STADTVERWALTUNG
NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Drucksache Nr.: 209/2020

Dezernat IV
Federführend: Fachbereich 2
Anlagen: 1

Az.: 220TJ

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	20.08.2020	Ö	zur Information

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2030 der Stadt Landau in der Pfalz, hier: Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Stadt Landau hat die Stadt Neustadt an der Weinstraße mit Schreiben vom 03.03.2020 darum gebeten, bis spätestens 29.05.2020 Stellung zum Flächennutzungsplan zu nehmen.

Planerfordernis und Ziele der Neuaufstellung des FNP 2030

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Landau wurde Ende der 1990er Jahre aufgestellt und im Jahr 2000 genehmigt. Planungshorizont war 2010. Der inhaltliche Fokus lag auf dem Abschluss der umfangreichen Konversionsmaßnahmen und den landschaftsplanerischen Belangen. Entsprechend wurde die Neuausweisung von Siedlungsflächen eher restriktiv gehandhabt. Aufgrund der deutlich übertroffenen Bevölkerungsprognosen, dem weiterhin zu erwartenden Bevölkerungszuwachs und der positiven Gewerbeentwicklung zeigt sich jedoch, dass die im Plan ausgewiesenen Bauflächen den künftigen Bedarf über das Jahr 2020 hinaus nicht mehr decken können. Folglich werden die Ziele und Aussagen des Plans den veränderten Herausforderungen insbesondere unter dem Aspekt der Siedlungsflächen nicht mehr gerecht. Neben den städtebaulichen Rahmenbedingungen ergaben sich auch planungsrechtliche Änderungen. Daher wurde im Sommer 2017 der Beschluss zur Neuaufstellung des FNP mit dem Planungshorizont 2030 gefasst.

Der Flächennutzungsplan ist das zentrale Instrument zur Koordinierung unterschiedlicher Flächenansprüche in der Landauer Gemarkung. Als Entscheidungsgrundlage für die entsprechenden Plandarstellungen wurden im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens bzw. parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans verschiedene begleitende Fachkonzepte meist unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erarbeitet. Hieraus ergeben sich unterschiedliche sektorale Zielsetzungen und Ansprüche an die Flächen, die in der Konzeption des FNP 2030 ausgleichend berücksichtigt werden. Zu diesen zählen beispielsweise das Wohnraumversorgungskonzept und die Baulandstrategie, das Einzelhandelskonzept, der Fachbeitrag Wirtschaft und Arbeitsstätten sowie das Klimaschutzkonzept.

Insgesamt sollen bei der städtebaulichen Entwicklung die vorhandenen Qualitäten Landaus als lebenswerter Wohnstadtort und starker Wirtschaftsstandort mit seinen naturräumlichen Besonderheiten und vielen Grünflächen nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden. Dabei werden die Handlungsfelder Klimaschutz, Klimaanpassung, Mobilitätsplanung, Luftreinhaltung, Lärmminderung sowie die Grünflächenplanung thematisiert.

Ausweisung neuer Bauflächen

Seit 2002 verzeichnet Landau durchgängig einen positiven Wanderungssaldo. In dem Zeitraum von 2011 und 2017 fiel der Bevölkerungszuwachs mit 7,1% überdurchschnittlich hoch aus. Landau gilt als sogenannte Schwarmstadt, deren positiver Zuwanderungsgewinn vor allem durch Fernwanderungsgewinne insbesondere von jungen Menschen zustande kommt. Als ein wesentlicher Grund dafür wird die Funktion der Stadt als Universitätsstandort angesehen. Bis 2030 geht die Trendprognose von einem weiteren Bevölkerungszuwachs von 5,2% aus.

Basierend auf dieser Prognose und als Ergebnis des im Vorfeld der Flächennutzungsplanaufstellung erarbeiten Wohnraumversorgungskonzeptes ergibt sich bis zum Jahr 2030 ein Bedarf von rund 2.500 Wohneinheiten.

Vor dem Hintergrund der landesweiten Zielvorgabe (Innen- vor Außenentwicklung) haben sich die Baulücken in Landau seit der erstmaligen Erfassung im Jahr 2013 bis heute um rund 55 % reduziert. Auch die Innenentwicklungspotenziale sind von rund 30 ha auf derzeit 14 ha gesunken. Die Verringerung ist zu großen Teilen auf die rasante fortschreitende bauliche Entwicklung im Bereich des Konversionsareals der ehemaligen Kaserne „Estienne et Foch“ zurückzuführen. Derzeit befindet sich der „Wohnpark Am Ebenberg“ im Gebiet der ehemaligen Kaserne in der Vermarktungsphase. Die letzte Konversionsfläche bildet die ca. 3,5 ha große Brachfläche des ehemaligen Rangierbahnhofs nordöstlich des Hauptbahnhofs Landau. Dennoch reichen die Innenpotenziale nicht aus, um den Bedarf bis 2030 zu decken, sodass unvermeidbar in den Außenbereich ausgewichen werden muss.

