

Drucksache Nr.: 145/2021

**Dezernat IV
Federführend: Fachbereich 2
Anlagen: 2**

Az.: 220 MP

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ortsbeirat Diedesfeld	16.06.2021	Ö	zur Vorberatung
Ortsbeirat Lachen-Speyerdorf	01.07.2021	Ö	zur Vorberatung
Ortsbeirat Mußbach	07.07.2021	Ö	Zur Vorberatung
Ortsbeirat Gimmeldingen	17.06.2021	Ö	zur Vorberatung
Ortsbeirat Königsbach	26.05.2021	Ö	zur Vorberatung
Ortsbeirat Duttweiler	06.07.2021	Ö	zur Vorberatung
Innenstadtbeirat	15.06.2021	Ö	zur Vorberatung
Ortsbeirat Haardt	30.06.2021	Ö	zur Vorberatung
Ortsbeirat Geinsheim	30.06.2021	Ö	zur Vorberatung
Wirtschaftsbeirat	30.06.2021	Ö	zur Vorberatung
Ortsbeirat Hambach	01.07.2021	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	07.07.2021	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	08.07.2021	Ö	zur Vorberatung
Stadtrat	13.07.2021	Ö	zur Beschlussfassung

**1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar,
Plankapitel 1.4 „Wohnbauflächen,, und 1.5 „Gewerbliche Bauflächen“
Hier: Stellungnahme der Stadt Neustadt an der Weinstraße im Rahmen des
Beteiligungsverfahrens des Verbandes Region Rhein-Neckar**

Antrag:

Der Stadtrat beschließt auf Empfehlung der vorberatenden Gremien über den Formulierungsvorschlag der Verwaltung für eine Stellungnahme zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar zu den Plankapiteln 1.4 „Wohnbauflächen“ und 1.5 „Gewerbliche Bauflächen“.

Begründung:

Hintergrund

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar wurde am 15. Dezember 2014 rechtsverbindlich. Zwischenzeitlich hat sich die Notwendigkeit ergeben, das strategische Themenfeld „Regionale Siedlungsentwicklung“ in Bezug auf „Wohnbauflächen“ und „Gewerbliche Bauflächen“ an aktuelle Entwicklungen und Herausforderungen anzupassen. Der Verband Region Rhein-Neckar hat die Stadt Neustadt an der Weinstraße vor diesem Hintergrund mit Schreiben vom 14.04.2021 um Stellungnahme zu der vorgelegten Planung gebeten. Als Frist für die Abgabe der Stellungnahme war der 29.06.2021 benannt. Aufgrund der umfangreichen Beratungsfolge wurde um Fristverlängerung gebeten. Die Vorberatungen

werden in den Sitzungsrunden Juni und Juli erfolgen. Die Beschlussfassung durch den Stadtrat erfolgt am 13.07.2021.

Die wesentlichen Änderungen des Einheitlichen Regionalplans betreffen die Plansätze und Begründung – Pankapitel 1.4 „Wohnbauflächen“ und 1.5 „Gewerbliche Bauflächen“ (*Anlage 1 zu dieser Vorlage*), die Raumnutzungskarte – für Neustadt das Blatt West sowie den Umweltbericht. Beide Unterlagen können bei Bedarf im Internet eingesehen werden unter: www.m-r-n.com/regionalplanaenderung

Kapitel 1.4 „Wohnbauflächen“

Wesentliche Inhalte

Nachfolgend werden die wesentlichen Aspekte und Änderungen im Kapitel „Wohnbauflächen“ zusammengefasst:

Die allgemeinen Vorgaben zur Entwicklung von Wohnbauflächen wurden um den Grundsatz zur nachhaltigen Energieversorgung und der Klimaanpassung bei der Bauflächenentwicklung erweitert (G 1.4.1.5).

Wesentliche Neuerung ist die Einführung einer einheitlichen quantitativen Wohnbauflächenbedarfsermittlung für die gesamte Metropolregion, die ganz wesentlichen regionalplanerischen Zielvorstellungen folgt. Allen Kommunen wird dabei eine Eigenentwicklung zugebilligt. Der Bedarf an zusätzlichen Bauflächen – insbesondere aus dem positiven Wanderungssaldo in der Metropolregion – soll in den Kommunen mit der Zusatzfunktion Wohnen konzentriert werden. In Neustadt betrifft dies die Kernstadt und den Ortsbezirk Mußbach.

