

**Drucksache Nr.: 382/2022**

**Dezernat IV**  
**Federführend:** Stadtplanung  
**Anlagen:** 3  
**Az.:** 220 LD/MM/MP

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>	<b>Behandlung</b>
Ortsbeirat Diedesfeld	07.12.2022	Ö	zur Beschlussfassung

**1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar,  
Plankapitel 1.4 „Wohnbauflächen,, und 1.5 „Gewerbliche Bauflächen“  
Hier: Entwurf zur 2. Offenlage - Erneute Stellungnahme sowie  
Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP 2035)**

---

**Antrag:**

- A. Der Ortsbeirat Diedesfeld nimmt die Abwägungsentscheidungen zur Fortschreibung des Regionalplans, Plankapitel „Wohnbauflächen“ und „Gewerbliche Bauflächen“, zur Kenntnis. Er beschließt über die Empfehlung der Verwaltung für eine erneute Stellungnahme.
- B. Der Ortsbeirat Diedesfeld beschließt über die Neuausweisungen von geplanten Bauflächen für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans (FNP 2035).

**Begründung:**

In der Vorlage werden die Punkte Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar zu den Plankapiteln „Wohnbauflächen“ und „Gewerbliche Bauflächen“ (Teil A) sowie die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2035 (Teil B) miteinander verknüpft, da sich zwischen den Themen enge Wechselwirkungen ergeben. Wohnbauflächen oder gewerbliche Bauflächen können im Flächennutzungsplan nur dort ausgewiesen werden, wo keine regionalplanerischen Restriktionen entgegenstehen.

In den Sitzungsrunden Dezember 2022 / Januar 2023 sollen zunächst die Ortsbeiräte mit den Themen, die ihre Gemarkung betreffen, befasst werden. Für die nachfolgende Sitzungsrunde werden die Ergebnisse zusammengefasst und dem Ausschuss für Umwelt und Naturschutz sowie dem Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr zur Vorberatung und dem Stadtrat zum Beschluss vorgelegt.

**A Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar**

**1. Hintergrund / Verfahren**

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar wird aktuell für die Plankapitel 1.4 „Wohnbauflächen“ und 1.5 „Gewerbliche Bauflächen“ fortgeschrieben. Im April / Mai 2021 fand die 1. Offenlage und Anhörung Träger öffentlicher Belange statt. Der Stadtrat hat hierzu im Juli 2021 eine Stellungnahme beschlossen, die der Ortsbeirat Diedesfeld in seiner

Sitzung vom 16.06.2021 vorberaten hatte (siehe Drucksache 145/2021).

Nun bereitet der Verband Region Rhein-Neckar (VRRN) die 2. Offenlage und Anhörung Träger öffentlicher Belange vor. Formell wird diese wohl Anfang 2023 stattfinden. Allerdings sind alle relevanten Unterlagen bereits jetzt im Sitzungsdienst der Metropolregion eingestellt. Der Planungsausschuss hat diese am 06.11.2022 abschließend vorberaten. Der Beschluss der Verbandsversammlung ist für den 09. Dezember 2022 vorgesehen. Mit Änderungen der Unterlagen ist erfahrungsgemäß zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr zu rechnen.

Um für dieses wichtige Thema genügend Zeit zur Vorberatung durch die Ortsbeiräte und anschließende Befassung von Umwelt- und Bauausschuss sowie Beschluss durch den Stadtrat zu haben, hat sich die Verwaltung entschlossen, die Gremien bereits auf Grundlage der o.g. Unterlagen mit dem Thema zu befassen.

Nachfolgende Unterlagen werden vom VRRN zur 2. Offenlage zur Verfügung gestellt:

- Äußerungen und Behandlungsvorschläge im Rahmen des Offenlage- und Anhörungsverfahrens – Synopse
- Plansätze und Begründung – Plankapitel 1.4 „Wohnbauflächen“ und 1.5 „Gewerbliche Bauflächen“
- Raumnutzungskarte – für Neustadt das Blatt West
- Umweltbericht.

Alle Unterlagen können bei Bedarf im Internet eingesehen werden unter:

<https://session.vrrn.de/bur/vo0050.asp? kvonr=262>

Die den Ortsbezirk Diedesfeld betreffende Abwägung der Stellungnahme liegt dieser Vorlage als **Anlage 1** bei (Auszug aus der Synopse des VRRN). Die wesentlichen Inhalte und Konsequenzen für Diedesfeld wurden von der Verwaltung zusammengestellt. Neben der Stellungnahme, die die Stadt Neustadt an der Weinstraße selbst eingereicht hat, hat noch der BUND Stellung genommen.

## 2. Information über die Abwägung der Stellungnahme

### Stellungnahme der Stadt im Rahmen der 1. Offenlage (bezogen auf Diedesfeld)

In Diedesfeld besteht der Wunsch nach einem neuen Baugebiet.

