STADTVERWALTUNG
NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Drucksache Nr.: 388/2022

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

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ortsbeirat Geinsheim	14.12.2022	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 Geinsheim 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 Geinsheim 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 Geinsheim in seiner Sitzung vom 30.06.2021 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 Geinsheim betreffende Abwägung der Stellungnahme liegt dieser Vorlage als **Anlage 1** bei (Auszug aus der Synopse des VRRN). Die wesentlichen Inhalte und Konsequenzen für Geinsheim 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 Geinsheim)

Im Grundtenor ging es darum, neben den bereits vorhandenen Entwicklungsflächen, wie z.B. den Schmittenäckern, dem Duderweg (zwischen Weihergasse und Wendelinusstraße) oder der Fläche an der Gommersheimer Straße (südliche Ortseinfahrt, aus Richtung Gommersheim kommend), Spielräume für weitere neue Baugebiete in Geinsheim zu erhalten.
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. Mit diesem Hintergrund wurde der Wunsch zur Rücknahme von Restriktionen für die Flächen NW-12 In der Sandgrube sowie NW-14 Erweiterung Birkig vorgetragen. Die Flächen sind in **Abbildung 1 der Anlage 2** zu dieser Vorlage umgrenzt.

Abwägung der Stellungnahme

Dem Wunsch, regionalplanerische Restriktionen zurückzunehmen**,** wurde seitens des VRRN **nicht** nachgekommen (siehe dazu auch **Abbildung 2 der Anlage 2** zu dieser Vorlage). Damit sind in Geinsheim keine zusätzlichen neuen Baugebiete 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 Geinsheim 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 1,2 ha.
- Um dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung Rechnung zu tragen, sind die vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale sowie Baulücken anzurechnen. Gemäß Datenbank Raum+Monitor gebe es noch rund 3,5 ha Innenentwicklungspotenziale sowie zahlreiche Baulücken.
- Da die vorhandenen Entwicklungspotenziale den ermittelten Bedarf deutlich überschreiten und auf Grund der zahlreichen Baulücken, besteht kein nachgewiesener Wohnbauflächenbedarf für die Rücknahme von Freiraumfestlegungen im Bereich der Siedlungsränder.

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.

Schaut man sich mit diesem Hintergrund die Situation in Geinsheim noch einmal genauer an und vollzieht die Berechnungsmethode der Regionalplanung nach, zeigt sich selbst bei überschlägiger Betrachtung folgendes Bild:
Den ermittelten Bedarfen für 15 Jahre von rund 1,0 ha stehen größere Potenziale wie Schmittenäcker, Duderweg oder Gommersheimer Straße sowie zahlreiche Baulücken gegenüber. Insgesamt geht es um Potenziale von etwa 4,0 ha. D.h. die Potenziale übersteigen den Bedarf um ca. 3,0 ha).

Die regionalplanerische Methodik wird von der Verwaltung dem Grunde nach als plausibel und nachvollziehbar angesehen. Wenngleich es für eine kreisfreie Stadt wie Neustadt mit Kernstadt und 9 Ortsbezirken im Sinne der kommunalen Planungshoheit nicht angemessen scheint, die Bedarfswerte eigenständiger Kommunen sehr eng auf die Neustadter Ortsbezirke / Weindörfer zu übertragen, sieht die Verwaltung auf Grund der sehr großen Diskrepanz zwischen Bedarfen und Potenzialen keine weiteren Spielräume für Geinsheim, zusätzliche Bauflächen auszuweisen.

Vor dem Hintergrund Innen- vor Außenentwicklung, dem Anspruch einer flächenschonenden Siedlungsentwicklung und der Tatsache, dass das Bebauungsplanverfahren für die Schmittenäcker nun begonnen wurde (Aufstellungsbeschluss vom 11.10.2022 durch den Stadtrat), ist die Ausweisung zusätzlicher geplanter Bauflächen in Geinsheim daher nicht zu empfehlen. Im Ergebnis ist die Ablehnung zur Rücknahme von Freiraumrestriktionen an den Siedlungsrändern aus fachlicher Sicht nachzuvollziehen und zu unterstützen. Ein erneutes „Einhaken“ im Sinne einer erneuten Stellungnahme wird als fachlich eher aussichtslos bewertet.

Empfehlung: Mit o.g. Hintergrund wird empfohlen, in der anstehenden Stellungnahme keinen

Rücknahmewunsch mehr vorzutragen.

