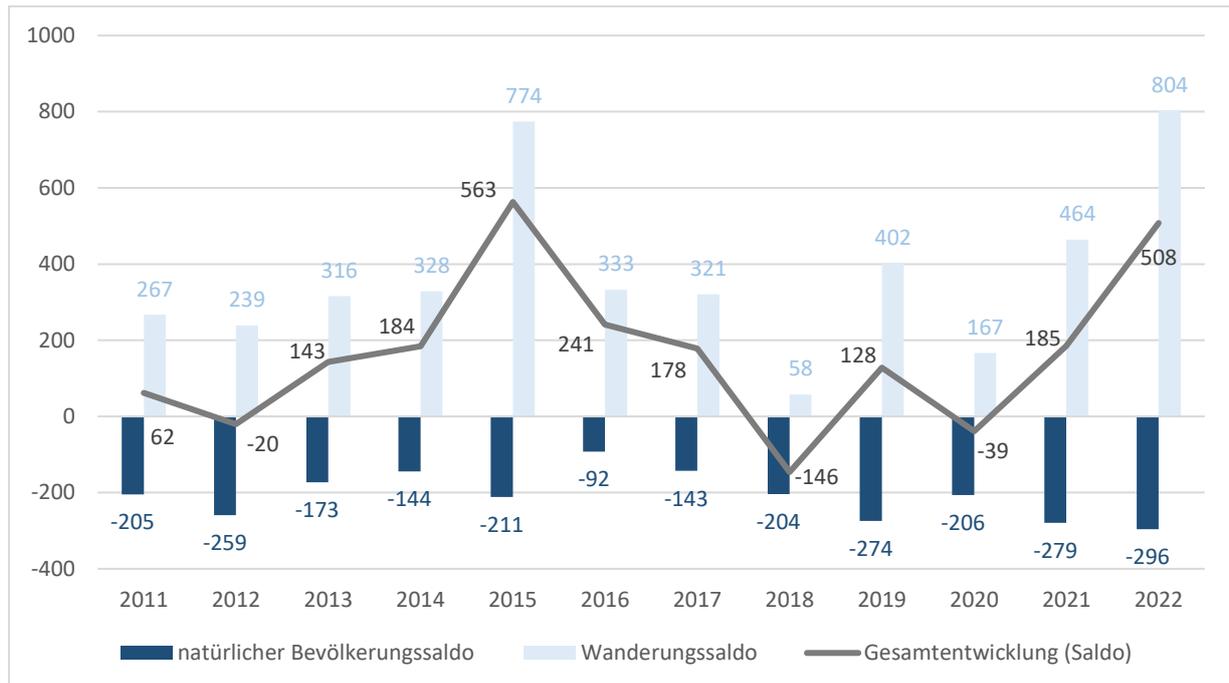


Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung in Neustadt an der Weinstraße

Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße (2023) - 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 als attraktiver Wohnstandort auszeichnet. Hinzu kommen auch Zuwanderungen im Rahmen der bundesweit starken Fluchtmigration aus dem Ausland.

### 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 31.12.2022 18,4 % der Bevölkerung unter 20 Jahre, 56,6 % zwischen 20 und 65 Jahren und 25,1 % 65 Jahre und älter.

Zwischen 2011 und 2022 ist die Einwohnerzahl um etwa 3,7 % gestiegen. Mit 4,1 % entspricht das Wachstum in der Altersgruppe der unter 20-Jährigen in etwa dem der Gesamtbevölkerung. Die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter, also die Altersgruppen zwischen 20 und 65 Jahren, haben dahingegen um knapp 2 % abgenommen.

Deutlich überproportional fällt mit 9,7 % die Zunahme in der Altersgruppe ab 65 Jahren auf. Diese Zahlen zeigen, dass auch in Neustadt – dem bundesweiten Trend folgend – die Alterung der Gesellschaft (auch „demographischer Wandel“) voranschreitet und es einen erhöhten Bedarf an entsprechenden Angeboten für diese Zielgruppe gibt.

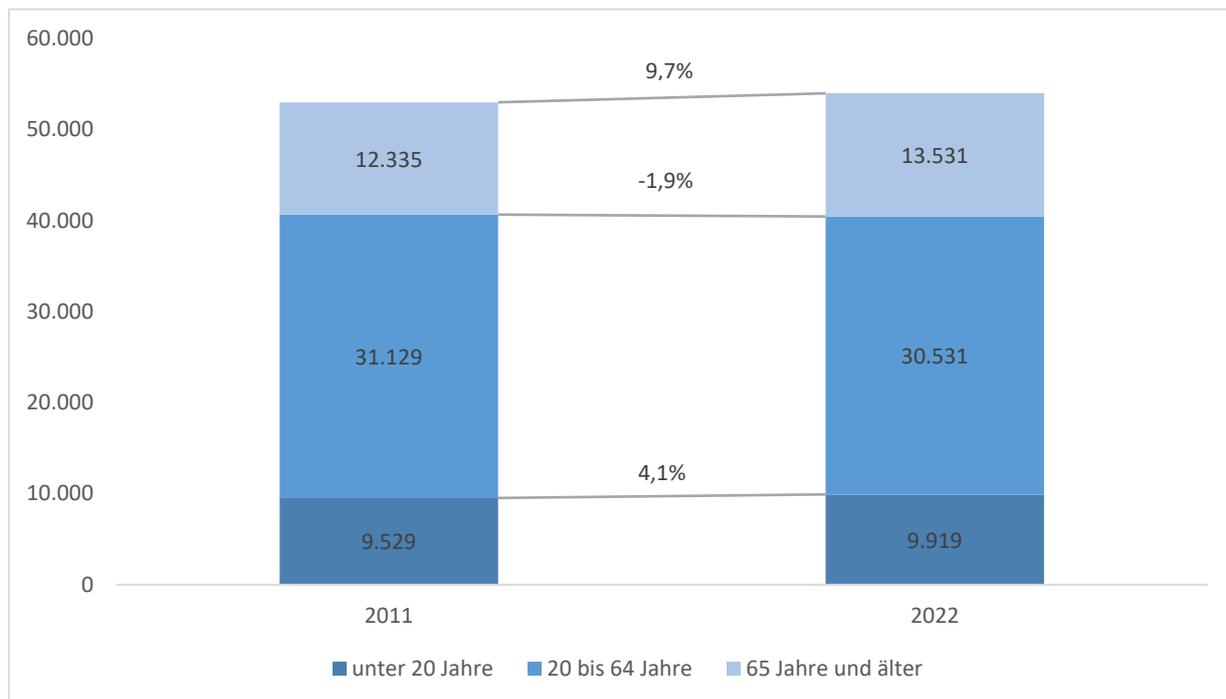


Abbildung 10: Entwicklung der Altersgruppen 2010 und 2022  
 Quelle: Stala RLP (2023)

### 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 11 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 2022 liegt die Zahl mit 54.916 Einwohnern bereits etwa 700 Einwohner über dem prognostizierten Wert von InWIS.

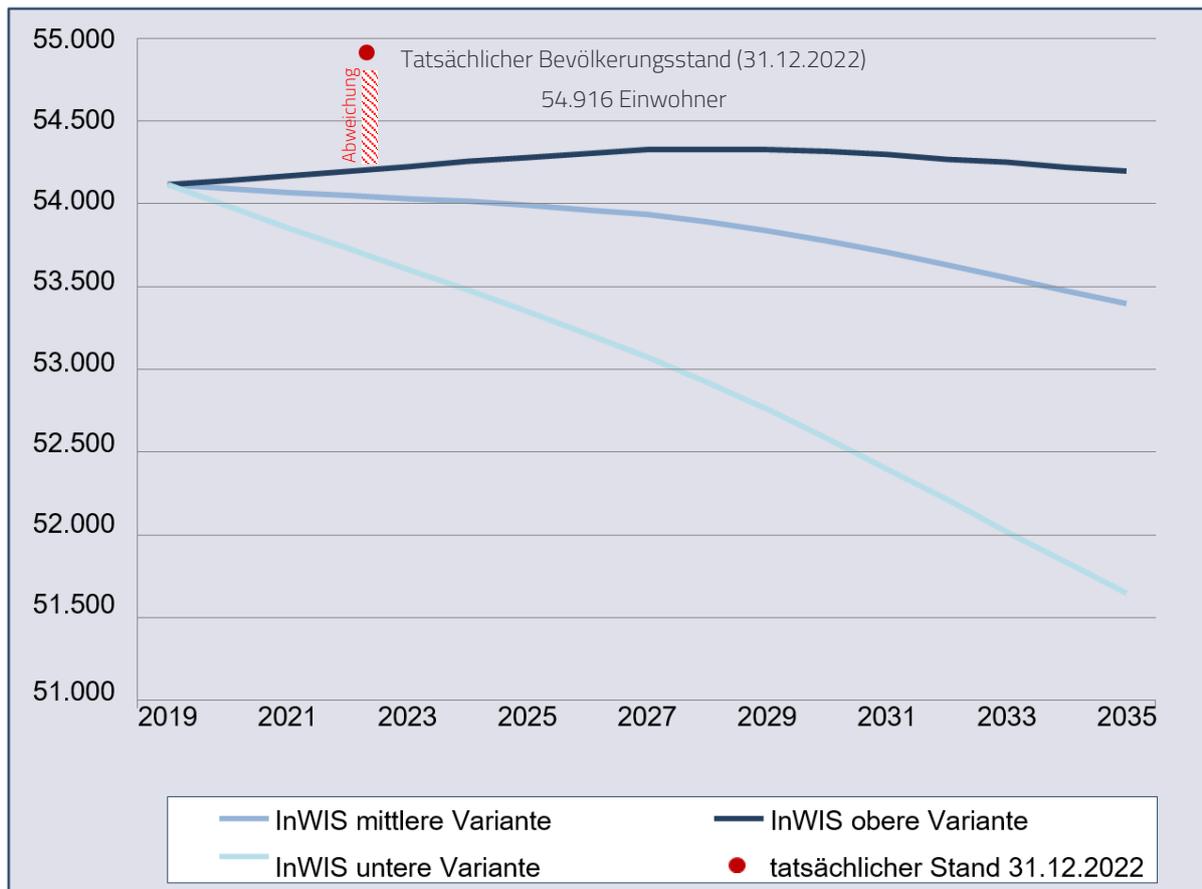


Abbildung 11: InWIS Bevölkerungsprognose für die Stadt Neustadt an der Weinstraße mit dem Basisjahr  
 Quelle: InWIS (2021) Wohnraumbedarfsanalyse – nachträglich ergänzt wurde die tatsächliche Einwohnerzahl von 2022 gemäß Angaben des Einwohnermeldeamtes Neustadt an der Weinstraße

Zum Vergleich wird an dieser Stelle auch nochmal die Bevölkerungsprognose des **Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz**<sup>10</sup> in den Blick genommen. Abbildung 12 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 Prozent. Auch hier ist – wie bei der städtischen Prognose – festzustellen, dass die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung die Prognose übertrifft. Ende 2022 liegt die Zahl mit 53.981 Einwohnern deutlich über dem vom Statistischen Landesamt für 2022 prognostizierten Wert und damit sogar schon über der für 2040 prognostizierten Einwohnerzahl von 53.856.

<sup>10</sup> StaLa RLP (2020): Demographischer Wandel in Rheinland-Pfalz – Sechste regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung. An dieser Stelle sei noch einmal darauf hingewiesen, dass sich die Bevölkerungszahlen des Statistischen Landesamtes von denen des Einwohnermeldeamtes der Stadt Neustadt deutlich unterscheiden. Trotzdem können durch die Prognosen Trends der Bevölkerungsentwicklung abgeleitet werden.

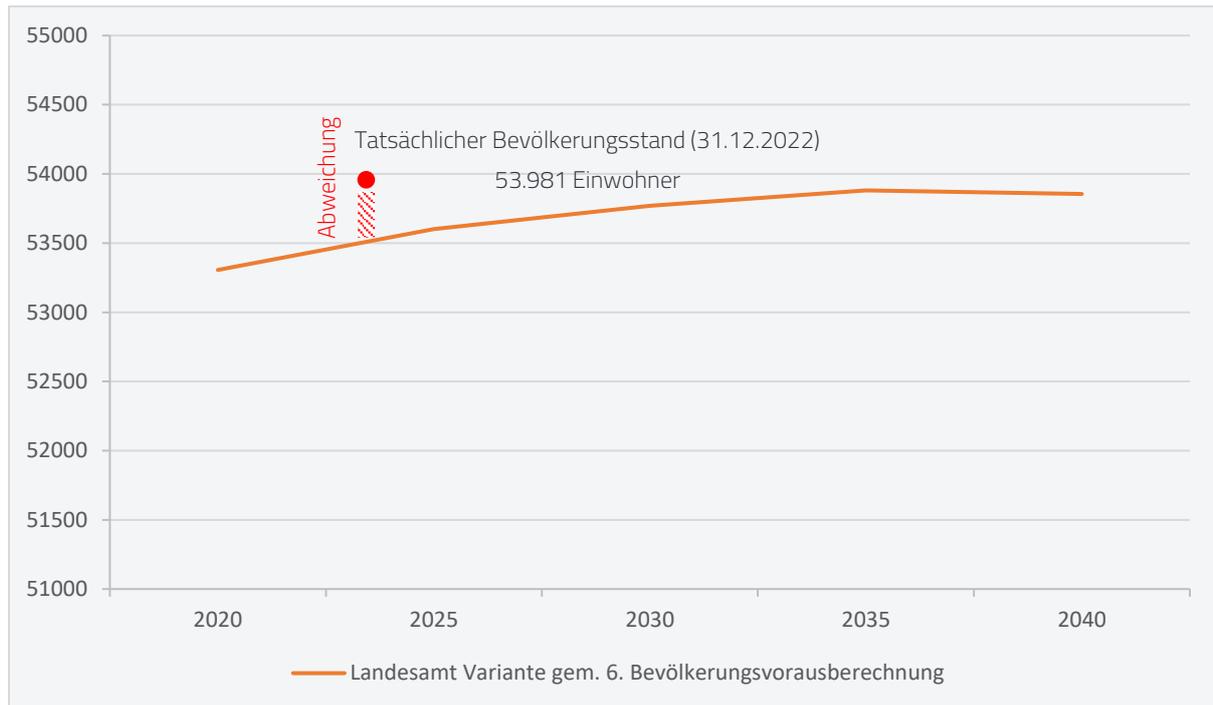


Abbildung 12: Bevölkerungsvorausberechnung Stadt Neustadt an der Weinstraße gem. 6. Bevölkerungsvorausberechnung des Landes  
 Quelle: Stala RLP (2020): 6. Bevölkerungsvorausberechnung des Landes - eigene Darstellung Abt. 220. Nachträglich ergänzt wurde die tatsächliche Einwohnerzahl von 2022 gemäß Angaben des StaLa RLP.

Mit Stand Dezember 2023 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.

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).

### 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 im Jahr 2023 erschwerend die in ganz Deutschland 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<sup>11</sup>.
- 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).

---

<sup>11</sup> Das notwendige Verhältnis zwischen Mehr- und Einfamilienhäuser soll bei zukünftigen Planungen bei rund 60 % MFH zu 40 % EFH liegen.

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 „Erhöhung“ der Baurechte bzw. zur Schaffung von Möglichkeiten der Nachverdichtung in Teilbereichen.
- **Ausweisung von neuen Wohnbauflächen im Außenbereich**  
Da die Flächen im Innenbereich nicht ausreichen und teilweise nicht zu mobilisieren sind, werden bei der Baulandentwicklung auch Außenbereichsflächen in den Blick genommen.
- **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 erschweren. 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 (vgl. Kapitel 5.5). 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 2022 rd. 182.500 Übernachtungen und rd. 84.300 Gäste verzeichnet werden, was eine durchschnittliche Aufenthaltsdauer von 2,2 Tagen ergibt. 2021, nach den Jahren der Corona Pandemie, lag dieser Wert noch bei 2,1. Im Vergleichsjahr 2022 weist Neustadt zu den umliegenden Mittelzentren wie Landau (2,0 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 angrenzenden 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<sup>12</sup> (BIP) des Mittelzentrums lag nach Angaben des Statistischen Landesamtes RLP im dem Jahr 2021 bei 1.754 Mill. € bzw. 63.965 € je Erwerbstätigem. Im Vergleich zu Landau (63.318 €) ist der Wert ähnlich, allerdings handelt es sich gegenüber anderen kreisfreien Städten um einen eher geringen Wert. Hinsichtlich der Bruttowertschöpfung<sup>13</sup> (BWS) konnte für das Jahr 2021 ein Wert von 1.587 Mill. € erzielt werden. 82,9 % davon wurden durch den Dienstleistungssektor generiert<sup>14</sup>. 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 2021 2.683 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 (25,7 %) aller abhängig Beschäftigten der Stadt. Etwas weniger als ein Drittel der Beschäftigten (31,7 %) sind in Betrieben mit zehn bis 50 abhängig Beschäftigten tätig.<sup>15</sup> Darunter auch viele traditionsreiche Weingüter, die über die Grenzen Neustadts bzw. der Pfalz bekannt sind, sowie Handwerksbetriebe als klassische mittelständige Unternehmen.

---

<sup>12</sup> Maß für die wirtschaftliche Leistung einer Volkswirtschaft in einem bestimmten Zeitraum.

<sup>13</sup> Differenz aus dem Gesamtwert der im Produktionsprozess erzeugten Waren und Dienstleistungen und dem Wert der Vorleistungen.

<sup>14</sup> StaLa RLP: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen – Bruttowertschöpfung/Bruttoinlandsprodukt 2021 (abgerufen unter: <https://www.statistik.rlp.de/de/gesamtwirtschaft-umwelt/volkswirtschaftliche-gesamtrechnungen/basisdaten-regional/>).

<sup>15</sup> StaLa RLP 2023: Kommunaldatenprofil Kreisfreie Stadt Neustadt an der Weinstraße

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 31.12.2022 **17.722 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte** am Arbeitsort und damit +1,6 % mehr als im Jahr zuvor. Hiervon sind 0,9 % im Sektor Land-, Forstwirtschaft und Fischerei und weitere 15,9 % im Produzierenden Gewerbe tätig. Die restlichen 83,2 % sind im Dienstleistungsbereich tätig, was einer Anzahl von 14.746 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 31.12.2022

| Dienstleistungsbereiche   | Anteil (in %) | Anteil (gesamt) | Veränderung ggü. Vorjahr (in %) |
|---|---------------|-----------------|---------------------------------|
| Handel, Instandhaltung, Reparatur von Kfz                                     | 19,3          | 3.424           | +0,2                            |
| Gesundheitswesen  | 9,5           | 1.685           | +5,6                            |
| Immobilien, freiberufliche wissenschaftl. und technische Dienstleistungen     | 8,8           | 1.560           | -3,8                            |
| Sonstige wirtschaftl. Dienstleistungen  | 8,1           | 1.430           | +18,8                           |
| Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung, Ext. Organisationen | 7,6           | 1.346           | +3,1                            |
| Weitere   | -             | 5.301           |                                 |

Quelle: Bundesagentur für Arbeit (Hrsg.): Regionalreport über Beschäftigte (Quartalszahlen) Neustadt an der Weinstraße, kreisfreie Stadt (Stichtag 31.12.2022) – 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    | 2022    | Entwicklung |
|---|---------|---------|-------------|
| Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort    | 18.418  | 20.989  | + 14,0 %    |
| Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort | 15.910  | 17.695  | + 11,2 %    |
| Einpendler  | 8.834   | 10.040  | + 13,7 %    |
| Auspendler  | 11.405  | 13.343  | + 17,0 %    |
| Pendlersaldo  | - 2.571 | - 3.303 | + 28,5 %    |

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 gewachsen, was darauf hindeutet, dass die

Bedeutung des Arbeitsorts Neustadt an der Weinstraße tendenziell zurückgeht. Die Zahl der Einpendler ist nicht so stark angestiegen wie der Auspendler.

Grundsätzlich wirkt sich eine hohe Anzahl an Einpendlern auch positiv auf den Handel aus. Die **Kaufkraftbindungsquote von 97 %** 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.<sup>16</sup>

Mit 7.934 € pro Kopf ergab sich im Jahr 2023 die höchste einzelhandelsrelevante Kaufkraft<sup>17</sup> 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 **114,7** (Bundesdurchschnitt = 100). Im Vergleich mit den kreisfreien Städten Landau (143,7) und Speyer (137,6) 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 **8.3**.

### 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. 210 ha**, was ca. 1,8 % der Gesamtfläche bzw. 13,2 % der Siedlungsfläche<sup>18</sup> 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.

<sup>16</sup> vgl. IHK Pfalz (Hrsg.): Handelskennzahlen der Pfalz 2023.

<sup>17</sup> Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner Neustadts, welches im Einzelhandel ausgegeben wird. Der Bundesdurchschnitt liegt bei 100.

<sup>18</sup> 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 (z.B. **Mußbach-Metall**). 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 nur noch wenige Restgrundstücke 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**<sup>19</sup> 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.

---

<sup>19</sup> In Kapitel 6.1 wird die Bedarfsprognose genauer erläutert.

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

- 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 Gewerbesteuererinnahmen 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 6.5).

### 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<sup>20</sup> **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“ (Hetzelsstraße, Stangenbrunnengasse, Arndtstraße, Schwesternstraße).
- Maßnahme „Wasser in die Stadt“ zur Stärkung der Aufenthaltsqualität und Klimaanpassung.
- Umgestaltung Bahnhofsvorplatz und Umnutzung des Postareals in einen zentralen Hotelstandort (2023 laufend).
- Neugestaltung der Kellereistraße (2023 laufend).
- Bau eines neuen Quartiersspielplatzes im Bereich der TSG-Halle (2023 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 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.

<sup>20</sup> 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.

### 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 Bahnhofpunkt 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.<sup>21</sup> 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 Stadtteilmanagements mit Stadtteilmanager.
- Neugestaltung des Abenteuerspielplatzes (2023 abgeschlossen).
- Aufwertung des Bayernplatzes.
- Gestaltung der Grünfläche zwischen Robert-Stolz-Straße und Harthäuserweg.
- Sanierung des Harthäuser Wegs in 2023.
- Schaffung eines Fuß- und Radwegs zwischen Robert-Stolz-Straße und Harthäuser Weg (östl. des Abenteuerspielplatzes).
- Verbesserung der Wegeverbindungen im Gebiet.
- Eröffnung eines Stadtteiltreffs.

<sup>21</sup> Dieses wurde im Jahr 2020 in das neue Städtebauförderprogramm „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“ übergeleitet.

- 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.