Neue Baugebiete sind aber nur möglich, wenn keine regionalplanerischen Restriktionen (z.B. Regionale Grünzüge, Vorranggebiete für die Landwirtschaft) im Einheitlichen Regionalplan dargestellt sind, sondern sogenannte Weißflächen bestehen. In der Gewanne „Im Dröschgarten“, südlich der Kreuzstraße, gibt es schon heute eine solche regionalplanerische Weißfläche.

Um für die Flächennutzungsplanung Spielräume zu haben und weitere Alternativen in den Blick nehmen zu können, wurde der Wunsch zur Rücknahme von Restriktionen für die Flächen NW-06 „Im Brühl“ sowie NW-07 „In der Blöck“ vorgetragen. Die Flächen sind in der Abbildung 1 der **Anlage 2** zu dieser Vorlage umgrenzt.

### Abwägung der Stellungnahme

Der Bedarf für Restriktionsrücknahmen im von der Stadt geforderten Umfang wird nicht gesehen. Dem Wunsch, regionalplanerische Restriktionen zurückzunehmen, wurde **teilweise** nachgekommen.

- NW-06 „In der Blöck“: keine Rücknahme der Restriktionen (= kein Baugebiet möglich)
- NW-07 „Im Brühl“: Teilrücknahme der Restriktionen (= Baugebiet möglich)

Begründet wird dies wie folgt.

- Der Regionalplan verfolgt das Ziel einer flächensparenden und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung.
- Die Flächenbedarfe für Wohnbauflächen werden auf Grundlage einer regionsweit einheitlichen Berechnungsmethode ermittelt. Das gilt auch für die Ermittlung der noch vorhandenen Flächenpotenziale (Raum+Monitor).
- Der Ortsbezirk Diedesfeld ist – losgelöst von der Zugehörigkeit zum Mittelzentrum Neustadt – aus regionalplanerischer Sicht kein wohnbaulicher Schwerpunkt und nicht anders zu bewerten, als Kommunen vergleichbarer Größe in der Metropolregion. Ihnen wird eine Eigenentwicklung zugestanden. Für vergleichbare Kommunen in der Metropolregion liege der ermittelte Wohnbauflächenbedarf für 15 Jahre bei etwa 1,5 ha.
- Um dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung Rechnung zu tragen, sind die vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale sowie Baulücken anzurechnen.
- Die Fläche „NW-06 In der Blöck“ wird für eine Siedlungserweiterung zwar als städtebaulich vertretbar bewertet, eine wohnbauliche Entwicklung würde aber zu einer Verschärfung der ohnehin schwierigen, innerörtlichen Verkehrssituation führen.
- Die Fläche NW-07 „Im Brühl“ wird aus städtebaulicher und raumordnerischer Sicht als grundsätzlich geeignet bewertet, darüber hinaus ist die Fläche besser an das bestehende Verkehrsnetz angebunden als „In der Blöck“. Die Fläche wird aber als zu groß angesehen. Die Rücknahme der Restriktionen wurde auf einen Teilbereich südlich der Kreuzstraße sowie beiderseits der Brühlstraße mit einer Gesamtfläche von 1,6 ha begrenzt (Abwägung des Verbandes siehe Abbildung 2 der **Anlage 2** zu dieser Vorlage). Der Umweltbericht zum Einheitlichen Regionalplan kommt zu folgender Einschätzung: Die vorgesehene Gebietsänderung ist insgesamt aus regionaler Sicht mit voraussichtlich geringen negativen Umweltauswirkungen verbunden. Der Änderungsbereich ist daher aus Umweltgesichtspunkten für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet.

### 3. Einschätzung der Verwaltung und Empfehlung für eine erneute Stellungnahme

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße hatte in Ihrer Stellungnahme zur 1. Offenlage deutlich gemacht, dass der Wunsch nach weiteren Weißflächen nicht dazu dient, quasi maßlos neue Bauflächen ausweisen zu können, sondern dass es vor allem darum geht, auch in den Ortsbezirken im FNP-Prozess Alternativen diskutieren zu können. Allerdings bleibt auch festzustellen, dass die in Diedesfeld geforderten Rücknahmen von Restriktionen sehr großzügig bemessen waren. Insofern kann der Argumentationslinie der Regionalplanung gefolgt werden, dass die Restriktionen nicht im ursprünglich geforderten Umfang zurückgenommen werden.