B Flächennutzungsplan 2035

1. Flächenprüfung für den FNP 2035

Wenngleich die Gegenüberstellung von Bedarfen und vorhandenen Potenzialen eine deutlich negative Bilanz von -3,0 ha (vgl. Teil A Punkt 3.) ergeben hat, hat die Verwaltung dennoch die vom Ortsbeirat benannten Flächen

- Erweiterung Birkig sowie
- In der Sandgrube

auf ihre Eignung als neue Wohnbauflächen überprüft. 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.

Erweiterung Birkig (ca. 1,1 ha)

Die Fläche ist mit regionalplanerischen Restriktionen belegt. Siedlungsstrukturell wäre die Entwicklung der Fläche als Erweiterung des Siedlungskörpers nach Norden (am Siedlungsrand) anzusehen. Das „Weiterbauen“ des Ortes nach Norden kann siedlungsstrukturell eher als Fehlentwicklung eingestuft werden. Eine Erschließung könnte über die Straße „Im Hirschgarten“ erfolgen, eine fußläufige Anknüpfung an das Gebiet „Im Birkig“ ist möglich.
Die direkte Nachbarschaft der Fläche zu zwei Aussiedlungen birgt Konfliktpotenziale für eine Wohnbebauung, kann aber auch zu Einschränkungen der landwirtschaftlichen Betriebe führen und ist daher kritisch zu bewerten. Anderseits ist aktuell nicht erkennbar, dass umweltfachliche Gründe einer Entwicklung entgegenstehen. Insgesamt ist die Fläche daher nur bedingt für eine Wohnbauentwicklung zu empfehlen.
Vor diesem Hintergrund sowie den in Geinsheim noch vorhandenen umfänglichen Potenzialen, wird eine Ausweisung als neue Wohnbaufläche nicht empfohlen.

In der Sandgrube (ca. 2,6 ha)

Die Fläche ist derzeit mit regionalplanerischen Restriktionen versehen und wird landwirtschaftlich genutzt. Siedlungsstrukturell wäre die Entwicklung der Fläche als Erweiterung des Siedlungskörpers am Siedlungsrand (nach Süden) anzusehen. Das „Weiterbauen“ des Ortes in dieser Richtung mit Ausprägung eines neuen Ortsrandes (hohe Wahrnehmbarkeit) kann siedlungsstrukturell eher als Fehlentwicklung eingestuft werden. Eine Erschließung des Gebietes könnte von Osten über die Gommersheimer Straße und von Norden von der Straße „Am Hägfeld“ aus erfolgen. Andererseits ist aktuell nicht erkennbar, dass umweltfachliche Gründe einer Entwicklung entgegenstehen. Die Fläche ist insbesondere aus siedlungsstrukturellen Erwägungen nur bedingt für eine Wohnbauentwicklung zu empfehlen.
Vor diesem Hintergrund sowie den in Geinsheim noch vorhandenen umfänglichen Potenzialen, wird eine Ausweisung als neue Wohnbaufläche nicht empfohlen.

Südlich der Schmittgasse (0,3 ha)

Neben den bereits gemäß FNP 2005 möglichen Baulandpotenzialen oder Baulücken hat die Verwaltung in Innerortslage, südlich der Schmittgasse, ein weiteres Potenzial identifiziert. Die im FNP 2005 als Gartenareal dargestellte Fläche ist über die direkt angrenzende

Schmittgasse erschließbar. Die Erschließung müsste sicherlich noch optimiert werden (lichte Breite in Teilbereichen sehr gering; Wendemöglichkeit am Ende der Straße). Mit diesem Hintergrund wird für den FNP 2035 eine Darstellung als geplante Mischbaufläche empfohlen.

2. Empfehlung der Verwaltung (Beschlussvorschlag)

In Geinsheim bestehen durch Baulücken und geplante Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen aus dem FNP 2005 ausreichend Potenziale für eine zukünftige Entwicklung. Daher sollen im FNP 2035 die Flächen

- Erweiterung Birkig sowie
- Sandgrube

nicht als geplante Wohnbauflächen in den FNP 2035 aufgenommen werden.

Die Fläche „Südlich der Schmittgasse“ soll im FNP 2035 als geplante Mischbaufläche dargestellt werden.

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

Neustadt an der Weinstraße, 01.12.2022

Beigeordneter