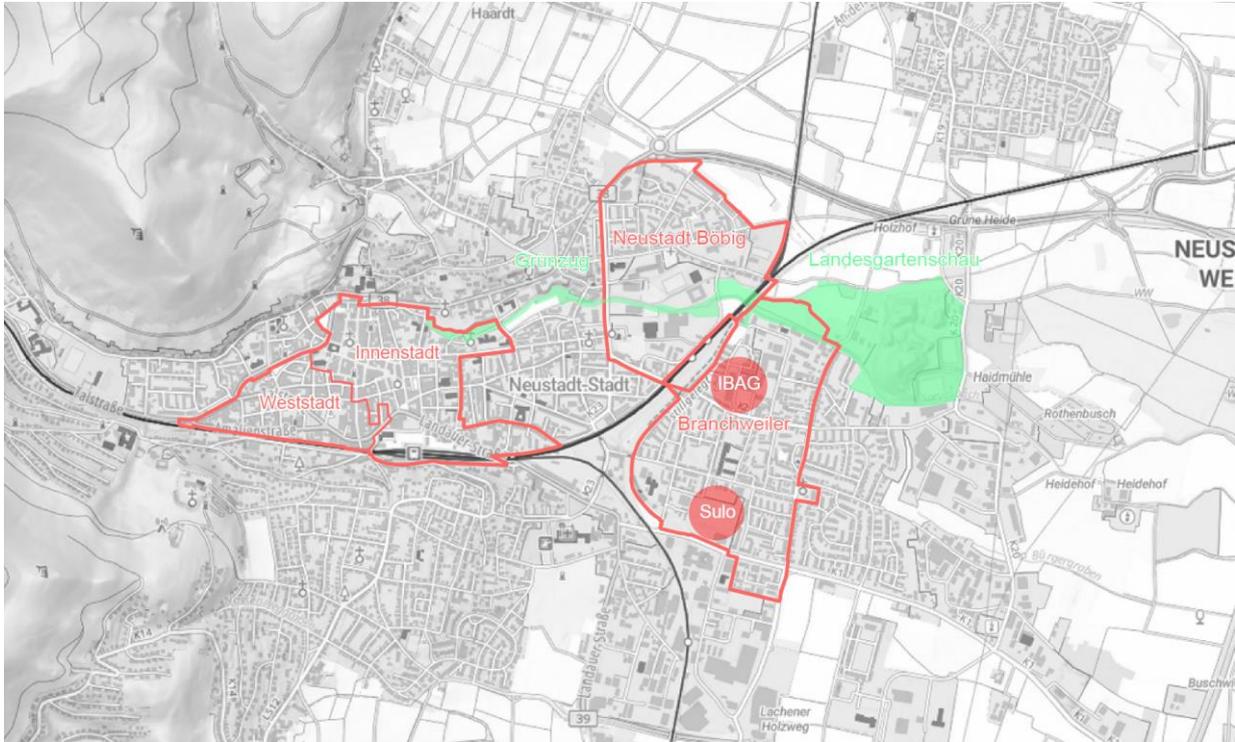


Abbildung 13: Übersicht über Entwicklungsmaßnahmen u. Förderkulissen in der Innenstadt sowie in innenstadtnahen Quartieren.  
Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße (2023) – eigene Darstellung Abt. Stadtplanung.

### 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 „Staddörfer“** des Ministeriums des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz (Mdl). 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 (derzeit wird das Verkehrskonzept für das „Hambacher Schloss“ konkretisiert; Stand Dezember 2023). Anfang 2021 wurde das **„Staddorf“ 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 Verstärkung des Förderprogramms sollen zukünftig weitere Weindörfer in die Förderkulisse aufgenommen werden können (Stand 11/2023).

## 3.8 KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

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<sub>2</sub>-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, 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 zunächst **Eingang in den Landschaftsplan zum FNP** finden. Eine Integration der Inhalte in den FNP erfolgt nach der frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange. 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.).

## **Klimawandelanpassungskonzept (im Dezember 2023 noch in Bearbeitung)**

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.

Für das FNP-Verfahren verwertbare Zwischenergebnisse liegen im Dezember 2023 noch nicht vor. Inwieweit sich aus dem Konzept flächenbezogene Aussagen ergeben, steht daher aktuell noch nicht fest und ist bis zur Offenlage zu untersuchen.

## **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 wurde ein solches Gutachten vom Büro IPR erstellt.

Dabei werden alle Handlungsfelder der Hochwasservorsorge im öffentlichen und privaten Bereich bearbeitet. Dazu gehören beispielsweise technische Schutzmaßnahmen im öffentlichen Bereich, natürlicher Wasserrückhalt, hochwasserangepasstes Planen, Bauen und Sanieren, Sicherstellung der Ver- und Entsorgung, Gefahrenabwehr und Katastrophenschutz, Information der betroffenen Bevölkerung, Schutzmaßnahmen an Gebäuden und Anlagen, Hochwasserversicherung und richtiges Verhalten bei Hochwasser. Der Hochwasserschutz 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, Begrüdigung 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 Erkenntnisse aus dem Konzept wurden – soweit schon vorliegend – in den Landschaftsplan eingearbeitet. Dort finden auch zahlreiche Maßnahmen ihren Niederschlag, die im Zuständigkeitsbereich der Umweltabteilung 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 und im Umweltbericht finden die Zwischenergebnisse Berücksichtigung.

Die gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiete an Speyer- und Rehbach sowie den Unterläufen der größeren in sie mündenden Bäche (Rechtsverordnung 312/566-281 Rehbach-Speyerbach vom 07.06.2006) werden nachrichtlich in den FNP übernommen. Inwieweit sich aus dem Konzept weitere, flächenbezogene Aussagen ergeben, steht aktuell noch nicht fest und ist bis zur Offenlage zu untersuchen.

### 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.

Eine Analyse der Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße GmbH<sup>22</sup> zum **Status Quo der regenerativen Energieerzeugung** zeigt:

- Im Jahr 2022 wurden nur etwa **11,5 % des Strombedarfs** in Neustadt an der Weinstraße mit erneuerbaren Energien erzeugt. Dies liegt deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (etwa 45 %). Die Erzeugung erfolgte dabei in einer Biogasanlage (Heidehof), einer Wasserkraftanlage am Speyerbach (Achatmühle), einer Solar-Freiflächenanlage (Solarpark Flugplatz Lilienthal) und in ca. 1.500 dezentralen Photovoltaikanlagen auf Gebäudedächern.
- Im Jahr 2021 wurden etwa **12,9 % des städtischen Wärmebedarfs** aus erneuerbaren Energien erzeugt. Dies entspricht genau dem bundesweiten Durchschnitt. Dazu tragen in erster Linie dezentrale Biomasseanlagen, solarthermische Anlagen und zunehmend auch Wärmepumpen bei.

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 Nahwärmeversorgung, die aber auf konventionellen fossilen Brennstoffen fußt (bspw. SULO)).

Die Stadt hat dazu in verschiedenen Bereichen schon wesentliche Weichenstellungen unternommen. 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 Kommunale Wärmeplanung.

<sup>22</sup> Vgl. Stadtratspräsentation 28.06.2022, Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße

### 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 werden wird als 2023. Der Bedarf wird dabei voraussichtlich von 158 GWh/a 2023 auf nahezu 250 GWh/a<sup>23</sup> 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 14: Abschätzung des künftigen Strombedarfs in Neustadt an der Weinstraße (Netzlast)  
Quelle: Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße GmbH.

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**

<sup>23</sup> 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.

PV-Freiflächenanlagen sowie für Windenergieanlagen erarbeitet, um geeignete Standorte zu identifizieren und diese im FNP als entsprechende Sonderbauflächen auszuweisen (siehe dazu Kapitel 7.2 und 8.2 dieser Begründung).

### 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.

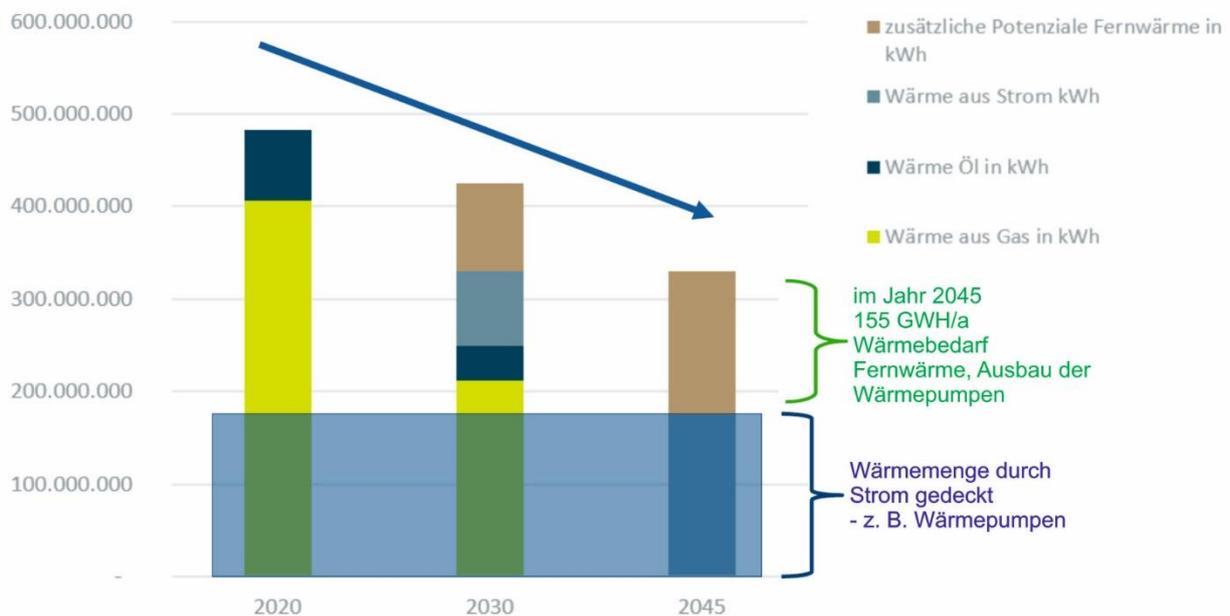


Abbildung 15: Abschätzung des künftigen Wärmebedarfs in Neustadt an der Weinstraße  
Quelle: Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße GmbH.

Um die notwendige Wärmewende zu schaffen und um die Herausforderungen einer flächendeckenden klimaneutralen Wärmeversorgung strategisch anzugehen, hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 16.05.2023 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 (Energimix) mit Zwischenziel für 2030 und der Ermittlung von Eignungsgebieten für Wärmenetze und Einzelversorgung,
- Erarbeitung einer **Wärmewendestrategie**.

Ziel ist es, die Ergebnisse der Wärmeplanung bis Ende 2024 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 benötigten 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.

Welche Auswirkungen sich aus der kommunalen Wärmeplanung auf die Flächennutzungsplanung ergeben, muss sich im weiteren Verfahren noch zeigen.

## 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.

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 so weit 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 demnach der jeweils aktuelle Bevölkerungsstand der amtlichen Landesstatistik. Neueste verfügbare Zahl ist im Dezember 2023 hier der 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<sup>24</sup> ein **Wohnbauflächenbedarf von rd. 77,0 ha**. Nachfolgende Tabelle zeigt die einzelnen Parameter der Berechnung genauer auf.

---

<sup>24</sup> Zeitraum zwischen 2023 als Basisjahr der Berechnung und dem Ziel- bzw. Prognosejahr des FNP (2040).

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 (Stand Dezember 2023) 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 m<sup>2</sup>
- Innenpotenziale  
= zusammenhängende unbebaute Bauflächen innerhalb des Siedlungskörpers mit einer Flächengröße > 2.000 m<sup>2</sup>

### 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 Erbgemeinschaften eine wichtige Rolle, welche sich negativ auf die Aktivierbarkeit einer Fläche auswirken können. Folglich ist es bei einigen Flächen nicht möglich, 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         |
| <b>GESAMT</b>     | <b>25,5</b>         | <b>15,5</b>         | <b>41,0</b> |

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

### 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.

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 6.6) bilanziell 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] <sup>25</sup> | Flächennutzung                                      | Begründung   |
|--|---------------------------------------|---|--|
| Kern 1<br>Knappengraben<br>westl.                    | 0,1                                   | Wohnbaufläche wird<br>Grünfläche                    | Kleine Randfläche des Gebiets am Knappengraben, die zukünftig nicht mehr als Baufläche benötigt wird. (Außenpotenzial)   |
| Kern 2<br>Ecke Winzinger Str./<br>Martin-Luther-Str. | 0,2                                   | Wohnbaufläche wird<br>Grünfläche                    | Fläche ist tatsächlich eine öffentliche Grünfläche (gepl. Spielplatz) und soll auch als solche dargestellt werden. (Innenpotenzial)                              |
| Muß 1<br>Östlich Hahnenweg                           | 1,2                                   | Wohnbaufläche wird<br>landwirtschaftliche<br>Fläche | Geplante Wohnbaufläche aus dem FNP 2005 nicht umsetzbar; für potenzielle Betriebserweiterung des angrenzenden Weinguts avisiert. (Außenpotenzial)                |
| Muß 2<br>Fischgallwiesen                             | 2,3                                   | Wohnbaufläche wird<br>landwirtschaftliche<br>Fläche | Geplante Wohnbaufläche aus dem FNP 2005, Umsetzungsmöglichkeiten gering. Zahlreiche fachl. Restriktionen, u.A. großflächige geschützte Biotope. (Außenpotenzial) |
| Gei 1<br>Nördlich der Feldstr.                       | 0,1                                   | Gemischte Baufläche<br>wird Grünfläche              | Geplante Mischbaufläche aus dem FNP 2005; tatsächlich Privatgärten der Häuser an der Feldstraße. (Innenpotenzial)  |

<sup>25</sup> Wohnbauflächen werden gem. Raum+ Monitor zu 100% angerechnet, gemischte Bauflächen zu 50% ihrer tatsächlichen Größe.

|  |             |   |   |
|--|-------------|---|---|
| Haa 1<br>Im Wolfenacker 2                      | 0,3         | Wohnbaufläche wird<br>Grünfläche  | Geplante Wohnbaufläche aus dem FNP 2005, tatsächlich keine Baugebietsentwicklung an dieser Stelle. Nutzung durch Garten des GDA Wohnstift. (Innenpotenzial) |
| Ham 1<br>In den Grundwiesen<br>östlicher Teil  | 2,9         | Wohnbaufläche wird<br>Grünfläche / land-<br>wirtschaftliche Flä-<br>che | Geplante Wohnbaufläche aus dem FNP 2005. Konnte seitdem nicht entwickelt werden und soll an dieser Stelle nicht weiterverfolgt werden. (Außenpotenzial)     |
| Ham 2<br>In den Grundwiesen<br>westlicher Teil | 0,1         | Gemischte Baufläche<br>wird landwirtschaft-<br>liche Fläche             | Geplante gemischte Baufläche aus dem FNP 2005, direkt im Anschluss an Ham 1, soll nicht weiterverfolgt werden. (Außenpotenzial)                             |
| Ham 3<br>Im Notterstein                        | 0,8         | Wohnbaufläche wird<br>Grünfläche  | Geplante Wohnbaufläche aus dem FNP 2005. Südlicher Teilbereich nicht mehr sinnvoll erschließbar. (Außenpotenzial)   |
| Ham 4<br>Banngasse I                           | 0,4         | Wohnbaufläche wird<br>Grünfläche  | Teilbereich einer zusammenhängenden geplanten Wohnbaufläche aus dem FNP 2005. Blockinnenbereich. Nicht mehr erschließbar. (Innenpotenzial)                  |
| Ham 5<br>Banngasse II                          | 0,3         | Wohnbaufläche wird<br>Grünfläche  | Teilbereich einer zusammenhängenden geplanten Wohnbaufläche aus dem FNP 2005. Blockinnenbereich. Nicht mehr erschließbar. (Innenpotenzial)                  |
| La-Sp 1<br>Lange Schemmel                      | 4,0         | Wohnbaufläche wird<br>landwirtschaftliche<br>Fläche                     | Größere geplante Wohnbaufläche aus dem FNP 2005. Soll nicht mehr weiterverfolgt werden. (Außenpotenzial)  |
| <b>SUMME</b>                                   | <b>12,7</b> |   |   |

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

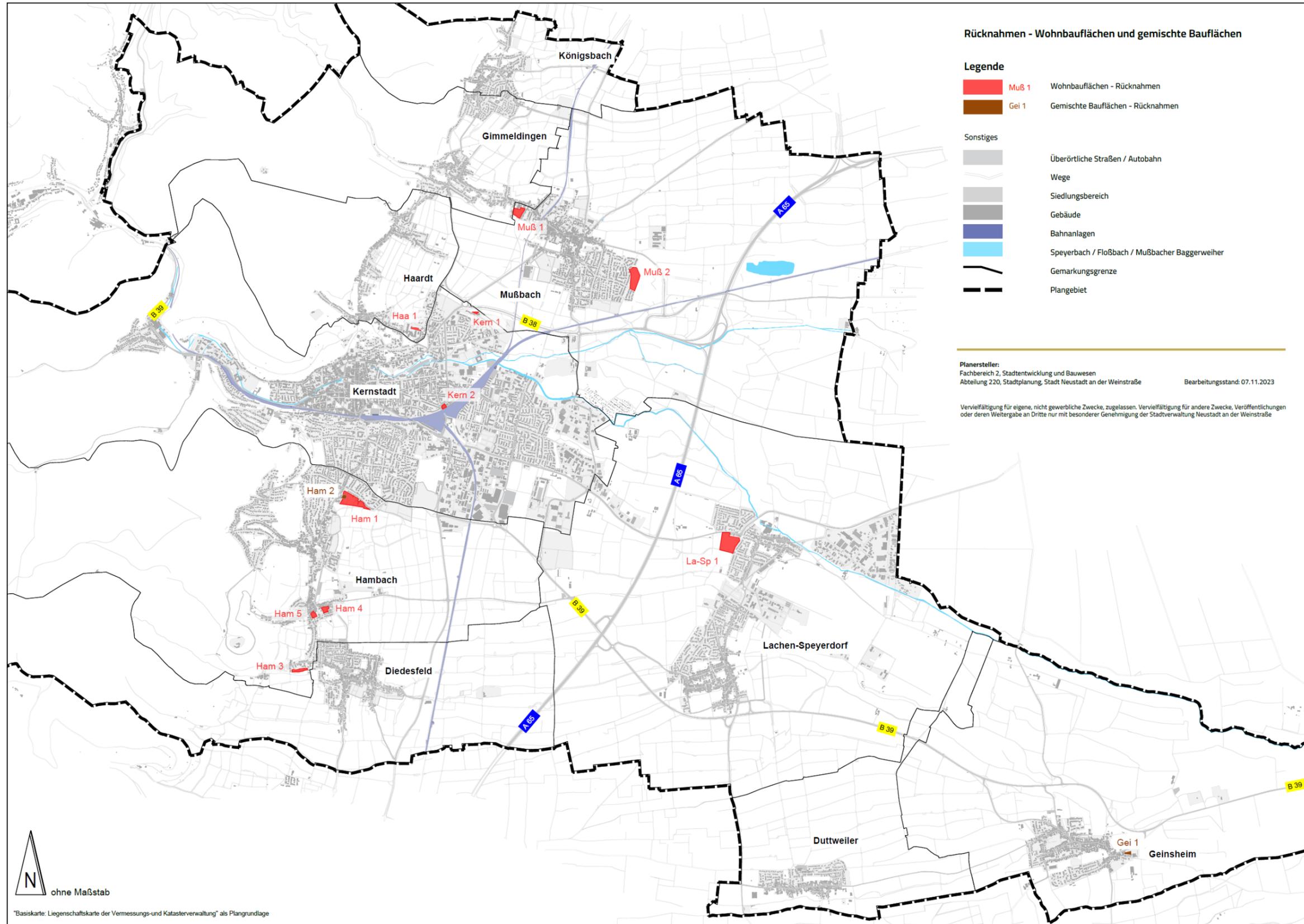


Abbildung 16: Plankarte Rücknahmen von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen  
 Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße (2023) – Abt. Stadtplanung

## 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 angemessenen 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 umfangreiche 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 Grünflächen, 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 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.

- Erst wenn in den o.g. Bereichen keine geeigneten Bauflächen zur Verfügung stehen, werden auch Flächen mit regionalplanerischen oder naturschutzfachlichen Restriktionen in den Blick genommen und bewertet. 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 Flächen wird im laufenden Verfahren zur 1. Änderung des ERP Rhein-Neckar eine Freistellung von regionalplanerischen Restriktionen beantragt.

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.

In den Fällen, in denen sich kein eindeutiger Favorit identifizieren lässt, stehen zwei Flächenoptionen zur Verfügung, die im Verfahren abgeschichtet werden sollen.

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.

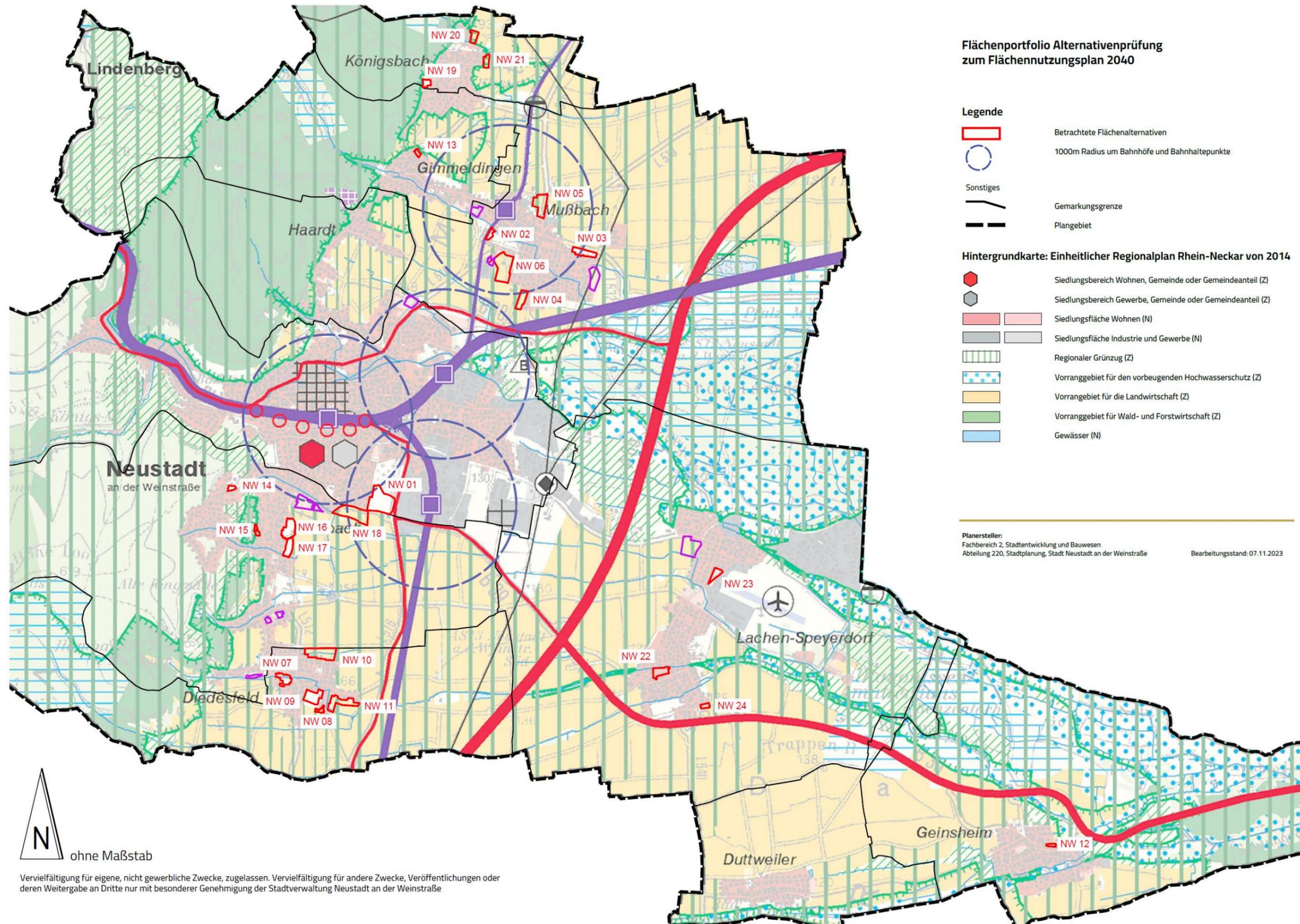


Abbildung 17: Plankarte Flächenportfolio Alternativenprüfung  
 Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße (2023) – Abt. Stadtplanung.