Für die Stadt Neustadt an der Weinstraße ergibt sich nach der Berechnungsmethode für einen Zeitraum von 15 Jahren ein Wohnbauflächenbedarf von ca. 56 ha (Einflussfaktoren für die Berechnung sind die Einwohnerzahl, die Zuordnung „Siedlungsbereich Wohnen“ oder „Eigenentwicklung“ und ein Siedlungsdichtewert von 30 Wohneinheiten pro Hektar).

Dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung ist Rechnung zu tragen. Daher sind vom berechneten Wohnbauflächenbedarf im Rahmen der Flächennutzungsplanung die vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale abzuziehen. Die vorläufige Ermittlung dieser Potenziale wird von der Stadtplanung in den Gremiensitzungen vorgestellt. Mit der SGD als obere Landesplanungsbehörde ist auch zu klären, inwieweit Baulücken (< 2.000 qm) als Potenziale angerechnet werden müssen. Im Ergebnis ergibt sich der sogenannte Schwellenwert als verbindliche Obergrenze der Wohnbauflächenneuausweisung im Flächennutzungsplan.

Wenngleich die genauen Zahlen erst im weiteren Verlauf des FNP-Prozesses valide ermittelt werden können, ist bereits jetzt deutlich, dass die regionalplanerische Berechnung für die Gesamtstadt Wohnbauflächenneuausweisungen in größerem Umfang ermöglicht. Nach den regionalplanerischen Kriterien sollten sich die Bauflächen soweit möglich in wesentlichem Umfang im Bereich der Kernstadt sowie des Ortsbezirks Mußbach befinden. In den Sitzungen der Ortsbeiräte wird die Abteilung Stadtplanung über die vorhandenen Potenziale sowie die Baulücken je Ortsbezirk informieren.

Grenzen für die wohnbauliche Entwicklung ergeben sich immer dort, wo in der Raumnutzungskarte regionalplanerische Restriktionen (z.B. Regionale Grünzüge, Vorrangflächen für die Landwirtschaft) bestehen. Neue Baugebiet sind nur in den Bereichen möglich, wo keine regionalplanerische Restriktionen bestehen (sogen. Weißflächen).

Der Fokus der Stellungnahme sollte daher darauf liegen, für die zukünftigen Diskussionen ausreichend Spielräume für die kommunale Flächennutzungsplanung einzufordern (Rücknahme von regionalplanerischen Restriktionen). Wichtig: Es geht an dieser Stelle noch nicht um die Entscheidung für bestimmte Flächen und auch noch nicht um die Festlegung von Flächengrößen! Diese Diskussionen werden im Anschluss in der Flächennutzungsplanung geführt werden, wenn die Regionalplanung die geforderten Spielräume tatsächlich einräumt. Jedoch ist die Entwicklung neuer Bauflächen neben den regionalplanerischen Restriktionen von einer Vielzahl weiterer Faktoren abhängig (Erschließbarkeit, Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten, Verfügbarkeit von Flächen, land- bzw. weinbauliche Qualität der Flächen etc.). Insofern sind im ersten Schritt im Sinne der

Stadtentwicklungspolitik die hier erforderlichen Spielräume von entscheidender Bedeutung.

Formulierungsvorschlag für eine Stellungnahme zum Kapitel „Wohnbauflächen“

Vor dem Hintergrund des Klimawandels und der dringenden Notwendigkeit dieser Entwicklung gegenzusteuern, begrüßt die Stadt Neustadt an der Weinstraße die Aufnahme des neuen Grundsatzes zur nachhaltigen Energieversorgung und der Klimaanpassung.

Darüber hinaus ist es für die zukünftige Entwicklung des Wohnstandortes Neustadt an der Weinstraße als wichtig anzusehen, dass die Bedarfsermittlung mit dem fortgeschriebenen Konzept den regionalplanerischen Zielvorstellungen deutlich stärker als bisher folgt. Auch die leichte Handhabbarkeit bzw. die eigenständige Anwendbarkeit für die Kommunen ist zu begrüßen.