#### NW-06 „In der Blöck“

Die Fläche wurde von der Abteilung Stadtplanung zwischenzeitlich noch einmal genauer betrachtet. Siedlungsstrukturell wäre die Fläche (die im Übrigen in der ersten Stellungnahme mit über 4 ha abgegrenzt war) zwar eine stimmige Siedlungserweiterung mit Potenzialen über den Zielhorizont des FNP 2035 hinaus. Die Erschließungsmöglichkeiten der Fläche werden allerdings als schwierig beurteilt. Auf der einen Seite die Anbindung über die zum Teil sehr engen Wohnstraßen (Dr.-Nieder-Straße und Blöckenstraße bzw. Ursulastraße), die zu einer Mehrbelastung der dortigen Anwohner führen würde. Auf der anderen Seite 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. Eine Ersteinschätzung im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplans hat außerdem gezeigt, dass auch umweltfachliche Gründe eher gegen eine Entwicklung der Fläche sprechen. Wengleich es hier keine Schutzgebietsausweisungen gibt, wird die Fläche durch

den bereits benannten Graben mit angelagerten Gehölzstrukturen geprägt. Das Vorkommen geschützter Arten ist möglich. Der Graben sammelt das Außenbereichswasser aus angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Die Fläche könnte daher bei Starkregenereignissen einer erhöhten Gefahr ausgesetzt sein.

Gleichzeitig werden die Flächen „Im Brühl“ (siehe nachfolgend) bzw. „Im Drötschgarten“ (siehe Punkt B dieser Vorlage) als besser geeignete Entwicklungsoptionen angesehen.

*Empfehlung: Mit o.g. Hintergrund wird empfohlen, zu der Fläche „In der Blöck“ keinen Rücknahmewunsch mehr vorzutragen!*

#### NW-07 „Im Brühl“

Das Ansinnen der Reduzierung der Größe der gewünschten Weißfläche durch die Regionalplanung kann dem Grunde nach nachvollzogen werden. Allerdings wird die vorgeschlagene Neuabgrenzung der Fläche (Streifen parallel zur Kreuzstraße östlich und westlich der Straße im Brühl) als nicht optimal angesehen. Die Verwaltung hat die Erschließungsmöglichkeiten mittels Testentwürfen überprüft. Der östliche Teilbereich könnte über die Brühlstraße sowie Im Johanniskirchel sinnvoll erschlossen werden. Nach Westen hin ergäbe sich eine über 100 m lange Stichstraße, also keine tragfähige Erschließungsstruktur.

Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung einen Vorschlag für eine Neuabgrenzung des Rücknahmewunsches „Im Brühl“ erarbeitet (**siehe Abbildung 3 der Anlage 2**). Es entsteht eine L-förmige Fläche mit Anbindung von Süden über die von-Dalheim-Straße bzw. den Brühlweg und von Nordosten über die Kreuzstraße bzw. Brühlstraße.

Eine Bebauung würde den Siedlungsrand in diesem Bereich neu definieren. Aus umweltfachlicher Sicht sprechen keine wesentlichen Gründe gegen eine Auswahl dieser Fläche. Die Verwaltung sieht eine grundlegende Eignung als neue Wohnbaufläche.

*Empfehlung: Der Ortsbeirat beschließt nach Diskussion den Vorschlag für eine Neuabgrenzung des Rücknahmewunsches „Im Brühl“. Die Fläche hat eine vergleichbare Größe wie die von der Regionalplanung vorgeschlagene Fläche.*

Zusammenfassend ist zu begrüßen, dass die Notwendigkeit zur Restriktionsrücknahme vom VRRN gesehen wurde. Die neue Weißfläche „Im Brühl“ liefert neben der vorhandenen Weißfläche „Im Drötschgarten“ nun Spielräume für ein neues Baugebiet.

## **B Flächennutzungsplan 2035**

### 1. Flächenprüfung für den FNP 2035

Vollzieht man die Berechnungsmethode der Regionalplanung im Detail nach, steht Diedesfeld ein neues Baugebiet in einer Größe von knapp über einem Hektar zu. Wenngleich die regionalplanerische Methodik dem Grunde nach als plausibel und nachvollziehbar angesehen wird, scheint es für eine kreisfreie Stadt wie Neustadt mit Kernstadt und 9 Ortsbezirken im Sinne der kommunalen Planungshoheit nicht angemessen, die Bedarfswerte eigenständiger Kommunen sehr eng auf die Neustadter Ortsbezirke / Weindörfer zu übertragen. Der Wert für die Gesamtstadt ist selbstverständlich einzuhalten. Die Aufteilung auf Kernstadt und Ortsbezirke wird eher als Orientierungswert angesehen. Die Verwaltung prüft bei den in Rede stehenden Flächen, wie sich sinnvolle Bauabschnitte generieren lassen.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung dem Ortsbeirat festzulegen, welche Flächen als geplante neue Wohnbauflächen in den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes aufgenommen werden sollen. Dem Grunde nach geht es um ein neues Baugebiet. Die Abteilung Stadtplanung hat daher verschiedene Flächen auf ihre Eignung als Wohnbauflächen überprüft. Die Anregungen für die Flächen kamen vom Ortsbeirat selber, aber auch von der Verwaltung. Konkret geprüft wurden:

- Im Brühl
- Im Drötschgarten
- Im Böbig.