### 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

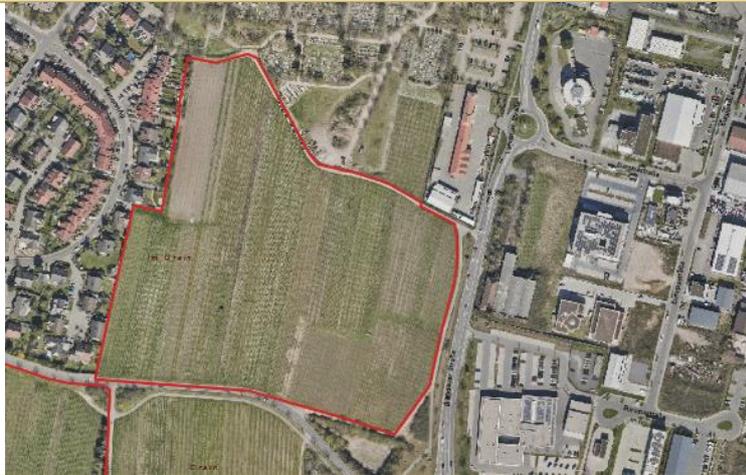
- Für eine weitere Siedlungsentwicklung wird die Fläche NW 01 „Südlich Hauptfriedhof / Im Grain“ in den Blick genommen. Die regionalplanerische Weißfläche wird als geeignet für eine Entwicklung als Wohnbaufläche eingestuft.
- Im Bereich der Kernstadt können keine weiteren siedlungsstrukturell sinnvollen Flächenalternativen ermittelt werden. Die Flächenentwicklung stößt an ihre Grenzen. Der hohe Wohnbauflächenbedarfswert, der sich für die Kernstadt ergibt, kann damit nicht ausgeschöpft werden.

#### Ergebnis

- Die Fläche „Südlich Hauptfriedhof / Im Grain“ wird 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: keine Zielaussage (Weißfläche)

**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 kann direkt über die Dr.-Siebenpfeiffer-Straße** erfolgen, so dass keine vorhandenen Wohngebiete direkt verkehrlich belastet werden; Fußwegeanbindungen an den Bestand (bspw. Maconring) sind möglich.
- Aufgrund der Größe des Gebietes wird die Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans empfohlen.
- Die **kurze Entfernung zum Bahnhofsteilpunkt Neustadt (Weinstr.) Süd** ermöglicht eine gute ÖV-Erschließung, wenn die Wegeverbindung entsprechend optimiert wird. Auch der Hauptbahnhof ist noch im 1000 m Radius erreichbar. Eine unmittelbare Anbindung an die überregionale Pendleradroute 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

- Bei der Prüfung von möglichen Siedlungserweiterungen werden zunächst zwei regionalplanerische Weißflächen in den Blick genommen. Beide Flächen NW 02 „In den Oberwiesen / Östlich Schwimmbad“ sowie NW 03 „Am Krautgarten/Südlich Breitenweg“ weisen allerdings nur eine geringe bzw. bedingte Eignung zur wohnbaulichen Entwicklung auf und werden nicht weiterverfolgt.

#### Überprüfung weiterer Alternativen mit regionalplanerischen Restriktionen

- Im nächsten Schritt werden siedlungsnaher Erweiterungsflächen untersucht, die alle aktuell noch Zielkonflikte mit dem ERP Rhein-Neckar aufweisen (Regionaler Grünzug sowie Vorranggebiet für die Landwirtschaft).
- Die Fläche NW 04 „Schießmauer“ wird als wenig geeignet eingestuft und wird nicht weiterverfolgt. Die Fläche NW 05 „Im Stecken“ wird als sehr gut geeignet, die Fläche NW 06 „Rechts am Bischofsweg / L 516“ als gut geeignet eingestuft, wobei die Fläche „Im Stecken“ insbesondere aufgrund ihrer Nähe zum Bahnhof Mußbach und wesentlichen Infrastrukturen eine besondere Lagegunst aufweist.

#### Ergebnis

- Da Mußbach als wohnbaulicher Schwerpunkt einen erhöhten Wohnbauflächenbedarf aufweist und unbedingt Spielräume für eine zukünftige Flächenentwicklung braucht, werden im Ergebnis der Abwägung zwei Flächen weiterverfolgt:
  - ✓ Die Fläche „Im Stecken“ wird als geplante Wohnbauflächen im FNP 2040 dargestellt.
  - ✓ Die Fläche „Rechts am Bischofsweg / L 516“ wird zum Großteil als geplante Wohnbaufläche sowie in einem kleinen Bereich an der Mußbacher Landstraße als gemischte Baufläche im FNP 2040 dargestellt.
- Für beide Flächen wurde im laufenden Verfahren zur 1. Änderung des ERP Rhein-Neckar eine Freistellung von regionalplanerischen Restriktionen beantragt.

MUBBACH – NW 02

IN DEN OBERWIESEN / ÖSTLICH SCHWIMMBAD

**Rahmendaten**

- Flächengröße: 0,8 ha
- Vorhandene Nutzung: Weinbau
- Bisherige Darstellung FNP: Landwirtschaft
- Ziele der Regionalplanung: keine Zielaussage (Weißfläche)

**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.

**Fazit**

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

**Weiterer Umgang mit der Fläche**

Wenngleich es sich um ein innerörtliches Potenzial handelt, soll die Fläche wegen ihrer geringen Eignung und den aufgezeigten Konfliktpotenzialen nicht weiterverfolgt werden.

MUIßBACH – NW 03

AM KRAUTGARTEN / SÜDLICH BREITENWEG

**Rahmendaten**

- Flächengröße: 2,0 ha
- Vorhandene Nutzung: Weinbau
- Bisherige Darstellung FNP: Landwirtschaft
- Ziele der Regionalplanung: keine Zielaussage (Weißfläche)

**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 1000 m-Radius um den Bahnhof Mußbach.
- Die **Erschließbarkeit** der Fläche ist als sehr **schwierig** zu beurteilen. Eine Anbindung direkt an den Breitenweg als klassifizierte Straße dürfte auszuschließen sein. Auch besteht keine Möglichkeit, an das südlich angrenzende Wohngebiet in Richtung Dr.-Sartorius-Straße anzubinden. Die einzige Anbindung kann über den Krautgarten erfolgen. Sowohl die direkte Nähe zur Einmündung in den Breitenweg als auch die Tatsache, dass das Gebiet dann nur über eine sehr lange Stichstraße erschlossen wäre, wird als problematisch eingeschätzt.
- Hinzu kommt ein Konfliktpotenzial durch die nördlich verlaufende L 532 (Breitenweg) und den damit verbundenen **Verkehrslärm**. Voraussichtlich notwendig werdende Lärmschutzmaßnahmen würden die nutzbare Bebauungstiefe der Fläche stark einschränken.
- 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 nur 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.

MUBBACH– NW 04

SCHIEßMAUER

**Rahmendaten**

- Flächengröße: 1,7 ha
- Vorhandene Nutzung: Weinbau
- Bisherige Darstellung FNP: Landwirtschaft
- Ziele der Regionalplanung: Vorranggebiet für die Landwirtschaft, Regionaler Grünzug

**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 nur wenig geeignet.

**Weiterer Umgang mit der Fläche**

Die Fläche soll wegen ihrer geringen Eignung und den aufgezeigten Konfliktpotenzialen nicht weiterverfolgt werden. Zudem wurden auch besser geeignete Alternativflächen identifiziert.

MUIßBACH – 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

**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 sehr gut für eine Entwicklung als Wohnbaufläche geeignet.
- Aufgrund der Zielkonflikte mit dem ERP Rhein-Neckar wurde im laufenden Verfahren zur 1. Änderung des Plans eine Freistellung von regionalplanerischen Restriktionen beantragt.

**Weiterer Umgang mit der Fläche**

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

MUßBACH – NW 06

RECHTS AM BISCHOWSWEG / 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

**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 ehem. 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 1000 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. Die **Erschließung** der Fläche ist **nicht ganz einfach** und muss auf den nachgeordneten Planungsebenen genauer überprüft werden.
- Aufgrund der Größe des Gebietes wird die Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans empfohlen.
- Die **Nachbarschaft zur gewerblichen Baufläche** der ehem. Mußbach-Metall auf der einen Seite sowie zum Sportplatz auf der anderen Seite kann zu Konflikten oder Einschränkungen der Flächennutzung führen, die aber aufgrund der Größe der Fläche lösbar sein werden.
- 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.
- Aufgrund der Zielkonflikte mit dem ERP Rhein-Neckar wurde im laufenden Verfahren zur 1. Änderung des Plans eine Freistellung von regionalplanerischen Restriktionen beantragt.

**Weiterer Umgang mit der Fläche**

Die Fläche wird im FNP 2040 überwiegend als geplante Wohnbaufläche, im westlichen Teil als gemischte Baufläche **Muß 2 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

- Bei der Überprüfung innerörtlicher Freiflächen werden die Fläche NW 07 „Bei der Judengasse“ sowie die am südlichen Ortsrand gelegene kleinere Fläche NW 08 „Im Böbig“ überprüft. Beide Flächen werden aufgrund ihrer geringen Eignung nicht weiterverfolgt.
- Die größere regionalplanerische Weißfläche NW 09 „Im Drötschgarten“ wird als geeignet für eine Entwicklung als Wohnbaufläche eingestuft und wird daher weiterverfolgt. Da eine Entwicklung der Fläche bereits in der Vergangenheit avisiert war, aber gescheitert ist, werden im Sinne der notwendigen Flexibilität auf FNP-Ebene weitere Flächenalternativen in den Blick genommen, die aktuell noch Zielkonflikte mit dem ERP Rhein-Neckar aufweisen (insb. Regionaler Grünzug sowie Vorranggebiet für die Landwirtschaft).

##### Überprüfung weiterer Alternativen mit regionalplanerischen Restriktionen

- Geprüft wird zunächst die Fläche NW 10 „In der Blöck“, die aber wegen ihrer geringen bzw. bedingten Eignung nicht weiterverfolgt werden soll.
- Dahingegen wird die Fläche NW 11 „Im Brühl“ als geeignet für eine Entwicklung als Wohnbaufläche bewertet.

##### Ergebnis

- In Diedesfeld werden die Flächen „**Im Drötschgarten**“ sowie „**Im Brühl**“ als geplante Wohnbauflächen im FNP 2040 dargestellt. Es handelt sich um zwei Entwicklungsoptionen. Bis zur Offenlage soll eine Entscheidung über die finale Flächenauswahl getroffen werden.
- Für die Fläche „Im Brühl“ wurde im laufenden Verfahren zur 1. Änderung des ERP Rhein-Neckar eine Freistellung von regionalplanerischen Restriktionen beantragt.

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: keine Zielaussage (Weißfläche)

**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 nur bedingt 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 aufgrund der aufgezeigten Konfliktpotenziale und der geringen Eignung nicht weiterverfolgt.

DIEDESFELD – NW 08

IM BÖBIG

**Rahmendaten**

- Flächengröße: 0,5 ha
- Vorhandene Nutzung: Weinbau, Gartennutzung
- Bisherige Darstellung FNP: Landwirtschaft
- Ziele der Regionalplanung: keine Zielaussage (Weißfläche)

**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 nur wenig geeignet.

**Weiterer Umgang mit der Fläche**

Wengleich es sich um eine regionalplanerische Weißfläche handelt, wird die Fläche aufgrund der geringen Eignung nicht weiterverfolgt.

## DIEDESFELD – NW 09

## IM DRÖTSCHGARTEN

## Rahmendaten



- Flächengröße: 2,6 ha
- Vorhandene Nutzung: Weinbau
- Bisherige Darstellung FNP: Landwirtschaft
- Ziele der Regionalplanung: keine Zielaussage (Weißfläche)

## Zusammenfassende Einordnung

- Die Fläche ist bereits von drei Seiten von Bebauung umgeben und damit **deutlich vorgeprägt**. Siedlungsstrukturell kann von einer **Kompaktheit des bestehenden Siedlungskörpers** ausgegangen werden. Es findet kein Hineinwirken in den Offenlandbereich statt.
- Eine Erschließung ist aktuell ausschließlich von Osten über die Straße Im Drötschgarten möglich. Da eine einseitige Anbindung für ein größeres neues Baugebiet nicht zu empfehlen ist, sollten bei einer Entwicklung der Fläche **weitere Anbindungsmöglichkeiten** 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.
- Verschiedene **landwirtschaftliche Hofstellen** grenzen an die Fläche an. Mögliche Konflikte müssen bei der Planung mitbedacht werden.
- Eine Betroffenheit von Schutzgebieten liegt nicht vor. Außerdem sind keine umweltfachlichen Gründe erkennbar, die einer Entwicklung entgegenstehen.

## Fazit

- Grundlegend ist die Fläche für eine Entwicklung als Wohnbaufläche geeignet.

## Weiterer Umgang mit der Fläche

Die Fläche wird im FNP 2040 als geplante Wohnbaufläche **Die 1A Im Drötschgarten** dargestellt. Die Fläche stellt die **Entwicklungsoption A** für Diedesfeld dar.

Da eine Entwicklung der Fläche bereits in der Vergangenheit avisiert war, aber gescheitert ist, sollen i.S. der notwendigen Flexibilität auf FNP-Ebene weitere Flächenalternativen in den Blick genommen werden. Bis zur Offenlage soll eine Entscheidung über die Flächenauswahl getroffen werden.

## 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

## 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 eher 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 nur gering / bedingt geeignet.

## Weiterer Umgang mit der Fläche

Die Fläche soll wegen ihrer geringen / bedingten Eignung nicht weiterverfolgt werden. Zudem wurden in Diedesfeld bessere Alternativen identifiziert.

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

**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 Im Brühl sowie von Nordosten über Im Johanniskirchel. Alle drei Anbindungen sind wichtig, um eine tragfähige Erschließungsstruktur zu ermöglichen.
- Im Westen grenzen verschiedene **landwirtschaftliche Hofstellen** an die Fläche an, die zum Teil über den rückwärtigen Bereich erschlossen werden. Mögliche Konflikte müssen bei der Planung berücksichtigt werden.
- 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.
- Aufgrund der Zielkonflikte mit dem ERP Rhein-Neckar wurde im laufenden Verfahren zur 1. Änderung des Plans eine Freistellung von regionalplanerischen Restriktionen beantragt.

**Weiterer Umgang mit der Fläche**

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

Die Fläche stellt die **Entwicklungsoption B** für Diedesfeld dar.

Bis zur Offenlage soll eine Entscheidung über die Flächenauswahl getroffen werden.

#### 5.4.5 DUTTWEILER

- Dem Ortsbezirk Duttweiler wird regionalplanerisch eine Eigenentwicklung zugestanden.
- Der Ortsbezirk zeichnet sich durch einen kompakten Siedlungskörper aus. Die Siedlungsrande 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 Ortsrandlänge 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 konnte dem zwischenzeitlich vom Ortsbeirat geäußerten Wunsch, weitere größere Bauflächen im Außenbereich auszuweisen, nicht gefolgt werden. Geprüft wurde allerdings eine Möglichkeit für eine kleinere innerörtliche Flächenausweisung.

##### Überprüfung innerörtlicher Freiflächen

- Eine innerörtliche Freifläche entlang der Schmittgasse NW 12 „Südlich Schmittgasse“ wird überprüft.

##### 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“ wird als grundlegend geeignet eingestuft und soll als geplante gemischte Baufläche in den FNP 2040 aufgenommen werden.

GEINSHEIM – NW 12

SÜDLICH SCHMITTGASSE

**Rahmendaten**

- Flächengröße: 0,3 ha
- Vorhandene Nutzung: Gartennutzung
- Bisherige Darstellung FNP: Grünfläche
- Ziele der Regionalplanung: Siedlungsfläche

**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.
- Es sind keine Schutzgebiete bei einer baulichen Entwicklung direkt betroffen. Zudem sind keine umweltfachlichen Gründe erkennbar, die einer Entwicklung entgegenstehen.

**Fazit**

- Grundlegend ist die Fläche 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 nach Wunsch des Ortsbeirates eine weitere kleinere Fläche überprüft, um mehr Flexibilität hinsichtlich der Baulandmobilisierung zu haben.

#### Überprüfung innerörtlicher Freiflächen und regionalplanerischer Weißflächen

- 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“ entlang der Neubergstraße, gegenüber dem Friedhof, wurde ebenfalls überprüft. Diese ist mit keinen regionalplanerischen Restriktionen behaftet und im FNP 2005 als geplante Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

#### Überprüfung weiterer Alternativen mit regionalplanerischen Restriktionen

- Es wurden keine restriktionsbehafteten Flächen geprüft.

#### 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.

## GIMMELDINGEN – NW 13

## NEUBERGSTRASSE

## Rahmendaten



- Flächengröße: 0,4 ha
- Vorhandene Nutzung: Weinbau
- Bisherige Darstellung FNP: Grünfläche
- Ziele der Regionalplanung: Siedlungsfläche

## 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.

## 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. 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 sollen im FNP 2040 zurückgenommen werden. Hierzu gehören die Flächen „Im Notterstein“ sowie „Banngasse/Winterstraße“ (insgesamt ca. 1,3 ha).
- Zudem soll die bestehende Wohnbaufläche „In den Grundwiesen“ von rd. 3,0 ha aufgegeben und das Potenzial an andere Stelle verlegt werden (s.u.).

#### Überprüfung regionalplanerischer Weißflächen sowie innerörtlicher Grünflächen

- Eine innerörtliche Grünfläche NW 14 „In der Almel“ sowie eine restriktionsfreie Fläche (Weißfläche) westlich des Römerwegs NW 15 „Im Baumäckerle“ kommen insbesondere aufgrund ökologischer bzw. erschließungstechnischer Gründe nicht für eine Entwicklung in Betracht.
- Eine weitere restriktionsfreie Fläche im Westen Hambachs entlang des Diedesfelder Wegs ist nach einschlägiger Prüfung besser für eine Entwicklung geeignet. Der Bereich wurde vertieft untersucht und als grundsätzlich geeignet eingestuft. Aufgrund der Flächengröße von über 4 ha wurde der Bereich in zwei Teilflächen unterteilt (NW 16 „Diedesfelder Weg – Teil Nord“ und NW 17 „Diedesfelder Weg – Teil Süd“).

#### Überprüfung weiterer Alternativen mit regionalplanerischen Restriktionen

- Im nächsten Schritt wurden siedlungsnaher Erweiterungsflächen untersucht, die aktuell noch Zielkonflikte mit dem ERP Rhein-Neckar aufweisen (insb. Regionaler Grünzug sowie Vorranggebiet für die Landwirtschaft).
- Die Fläche NW 18 „Südlich Dr.-Siebenpfeiffer-Straße“ wird insbesondere aufgrund ihrer räumlichen Nähe zum Bahnhof Neustadt (Weinstr) Süd als gut geeignet eingestuft. Sie liegt auf Hambacher Gemarkung, direkt an der Gemarkungsgrenze zur Kernstadt. Siedlungsstrukturell ist sie eher dem kompakten Siedlungskörper der Kernstadt zuzuordnen.

#### Ergebnis

- Im Ergebnis der Prüfung wird die Fläche „Südlich Dr.-Siebenpfeiffer-Straße“ als grundlegend geeignet eingestuft. Sie soll im FNP 2040 als geplante Wohnbaufläche dargestellt werden.
- Das Potenzial „In den Grundwiesen“ soll in die bestehende regionalplanerische Weißfläche im Bereich Am Diedesfelder Weg verlegt. „Diedesfelder Weg -Teil Nord“ und „Diedesfelder Weg -Teil Süd“ werden als geplante Wohnbauflächen in den FNP 2040 aufgenommen. Die beiden Flächen sollen als Optionen weiterverfolgt werden, das heißt, dass sich im weiteren Verfahren für eine der beiden Flächen entschieden werden muss.

HAMBACH – NW 14

IN DER ALMEL

**Rahmendaten**

- Flächengröße: 0,5 ha
- Vorhandene Nutzung: Pferdekoppel
- Bisherige Darstellung FNP: Grünfläche
- Ziele der Regionalplanung: keine Zielaussage (Weißfläche)

**Zusammenfassende Einordnung**

- Siedlungsstrukturell ist die **Innenbereichsfläche** für eine bauliche Entwicklung als geeignet zu bewerten. Di
- Eine Erschließung ist über die Straße In der Alm ist 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 für keine wohnbauliche Entwicklung geeignet.

**Weiterer Umgang mit der Fläche**

Wenngleich es sich um ein innerörtliches Potenzial handelt, soll die Fläche wegen ihrer geringen Eignung und den aufgezeigten Konfliktpotenzialen nicht weiterverfolgt werden.

HAMBACH – NW 15

BAUMÄCKERLE

**Rahmendaten**

- Flächengröße: 0,5 ha
- Vorhandene Nutzung: Gartennutzung, Wiese
- Bisherige Darstellung FNP: Landwirtschaft
- Ziele der Regionalplanung: keine Zielaussage (Weißfläche)

**Zusammenfassende Einordnung**

- Siedlungsstrukturell wäre die Entwicklung eine **kleinteilige Erweiterung** des bestehenden Siedlungsrandes am Haardtrand in westliche Richtung.
- Eine Erschließung wäre 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 eine regionalplanerische Weißfläche handelt, wird die Fläche aufgrund der geringen Eignung nicht weiterverfolgt.