2018 fand im Zusammenhang mit der neuen Bedarfsberechnung für Wohnbauflächen ein Kommunalgespräch mit Vertretern des Verbandes Region Rhein-Neckar, der Leitung des Fachbereichs Stadtentwicklung und Bauwesen sowie der Abteilung Stadtplanung statt. Hier wurde bereits deutlich, dass die neue Berechnungsmethode der Stadt Wohnbauflächenneuausweisungen in erheblichem Umfang ermöglicht. Gleichzeitig wurde thematisiert, dass die Entwicklungsmöglichkeiten Neustadts durch regionalplanerische Restriktionen (insbesondere Regionale Grünzüge, Vorrangflächen für die Landwirtschaft) deutlich beschränkt sind. Zum damaligen Zeitpunkt war bereits die Grundaussage der Verwaltung, dass Neustadt mehr Entwicklungsspielräume braucht, um im Rahmen der Flächennutzungsplanung geeignete Wohnbauflächen zu finden. Diese Entwicklungsspielräume gehen quasi zwingend einher mit einer Rücknahme regionalplanerischer Restriktionen.

2018 war der Prozess der Flächennutzungsplanung noch nicht gestartet. Die grobe Linie war damals, Entwicklungsspielräume im Bereich von Kernstadt sowie im Ortsbezirk Mußbach zu schaffen. Die Überlegungen fokussierten sich auf einen 1000 m-Radius um die Bahnhaltepunkte Mußbach sowie Neustadt-Süd. Basierend auf diesen Überlegungen hat der Verband Region Rhein-Neckar im Entwurf der Raumnutzungskarte bereits folgende Flächen zur Rücknahme bisheriger regionalplanerischer Ausweisungen zur Entwicklung weiterer Wohnbauflächen gekennzeichnet:

- NW-01 Mußbach, Gewanne „Rechts am Bischofsweg“ und „Am Scheidpfad“
- NW-02 Mußbach, Gewanne „Schießmauer“
- NW-05 Mußbach, Gewanne „Im Stecken“, nördlich Friedhof
- NW-03 Hambach, Gewanne „Im Grain“,
(zentrale Lage zum Bahnhaltepunkt Süd)

Mit dem Aufstellungsbeschluss im Juni 2020 hat nun der Prozess zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes begonnen. Erste Gespräche mit Vertretern der Ortsbeiräte hinsichtlich der Wünsche nach neuen Baugebieten konnten noch 2020 geführt werden. Ob sich im Bereich der Kernstadt bzw. Mußbach so viele geeignete und mobilisierbare Flächen finden, wie dies regionalplanerisch wünschenswert wäre, ist noch offen. Gleichzeitig wünschen sich viele Weindörfer in der nächsten FNP-Periode ein neues Baugebiet. Um im Rahmen der Flächennutzungsplanung für die Stadt Neustadt an der Weinstraße und ihre Weindörfer die besten und auch die mobilisierbaren Flächen bestimmen zu können, bedarf es daher weitergehender Spielräume in Form von Weißflächen. Das bedeutet nicht, dass alle dieser Weißflächen mit Baugebieten überplant werden sollen / können. Es geht schlichtweg darum, auch in den Ortsbezirken Alternativen diskutieren zu können, um die vorgenannten weiteren Einflussgrößen ausreichend berücksichtigen zu können.