Die Flächen sind in Anlage 3 abgegrenzt.

Neben übergeordneten und regionalplanerischen Rahmenbedingungen ist eine Bewertung von siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Aspekten ebenso in die Bewertung eingeflossen, wie eine vorläufige Bewertung von Umweltaspekten bzw. Aussagen aus dem in Bearbeitung befindlichen Landschaftsplan.

#### Im Brühl (ca. 2 ha)

Die Fläche wurde bereits in Teil A Nr. 3 dieser Vorlage genauer beschrieben. Die Verwaltung sieht eine grundlegende Eignung als neue Wohnbaufläche. Voraussetzung ist allerdings, dass die Regionalplanung dem Vorschlag zur Neuabgrenzung der Fläche und zur Rücknahme der Restriktionen folgt. Die aktuell ausgewiesene Flächengröße von ca. 2 ha wird sich voraussichtlich noch durch Grünstrukturen o.ä. reduzieren.

#### Im Drötschgarten (3,5 ha)

Die insgesamt etwa 3,5 ha große Weißfläche Im Drötschgarten ist bereits jetzt frei von regionalplanerischen Restriktionen. Siedlungsstrukturell weist sie eine sehr gute Eignung für eine Siedlungserweiterung auf, sie ist an drei Seiten bereits von Bebauung umgeben. Mittels Fußwegen besteht eine gute Anbindung an den Altort. Unmittelbar nördlich angrenzend befindet sich eine Denkmalzone, auf die eine Neubebauung Rücksicht nehmen sollte.

Erschließbar ist die Fläche aktuell nur aus südöstlicher Richtung über die Straße Im Drötschgarten. Aktuell besteht weder nach Norden, noch nach Westen hin die Möglichkeit einer zweiten Anbindung. Perspektivisch wäre dies für die Gebietsentwicklung aber sinnvoll. Aktuell ist nicht erkennbar, dass umweltfachliche Gründe einer Entwicklung entgegenstehen. Die Verwaltung sieht eine grundlegende Eignung als neue Wohnbaufläche. Da die gesamte Fläche über 3,5 ha groß ist, sollte in Bauabschnitten gedacht werden. Die Entwicklung wird auf Grund der Erschließung über den Drötschgarten von Ost nach West stattfinden. In Anlage 3 wurde für den Zielzeitraum bis 2035 eine ca. 1,8 ha große Wohnbaufläche abgegrenzt, wobei grundsätzliche Erweiterungsmöglichkeiten gegeben wären.

#### Im Böbig (0,5 ha)

Die Fläche ist bereits frei von regionalplanerischen Restriktionen. Siedlungsstrukturell würde das „Weiterbauen“ des Ortes in dieser Randlage eher als Fehlentwicklung eingestuft werden. Eine Erschließung der Bereiche direkt an der Straße im Drötschgarten wäre möglich, eine weitergehende Erschließungsstruktur in zweiter Reihe wird als schwierig eingeschätzt. Insgesamt könnten auf der Fläche nur sehr wenige Wohneinheiten realisiert werden. Aktuell ist nicht erkennbar, dass umweltfachliche Gründe einer Entwicklung entgegenstehen.

Die Alternativenprüfung hat in Diedesfeld größere und besser für eine Wohnbauentwicklung geeignete Flächen aufgezeigt. Hinzu kommt, dass die zur Entwicklung der Fläche „Im Böbig“ notwendige Bebauungsplanung im Vergleich zu den zu schaffenden Wohneinheiten aus Sicht der Verwaltung einen eher unverhältnismäßig hohen Aufwand bedeuten würde. Eine Ausweisung als neue Wohnbaufläche wird nicht empfohlen.

## 2. Empfehlung der Verwaltung (Beschlussvorschlag)

Für den Bebauungsplan-Vorentwurf sollen die in Anlage 3 abgegrenzten Flächen

- Im Brühl sowie
- Im Drötschgarten,

die beide eine grundlegende Eignung aufweisen, im Sinne von zwei Flächenalternativen als

geplante Wohnbauflächen dargestellt werden. So besteht die Möglichkeit, im Verfahren weiteres Abwägungsmaterial zu sammeln und im weiteren Verlauf des Verfahrens dann die Entscheidung für eine der beiden Flächen zu treffen.

Die Fläche Im Böbig soll nicht als geplante Wohnbaufläche aufgenommen werden.

Die Abteilung Stadtplanung wird die Vorlage in der Sitzung des Ortsbeirates erläutern.

Neustadt an der Weinstraße, 28.11.2022

Beigeordneter