## HAMBACH – NW 16

## DIEDESFELDER WEG - TEIL NORD

## Rahmendaten



- Flächengröße: 2,8 ha
- Vorhandene Nutzung: Weinbau, Acker
- Bisherige Darstellung FNP: Landwirtschaft
- Ziele der Regionalplanung: keine Zielaussage (Weißfläche)

## Zusammenfassende Einordnung

- **Verträgliche Erweiterung des Siedlungskörpers** nach Osten (am Siedlungsrand) mit Chance zur besseren Einbindung der vorhandenen Bebauung entlang der Weinstraße.
- Erschließung über am Diedesfelder Weg (Ausbau des Wirtschaftswegs) sowie über südlichen Lettenweg möglich.
- Im Westen grenzen verschiedene **landwirtschaftliche Hofstellen** an die Fläche an, die zum Teil über den rückwärtigen Bereich erschlossen werden. Mögliche Konflikte müssen bei der Planung berücksichtigt werden.
- Es sind keine Schutzgebiete bei einer baulichen Entwicklung direkt betroffen.
- Es sind keine umweltfachlichen Gründe erkennbar, die einer Entwicklung entgegenstehen.

## Fazit

- Grundsätzlich ist die Fläche für eine Entwicklung als Wohnbaufläche geeignet.

## Weiterer Umgang mit der Fläche

Die Fläche wird im FNP 2040 als geplante Wohnbaufläche **Ham 1A Diedesfelder Weg – Teil Nord** dargestellt. Die Fläche stellt die **Entwicklungsoption A** für Hambach dar.

Im Sinne der notwendigen Flexibilität auf FNP-Ebene sollen weitere Flächenalternativen in den Blick genommen werden. Bis zur Offenlage soll eine Entscheidung über die Flächenauswahl getroffen werden.

## HAMBACH – NW 17

## DIEDESFELDER WEG - TEIL SÜD

## Rahmendaten



- Flächengröße: 1,7 ha
- Vorhandene Nutzung: Weinbau
- Bisherige Darstellung FNP: Landwirtschaft
- Ziele der Regionalplanung: keine Zielaussage (Weißfläche)

## Zusammenfassende Einordnung

- Die Entwicklung wäre eine **verträgliche Erweiterung** des Siedlungskörpers nach Osten (an den Siedlungsrand angrenzend).
- Erschließung über Lettenweg im Norden, die **südliche Erschließung** ist aufgrund der vorhandenen Bebauung **nur eingeschränkt möglich** (zwei Baulücken in privater Hand).
- 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 grundsätzlich geeignet.

## Weiterer Umgang mit der Fläche

Die Fläche wird im FNP 2040 als geplante Wohnbaufläche **Ham 1B Diedesfelder Weg – Teil Süd** dargestellt. Die Fläche stellt die **Entwicklungsoption B** für Hambach dar.

Im Sinne der notwendigen Flexibilität auf FNP-Ebene sollen weitere Flächenalternativen in den Blick genommen werden. Bis zur Offenlage soll eine Entscheidung über die Flächenauswahl getroffen werden.

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

**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 **kurze Entfernung zum Bahnhaltelpunkt Neustadt (Weinstr.) Süd** ermöglicht eine gute ÖV-Erschließung, wenn die Wegeverbindung entsprechend optimiert wird. Auch der Hauptbahnhof ist noch im 1000 m Radius erreichbar. Eine unmittelbare Anbindung an die überregionale Pendleradroute nach Landau ist möglich.
- 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 Nassenwiesengrabens** zu berücksichtigen.

**Fazit**

- Die Fläche ist grundsätzlich für eine Entwicklung als Wohnbaufläche geeignet.
- Aufgrund der Zielkonflikte mit dem ERP Rhein-Neckar wurde im laufenden Verfahren zur 1. Änderung des Plans eine Freistellung von regionalplanerischen Restriktionen beantragt.

**Weiterer Umgang mit der Fläche**

Die Fläche wird im FNP 2040 als geplante Wohnbaufläche **Ham 2 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 regionalplanerischer Weißflächen sowie innerörtlicher Grünflächen

- Im nächsten Schritt wurden die innerörtlichen Grünflächen untersucht. Die Fläche NW 19 „Stabenbergstraße“ eignet sich insbesondere aufgrund der sehr eingeschränkten Erschließungsoptionen verbunden mit der topographischen Situation für keine 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, werden auch restriktionsbehaftete Flächen im Außenbereich in den Blick genommen. Hierzu gehören die Fläche NW 20 „Aliment“ sowie NW 21 „Äußere Mückenhaus-Gewanne“. Aufgrund des voraussichtlich hohen Konfliktpotenzials aufgrund der Lage im Vogelschutzgebiet, werden beide Flächen vorsorglich als bedingt geeignet eingestuft. Im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung muss zu einem späteren Zeitpunkt das tatsächliche Konfliktpotenzial ermittelt werden.

##### Ergebnis

- Trotz des voraussichtlich hohen umweltfachlichen Konfliktpotenzials werden die beiden Flächen „Aliment“ und „Äußere Mückenhaus-Gewanne“ als Flächenoptionen (geplante Wohnbauflächen) in den FNP 2040 aufgenommen. Sie stellen die einzigen sinnvollen Entwicklungsmöglichkeiten in Königsbach dar. Die beiden Flächen sollen als Optionen weiterverfolgt werden, das heißt, dass sich im weiteren Verfahren für eine der beiden Flächen entschieden werden muss.
- Selbstverständlich sind auf Ebene der Bauleitplanung im Rahmen einer VSG-Verträglichkeitsprüfung die Auswirkungen auf die Erhaltungsziele genau gutachterlich zu überprüfen. Es ist dabei denkbar, dass es nicht zu erheblichen Auswirkungen kommt

KÖNIGSBACH – NW 19

STABENBERGSTRASSE

**Rahmendaten**

- Flächengröße: 0,7 ha
- Vorhandene Nutzung: Gartennutzung
- Bisherige Darstellung FNP: Grünfläche
- Ziele der Regionalplanung: keine Zielaussage (Weißfläche)

**Zusammenfassende Einordnung**

- Siedlungsstrukturell ist die Fläche im **Innenbereich** für eine Entwicklung geeignet. Sie ist von allen vier Seiten baulich vorgeprägt.
- Aufgrund der vorhandenen Bebauung besteht die einzige Erschließungsmöglichkeit über die westlich verlaufende Stabenbergstraße. Aufgrund der **topographischen Verhältnisse** (enormer Höhenunterschied zwischen Fläche und Straße) kann diese jedoch **nicht als Erschließungsstraße dienen**.
- 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 wegen ihrer geringen Eignung und den aufgezeigten Konfliktpotenzialen (insb. Erschließbarkeit) nicht weiterverfolgt werden.

## 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

## Zusammenfassende Einordnung

- Siedlungsstrukturell wäre die Entwicklung eine **Erweiterung des Siedlungskörpers** in nordöstlicher Richtung.
- Inanspruchnahme hervorragender weinbaulicher Lage (VDP Prädikatsweine).
- Erschließung über den durch die Fläche verlaufenden Wirtschaftsweg „Oberer Bähnelweg“ möglich (Ausbau notwendig). Mögliche zweite Erschließung bzw. Notbefahrbarkeit nach Süden.
- Zielkonflikte mit den freiraumsichernden Darstellungen des ERP Rhein-Neckar.
- Lage im **Natura 2000-Gebiet**. Vogelschutzgebiet Haardtrand birgt mögliches Konfliktpotenzial.
- Notwendiger Abstand zu südlich angrenzendem **Zeiselbach** ist zu beachten.

## Fazit

- Die Fläche ist für eine Entwicklung als Wohnbaufläche insgesamt nur bedingt geeignet.
- Aufgrund ihrer Lage in einem Natura 2000-Gebiet muss ein mögliches Konfliktpotenzial im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung eruiert werden.
- Aufgrund der Zielkonflikte mit dem ERP Rhein-Neckar wurde im laufenden Verfahren zur 1. Änderung des Plans eine Freistellung von regionalplanerischen Restriktionen beantragt.

## Weiterer Umgang mit der Fläche

Die Fläche wird im FNP 2040 als geplante Wohnbaufläche **Kön 1A Aliment** dargestellt. Die Fläche stellt die **Entwicklungsoption A** für Königsbach dar. Selbstverständlich sind auf Ebene der Bauleitplanung im Rahmen einer VSG-Verträglichkeitsprüfung die Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Bewirtschaftungsplans des VSG genau gutachterlich zu überprüfen. Es ist dabei denkbar, dass es nicht zu erheblichen Auswirkungen kommt.

## 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

## Zusammenfassende Einordnung

- Siedlungsstrukturell wäre die Entwicklung eine **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.
- Zielkonflikte mit den freiraumsichernden Darstellungen des ERP Rhein-Neckar.
- Lage im **Natura 2000-Gebiet**. Vogelschutzgebiet Haardtrand birgt mögliches Konfliktpotenzial.
- Die **technische Erschließung** der Fläche wird nach einer Ersteinschätzung als **sehr kostenintensiv** bewertet.

## Fazit

- Die Fläche ist für eine Entwicklung als Wohnbaufläche insgesamt nur bedingt geeignet.
- Aufgrund ihrer Lage in einem Natura 2000-Gebiet muss ein mögliches Konfliktpotenzial im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung eruiert werden.
- Aufgrund der Zielkonflikte mit dem ERP Rhein-Neckar wurde im laufenden Verfahren zur 1. Änderung des Plans eine Freistellung von regionalplanerischen Restriktionen beantragt.

## Weiterer Umgang mit der Fläche

Die Fläche wird im FNP 2040 als geplante Wohnbaufläche **Kön 1B Äußere Mückenhaus-Gewanne** dargestellt. Die Fläche stellt die **Entwicklungsoption B** für Königsbach dar. Selbstverständlich sind auf Ebene der Bauleitplanung im Rahmen einer VSG-Verträglichkeitsprüfung die Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Bewirtschaftungsplans des VSG genau gutachterlich zu überprüfen. Es ist dabei denkbar, dass es nicht zu erheblichen Auswirkungen kommt.

#### 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“ soll zurückgenommen werden.
- Der Ortsbeirat wünscht sich lediglich eine kleinteilige Arrondierung, um zukünftig auf kurzfristige Bedarfe reagieren zu können.

##### Überprüfung regionalplanerischer Weißflächen sowie innerörtlicher Grünflächen

- Die Fläche NW 22 „Innerörtliche Grünfläche nördlich Theodor-Heuss-Straße“ wird 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 wird.

##### Überprüfung weiterer Alternativen mit regionalplanerischen Restriktionen

- Außerdem wird eine kleinteilige Fläche am südöstlichen Siedlungsrand NW 24 „Im Sackgarten“ fachlich geprüft, für die die Freistellung von regionalplanerischen Restriktionen im Rahmen der Fortschreibung des ERP Rhein-Neckar beantragt wurde. Eine fachliche Prüfung zeigt, dass die Fläche grundsätzlich für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet ist.

##### Ergebnis

- Um zukünftig eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Mobilisierung einer neuen Baufläche zu haben, sollen die 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

**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 Siedlungsrand**s 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 wegen ihrer geringen Eignung und den aufgezeigten Konfliktpotenzialen nicht weiterverfolgt werden.

LACHEN-SPEYERDORF – NW 23

HABLOCHER STRAÙE

**Rahmendaten**

- Flächengröße: 1,2 ha
- Vorhandene Nutzung: Weinbau, Gartennutzung
- Bisherige Darstellung FNP: Landwirtschaft
- Ziele der Regionalplanung: keine Zielaussage (Weißfläche)

**Zusammenfassende Einordnung**

- Mögliche Entwicklung einer **innerörtlichen Freifläche**, die sich nur geringfügig auf die Siedlungsstruktur auswirkt.
- Erschließung ist über die östlich verlaufende Hablocher Straße möglich.
- **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**

- Grundlegend ist die Fläche für eine Entwicklung als Wohnbaufläche geeignet.

**Weiterer Umgang mit der Fläche**

Die Fläche wird im FNP 2040 als geplante Wohnbaufläche **La-Sp 1 Hablocher 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

## 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 vor dem Kreisverkehr, 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

- Grundlegend ist die Fläche für eine Entwicklung als Wohnbaufläche geeignet.
- Aufgrund der Zielkonflikte mit dem ERP Rhein-Neckar wurde im laufenden Verfahren zur 1. Änderung des Plans eine Freistellung von regionalplanerischen Restriktionen beantragt.

## Weiterer Umgang mit der Fläche

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

## 5.5 NEUAUSWEISUNGEN VON BAUFLÄCHEN

Nachfolgend werden die in Kapitel 5.4 als geeignet eingestuften Flächen tabellarisch zusammengefasst.

In manchen Ortbezirken ergeben sich nach aktuellem Arbeitsstand hinsichtlich der Neuausweisung zwei Flächenoptionen. Somit besteht im weiteren Verfahren die Möglichkeit, zusätzliches Abwägungsmaterial zu sammeln (siehe „Option A“ bzw. „Option B“ in der folgenden Tabelle). Bis zur Offenlage soll eine Entscheidung über die Flächenauswahl getroffen werden. Rechnerisch fließen bei den Flächenoptionen vorerst die flächenmäßig größeren Gebiete in die Gesamtbilanz mit ein, um den Maximalfall darzustellen.

Tabelle 8: Flächenneuausweisungen für die Kernstadt und Ortsbezirke der Stadt Neustadt an der Weinstraße

| Flächenbezeichnung                                | Anrechenbare Größe [ha] <sup>26</sup> | Flächennutzung  |
|---|---------------------------------------|---|
| Kern 1<br>Südlich Hauptfriedhof / Im Grain        | 7,0                                   | Landwirtschaftliche Fläche und Grünfläche wird Wohnbaufläche                              |
| Muß 1<br>Im Stecken                               | 3,2                                   | Landwirtschaftliche Fläche wird Wohnbaufläche   |
| Muß 2<br>Rechts am Bischofsweg / L 516            | 5,8                                   | Landwirtschaftliche Fläche wird Wohnbaufläche (5,64 ha) und gemischte Baufläche (0,24 ha) |
| Die 1A (Option A)<br>Im Drötschgarten             | 2,6                                   | Landwirtschaftliche Fläche wird Wohnbaufläche   |
| Die 1B (Option B)<br>Im Brühl                     | 3,0                                   | Landwirtschaftliche Fläche wird Wohnbaufläche   |
| Gei 1<br>Südlich Schmittgasse                     | 0,2                                   | Grünfläche wird gemischte Baufläche   |
| Gim 1<br>Neubergstraße                            | 0,4                                   | Gemeinbedarfsfläche wird Wohnbaufläche  |
| Ham 1A (Option A)<br>Diedesfelder Weg – Teil Nord | 2,8                                   | Landwirtschaftliche Fläche wird Wohnbaufläche   |
| Ham 1B (Option B)<br>Diedesfelder Weg – Teil Süd  | 1,7                                   | Landwirtschaftliche Fläche wird Wohnbaufläche   |
| Ham 2<br>Südlich Dr.-Siebenpfeiffer-Straße        | 5,2                                   | Landwirtschaftliche Fläche wird Wohnbaufläche   |
| Kön 1A (Option A)<br>Aliment                      | 1,1                                   | Landwirtschaftliche Fläche wird Wohnbaufläche   |
| Kön 1B (Option B)<br>Äußere Mückenhaus-Gewanne    | 1,0                                   | Landwirtschaftliche Fläche wird Wohnbaufläche   |
| La-Sp 1<br>Haßblocher Straße                      | 1,2                                   | Grünfläche wird Wohnbaufläche   |

<sup>26</sup> Wohnbauflächen werden gem. Raum+ Monitor zu 100% angerechnet, gemischte Bauflächen zu 50% ihrer tatsächlichen Größe.

| Flächenbezeichnung       | Anrechenbare Größe [ha] <sup>26</sup> | Flächennutzung  |
|--------------------------|---------------------------------------|---|
| La-Sp 2<br>Im Sackgarten | 0,5                                   | Landwirtschaftliche Fläche und Grünfläche<br>wird Wohnbaufläche |
| <b>SUMME</b>             | <b>30,4</b>                           | Unter Einbeziehung der flächenmäßig<br>größeren Optionen        |

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

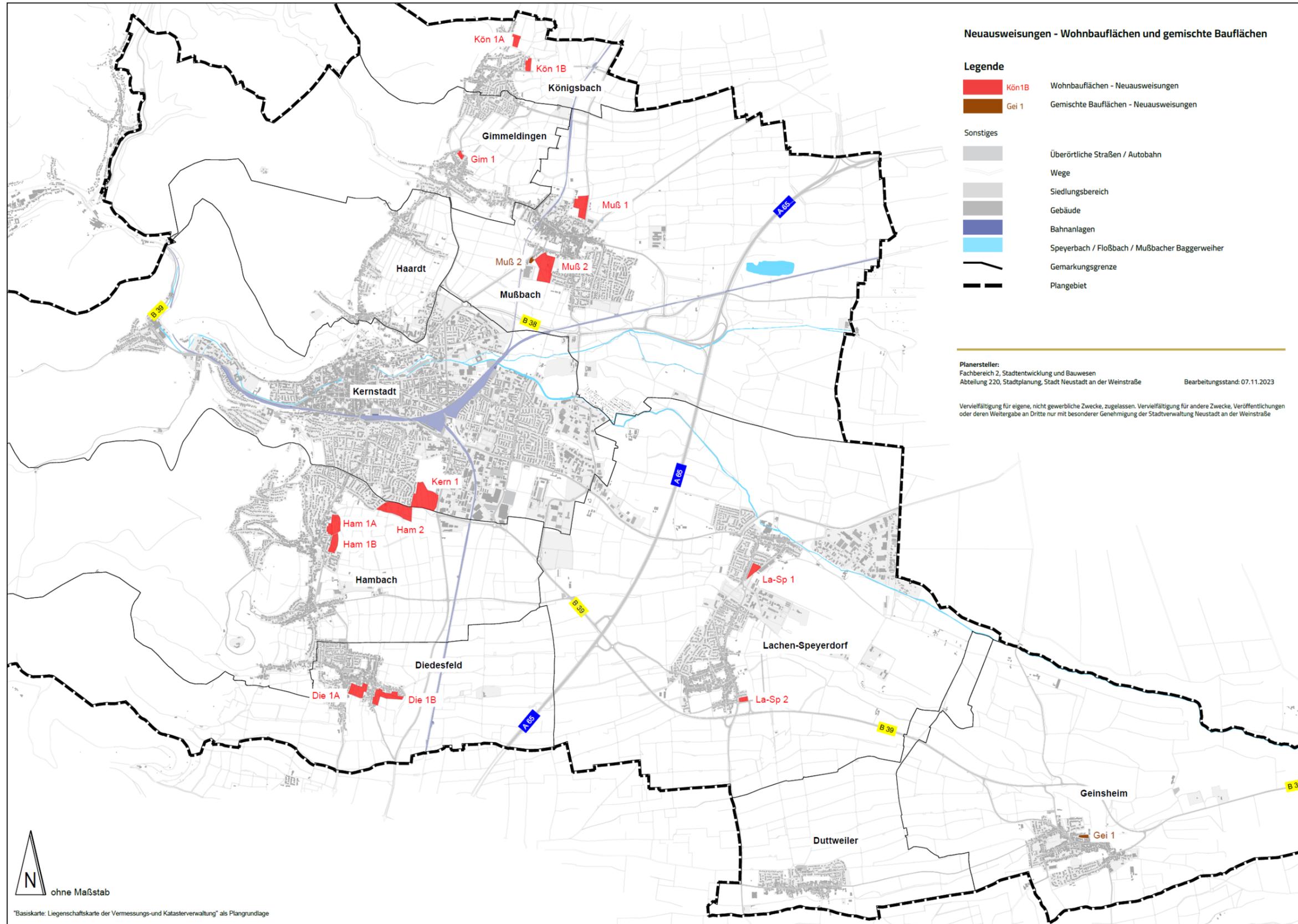


Abbildung 18: Plankarte Neuausweisungen von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen  
 Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße (2023) – Abt. Stadtplanung.

## 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 9: 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                 | - 30,4                  |
| <b>Gesamtbilanz</b>                                   | <b>+ 22,6</b>           |

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

Letztendlich ergibt sich nach der Berechnung ein verbleibender Wert von +22,6 ha, welcher als Überschuss bezeichnet werden kann. Auf Grundlage des Schwellenwerts sowie den Zu- und Abzügen durch die verschiedenen Kategorien, würde der Stadt Neustadt an der Weinstraße vorerst noch **22,6 ha zur weiteren Gebietsentwicklung** zur Verfügung stehen. 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 +22,6 ha werden in einem letzten Schritt die in Neustadt an der Weinstraße vorhandenen Baulücken bilanziell berücksichtigt. Da es in Neustadt an der Weinstraße vergleichsweise viele Baulücken gibt, werden diese in Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde (SGD Süd) verrechnet. „Nicht blockierte“ Baulücken 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 **18,5 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.

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 November 2023 aktualisiert. So werden einige weitere Gewerbegrundstücke z.B. mittlerweile gewerblich genutzt, die Baugenehmigung wurde erteilt und der Bau hat begonnen.

37 noch verfügbare Gewerbeflächen mit insgesamt 18,5 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 9,6 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. **11,0 ha (brutto)**.

Trotz Mobilisierungsschwierigkeiten in der Vergangenheit soll die Aktivierung von bestehenden Innenpotenzialen auch zukünftig weiterverfolgt werden. Gemeinsam mit der WEG wird in einem ersten Schritt eine Aktivierungskampagne gestartet. Zu diesem Zweck werden alle Flächeneigentümer mit einem detaillierten Fragebogen angeschrieben, um zu klären, was die Gründe für die nicht Vermarktung der Grundstücke sind. Auch untergenutzte gewerbliche Grundstücke werden in den Blick genommen. Gemeinsam mit den Flächeneigentümern sollen 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)**.

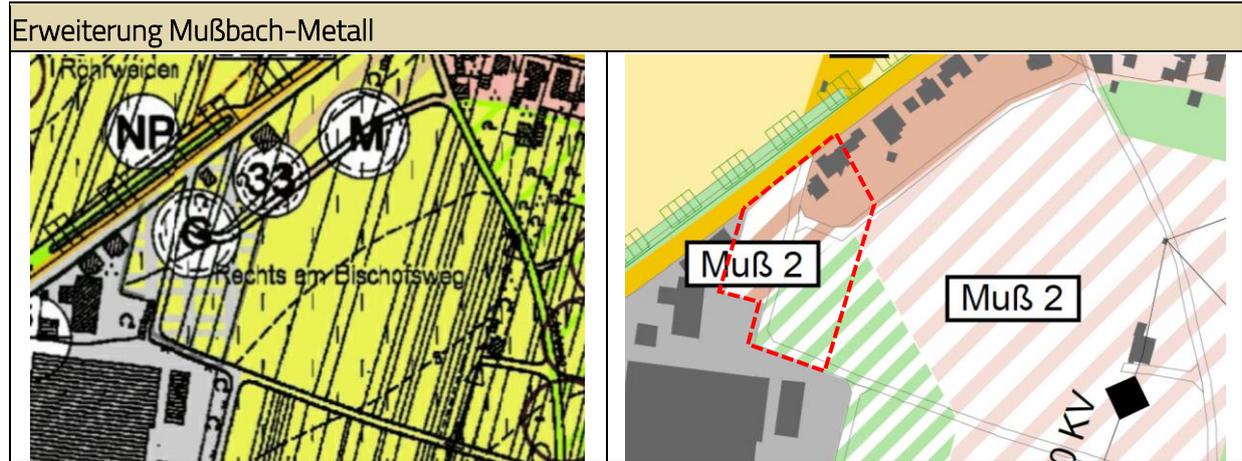
Nach Abzug der marktfähigen Innenpotenziale und Baulücken sowie der Außenpotenziale beträgt der **Bedarfswert an gewerblichen Bauflächen 23,1 ha (brutto)**.