Nachfolgend werden die weitergehenden Wünsche zur Rücknahme von regionalplanerischen Restriktionen aufgelistet und begründet. Die Flächen sind in der *Anlage 2* eingezeichnet und räumlich verortet:

- NW-06 Diedesfeld, Gewanne „Im Brühl“
- NW-07 Diedesfeld, Gewanne „In der Blöck“
- NW-08 Lachen-Speyerdorf, Gewanne „Im Sackgarten“
- NW-09 Königsbach, Gewanne „Aliment“
- NW-10 Königsbach, „Äußere Mückenhaus Gewanne“

NW-11 Haardt, Gewanne „Mittlerer Aspen“
NW-12 Geinsheim, Gewanne „In der Sandgrube“ bzw. „Auf dem Hägfeldweg“

Kernstadt

In der Kernstadt gibt es noch verschiedene Wohnbauflächenpotenziale, die bereits im Flächennutzungsplan 2005 dargestellt sind (z.B. Heulache, Am Knappengraben). Weitere Entwicklungsmöglichkeiten finden sich praktisch nur noch im Bereich südlich des Hauptfriedhofs, der aber bereits heute von regionalplanerischen Restriktionen freigestellt ist. Weitere Bereiche, in denen eine Freistellung von regionalplanerischen Restriktionen für die Stadtentwicklung sinnvoll sein könnten, gibt es nicht.

Damit ist aber schon heute klar, dass der große Wohnbauflächenbedarfswert, der sich für die Kernstadt aufgrund der hohen Einwohnerzahl und der W-Funktion ermitteln lässt, hier überhaupt nicht ausgeschöpft werden kann.

Mußbach

Dem Ortsbezirk Mußbach wurde die Funktion „Siedlungsbereich Wohnen“ zugeordnet. Die bereits in den Entwurf der Raumnutzungskarte eingetragenen Freistellungen von Restriktionen für die Flächen NW-01, NW-02 und NW-05 werden begrüßt. Damit gibt es für den Ortsbezirk Mußbach ausreichend Freiräume für die Diskussion im weiteren FNP-Prozess.

Diedesfeld

Im Ortsbezirk Diedesfeld besteht der Wunsch nach einem neuen Baugebiet. In der Flächennutzungsplanung werden drei alternative Standorte betrachtet.

Im Bereich der Gewanne „Im Drötschgarten“, südlich der Kreuzstraße, gibt es schon heute eine regionalplanerische Weißfläche. Aufgrund der Eigentümerstruktur scheint eine Flächenmobilisierung allerdings schwierig. Daher werden in der Flächennutzungsplanung zwei weitere Alternativen in den Blick genommen. Die Fläche NW-06 in der Gewanne „Im Brühl“ sowie die Flächen NW-07 in der Gewanne „In der Blöck“.

Duttweiler

Im Ortsbezirk Duttweiler besteht noch Potenzial in Form einer bereits im FNP 2005 ausgewiesenen Wohnbaufläche „Unterm Dorf“. Eine Freistellung von regionalplanerischen Restriktionen ist hier nicht angedacht.

Geinsheim

Im Ortsbezirk Geinsheim gibt es noch verschiedene Entwicklungsflächen, wie beispielsweise den Bereich „Schmittenäcker“. Darüber hinaus besteht der Wunsch, eine Fläche südlich angrenzend an den bisherigen Siedlungskörper, in der Gewanne „In der Sandgrube“ bzw. „Auf dem Hägfeldweg“ in die Prüfung im Flächennutzungsplanprozess aufzunehmen.

Gimmeldingen

Im Ortsbezirk Gimmeldingen gibt es noch verschiedene Potenziale. Hier wurde kein Wunsch nach einem neuen Baugebiet geäußert. Eine Freistellung von regionalplanerischen Restriktionen ist hier nicht angedacht.

Haardt

Um für den Ortsbezirk Haardt eine Entwicklung zu ermöglichen, soll die Fläche NW-11 in der Gewanne „Mittlerer Aspen“ von Restriktionen freigestellt werden.

Hambach

Im Ortsbezirk Hambach soll auf das im Flächennutzungsplan 2005 vorgesehene Baugebiet in der Gewanne „In den Grundwiesen“, östlich der Weinstraße bzw. südlich des Grundwiesenwegs verzichtet werden.

Weiter besteht der Wunsch nach einem Baugebiet in der Gewanne „Im Letten“. Da es hier bereits eine regionalplanerische Weißfläche gibt, besteht kein Handlungsbedarf auf Ebene der Regionalplanung.

Weiterhin soll im Flächennutzungsplanprozess die Gewanne „Im Grain“ näher betrachtet werden. Die Freistellung von Restriktionen ist im Entwurf der Raumnutzungskarte bereits unter NW-03 verzeichnet.