Wohnbauflächen:

In den acht Stadtdörfern soll jeweils ein Wohngebiet im Außenbereich entwickelt werden, teilweise auf Flächen die im Flächennutzungsplan 2010 bereits dargestellt waren, teilweise auf neuen Bauflächen. Darüber hinaus sind die dargestellten Wohnbauflächen in Nußdorf und Dammheim von der Genehmigung ausgenommen (Nutzungsdarstellung Wohnen bleibt im Flächennutzungsplan unberücksichtigt, da sie im Zielkonflikt mit dem Einheitlichen Regionalplan stehen.) Durch Flächenrücknahmen und Umstrukturierungen wird gegenüber dem Flächennutzungsplan 2010 in den Stadtdörfern lediglich rund 2 ha für Wohnbauland neu dargestellt.

In der Kernstadt soll sich die Entwicklung der Wohneinheiten, neben den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen, insbesondere auf den südwestlichen Bereich konzentrieren. Aufgrund der Erschließungssituation und der Lage im Stadtraum dient die Fläche südlich der Wollmesheimer Straße als vorrangiges Entwicklungsgebiet. Mit einer Größe von etwa 10,3 ha könnte hier ein Großteil der benötigten Wohneinheiten entwickelt werden. Allerdings sind etwa 5 ha von der Genehmigung ausgenommen und die restlichen 5 ha stehen im Zielkonflikt mit der Regionalplanung, weshalb ein Zielabweichungsverfahren durchzuführen ist.

Gemischte Bauflächen:

Im Flächennutzungsplan wird lediglich eine gemischte Baufläche mit 1,5 ha südlich der Straße Wollmesheimer Höhe und westlich des Schlittweges neu ausgewiesen. Diese steht im Zusammenhang mit der Entwicklung des neuen Stadtquartiers im Südwesten der Landauer Kernstadt. Allerdings ist auch diese Fläche von der Genehmigung ausgenommen.

Gewerbliche Baufläche:

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2030 wurde der Fachbeitrag „Wirtschaft und Arbeitsstätten“ erarbeitet. Der künftige Flächenbedarf wurde dabei größtenteils aus der bisherigen Flächenentwicklung sowie aus der Entwicklung der

Grundstücksverkäufe abgeleitet. Für den Planungshorizont 2030 wird ein Bedarf von 35 ha (brutto) prognostiziert. Dies entspricht einem jährlichen Bedarf von 1,8 ha (netto) und 2,9 ha (brutto). Dabei wurden verschiedene Standorte anhand bestimmter Prüfkriterien untersucht. Im Ergebnis wurden zwei Flächen zur Ausweisung neuer Gewerbegebiete im Umfang von insgesamt 39,6 ha empfohlen. Zum einen der „Gewerbepark Messegelände Südost“ zum anderen die „Erweiterung südlich Queichheimer Hauptstraße“. Da aber auch hier Teile von der Genehmigung ausgenommen sind, wird lediglich der Gewerbepark Messegelände Süd mit etwa 30 ha als neue Gewerbefläche dargestellt. Diese Fläche knüpft an den bestehenden Gewerbeschwerpunkt rund um das Messegelände an und erstreckt sich in östlicher Richtung bis zur Autobahn. Die Fläche entspricht dem Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung und Logistik, das bereits im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ausgewiesen ist.

Sonderbauflächen:

Es werden keine neuen Sonderbauflächen ausgewiesen. Die bestehenden sollen in ihrem Bestand gesichert werden. Mit der Bestandsanpassung werden im Bereich des Nahversorgungsstandortes Wieslauterstraße/Maximilianstraße die beiden ansässigen Discounter neu strukturiert, wodurch es zur Überschreitung der Grenze zur Großflächigkeit kommt. Ebenfalls kommt es im Bereich der Annweiler Straße zur Überschreitung der Grenze zur Großflächigkeit. Diese Anpassungen finden gemäß der Einzelhandelserhebung aus dem Einzelhandelskonzept 2018 der Stadt Landau statt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die avisierten Flächenausweisungen zeigen, dass die Entwicklungsstrategie Landaus sowohl im gewerblichen als auch im wohnbaulichen Bereich deutlich auf Wachstum ausgerichtet ist. Zugleich zeigt sich bei den Flächenausweisungen auch, dass ein Großteil der Flächen von der Genehmigung ausgenommen sind oder in einem Zielkonflikt mit der Regionalplanung stehen.

Nach § 2 Abs. 2 BauGB können sich Gemeinden bei der nachbargemeindlichen Beteiligung auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Dass durch die Planung der Stadt Landau die regionalplanerischen Funktionszuweisungen der Stadt Neustadt an der Weinstraße beeinträchtigt werden oder Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Neustadts zu erwarten sind, ist nicht absehbar. Gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Landau gehört Neustadt zum Streueinzugsgebiet was bedeutet, dass die Besucher und Kunden den Einkaufsstandort Landau nicht regelmäßig aufsuchen und zu den Zufallsbesuchern zählen.

Insofern wurde dem Hauptausschuss am 28.04.2020 vorgeschlagen, keine Bedenken oder Anregungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Landau zu formulieren.

Der Hauptausschuss beschloss einstimmig, dass die Stadt Neustadt an der Weinstraße keine Bedenken und oder Anregungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Landau formuliert und die Vorlage dem Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr in seiner nächsten Sitzung zur Information vorgelegt wird.

Neustadt an der Weinstraße, 22.07.2020

Beigeordneter