## **6.3 RÜCKNAHMEN VON BAUFLÄCHEN**

Nachfolgend wird erläutert, welche bereits im FNP 2005 samt seinen genehmigten Änderungen ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen aus unterschiedlichen Gründen zurückgenommen werden bzw. künftig eine andere Zielsetzung erhalten.

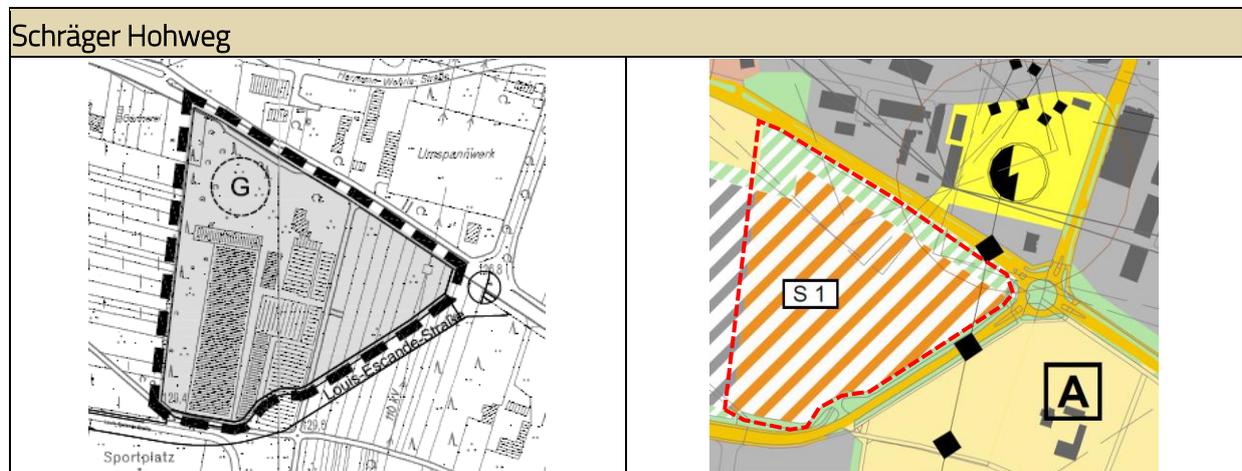
### **Erweiterung Mußbach-Metall**

Aufgrund der Betriebsaufgabe der Süddeutschen Metallwaren-Fabrik in Mußbach im Jahr 2017 wird die nördlich des Betriebsgeländes zwecks Erweiterung geplante gewerbliche Baufläche („Arrondierung Mußbach-Metall“) 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.



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.



Insgesamt werden 4,4 ha gewerbliche Bauflächen zurückgenommen. Damit ergibt sich ein korrigierter Bedarfswert von 27,5 ha. Neustadt braucht also dringend neue gewerbliche Bauflächen.

6.4 ALTERNATIVENPRÜFUNG FÜR NEUE BAUFLÄCHEN

Um dem benannten Defizit von rd. 27,5 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 19, dass der Raum für gewerbliche Neuentwicklungen in Neustadt an der Weinstraße allein aufgrund der topographischen Gegebenheiten sowie der Freiraumrestriktionen bereits stark begrenzt ist.

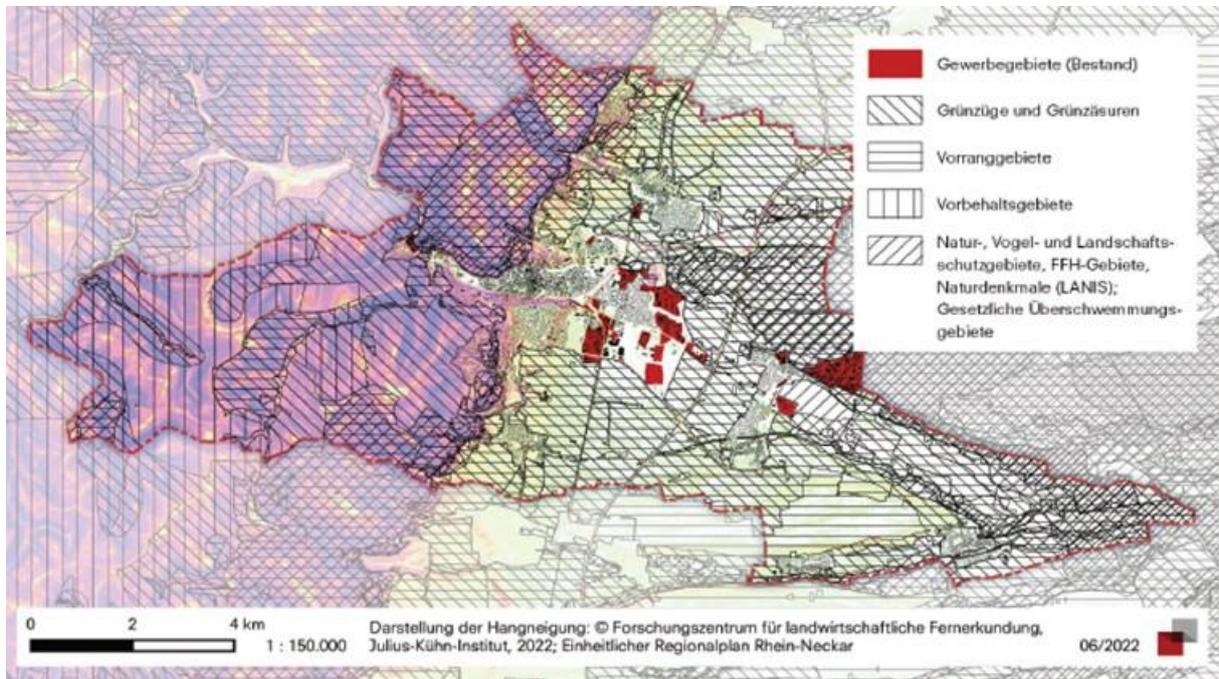


Abbildung 19: Restriktionsanalyse zur Identifizierung von Potenzialflächen für die Darstellung gewerblicher Baufläche  
Quelle: Gewerbeflächenkonzept Neustadt an der Weinstraße (Stadttraumkonzept GmbH, Dortmund – August 2022), S. 49.

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 20) 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.

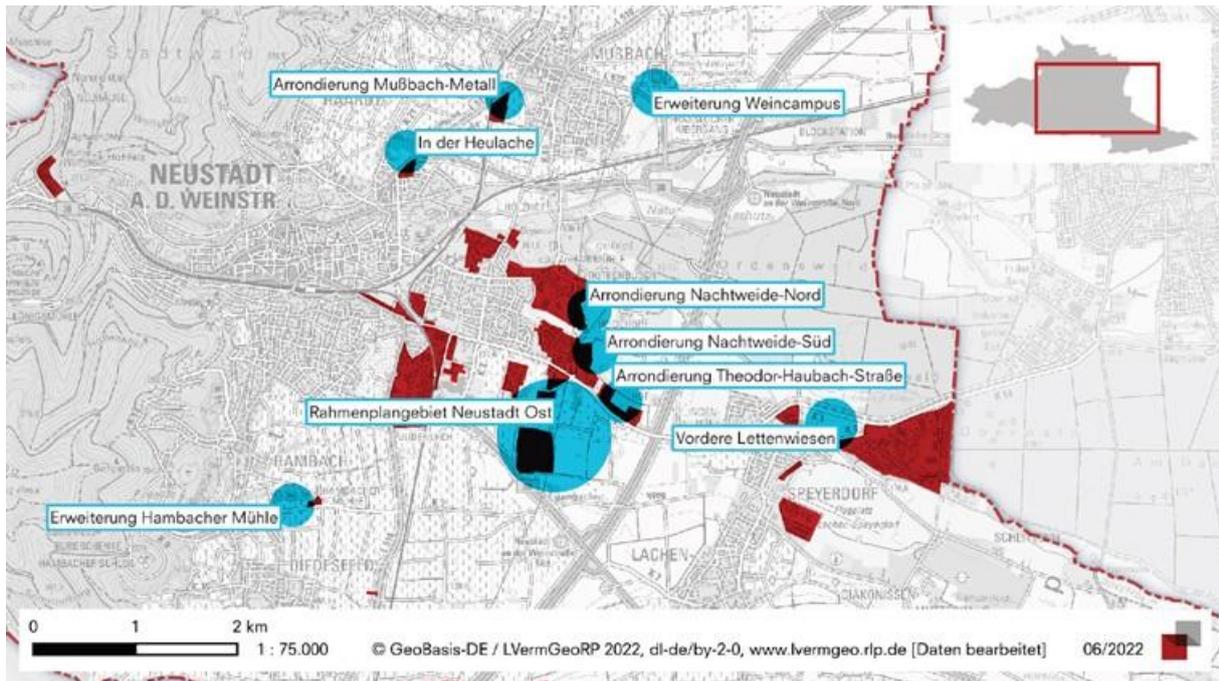


Abbildung 20: Identifizierte Potenzialstandorte für die Alternativenprüfung (Bezeichnungen können abweichen)

Quelle: Gewerbeflächenkonzept Neustadt an der Weinstraße (Stadtraumkonzept GmbH, Dortmund – August 2022), S. 50.

Als **Hauptaugenmerk** für die zukünftige gewerbliche Entwicklung wurde als einzige größere regional-planerische 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 großmaßstäbliche 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.

### 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

Insbesondere die **Arrondierungen „Nachtweide-Nord und -Süd“** (beide Kernstadt) sowie die **Arrondierung „Theodor-Haubach-Straße“** (Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf) könnten sinnvolle und restriktionsarme Ergänzungen der bestehenden Gewerbegebiete darstellen, da sie Spielräume mit Blick auf die Sicherung bzw. mögliche Erweiterung ansässiger Betriebe bieten. Allerdings sind sie – verglichen mit den Bedarfen – relativ untergeordnet und sollen daher zugunsten der Gesamtentwicklung im Gebiet Neustadt-Ost zurückgestellt und nicht in den den FNP 2040 aufgenommen werden. Es kommt hinzu, dass es sich bei den drei Flächen um kleinteilige Grundstücke mit festen Zuschnitten handelt. Ein großflächiges Gebiet wie Neustadt Ost- erlaubt hingegen flexiblere Grundstückszuschnitte, um später den unterschiedlichen Bedarfsansprüchen der Gewerbetreibenden gerecht werden zu können.

### 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 ein Teil der Fläche in den FNP 2040 aufgenommen werden. Der Bedarfsnachweis ist im weiteren Prozess noch 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 könnte 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. Der Standort soll mit diesem Hintergrund nicht als gewerbliche Baufläche, wohl aber als Sonderbaufläche Forschung und Bildung / Ausgründungen dargestellt werden.

## 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 21: Plangebiet der Städtebaulichen Rahmenplanung „Neustadt-Ost“

Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße (2023) – 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 zum Ergebnis, 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 Bahnhofsteppunkt 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 „Neustadt-Ost“ (ca. 27,1 ha) als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

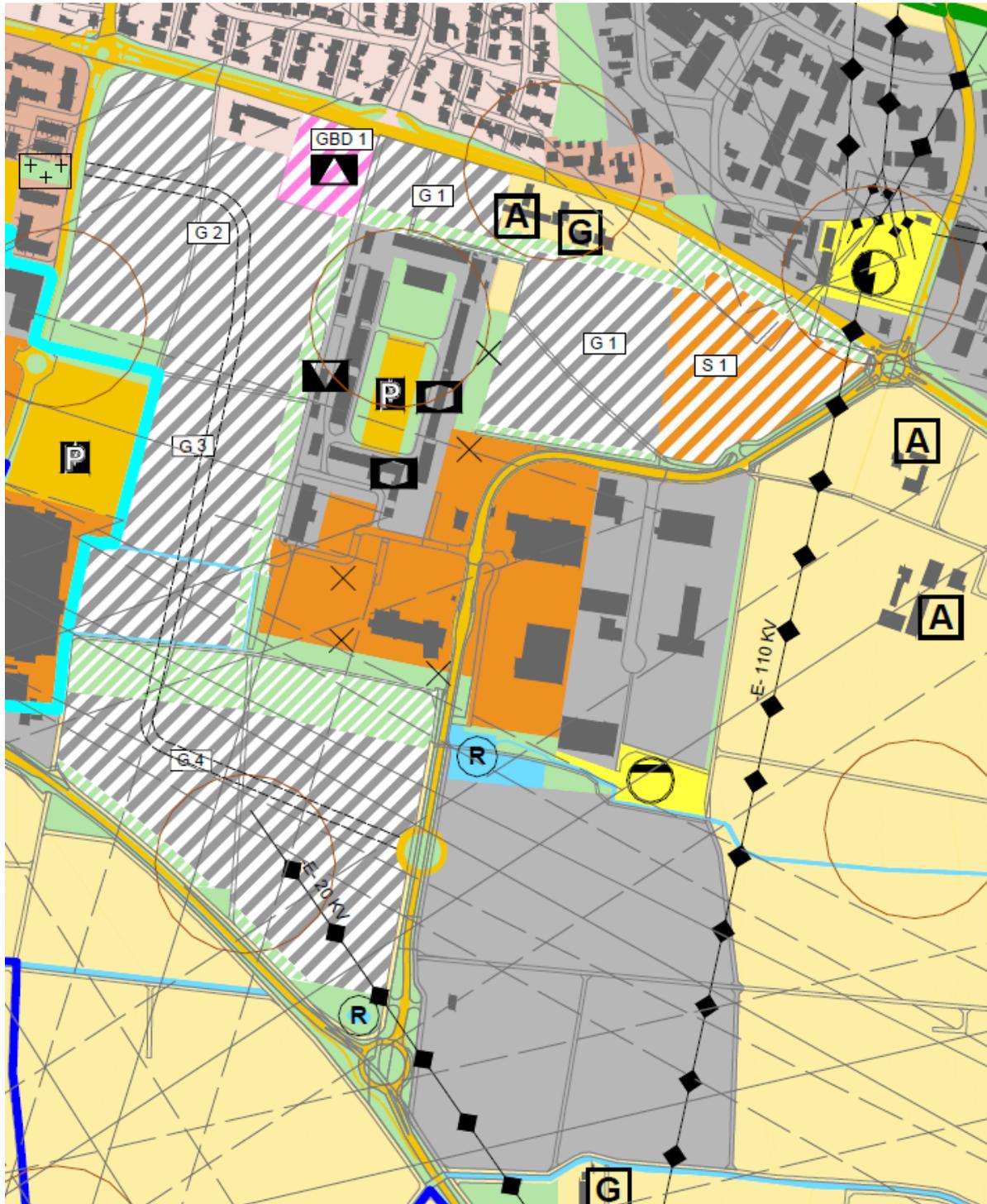


Abbildung 22: Ausschnitt FNP 2040 – Bereich Neustadt-Ost  
 Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße (2023) – eigene Darstellung Abt. Stadtplanung.

**Neuausweisung G 5 „In der Winterhalt“ (ca. 1,1 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 etwa die Fläche „In der Winterhalt“ etwa zur Hälfte (rd. 1,1 ha) im FNP 2040 als gewerbliche Baufläche neu dargestellt wird. Die Fläche schließt an einen bestehenden Gewerbebetrieb an und kann Erweiterungsmöglichkeiten für etwa vier Unternehmen bieten. Von Seiten der Regionalplanung wird das Gewann „In der Winterhalt“ ebenfalls als geeigneter Standort für eine Gewerbeflächenentwicklung angesehen. In der derzeit laufenden Fortschreibung des Einheitlichen Regionalplans ist daher vorgesehen, diesen Bereich von Restriktionen freizustellen und als sogenannte Weißfläche darzustellen.

Im FNP 2040 der Stadt Neustadt an der Weinstraße werden demnach **insgesamt 28,2 ha gewerbliche Baufläche neu dargestellt**.

**6.6 GESAMTBILANZ**

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

Tabelle 10: Ergebnis des Flächenmanagements gewerbliche Bauflächen

| Kategorie  | Anrechenbare Größe [ha] |
|--|-------------------------|
| Bedarfsprognose bis 2040 gemäß Gutachten             | 46,7                    |
| Abzüglich marktfähiger Innenpotenziale und Baulücken | - 11,0                  |
| Abzüglich Außenpotenziale                            | - 12,6                  |
| Bedarfswert  | 23,1                    |
| Zuzüglich Rücknahmen gewerblicher Bauflächen         | +4,4                    |
| Korrigierter Bedarfswert                             | 27,5                    |
| Abzüglich Flächenneuausweisungen                     | -28,2                   |
| <b>Summe</b>   | <b>-0,7</b>             |

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

Das gesamtstädtische Gewerbeflächendefizit von 27,5 ha wird durch die Neuausweisung von insgesamt 28,2 ha behoben. Die Überschreitung des Mengengerüsts um insgesamt 0,7 ha begründet sich im Wesentlichen damit, dass die Umsetzung der durch die Städtebauliche Rahmenplanung vorgegebenen städtebaulichen Figur zwischen Adolf-Kolping-Straße und Louis-Escande-Straße, und damit verknüpft auch das angedachte Erschließungssystem, komplett möglich sein soll. Andererseits wird durch den größeren Flächenumfang etwas mehr Flexibilität im Hinblick auf die anstehende Baulandmobilisierung erzeugt.

Die vorgesehenen gewerblichen Flächenneuausweisungen fußen auf dem Gewerbeflächenkonzept, das eine fundierte fachliche Grundlage darstellt. Die Flächenneuausweisungen von rd. 28 ha gewerblicher Baufläche sind daher vertretbar und für die Stadt Neustadt an der Weinstraße angemessen.

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 qualitativ hochwertiger 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 PHOTOVOLTAIK-FREIFLÄCHENANLAGEN

### 7.1 HINTERGRÜNDE UND EINORDNUNG

Wie in Kapitel 3.8 bereits beschrieben, sollen Photovoltaik(PV)-Freiflächenanlagen einen wichtigen Baustein zur Erreichung der Neustadter Klimaziele leisten.

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße verfügt 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 eingespeist. Es laufen aktuell Bemühungen, die Leistung im Rahmen eines Repowerings der Solarmodule zu erhöhen.

Um geeignete Standorte für neue PV-Freiflächenanlagen zu identifizieren, wurden die rahmengebenden Bedingungen für die Ausweisung von Sonderbauflächen für PV-Freiflächenanlagen in einer **Potenzialstudie** geprüft. Für diese Studie und die Bauleitplanung sind zwei gesetzliche Änderungen von besonderer Relevanz:

- 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.
- 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 2023 eine **Teilprivilegierung von PV-Freiflächenanlagen** eingeführt. 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 23 visualisiert.

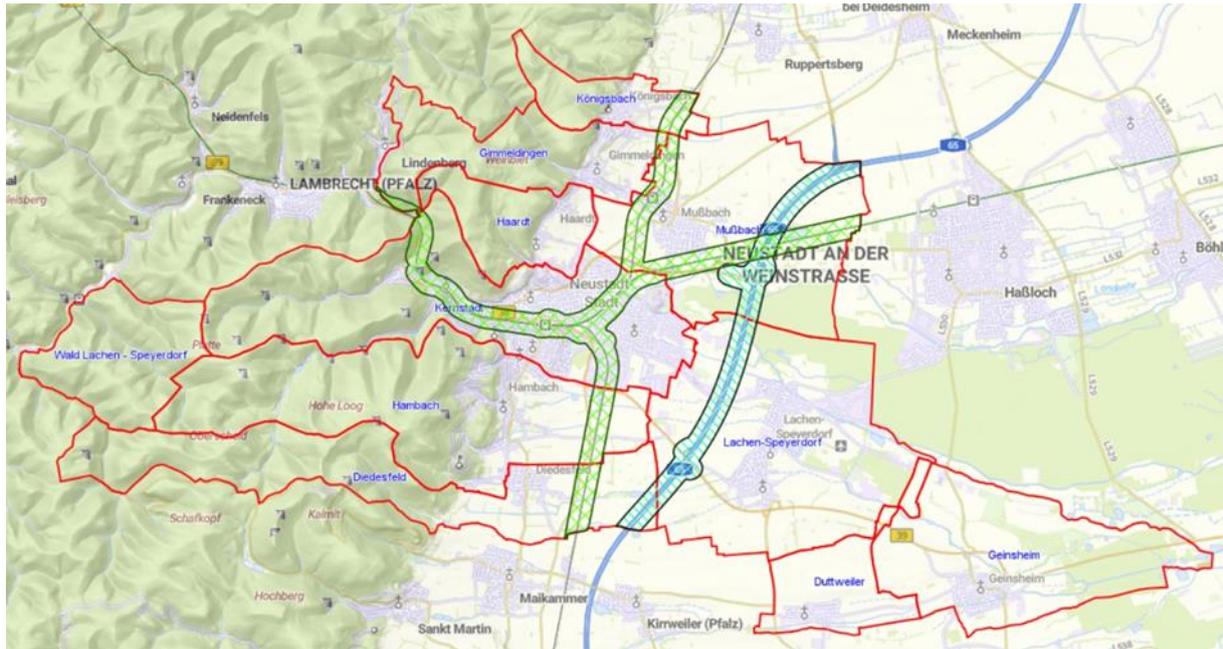


Abbildung 23: Privilegierungs-Korridore für PV-Freiflächenanlagen (Autobahn/Schienenwege) gemäß EEG  
Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße (2023) – Abt. Stadtplanung-Geoportale.

## 7.2 POTENZIALSTUDIE

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße möchte den Ausbau regenerativer Energien auch im Innenbereich stärker vorantreiben. In diesem Zusammenhang 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.

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<sup>27</sup>, 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. Um eine möglichst großzügige Flächenkulisse für PV-Freiflächenanlagen zu ermitteln, wurde zur Standortfindung die nachfolgende Studie durchgeführt, deren Ergebnisse im Folgenden zusammengefasst wurden. Infolgedessen werden für die Stadt Neustadt die besten bzw. am wenigsten konfliktreichen Standorte ermittelt, um ein vollumfängliches Flächenportfolio zu erhalten.