Königsbach

Im Ortsbezirk Königsbach wurde der Wunsch nach einem neuen Baugebiet geäußert.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung werden zwei Standorte für ein neues Baugebiet

geprüft. Die Flächen NW-09 in der Gewanne „Aliment“ sowie NW-10 „Äußere Mückenhaus Gewanne“.

Königsbach ist komplett von Restriktionen umgeben (Vorranggebiet für die Landwirtschaft, regionaler Grünzug, landesweiter Biotopverbund, Vogelschutzgebiet). Aktuell gibt es aufgrund dieser Restriktionen keinerlei Entwicklungsmöglichkeiten.

Um Königsbach überhaupt noch Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen, wird um Rücknahme der Restriktionen in beiden genannten Bereichen gebeten, damit auf FNP-Ebene eine alternative Betrachtungsmöglichkeit gewährleistet werden kann.

Lachen-Speyerdorf

Im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf wird gerade das große neue Baugebiet „Am Jahnplatz“ erschlossen. Es werden keine größeren neuen Baugebiete gewünscht.

Im Flächennutzungsplan soll aber eine kleine Arrondierung im Bereich der Gewanne „Im Sackgarten“ in den Blick genommen werden. Diese ist als Rücknahmewunsch NW-08 vermerkt.

Kapitel 1.5 „Gewerbliche Bauflächen“

Wesentliche Inhalte

Die Fortschreibung des Kapitels „Gewerbliche Bauflächen“ fußt i.W. auf den Ergebnissen der „Regionalen Gewerbeflächenstudie der Metropolregion Rhein-Neckar“, die durch die CIMA Beratung + Management GmbH zwischen 2017 und 2019 bearbeitet wurde.

Nachfolgend werden die wesentlichen Änderungen im Kapitel „Gewerbliche Bauflächen“ zusammengefasst:

Die allgemeinen Vorgaben zur Entwicklung gewerblicher Bauflächen wurden um einen Grundsatz zur nachhaltigen Energieversorgung und zur Klimaanpassung erweitert (G 1.5.1.3).

Bei der räumlichen Zuordnung der Gewerbeflächen (1.5.2. ff) wurde die Systematik der Funktionszuweisungen beibehalten. Für Neustadt bedeutet dies, dass nach wie vor der Kernstadt sowie dem Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf die Funktion „Siedlungsbereich Gewerbe“ zugeordnet wird. Hier liegt der Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung. Den anderen Ortsbezirken wird von Seiten der Regionalplanung eine gewerbliche Eigenentwicklung zugestanden. Dabei geht es i.W. um Möglichkeiten der Erweiterung von Betrieben am Standort, aber auch um neue Flächen für Standortverlagerungen.

In der Metropolregion wurden darüber hinaus regionalbedeutsame Vorranggebiete für „Gewerbe und Dienstleistung“ sowie für „Industrie und Logistik“ ausgewiesen (Anhang 1.7 bzw. 1.8). An diesen Standorten soll die regionalbedeutsame gewerbliche Entwicklung konzentriert werden. In Neustadt ist kein Vorranggebiet ausgewiesen.

Der Einheitliche Regionalplan macht den Kommunen keine Vorgaben für ein Mengengerüst der gewerblichen Entwicklung (Obergrenzen). Die Bedarfe für gewerbliche Bauflächen müssen allerdings im Rahmen der Flächennutzungsplanung konkret begründet werden (Gewerbeflächenentwicklungskonzept).

Grenzen für die gewerbliche Entwicklung ergeben sich aber immer dort, wo in der Raumnutzungskarte regionalplanerische Restriktionen (z.B. Regionale Grünzüge, Vorranggebiete für die Landwirtschaft) bestehen. In der Raumnutzungskarte sind daher Flächen markiert, in denen eine Rücknahme bisheriger regionalplanerischer Restriktionen zur Entwicklung weiterer gewerblicher Bauflächen vorgesehen ist. Dies betrifft im vorliegenden Entwurf die Fläche NW 04 auf Hambacher Gemarkung (nördlich der Mittelhambacher Straße, zwischen Diedesfelder Weg im Westen und Hambacher Mühle im Osten / in der Winterhalt).

