

Beschlussvorlage

öffentlich

| | | | |
|-------------------------|------|----------------------|------------------------------|
| Fachbereich/Sg.: 2.1 | Az.: | Datum: 20.06.2025 | Vorlage Nr. 2025/0149/2.1 |
|-------------------------|------|----------------------|------------------------------|

| Beratungsfolgen | | TOP | Termin | Zuständigkeit | Abstimmung |
|--------------------------------|---|-----|------------|---------------|------------|
| Bau- und Entwicklungsausschuss | Ö | | 26.06.2025 | Entscheidung | |

BETREFF

Flächennutzungsplan 2040 mit integriertem Landschaftsplan (Neuaufstellung) der Stadt Neustadt an der Weinstraße

hier: Behördenbeteiligung nach § 4 Absatz 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

Zur Beteiligung der Stadt Bad Dürkheim als Nachbargemeinde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt an der Weinstraße werden von Seiten der Stadt Bad Dürkheim keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Bürgermeisterin/Dezernentin/Dezernent:



Begründung:

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2005 der Stadt Neustadt an der Weinstraße wurde Ende der 1990er Jahre und Anfang der 2000er Jahre erarbeitet. Rechtsgültig ist er seit September 2005. Der Planungshorizont des Flächennutzungsplanes 2005 bezog sich auf das Prognosejahr 2015 und ist damit bereits überschritten.

Der Geltungsbereich des FNP 2040 bezieht sich auf die gesamte Fläche der Stadt Neustadt mit insgesamt 11.700 ha. Die Stadt Neustadt hat inklusive der neun Ortsbezirke rund 55.000 Einwohner. Die Stadt Bad Dürkheim hat im Vergleich auf fast der gleichen Fläche (10.255 ha) nur ca. 34 % der Einwohner.

Seit dem Inkrafttreten des derzeitigen Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt wurden 15 Änderungsverfahren erfolgreich durchgeführt. Vier laufende Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes sollen noch zu Ende gebracht werden. Bei sieben derzeit noch laufenden Änderungsverfahren ist eine Einstellung des Verfahrens beabsichtigt.

Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen

Wie auch die Stadt Bad Dürkheim hat auch Neustadt im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ein sogenanntes Flächenmanagement hinsichtlich der Darstellung von Wohnbauflächen aufgestellt. Wie auch in Bezug auf den Flächennutzungsplan der Stadt Bad Dürkheim erläutert, werden hier der regionalplanerisch vorgegebene Bedarfswert mit den anrechenbaren Innen- und Außenpotenzialen sowie den Flächenrücknahmen und Flächenneuausweisungen verrechnet. Nach Berücksichtigung aller relevanten Parameter verbleiben der Stadt Neustadt 25,2 ha, die über die bereits im vorliegenden Entwurf dargestellten Flächen hinaus noch als Wohnbauflächen bis zum Planungshorizont 2040 ausgewiesen werden könnten. Es wurden im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung keine weiteren Flächen ausgewiesen. Der Wert lag damals bei 22,6 ha, die bis 2040 noch ausgewiesen werden könnten. Da es in Neustadt relativ viele Baulücken gibt, wurde dieser Wert nochmals um rund 4,1 ha auf 21,1 ha reduziert (Änderung zur frühzeitigen Beteiligung, hier waren es 18,5 ha).

Gewerbliche Bauflächen

Anders als bei den Wohnbauflächen, gibt die Regionalplanung kein Berechnungsverfahren zur Ermittlung des lokalen Gewerbeflächenbedarfs in der Bauleitplanung vor. Die Einstufung gemäß Regionalplan 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. Auf Basis eines Gewerbeflächenkonzeptes wurden verschiedene Alternativen geprüft, final sollen zwei Flächen im Flächennutzungsplan neu dargestellt werden. Zum einen eine kleinere Fläche im Ortsbezirk Hambach sowie eine rund 27 ha große Fläche im Bereich Neustadt-Ost. Im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung sind weitere Flächen hinzugekommen, so dass sich die Flächenausweisung von vorher 28,2 ha auf 36,5 ha erhöht hat.

Sonderbauflächen Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Potenzielle Flächen für PV-Freiflächenanlagen wurden im Rahmen einer Potenzialstudie überprüft. Als Ergebnis sollen Flächen in einer Größe von 26 ha im räumlichen Grenzbereich zwischen den Ortsbezirken Lachen-Speyerdorf, Duttweiler und Geinsheim dargestellt werden. Aktuell stehen der Darstellung als Sonderbaufläche PV noch verschiedene freiraumsichernde Ziele des Regionalplanes 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, prüft die SGD Süd, ob für die Errichtung der PV-Freiflächenanlagen von den Zielen abgewichen werden kann.

Sonderbauflächen Windenergieanlagen

Die Stadt Neustadt hat auch aufgrund geänderter rechtlicher Rahmenbedingungen im September 2023 mit der Fortschreibung einer Windpotenzialstudie begonnen. Aufgrund der anstehenden Teilfortschreibung des Regionalplanes in Bezug auf die Windenergie, die jetzt im März startet, konnten noch keine Ergebnisse in den Entwurf des Flächennutzungsplanes integriert werden. Dies soll im weiteren Verfahren nachgeholt werden.

Sonstige Sonderbauflächen

Als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ werden in der Planzeichnung diejenigen Einzelhandelsflächen dargestellt, die die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten (Verkaufsfläche von > 800 m²). In Neustadt trifft dies, nach einer Bestandserhebung im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes 2020, auf insgesamt 10 Bereiche zu.

Im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes wurde die Stadt Bad Dürkheim bereits um eine Stellungnahme gebeten. Über diese wurde in der Sitzung des Bau- und Entwicklungsausschusses am 25.06.2020 und am 30.06.2020 im Stadtrat beraten und beschlossen, keine Bedenken und Anregungen vorzubringen.

Durch die sonstigen Darstellungen des Flächennutzungsplanentwurfes (z. B. Flächen für Gemeinbedarf, Flächen für den überörtlichen Verkehr, Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, usw.) werden die Belange der Stadt Bad Dürkheim nicht berührt. In Vorbereitung der Landesgartenschau im Jahr 2027 werden die Bereiche um den Speyerbach und Rehbach sowie die Deponie Haidmühle als Grünfläche mit der Zweckbestimmung LSG-Gelände bzw. Parkanlage dargestellt.

Insgesamt werden durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt die Belange der Stadt Bad Dürkheim nicht berührt. Deshalb sollen keine Bedenken und Anregungen vorgebracht werden.

Anlagen:

Die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. d. W. sowie dessen Begründung der veröffentlichten Unterlagen zur Offenlage wurden in das Ratsinformationssystem eingestellt. Weitere Unterlagen aus der Offenlage können auf der Homepage der Stadt Neustadt a. d. W. unter <https://www.neustadt.eu/auslegungen> abgerufen werden.