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 wurde anhand der nachfolgenden 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),
- Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG,
- Festgesetzte sowie vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete Zone I,
- Wald,
- (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:

---

<sup>27</sup> Früher 110 m; Abstand wurde im Zuge der Neuerung des EEG im Dezember 2022 ausgeweitet.

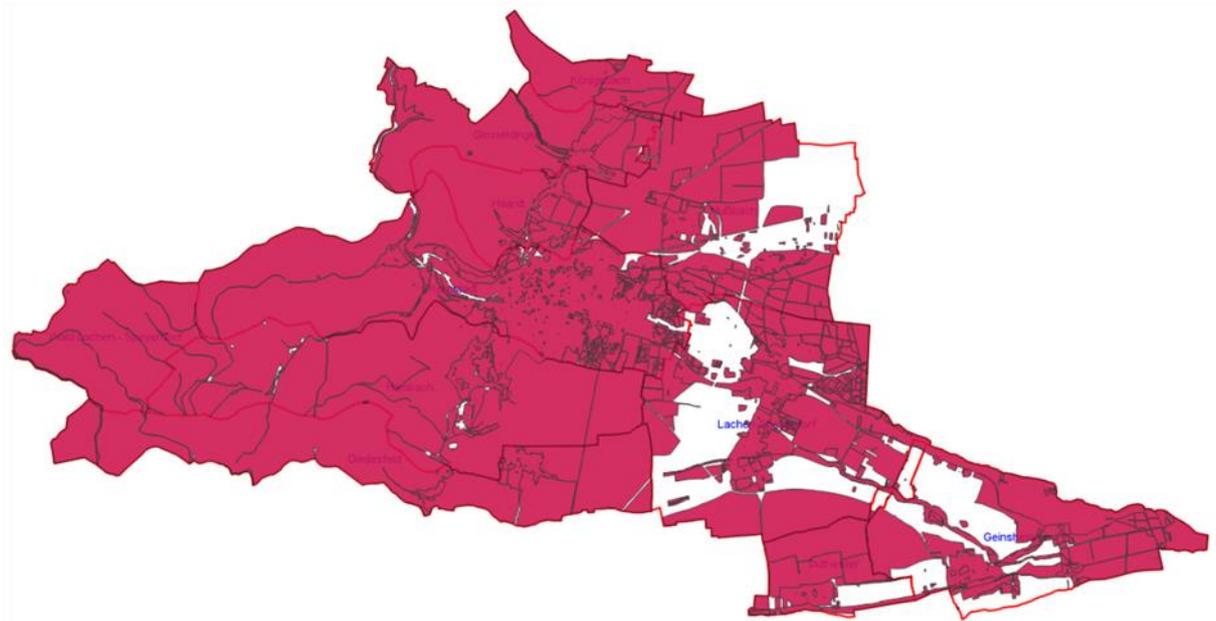


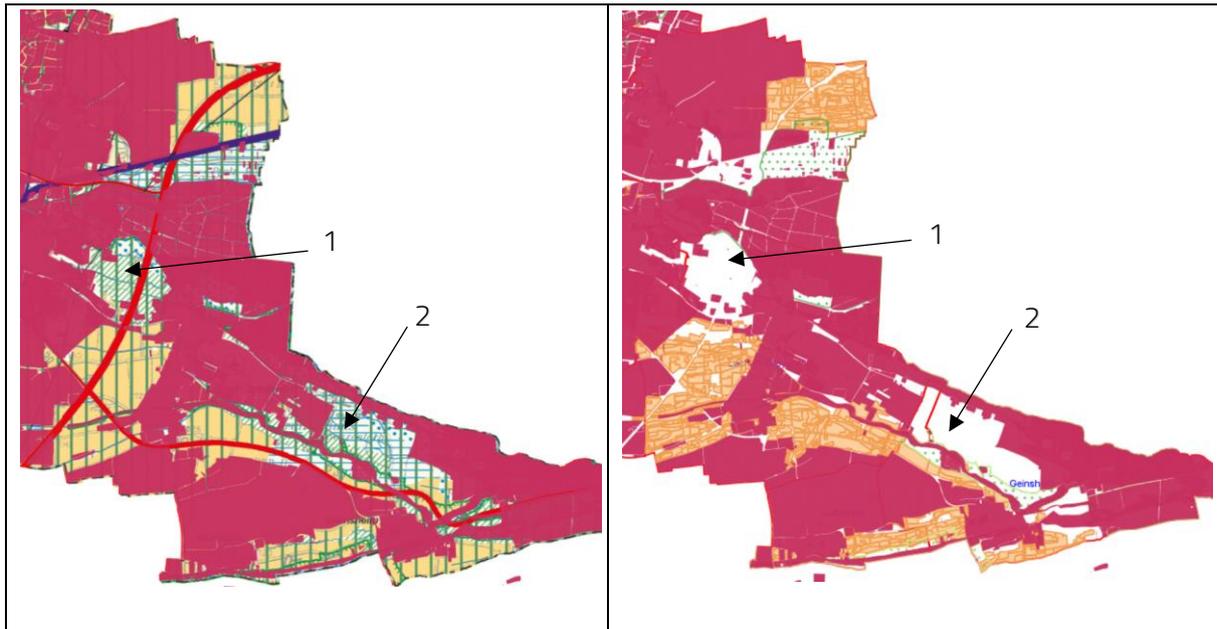
Abbildung 24: Kumulierte Ausschlussflächen für PV-Freiflächenanlagen  
Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße (2023) – Abt. Stadtplanung-Geoportal.

Die restlichen Weißflächen (vorerst restriktionsfrei) werden in einem weiteren Schritt 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 25 dargestellt werden. Darüber hinaus wird in der Prüfung der weichen Kriterien die Ackerzahl berücksichtigt, welche die Ertragsfähigkeit einer landwirtschaftlich genutzten Fläche wiedergibt. 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 verfügbar sind. Für diese sind zahlreiche weitere Ziele formuliert bzw. es ergeben sich überlagernde Nutzungen, wie in den nachfolgenden Ausschnitten erkennbar ist.



**Regionale Freiraumstruktur**

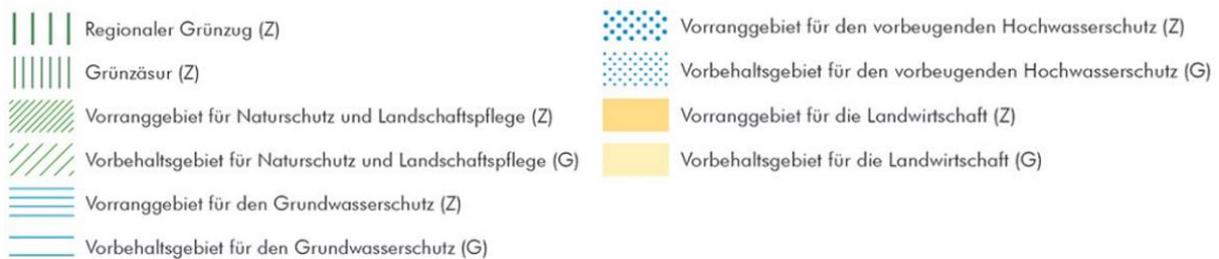


Abbildung 25: Überlagernde Nutzungen der (vorerst restriktionsfreien) Flächen für PV-Freiflächenanlagen  
 Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße (2023) – Abt. Stadtplanung.

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 25 rechts) 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 25). Der nördliche Bereich (1) 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.

Wenn jedoch PV-Freiflächenanlagen in einem Gebiet ermöglicht werden sollen, ist die **Flächenverfügbarkeit** (über Grunderwerb oder langfristige Pachtverträge) wesentliche Voraussetzung für den möglichen Bau der Anlage.

### 7.3 ERGEBNIS UND PLANDARSTELLUNG

Durch die durchgeführte Potenzialstudie und Alternativenprüfung konnten, wie in Abbildung 25 dargestellt, zwei Alternativstandorte identifiziert werden, die sich besonders für PV-Freiflächenanlagen 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 nachfolgende Abbildung). 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.

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.

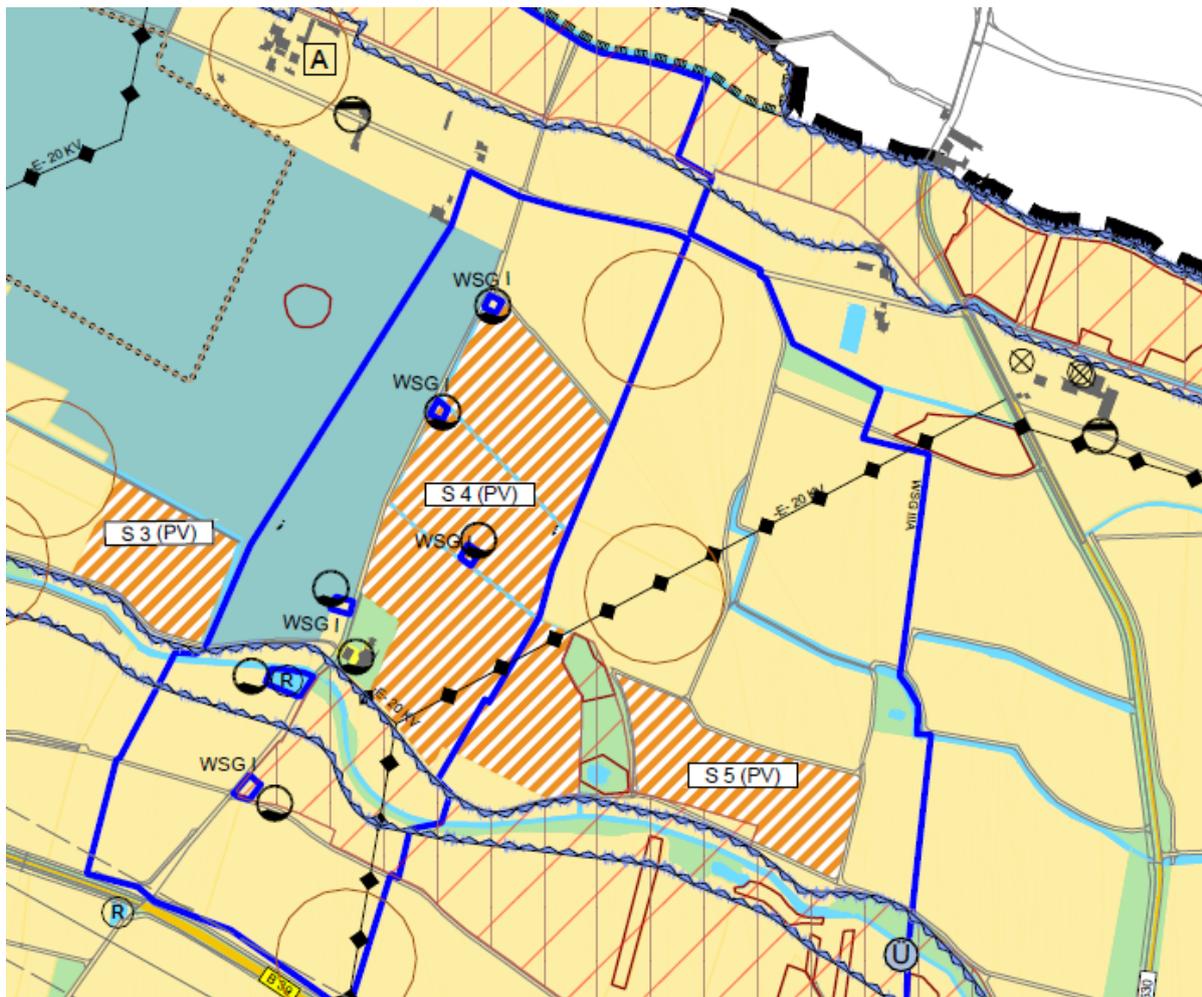


Abbildung 26: Sonderbauflächen „PV“ im FNP 2040

Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße (2023) – eigene Darstellung Abt. Stadtplanung.

## 8 SONDERBAUFLÄCHEN WINDENERGIEANLAGEN

### 8.1 HINTERGRÜNDE UND EINORDNUNG

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.

Aufgrund zahlreicher feststehender Restriktionen (z.B. Biosphärenreservat Pfälzerwald, Naturschutzgebiete, Siedlungsabstände, Bauschutzbereich um den Flugplatz Lachen-Speyerdorf) sind viele Bereiche in Neustadt für die Windenergienutzung ausgeschlossen. Allerdings können sich durch geänderte rechtliche Rahmenbedingungen bzw. durch in Änderung befindliche Vorgaben der Landes- und Regionalplanung neue Spielräume ergeben. Mit diesem Hintergrund wird das Thema „Flächen für die Windenergie“ im Rahmen der Neuaufstellung des FNP noch einmal neu aufgearbeitet.

### 8.2 WINDPOTENZIALSTUDIE (FORTSCHREIBUNG)

Im September 2023 wurde dazu mit der **Fortschreibung der Windpotenzialstudie** begonnen.

#### Vorgesehene Methodik

##### 1. Restriktionsanalyse

- Ausschluss von Flächen, die für die Windenergie aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht in Betracht kommen,
- Ausschluss von Flächen, die aufgrund entgegenstehender Vorgaben und Nutzungszuweisungen der Landes- und Regionalplanung für die Windenergie nicht in Betracht kommen,
- Ausschluss von Flächen, die nach Ansicht der Stadt Neustadt aufgrund des zu erwartenden Konfliktpotenzials mit konkurrierenden Nutzungen grundsätzlich nicht für die Windenergie genutzt werden sollten.

Im Ergebnis der Restriktionsanalyse verbleiben Potenzialflächen für Windenergieanlagen.

##### 2. Eignungsanalyse mit Abwägung

- Betrachtung der Potenzialflächen im Hinblick auf Windhöufigkeit und Erschließbarkeit,
- Einbeziehung von artenschutzrechtlich relevanten Belangen,
- Darlegung der Flächeneignung in flächenbezogenen Steckbriefen mit Abwägungsvorschlag.

##### 3. Vorschlag zur Flächenausweisung

- Benennung geeigneter Flächen und Vorschlag zur Flächenausweisung.

### Herausforderungen

Der FNP muss sich an die Ziele der Regionalplanung anpassen. Im wirksamen – noch geltenden – Teilregionalplan Windenergie von 2021 sind wesentliche Rahmenbedingungen für die Windenergie festgelegt. In der aktuell laufenden 1. Teilfortschreibung<sup>28</sup> werden diese Rahmenbedingungen und Ziele nun fortentwickelt bzw. möglicherweise neu definiert. Eine erste Offenlage ist für Frühjahr 2024 geplant. Stand Dezember 2023 sind noch viele Punkte offen. Die Überlegungen zur Windenergie in Neustadt an der Weinstraße können nur in enger Wechselwirkung mit der Regionalplanung fortentwickelt werden. Insofern wird die Windpotenzialstudie erst parallel zu den regionalplanerischen Überlegungen fertiggestellt werden.

### 8.3 ERGEBNIS UND PLANDARSTELLUNG

Sofern im Rahmen der Fortschreibung der Windpotenzialstudie geeignete Flächen identifiziert werden, sollen diese im Entwurf des FNP zur Offenlage als Sonderbauflächen für Windenergieanlagen dargestellt werden.

---

<sup>28</sup> Siehe hierzu auch die Erläuterungen in Kapitel 2.2.

## 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 m<sup>2</sup>). 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 denen 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 entspricht. Demnach können durch die 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 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 Lebensmittelnaversorgung vorgesehen werden.
- Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevantem Hauptsortiment sollte primär am Ergänzungstandort Weinstraßenzentrum angesiedelt werden.

- Leitsatz IV: Bestehenden Einzelhandelsbetrieben kann ausnahmsweise i.S. des Bestandschutzes 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 m<sup>2</sup> 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 gewährleistet 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 Neuan siedlung 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 An siedlung 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 Plan zeichnung 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.

### **S2 Forschung und Bildung / Ausgründung (F+B / A) - DLR**

Darüber hinaus soll dem südlich des bestehenden und bereits als Sonderbaufläche dargestellten Standortes DLR eine **Erweiterungsoption** bzw. **Ausgründung** (Fläche S 2) eingeräumt werden. Die Erweiterungsfläche ist für künftige Ausgründungen des Zentrums vorgesehen und wird als geplante Sonderbaufläche in der Planzeichnung des FNP 2040 dargestellt.

## 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 2023), 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 Karl-Helfferich-Straße 11 verortet ist. Direkt am Bahnhofsvorplatz gelegen befindet sich zudem ein **Standort der Bundespolizei**.

#### 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 Katastrophenschutzentrums (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 Postgeländes mit angrenzendem Hotelbau wird die Fläche zukünftig als gemischte Baufläche dargestellt.

## 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 2023/24 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 11: Grundschulen gesamtstädtisch mit Schülerzahlen für das Schuljahr 2023/24

| Name Grundschule                         | Adresse                   | SuS |
|--|---------------------------|-----|
| August-Becker-Schule (Lachen-Speyerdorf) | Pestalozzistraße 4        | 232 |
| Brüder-Grimm-Schule (Diedesfeld)         | Kirchwiesenstraße 4       | 114 |
| Dr.-Albert-Finck-Schule (Hambach)        | Horstweg 21               | 188 |
| Grundschule Gimmeldingen                 | Kirchplatz 5              | 73  |
| Michael-Ende-Schule (Haardt)             | Mandelring 92             | 71  |
| Grundschule Mußbach                      | Schulstraße 12            | 113 |
| Schule am Storchennest (Geinsheim)       | Am Hägfeld 44             | 108 |
| Hans-Geiger-Schule (Kernstadt)           | Hans-Geiger-Straße 21     | 117 |
| Eichendorffschule (Kernstadt)            | Spitalbachstraße 45       | 367 |
| Heinz-Sielmann-Schule (Kernstadt)        | Ludwigstraße 30           | 214 |
| Ostschule (Kernstadt)                    | Konrad-Adenauer-Straße 33 | 390 |
| Schöntalschule (Kernstadt)               | Sauterstraße 95           | 105 |

Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße (2023) – 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. Dieser erschweren grundsätzlich eine Prognose über den Zeitraum 2030 hinaus.

Im Basisjahr **2023** besuchen insgesamt **2.092 SuS die Neustadter Grundschulen**. In den kommenden zwei Jahren steigen die Schülerzahlen der Grundschulen in Neustadt an der Weinstraße an. Insbesondere im Einzugsbereich des statistischen Bezirks Neustadt Ost, welcher grundlegend den Schulbezirk der Eichendorffschule umfasst, besteht ein Defizit an Schulplätzen. Mit einem Höchststand der Schülerzahlen ist Mitte der 2020er-Jahre zu rechnen (ca. 2.150 Schüler). Anschließend 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         | 104         | 101         | 90          | 85          | 82          | 80          |
| GS Eichendorffschule       | 274         | 281         | 289         | 272         | 290         | 265         | 270         | 274         | 298         | 315         | 309         | 307         | 331         | 367         | 400         | 424         | 406         | 400         | 370         | 356         |
| GS Geinsheim               | 76          | 83          | 86          | 79          | 82          | 67          | 75          | 83          | 73          | 84          | 84          | 83          | 110         | 108         | 105         | 111         | 102         | 111         | 124         | 109         |
| GS Gimmeldingen            | 107         | 118         | 93          | 82          | 83          | 78          | 89          | 79          | 70          | 84          | 74          | 77          | 84          | 73          | 84          | 83          | 80          | 93          | 89          | 83          |
| GS Michael-Ende-Schule     | 64          | 66          | 69          | 73          | 71          | 66          | 74          | 70          | 72          | 62          | 56          | 57          | 67          | 71          | 83          | 75          | 76          | 85          | 70          | 74          |
| GS Dr. Albert-Finck-Schule | 170         | 178         | 159         | 151         | 139         | 138         | 148         | 143         | 142         | 147         | 149         | 158         | 174         | 188         | 178         | 169         | 153         | 134         | 138         | 138         |
| GS Hans-Geiger-Schule      | 135         | 122         | 111         | 100         | 97          | 84          | 82          | 92          | 78          | 89          | 94          | 93          | 106         | 117         | 132         | 124         | 126         | 124         | 115         | 113         |
| GS August-Becker-Schule    | 244         | 240         | 229         | 223         | 227         | 231         | 229         | 214         | 207         | 193         | 198         | 213         | 231         | 232         | 206         | 196         | 181         | 171         | 178         | 175         |
| GS Mußbach                 | 147         | 148         | 142         | 146         | 130         | 128         | 132         | 118         | 125         | 129         | 124         | 124         | 114         | 113         | 117         | 127         | 120         | 127         | 120         | 114         |
| GS Ostschule               | 287         | 295         | 277         | 280         | 281         | 302         | 319         | 325         | 320         | 320         | 356         | 366         | 388         | 390         | 405         | 398         | 396         | 407         | 414         | 417         |
| GS Schöntalschule          | 52          | 58          | 51          | 51          | 56          | 58          | 54          | 63          | 66          | 78          | 89          | 82          | 88          | 105         | 102         | 108         | 117         | 114         | 118         | 123         |
| GS Heinz-Sielmann-Schule   | 160         | 154         | 155         | 147         | 165         | 168         | 185         | 185         | 182         | 165         | 175         | 175         | 185         | 214         | 234         | 232         | 217         | 193         | 187         | 195         |
| <b>Grundschulen</b>        | <b>1784</b> | <b>1806</b> | <b>1726</b> | <b>1670</b> | <b>1684</b> | <b>1656</b> | <b>1754</b> | <b>1743</b> | <b>1730</b> | <b>1757</b> | <b>1802</b> | <b>1836</b> | <b>1986</b> | <b>2092</b> | <b>2150</b> | <b>2148</b> | <b>2064</b> | <b>2044</b> | <b>2005</b> | <b>1977</b> |

Abbildung 27: Entwicklung der Schülerzahlen je Grundschule bis zum Jahr 2029/30

Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße (2023) - 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.

Jedoch trifft dieses Vorgehen nicht auf die Eichendorffschule, als eine der größten Schulen (bezogen auf die Schülerzahlen) in Neustadt an der Weinstraße, zu. 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.

Aufgrund des aktuellen Defizits an Schulplätzen, was durch die weitere Wohnbebauung (Bereich SULO Gelände) noch verstärkt werden kann, wird geprüft, ob eine zusätzliche Grundschule, auch zur Entlastung der Eichendorffschule, gebaut und die Schulbezirke entsprechend umorganisiert werden müssen.

Aufgrund der zukünftigen Bedarfe in diesem Schulbezirk, soll ein **Schulstandort nordwestlich der Turenne-Kaserne (GBD 1)** in Form einer Gemeinbedarfsfläche dargestellt werden. Der geplante Neubau entlang der Speyerdorfer Straße eignet sich insbesondere aufgrund des vorhandenen Anschlusses an den ÖV, des bestehenden Fußgängerüberweges entlang der Speyerdorfer Straße zur Aufnahme von Kindern aus den nördlich gelegenen Wohngebieten.