Formulierungsvorschlag für eine Stellungnahme zum Kapitel „Gewerbliche Bauflächen“

Vor dem Hintergrund des Klimawandels und der dringenden Notwendigkeit dieser Entwicklung gegenzusteuern, begrüßt die Stadt Neustadt an der Weinstraße die Aufnahme des neuen Grundsatzes 1.5.1.3, der die Bedeutung von nachhaltiger Energieversorgung und Klimaanpassungsstrategien bei der Konzeption von gewerblichen Bauflächen hervorhebt.

Die in der Raumnutzungskarte bereits vermerkte Rücknahme regionalplanerischer Restriktionen NW 04 auf Hambacher Gemarkung wird begrüßt. Diese Fläche stand bereits in

der Vergangenheit öfter für gewerbliche Entwicklungen in Rede, konnte aber aufgrund der regionalplanerischen Restriktionen nie umgesetzt werden.

- Zukünftige Gewerbeflächenentwicklung als eines der Kernthemen der Stadtentwicklung -

In den letzten fünfzehn Jahren wurde in Neustadt an der Weinstraße stark auf Innenentwicklung gesetzt. Es wurden viele Innenpotenziale für die gewerbliche Entwicklung aktiviert. Die Grenzen einer möglichen Innenentwicklung sind aber absehbar erreicht. Seinerzeit vorhandene oder neu hinzugetretene Gewerbebrachen sind bereits weitestgehend wiedergenutzt. Im Ergebnis können die Stadt und deren Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft (WEG mbH) in der aktuellen Situation bei Anfragen nur noch wenige Restgrundstücke anbieten. Es besteht ein wirklicher Engpass an Gewerbebauland.

Im Rahmen der Mitte 2020 begonnenen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2035 liegt in diesem Jahr der Fokus auf der Erarbeitung eines Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes. Zwischenergebnisse zeigen, dass es in Neustadt einen erheblichen Nachholbedarf bei der Ausweisung gewerblicher Bauflächen gibt. Die Nachfrage übertrifft das vorhandene Angebot an Flächen bei Weitem. Die Stadt Neustadt an der Weinstraße wird daher mit dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept nun eine Grundlage schaffen, diese Bedarfe nachvollziehbar nachzuweisen. Bereits jetzt ist absehbar, dass sich die wesentlichen Entwicklungen auf das Karree zwischen B 39 im Süden, Adolf-Kolping-Straße im Westen, Speyerdorfer Straße im Norden und Autobahn im Osten fokussieren werden. Große Teile dieses Gebietes sind in der Raumnutzungskarte zum einheitlichen Regionalplan bereits heute als restriktionsfreie Fläche (Weißfläche) dargestellt. Nach Osten, in Richtung Autobahn, begrenzen ein Regionaler Grünzug sowie eine Vorrangfläche für die Landwirtschaft die Entwicklungsmöglichkeiten (Breite von 600 – 650 m).

Das städtische Gewerbeflächenentwicklungskonzept und die darauf aufbauende städtebauliche Rahmenplanung nehmen den gesamten Bereich bis zur Autobahn in den Blick. Es geht dabei um eine nachhaltige, zukunftsorientierte Gewerbeflächenentwicklung. Das bedeutet auf der einen Seite möglichst kompakte Bauflächen, um die Bodenversiegelung zu minimieren, auf der anderen Seite aber auch großzügige, integrierte Freiflächen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität. Auch das Thema Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien wird in diesem Zusammenhang beleuchtet. Der Bereich westlich der Autobahn bietet sich dabei beispielsweise für das Thema Freiflächen-Photovoltaikanlagen an. Um in diesem Zusammenhang ausreichend Spielräume für die kommunale Entwicklung zu haben, bitten wir um die Erweiterung der Weißfläche in Richtung Autobahn und damit um die Rücknahme der Vorranggebiete für die Landwirtschaft sowie des Regionalen Grünzuges NW-13.

Neustadt an der Weinstraße, 11.05.2021

Oberbürgermeister