Auf entsprechende Abstände zur baulich geschützten Gesamtanlage Turenne-Kaserne ist zu achten. Der Standort wird als geplante Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt.

### 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 2023/24 sind nachfolgend tabellarisch zusammengestellt:

Tabelle 12: Weiterführende Schulen gesamtstädtisch mit Schülerzahlen für das Schuljahr 2023/24

| Name Weiterführende Schule         | Adresse                   | SuS   |
|------------------------------------|---------------------------|-------|
| Käthe-Kollwitz-Gymnasium           | Villenstraße 1            | 872   |
| Kurfürst-Ruprecht-Gymnasium        | Landwehrstraße 22         | 731   |
| Leibniz-Gymnasium                  | Karolinenstraße 103       | 932   |
| Georg-von-Neumayer Realschule plus | Landwehrstraße 20         | 523   |
| Schubert-Förderschule              | Wiesenstraße 17           | 156   |
| Gebrüder-Ullrich-Realschule plus   | In der Setz 15b           | 116   |
| Berufsbildende Schule              | Robert-Stolz-Straße 30/36 | 2.400 |
| Waldorfschule – Freie Goetheschule | Konrad-Adenauer-Straße 16 | k.A.  |
| International School Neustadt      | Haardter Straße 1         | k.A.  |

Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße (2023) – Abt. Schule und Sport.

Die **Berufsbildende Schule (BBS)** in Neustadt zählt mit 2.400 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 **Menonitengemeinde**. 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. 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.

## 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<sup>29</sup>. 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 öffentlicher Hand. 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 2023/24 gibt es in Neustadt an der Weinstraße **2.469 Kitaplätze**. Hiervon fallen 60 Plätze auf die Altersgruppe U2, 2.289 Plätze auf die Altersgruppe Ü2 bis zum Schuleintritt sowie 120 Plätze auf die Altersgruppe ab dem Schuleintritt bis 10 Jahre.

Die Bestandszahlen aus dem Jahr 2023 der 34 Kindertageseinrichtungen, die im Kindertagesstättenbedarfsplan berücksichtigt werden, sind im Folgenden aufgeführt:

Tabelle 13: Bestehende Kita-Einrichtungen unterteilt nach Kitabereichen

| Kitabereiche                     | Adresse                  | Plätze 2023 |
|----------------------------------|--------------------------|-------------|
| <b>Neustadt Ost</b>              |                          |             |
| 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          |
| Städt. Kinderhort Wallgasse      | Wallgasse 24a            | 25          |
| Prot. Kita Wilhelm-Löhe          | Winzinger Straße 68      | 50          |

<sup>29</sup> Kindertagesstättenbedarfsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße, Fortschreibung 2023 bis 2024, Stand März 2023.

| Kitabereiche  | Adresse                        | Plätze 2023 |
|---|--------------------------------|-------------|
| Caritas Spiel- und Lernstube                        | Kurt-Schumacher-Str. 7         | 30          |
| <b>Neustadt West</b>                                |                                |             |
| Kath. Kita St. Elisabeth                            | Talgrafenstraße 2              | 65          |
| Kath. Kita St. Marien                               | Vogelsangstraße 5              | 50          |
| Prot. Kita Rasselbande                              | Sauterstraße 95                | 85          |
| Städt. Kita Hetzelstift und Krippe<br>Hetzelspatzen | Hetzelstr. 14 / Fröbelstr. 3-5 | 135         |
| Städt. Kita Pulverturmstraße                        | Pulverturmstraße 4             | 115         |
| Waldorfkindergarten der freien Goethe-<br>schule    | Maximilianstraße 16            | 25          |
| Prot. Naturkindergarten Am Sonnenhang               | Haagweg                        | 25          |
| <b>Diedesfeld</b>                                   |                                |             |
| Kath. Kita St. Remigius                             | Carl-Friedrich-Gies-Str. 27    | 75          |
| <b>Duttweiler</b>                                   |                                |             |
| Städt. Kita Duttweiler                              | Dudostraße 35                  | 50          |
| <b>Geinsheim</b>                                    |                                |             |
| Kath. Kita St. Josef                                | Blumenstraße 12                | 75          |
| <b>Gimmeldingen</b>                                 |                                |             |
| Städt. Kita Gimmeldingen                            | Kirchplatz 3                   | 40          |
| <b>Haardt</b>                                       |                                |             |
| Städt. Kita Haardt                                  | Mandelring 94a                 | 77          |
| <b>Hambach</b>                                      |                                |             |
| Kath. Kita St. Pius                                 | Max-Slevogt-Straße 1a          | 62          |
| Kath. Kita St. Jakobus                              | Holzgasse 1                    | 72          |
| Prot. Kita Paulus                                   | Dr. Wirth-Straße 19            | 112         |
| <b>Königsbach</b>                                   |                                |             |
| Kath. Kita St. Johannes                             | Neubergstraße 89               | 62          |
| <b>Lachen-Speyerdorf</b>                            |                                |             |
| Städt. Kita Altes Schulhaus                         | Theodor-Heuss-Straße 32        | 50          |
| Städt. Kita Lachen-Speyerdorf                       | Pestalozzistraße 4b            | 106         |

| Kitabereiche  | Adresse           | Plätze 2023 |
|---|-------------------|-------------|
| Integrative Kindertagesstätte Regenbogen e.V. der Lebenshilfe | Adamsweg 10       | 32          |
| <b>Mußbach</b>  |                   |             |
| Städt. Kita Mußbach   | Am Stentenwehr 27 | 110         |
| Kinderhort Kastanienstrolche                                  | Schulstraße 12    | 40          |

Quelle: Kindertagesstättenbedarfsplan, Fortschreibung 2023 bis 2024, Stand März 2023.

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 **641 Plätze** geschaffen.

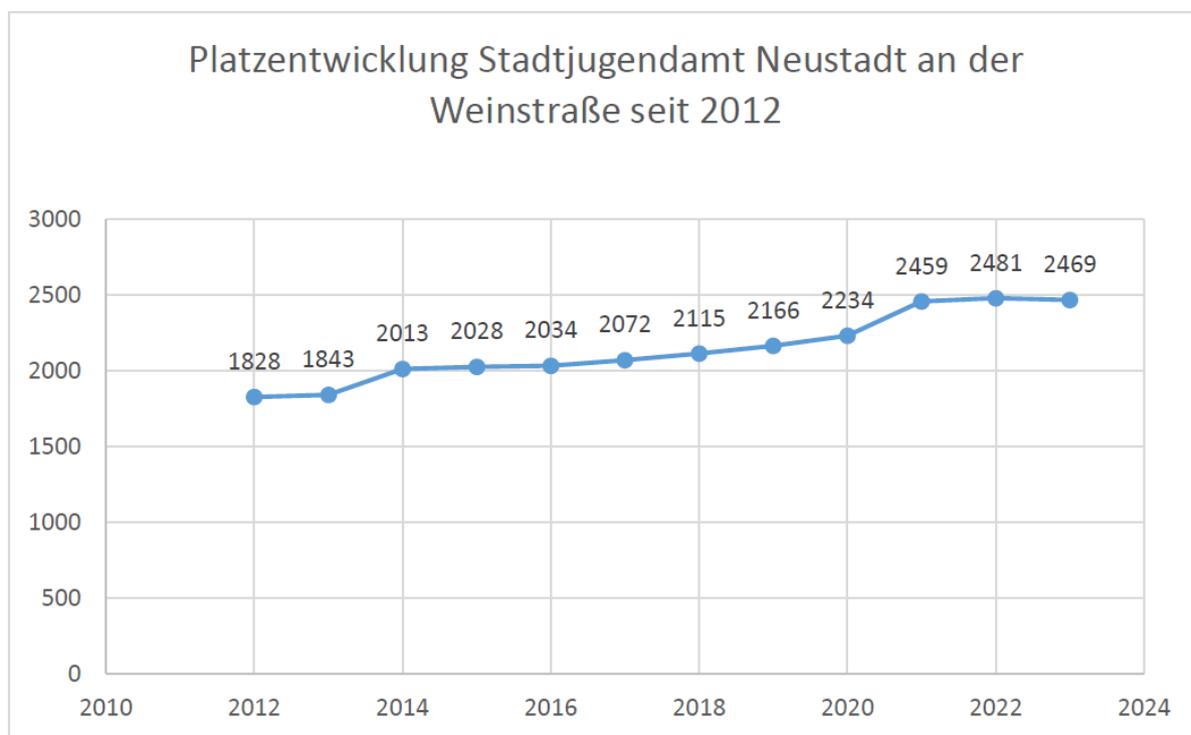


Abbildung 28: Platzentwicklung Kinderbetreuungseinrichtungen 2012-2023 (Plätze insgesamt)

Quelle: Kindertagesstättenbedarfsplan, Fortschreibung 2023 bis 2024, Stand März 2023.

### Bedarfszahlen

Im Jahr 2023 gibt es auf gesamtstädtischer Ebene 60 Plätze in der Altersgruppe **U2** und einen Bedarf von 354 Plätze für das Jahr 2024. Folglich resultiert ein **Fehlbedarf von 294 Plätzen**. Ein Teil des Gesamtbedarfs kann durch Tagespflegestellen abgedeckt werden.

Im Jahr 2023 gibt es auf gesamtstädtischer Ebene 2.289 Plätze in der Altersgruppe **Ü2** bis zum Schuleintrittsalter. Den Plätzen steht ein Bedarf von 2.267 Plätzen für das Jahr gegenüber. Somit besteht ein **Überhang von 22 Plätzen**, der als Puffer dient.

Im Jahr 2023 gibt es zudem auf gesamtstädtischer Ebene 120 Plätze in der Altersgruppe **zwischen dem Schuleintritt und 10 Jahren**. Den Plätzen steht ein Bedarf von 403 Plätzen gegenüber. Daraus resultiert ein **Fehlbedarf von 283 Plätzen**.

Im Rahmen der Kitabedarfsplanung können mittel- bis langfristige **Aussagen zu Bedarfszahlen** nur **sehr eingeschränkt** getroffen werden, da die Entwicklungen aufgrund verschiedener Faktoren sehr **dy-**  
**namisch** 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. Durch die verschiedenen Maßnahmen werden in den nächsten Jahren rd. **400 neue Plätze** geschaffen (s.u).

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 Mischbaufläche eine 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.

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 als Ergänzung zur geplanten Kitaerweiterung der bestehenden Einrichtung in der Pestalozzistraße dienen, da auch nach einer anstehenden Erweiterung 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 Turrene-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 Gimmeldingen, Diedesfeld, Duttweiler und Geinsheim 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. Das Stadion wird ab Spätsommer 2023 in seinem Bestand renoviert, eine Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche ist nicht vorgesehen. Die zukünftige Sportlandschaft auf dem LGS-Gelände wird als Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt und ist daher unter Kapitel 13.7 aufgeführt.

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.

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 zum 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 Beispiel sind bspw. 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. Die Ergebnisse werden – sobald vorliegend – für den FNP 2040 Berücksichtigung finden.

Das **strategische Mobilitätskonzept** soll grundlegende übergeordnete, strategische Ziele für alle Mobilitätsarten, Handlungsfelder und Aufgabenbereiche definieren. Hierzu zählen Bereiche des Fußgänger- und Radverkehrs, ÖPNV, neue Mobilitätsformen, MIV inkl. Parken, Güterverkehr sowie Mobilitätsmanagement und -marketing. Das Konzept soll eine wichtige **Basis für nachfolgende Konzepte** der Stadt Neustadt an der Weinstraße (z.B. Radverkehrskonzept, Betriebliches Mobilitätsmanagement etc.) darstellen. Die Ergebnisse liegen (Stand Dezember 2023) noch nicht vor.

### 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 dem GVP 2012 entwickelt wurde, festgelegt und sind nachfolgend aufgelistet:

- Kernstadt: Gimmeldinger Straße (Grenze zu Haardt), Robert-Stolz-Straße zwischen B 38 und K 23, Exterstraße, 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 / Neubergerstraße (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 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 zwei 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 dargestellt. 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 wieder aufgenommen.

### **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.

## **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

Es erfolgt aufgrund der Planungsebene des FNP und dessen Maßstäblichkeit keine gesonderte Darstellung von Radwegen sowie Themen- und Wanderwegen in der Planzeichnung. Themenkarte 1 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.

Von der Abteilung Verkehrsplanung wurde darüber hinaus mit einer **Radnetzplanung** eine wichtige Grundlage für eine strategische Radverkehrsplanung in Neustadt gelegt.

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.

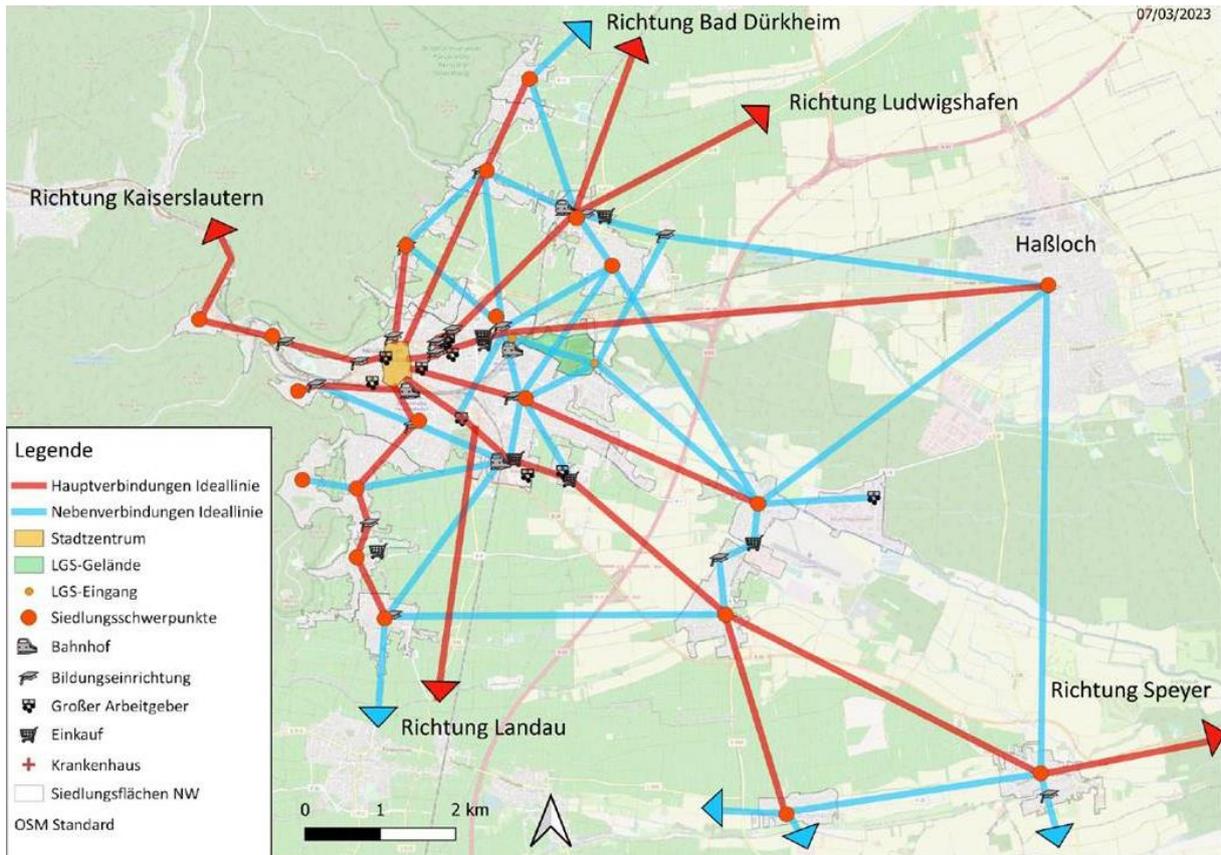


Abbildung 29: Radnetzplanung – Wunschlinien  
 Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße (2023).

Die Radnetzplanung legt dann die Wunschlinien auf die konkreten Radrouten und Linienführungen um. Entsprechend der Bedeutung und Wichtigkeit wird auch hier in Haupt- und Nebenverbindungen unterschieden.

Die Radnetzplanung bildet eine wesentliche Grundlage, um Fördermittel zum Ausbau der Radinfrastruktur auf den definierten Routen zu akquirieren.

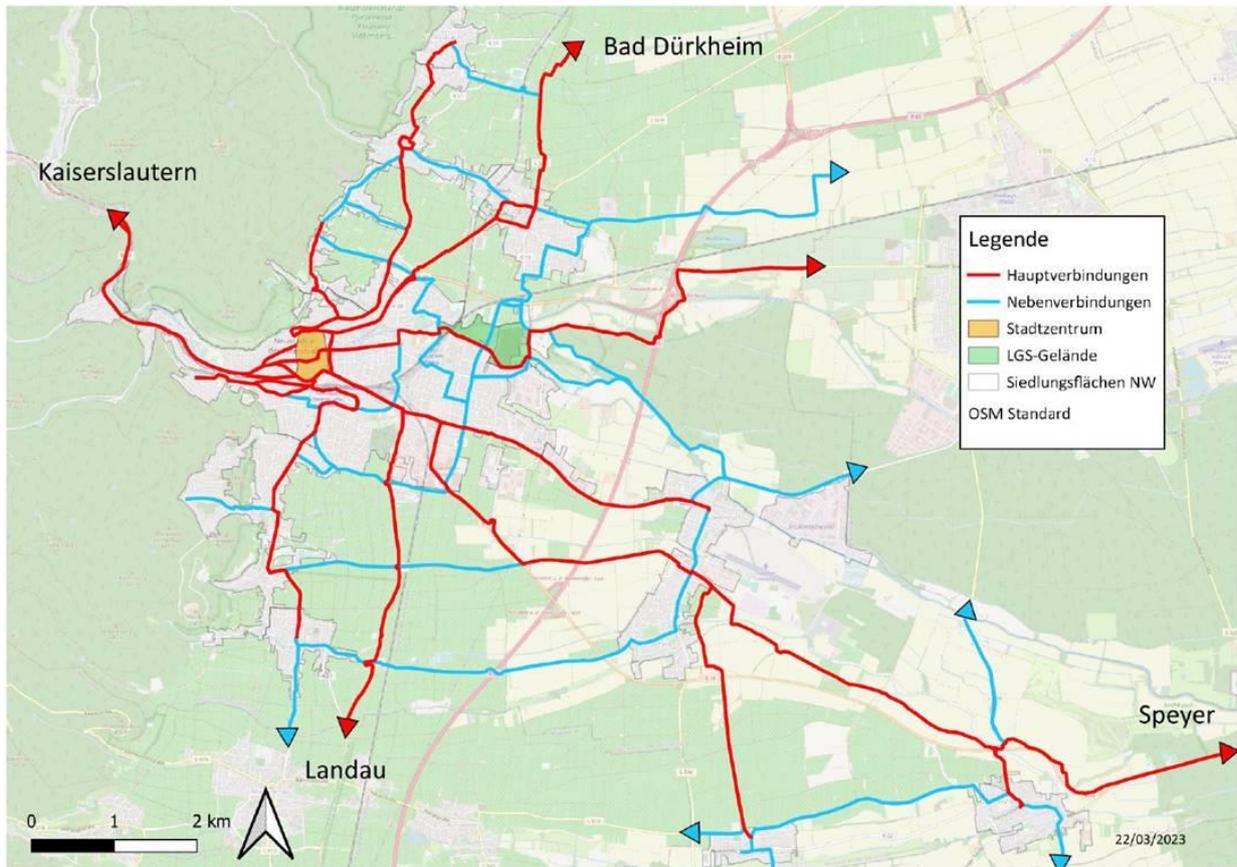


Abbildung 30: Radnetzplan – Radnetz

Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße (2023).

## 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 Bahnhof Neustadt (Weinstr) Süd gelegen. Geplant ist zudem eine künftige Anbindung 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 Bahnhaltspunkte 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“ an.

## 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.

### 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 scheidet 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.

### 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 gewährleistet wird, umfasst insgesamt vier Versorgungsgebiete:

- Versorgungsgebiet **Neustadt an der Weinstraße** (Kernstadt und Ortsbezirke),
- Versorgungsgebiet **Duttweiler**,
- Versorgungsgebiet **Kaltenbrunner Tal und Hohe Loog**,
- Versorgungsgebiet **Silbertal**.

Aufgrund der geografischen Lage 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, Druckerhöhungsanlagen 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.

#### **Versorgungsgebiet Neustadt an der Weinstraße**

Das Hauptversorgungsgebiet Neustadt an der Weinstraße (Kernstadt und Ortsbezirke) wird aus den Wassergewinnungsgebieten **Ordenswald** und **Sattelmühle** versorgt.

Das Wassergewinnungsgebiet Ordenswald befindet sich östlich der Kernstadt im Waldgebiet „Ordenswald“ unweit der BAB 65 und besteht aus insgesamt neun Tiefbrunnen sowie dem Wasserwerk Ordenswald.

Das Wassergewinnungsgebiet Sattelmühle erhält sein Rohwasser aus zwei Tiefbrunnen sowie aus Quellen in räumlicher Nähe zur Ortsgemeinde Esthal und wird im Pumpwerk West zwischen Lambricht und Kernstadt aufbereitet.

#### **Versorgungsgebiet Duttweiler**

Das Wasserversorgungsgebiet wird über den **Wasserturm Haßloch** im Eigentum der Gemeinde Haßloch versorgt.

## Weitere Versorgungsgebiete

Das Wasserversorgungsgebiet **Kaltenbrunner Tal** und **Hohe Loog** wird aus umliegenden Quellen gespeist und versorgt die Pfälzer Waldgaststätten Kaltenbrunner Hütte sowie Hohe Loog. Das Wasserversorgungsgebiet **Silbertal** versorgt das Forsthaus Silbertal. Die Fördermengen decken den Bedarf der Stadt Neustadt an der Weinstraße ab.

## 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.

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.

### 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 Ende des Jahres 2024 abgeschlossen sein und Aussagen über die künftigen Versorgungsstrukturen von neuen Baugebieten enthalten. Entsprechende Hinweise können nach Fertigstellung der Planung in der Begründung ergänzt werden.

### 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**. Angrenzend an das Klärwerk befindet sich im südlichen Bereich ein Polder, welcher als Rückhaltefläche dient. Daneben gibt es fünf private Kleinkläranlagen sowie 22 Gruben, 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.

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 Abfallentsorgung (Restmüll, Wertstoffe, Bioabfall, Sonderabfall) in der Stadt erfolgt durch den **ESN**. Die bestehenden Anlagen zur Abfallentsorgung sind in der Planzeichnung dargestellt.

Im nördlichen Bereich des Gewerbegebiets Nachtweide befindet sich der 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. Für die Fläche des ehemaligen Abfallwirtschaftszentrums bleibt die Zielaussage Fläche für die Abfallentsorgung zunächst bestehen, da sich die Fläche dem Grunde nach weiter für diese Nutzung eignet.

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.

Die Rest- und Bioabfälle von Neustadt an der Weinstraße werden in den folgenden Anlagen weiterverarbeitet:

Tabelle 14: 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.

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 15: 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 -emulsionen                                |
| 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 **Landesgartenschau Gelände**, welches als städtebaulich bedeutsame Planung unter Kapitel 13.7 genauer erläutert wird. Entlang dieses Grünzugs sollen bestehende Grünflächen aufgewertet werden, Aufenthaltsflächen geschaffen und weitere Gewässerrenaturierungsmaßnahmen stattfinden.

Weitere für die Kernstadt wichtigen 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 Mennonitischer Friedhof**. Des Weiteren ist in jedem der neun Ortsbezirke ein Friedhof vorhanden.

Im FNP 2005 noch dargestellte 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 Abenteuerspiel-

platzes (s.u.) als Grünfläche „Sportplatz“ dargestellt. Außerdem werden auch Sportanlagen, die in wirk-samen Bebauungsplänen als Grünfläche festgesetzt sind, in die Planzeichnung des FNP 2040 über-nommen. Alle weiteren, eher technischen Sportanlagen mit ihren zugehörigen baulichen Anlagen wie Umkleidekabinen und Vereinsheimen werden als Gemeinbedarfsflächen (vgl. Kapitel 10.7) dargestellt. Ebenso wird die Grünflächen des **Golfplatzes** im Ortsbezirk Geinsheim als Grünflächen mit der konkre-ten 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 westli-chen 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 Neu-stadt 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 festge-setzt ist. Dauerkleingärten sind durch eine entsprechende Symbolik hervorgehoben. In Neustadt an der Weinstraße betrifft dies 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 **Freizeit-grundstücke** oder Gartenland genutzt werden. Die teils ungeordneten Strukturen tragen zur Zersied-lung 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 Bau-ordnung 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 wur-den 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 Dezember 2023) 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** wird der Grünzug Speyerbach mit den Teilräumen „Wallgasse“, „Festwiese“ und „Böbig“ nun über die Bahnlinie hinweg bis zur Hausmülldeponie „Haidmühle“ in der Branchweilerhofstraße verlängert werden. Hier werden die Renaturierung von Speyerbach und Rehbach fortgeführt und neue Grünflächenangebote für die Bevölkerung geschaffen. Aus der ehemaligen **Deponie Haidmühle** soll eine attraktive und für die Öffentlichkeit zugängliche Landmarke werden.

Die Flächen des Landesgartenschau Geländes bieten den Neustadter Bürgern **vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten** in ihrem Wohnumfeld und liefern einen wichtigen Beitrag zu mehr Gewässerökologie und Biodiversität. Die Landesgartenschau findet im Jahr 2027 statt. Der Bereich ist in der Plankarte als Grünfläche mit der Zweckbestimmung LGS-Gelände bzw. Parkanlage dargestellt.



Abbildung 31: LGS Neustadt, Daueranlagen - Vorabzug

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

## 14 WASSERFLÄCHEN

In Neustadt an der Weinstraße sind neben den **Fließgewässern Rehbach und Speyerbach** auch die **stehenden Gewässer Mußbacher Baggerweiher und Soldatenweiher** sowie weitere Bachläufe und kleinere Gräben als Wasserflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt. Des Weiteren werden festgesetzte Überschwemmungsgebiete i.S.d. § 76 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) nachrichtlich übernommen, ebenso wie Wasserschutzgebiete (vgl. Kapitel 17.3.1).

### 14.1 FLIEßGEWÄSSER

Das Gebiet der Stadt Neustadt an der Weinstraße wird von einem Fließgewässer **2. Ordnung** sowie zahlreichen 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.

#### Rehbach

Der ca. 29 km lange Rehbach 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 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 Flugplatzgraben, der kurz danach in den Speyerbach fließt.

### 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.

## 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<sup>30</sup> 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.

#### 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.

Durch die Erarbeitung eines **Landschaftsbildgutachtens** ist vorgesehen, objektiv und neutral die Qualitäten des Landschaftsraums zu beurteilen, um Kriterien für die Wertigkeiten des Landschaftsbildes zu entwickeln und festzulegen – unabhängig der einschlägigen Kurzbewertung des Landschaftsbildes im

---

<sup>30</sup> Flächen, die mehr als fünf Jahre nicht als Acker genutzt wurden. Als Dauergrünland gelten Wiesen und Weiden.

Rahmen der Erstellung des Landschaftsplans. Zwar ist eine Ausweisung von Vorrangflächen und/oder Ausschlussgebiete rechtlich nicht möglich, jedoch ist das Ziel, durch **Wertigkeitsabstufungen** besonders sensible Bereiche zu identifizieren und damit zukünftig eine **Belastung von hoch sensiblen Bereichen zu verringern**. Zum aktuellen Zeitpunkt (Stand Dezember 2023) befindet sich das Gutachten in der Vergabe. Wichtige Zielaussagen können zu einem späteren Zeitpunkt in die Begründung des FNP 2040 integriert werden.

## 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 17.2.5), 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 wird sich bei der Darstellung und Abgrenzung von Waldflächen an der Datengrundlage des Landes<sup>31</sup> orientiert.

---

<sup>31</sup> Vgl. Landesforsten RLP (2022); Waldorte.

## 17 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.

### 17.1 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.

Altlasten umfassen sowohl Altablagerungen als auch Altstandorte:

- **Altablagerungen** sind z.B. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen 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.<sup>32</sup>

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.

## 17.2 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.

### 17.2.1 NATURSCHUTZGEBIETE

Innerhalb der Gemarkungen von Neustadt an der Weinstraße bestehen die folgenden **dreizehn Naturschutzgebiete**:

Tabelle 16: 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; Loschbusch-Königswiesen | Schutzzweck ist die Erhaltung eines landschaftsökologisch zusammenhängenden Gebiets mit Niedermoor-, Feuchtwiesen-, 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, kleinen Inseln, Steilufeln, Rohboden- und Kiesflächen, Röhrichtbeständen, Ruderalfluren und teilweise nicht mehr genutzten Obstgrundstücken. |

<sup>32</sup> 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.

|  |  |
|--|--|
|  | <p>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.</p> <p>Schutzzweck ist außerdem die Erhaltung und Entwicklung des Gebiets aus wissenschaftlichen Gründen.</p>   |
| <p>NSG-7316-110; Haardtrand – Am Häuselberg</p> <p>NSG-7316-114; Haardtrand – Berggewanne</p> <p>NSG-7316-169; Haardtrand – Am Wetterkreuz</p> <p>NSG-7316-170; Haardtrand – Im Erb</p> <p>NSG-7316-1712; Haardtrand – Am Klausental</p> <p>NSG-7316-172; Haardtrand – Schloßberg</p> <p>NSG-7316-176; Haardtrand – Am Heidelberg</p> <p>NSG-7316-179; Haardtrand – Am Sonnenweg</p> | <p>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.</p> <p>Schutzzweck ist außerdem die Erhaltung und Entwicklung des Gebiets als Standort seltener Pflanzenarten und Pflanzengesellschaften sowie als Lebensraum seltener, teils bestandsbedrohter Tierarten.</p> <p>Ein weiterer Schutzzweck ist die Erhaltung und Entwicklung des Gebiets aus landeskundlichen Gründen sowie wegen seiner besonderen Eigenart.</p>   |
| <p>NSG-7316-208; Rehbachwiesen - Langwiesen</p>  | <p>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.</p> |

|   |  |
|---|--|
| 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: Entwurf des Landschaftsplans der Stadt Neustadt an der Weinstraße, Stand 11/2023.

### 17.2.2 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.

### 17.2.3 GESCHÜTZTE LANDSCHAFTSBESTANDTEILE

Im Bereich des Mußbacher Baggerweiher 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.

### 17.2.4 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 17: 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 „Kalttes Brunmental“ 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 Flurstück 1414/2                               |
| 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).

### 17.2.5 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 18: Auflistung Biosphärenreservat

| Name   | Schutzzweck  |
|--|--|
| <p>„Naturpark Pfälzerwald“ als deutscher Teil des Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen;<br/>aktuelle RVO vom 19.08.2020</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der landschaftlichen Eigenart und Schönheit des Pfälzerwalds mit seinen ausgedehnten, unzerschnittenen und störungsarmen Räumen, Waldgebieten, Bergen, Wiesen- und Bachtälern, seinen Felsregionen, dem Wasgau, der Gebirgskette der Haardt, dem vorgelagerten Hügelland und den Weinbergslagen, mit seiner Biotop- und Artenvielfalt und seinem naturnahen Charakter sowie seinen Bestandteilen traditioneller Kulturlandschaften,</li> <li>▪ die beispielhafte Entwicklung und Erprobung von besonders, schonenden und dauerhaften Landnutzungen und Wirtschaftsweisen zur Erhaltung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftscharakters,</li> <li>▪ die Herstellung und Erhaltung eines Beitrags zum landesweiten Biotopverbund,</li> <li>▪ die Erhaltung und Entwicklung dieser Mittelgebirgslandschaft für die dortigen Lebens- und Arbeitsbedingungen, die Erholung, das Naturleben und einen nachhaltigen Tourismus,</li> <li>▪ die Förderung der nachhaltigen Regionalentwicklung,</li> <li>▪ die grenzüberschreitende Zusammenarbeit und</li> <li>▪ die Erhaltung und Pflege dieser Landschaft als Bestandteil des Weltnetzes der Biosphärenreservate im Programm der UNESCO „Der Mensch und die Biosphäre“ (MAB-Programm), insbesondere zur Erprobung und Anwendung nachhaltiger Entwicklungen.“</li> </ul> |

Quelle: LANIS RLP / Biosphärenreservat Pfälzerwald-Nordvogesen, RVO.

### 17.2.6 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 der folgenden Datensätze:

- Amtliche Biotopkartierung des Landes (2007),
- ergänzende Biotopkartierung im Rahmen des Landschaftsplans sowie
- inoffizieller Stand der amtlichen Grünlandkartierung des Landes (Sachstand des LfU 06/2023 – Änderungen vorbehalten).

### 17.2.7 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.

## 17.3 FLÄCHEN FÜR DEN WASSER- UND HOCHWASSERSCHUTZ

### 17.3.1 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 km<sup>2</sup> 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-Fließzeit-isochrone-Karte“ definiert. Dies bedeutet, es wird der Bereich dargestellt, für den das Grundwasser rd. 100 Jahre Fließzeit bis zur Entnahmestelle (Brunnen) benötigt (s. Umgrenzung „Gesamter unterirdischer Einzugsbereich der Brunnen im Ordenswald“ in der Themenkarte 2). 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-Fließzeit-isochrone.

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 km<sup>2</sup> großen Fläche auf rd. 23 km<sup>2</sup> 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 Dezember 2023) 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. Zur besseren Darstellung findet sich im Anhang Themenkarte 2 welche die WSG gesamthaft darstellt.

### 17.3.2 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 Überschwemmungsgebieten handelt es sich nicht um eine behördliche Planung, sondern um die Ermittlung, Darstellung und rechtliche Festsetzung einer von Natur aus bestehenden Hochwassergefahr.

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 Riedgrabens und tangiert den Siedlungsbereich der Ortsbezirke Duttweiler und Geinsheim.

Dem vorbeugenden Hochwasserschutz dienen verschiedene Entwässerungsgräben sowie Regenrückhaltebecken.

### 17.4 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 noch eine Themenkarte.

Tabelle 19: 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  |

|  |
|--|
| <b>Diedesfeld</b>  |
| 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.)  |
| <b>Geinsheim</b>   |
| Ortskern Gäustraße 75-89 (ungerade Nrn.), 90-100 (gerade Nrn.), Geitherstraße 3, Storchengasse 3/5   |
| <b>Gimmeldingen</b>  |
| 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.)  |
| <b>Haardt</b>  |
| 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  |
| <b>Hambach</b>   |
| Ortskern Mittelhambach Bildgasse 1-7, Schloßstraße 1-55, 2-62, 66, Weinstraße 230-240, 246-264, 239-275, Graspasse 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   |
| <b>Lachen-Speyerdorf</b>   |
| 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 Felsenase   |
| Sog. Stutgarten Ortsbereich Lachen: an einem steilen Westhang südlich der Burg Spangenberg   |
| <b>Mußbach</b>   |
| 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, Lutwitzstraße 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 fünf archäologische Grabungsschutzgebiete. Diese werden aufgrund ihrer Schutzwürdigkeit und der Flächennutzung unter Restriktionen im FNP 2040 nachrichtlich übernommen.

Tabelle 20: 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                     | -  |

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

## 17.5 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 LANDSCHAFTSPLAN (NOCH NICHT INTEGRIERT)

Die wesentlichen **Inhalte des Landschaftsplans** sollen im **späteren Verfahren in den FNP integriert werden** (vgl. Kapitel 2.3). Der Landschaftsplan wird zur Frühzeitigen Beteiligung parallel zum FNP als eigenständiges Planwerk geführt. Dennoch sollen bereits jetzt die groben Inhalte des Landschaftsplans in der vorliegenden Begründung beschrieben werden, um das weitreichende Themenspektrum aufzuzeigen.

Der Landschaftsplan besteht aus den Textteilen „Band I“ und „Band II“. Band I stellt den Grundlagenteil dar, während Band II den konzeptionellen Teil bildet. Darüber hinaus gibt es 8 Pläne, die analytische sowie konzeptionelle Darstellungen aufzeigen.

### Leitbilder und Ziele für die Landschaftsplanung

Im gleichnamigen Kapitel des Landschaftsplans werden **überörtliche Leitlinien** für die Landschaftsplanung definiert sowie übergeordnete Strategien beschrieben, die die grundlegenden Rahmenbedingungen darstellen.

Im Landschaftsplan werden die bereits vorhandenen **fachplanerischen Vorgaben** in 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**.

Zur räumlichen Umsetzung der landschaftsplanerischen Ziele wird das Stadtgebiet der Stadt Neustadt an der Weinstraße in verschiedene **Naturräume** unterteilt. Für die einzelnen Naturräume werden **Leitbilder** formuliert. Die definierten **Ziele** werden den einzelnen Naturräumen zugeordnet. Die Ziele und Naturräume lassen sich wie folgt zusammenfassen (vgl. Plan 7 des Landschaftsplans):

### Entwicklung und Stärkung besonderer Lebensräume:

- Haardtrand
- FFH-Gebiete im Höllischtal und am Kanzelkopf
- Ordenswald mit Wiesenauen
- Niederungen von Speyerbach, Altenbach und Kropsbach

### Entwicklung und Vernetzung, Stärkung ökologischer Funktionen:

- Wälder des Biosphärenreservats
- Vernetzungsräume um den Speyerbach
- Schlittgraben und Wooggraben
- Vernetzung in der Offenlandschaft

### Funktionale Stärkung der Kulturlandschaft:

- Reblandschaft am Haardtrand
- Rebflächen auf dem Riedel
- Gräben und Äcker zwischen Neustadt und Lachen-Speyerdorf

- Agrarland in den Speyerbachauen
- Ackerflächen der Böhler Lössplatte

**Naturverträgliche Naherholung:**

- Speyerbachachse – Landesgartenschau

Die einzelnen Naturräume werden zudem im Anhang des Landschaftsplans in Form von Steckbriefen ausführlich beschrieben. Für das Kapitel „Übergeordnete und überlagernde Ziele“ werden außerdem **naturraumübergreifende Ziele** für die Themenbereiche Bodenschutz, Wasserschutz, Klimaschutz, Hochwasservorsorge, Stärkung und Vernetzung von Naturräumen, Schutz der Kulturlandschaft und des Landschaftserlebens sowie Immissionsschutz formuliert.

### 18.1 MAßNAHMENKONZEPT ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

In diesem Kapitel werden für die einzelnen vorab definierten Ziel- und Handlungsräume **Maßnahmen** entwickelt, die zur jeweiligen Zielerreichung beitragen sollen. Ein wesentlicher Unterschied zum vorherigen Landschaftsplan ist es, dass die Verortung der **Maßnahmen nicht zwangsläufig flächenscharf** erfolgt, sondern pauschal einem **Naturraum zugeordnet** wird. Dies geschieht vor allem aufgrund des langen Zielhorizontes des Landschaftsplanes und dient insbesondere auch der Übersichtlichkeit und Lesbarkeit der Karte (vgl. Plan 8 des Landschaftsplans), die nicht durch eine Vielzahl von Einzelsymbolen überfrachtet werden soll. Zudem ist in den meisten Fällen aufgrund der Maßstäblichkeit der Planung, aber auch räumlicher Gegebenheiten, eine konkrete räumliche Zuordnung fachlich nicht sinnvoll möglich.

Der Landschaftsplan nennt hier beispielsweise Maßnahmen für den Außenbereich, wie die Renaturierung von Fließgewässern und Gräben, die Durchgrünung der Feldflur oder die ökologische Aufwertung von Wald- und Gehölzbeständen.

Aufgrund der Maßstabsebene des Landschaftsplanes besitzen die Maßnahmen noch **grundsätzlichen Charakter**. Vor einer Umsetzung sind somit 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.

### 18.2 LANDSCHAFTSPLANERISCHE HANDLUNGSSCHWERPUNKTE / KOMPENSATIONSKONZEPT

Die Neuaufstellung des FNP beinhaltet eine Erweiterung potenzieller Siedlungsflächen, deren Realisierung mit Eingriffen in Natur und Landschaft i.S.d. § 14 Abs. 1 BNatSchG einhergehen wird, welche wiederum entsprechende Kompensationserfordernisse (gem. § 15 BNatSchG) nach sich ziehen werden.

Grundsätzlich bleibt die Vorgabe bestehen, dass unvermeidbare Eingriffe unmittelbar und soweit wie möglich innerhalb der betroffenen Fläche oder ihrem unmittelbaren Umfeld zu kompensieren sind. Hierzu zählen unter anderem die Minimierung der Bodenversiegelung auf öffentlichen und privaten Flächen, die Durchgrünung mit standortgerechten heimischen Gehölzen sowie die Empfehlung für Dach- und Fassadenbegrünungen.

Der darüberhinausgehende **Kompensationsbedarf** soll zukünftig jedoch nicht zwingend an einer geplanten Baufläche angrenzend, umgesetzt werden, wie dies im FNP 2005 der Fall war. Vielmehr werden im Landschaftsplan **Kompensationssuchräume** definiert, vorzugsweise in ausgewiesenen Schutzgebieten, in denen die Kompensation **prioritär** stattfinden soll (vgl. Plan 8). Hierzu zählen insbesondere das Biosphärenreservat Pfälzerwald mit den FFH- bzw. Vogelschutzgebieten sowie die Natura 2000-Flächen im Osten des Stadtgebietes. Im FNP sollen diese Bereiche im späteren Verfahren als Kompensationssuchräume dargestellt werden.

Eine **vorausschauende Flächenbevorratung** i.S. einer strategischen Kompensationsplanung ist ein zentraler Inhalt des vorliegenden Landschaftsplanes.

Im Landschaftsplan werden in diesem Zuge Bereiche konkretisiert, die für eine umweltfachliche Aufwertung besonders geeignet sind. Hierzu zählen beispielsweise Bereiche entlang des Haardtrandes, die sich für Beweidungsmaßnahmen oder andere Freistellungsmaßnahmen anbieten, besonders erhaltenswerte Grünlandbereiche im Naturschutzgebiet Rehbachwiesen bzw. Königsbusch-Lochwiesen im Ordenswald und im Südosten des Stadtgebietes sowie Renaturierungsmaßnahmen entlang der Gewässer (bspw. die Reaktivierung von Altgerinne im Ordenswald).

### 18.3 VERHÄLTNIS ZUR BAULEITPLANUNG

Die Landschaftsplanung hat gem. § 9 Abs. 1 BNatSchG grundsätzlich die Aufgabe, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Planungsraum zu konkretisieren sowie Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele auch für Planungen und Verwaltungsverfahren aufzuzeigen, deren Entscheidungen sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können.

Die Landschaftspläne sind damit auf der maßstäblichen Ebene des FNP zu erarbeiten und können durch Grünordnungspläne für Teile des Stadtgebietes weiter konkretisiert werden.

Solange sowohl FNP als auch Landschaftsplan erst einen Vorentwurfs- bzw. vorläufigen Sachstand aufweisen, wird es als sinnvoll erachtet, die **Planungen zunächst als getrennte Konzepte** in die erste Stufe des Beteiligungsverfahrens (gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) zu geben, da sich beide Planungen erst nach der Abfrage weiterer wesentlicher Informationen durch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Bürger verfestigen und konkretisieren werden.

Zu begründen ist dies damit, dass die für die Übernahme der landschaftsplanerischen Inhalte in den FNP erforderliche Abwägung erst dann fundiert auf der Wissensbasis aller relevanten Informationen erfolgen kann (vgl. Kapitel 2.3)

## 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 Agrosience 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.) (2021): Erwerbstätige nach Wirtschaftsbereichen.

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Hrsg.) (2020): 6. Bevölkerungsvorausberechnung

WSW & Partner GmbH (2023): Umweltbericht zum FNP 2040. Kaiserslautern.

WSW & Partner GmbH (2023) 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 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**)  
In der Fassung vom 29.07.2009; zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (2240)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**)  
Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009; zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
- 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 I Nr. 56)

## Verordnungen

- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017; zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr.6)
- 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 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Landesbauordnung (**LBauO**)  
In der Fassung vom 24.11.1998; zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- 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*   |
|--|---|---|
| <b>innenstadtrelevante Sortimente</b>  |   |   |
| 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<br>47.79.2                            | Einzelhandel mit Büchern<br>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<br>aus 47.51                      | Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)<br>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. Nähadeln, 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<br>47.42<br>47.43<br>47.63<br>47.78.2 | Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software<br>Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten<br>Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik<br>Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern<br>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 47.7<br>8.9                             | Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)<br>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)  |
| Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände                 | aus 47.78.3<br>aus 47.59.9<br>aus 47.62.2   | Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)<br>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)<br>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*   |
|---|---|---|
| <b>innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>                                       |   |   |
| (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<br>aus 47.78.9  | Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)<br>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  |
| <b>nicht innenstadtrelevante und nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente**</b> |   |   |
| Arbeitsbekleidung   | 47.71   | Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NUR: Arbeitsbekleidung)   |
| Baumarktsortiment i. e. S.***   | aus 47.52.1<br>47.52.3<br>aus 47.53<br>aus 47.59.9<br>aus 47.78.9 | Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)<br>Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf<br>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)<br>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)<br>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<br>aus 47.52.1  | Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten)<br>Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)   |
| Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)  | 45.32<br>aus 45.40  | Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör<br>Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)  |
| Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)  | 47.59.1<br>47.79.1<br>aus 47.59.9                                 | Einzelhandel mit Wohnmöbeln<br>Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen<br>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus 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.