

Drucksache Nr.: 396/2022

Dezernat IV

Federführend: Stadtplanung

Anlagen: 3

Az.: 220 LD/MM/MP

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ortsbeirat Lachen-Speyerdorf	15.12.2022	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 Lachen-Speyerdorf 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 Lachen-Speyerdorf beschließt über die Rücknahmen bzw. 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 Flächennutzungsplan 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 Sitzungsunden 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 Lachen-Speyerdorf in seiner Sitzung vom 01.07.2021 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 Lachen-Speyerdorf 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 Lachen-Speyerdorf)

In Lachen-Speyerdorf wurde kein konkreter Wunsch nach einem größeren neuen Baugebiet geäußert. Der wohnbauliche Bedarf ist durch die Entwicklung des Baugebiets Am Jahnplatz mittelfristig gedeckt. Die Verwaltung wurde aber gebeten, Möglichkeiten zur kleinteiligen Arrondierung zu prüfen. Auch solche Arrondierungen, im Sinne neuer 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. Um für die Flächennutzungsplanung eine weitere Alternative in den Blick nehmen zu können, wurde der Wunsch zur Rücknahme der Restriktionen für die Fläche **NW-08 Im Sackgarten** vorgetragen.

Darüber hinaus werden für mögliche gewerbliche Entwicklungen die Rücknahmen der regionalplanerischen Restriktionen auf den Flächen **NW-13 Westlich der Autobahn** sowie **NW-15 Vordere Lettenwiesen** (zwischen Altenschemel und K 1 – Lachener Weg) beantragt. Die Flächen sind in **Abbildung 1 der Anlage 2** zu dieser Vorlage umgrenzt.

Abwägung der Stellungnahme durch den VRRN

Der Bedarf für Restriktionsrücknahmen im von der Stadt geforderten Umfang wird nicht gesehen. Einer Restriktionsrücknahme von den nachfolgend aufgelisteten Flächen wurde nur **teilweise** entsprochen.

- **NW-08 Im Sackgarten:** Rücknahme der Restriktionen (= neue Wohnbaufläche möglich)

- **NW-13 Westlich der Autobahn:** keine Rücknahme der Restriktionen (= keine neue gewerbliche Baufläche möglich)
- **NW-15 Vordere Lettenwiesen:** keine Rücknahme der Restriktionen (= keine neue gewerbliche Baufläche möglich)

Begründet wird dies durch den VRRN 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 Lachen-Speyerdorf 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 stets eine Eigenentwicklung zugestanden. Für vergleichbare Kommunen in der Metropolregion liege der ermittelte Wohnbauflächenbedarf für 15 Jahre bei etwa 2,0 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 rd. 5,0 ha Innenpotenziale sowie eine größere Außenreservefläche im Bereich südlich der Lilienthalstraße mit rd. 4,0 ha.
- Da die vorhandenen Entwicklungspotenziale den ermittelten Bedarf decken, besteht kein nachgewiesener größerer Wohnbauflächenbedarf. Im Sinne einer kleinflächigen Arrondierungsmöglichkeit wurde die Fläche **NW-08 Im Sackgarten** aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht als verträglich bewertet.
- Für die Fläche **NW-13 Westlich der Autobahn** wird die Rücknahme von Restriktionen abgelehnt. Nach Einschätzung der Regionalplanung gibt es im Areal zwischen Adolf-Kolping-Straße im Westen, Speyerdorfer Straße im Norden und B 39 im Süden – angrenzend an die bestehenden Gewerbegebiete – noch ausreichend restriktionsfreie Weißflächen für eine zukünftige gewerbliche Entwicklung. Das diskutierte Gewerbeflächenentwicklungskonzept hat mengenmäßig keine Flächenbedarfe benannt, die nicht innerhalb der Weißflächen realisiert werden könnten.
- Die Fläche **NW-15 Vordere Lettenwiesen** wird vor allem aus umweltfachlichen Gesichtspunkten als nicht vertretbar bewertet. Die Fläche im nördlichen Bereich des Ortsbezirks grenzt unmittelbar an ein Vogelschutzgebiet, liegt zudem in einem Landschaftsschutzgebiet und ist Teil des regionalen Biotopverbundes, welcher im östlichen Bereich durch einen Wildtierkorridor tangiert wird. Folglich ist der Bereich aus den genannten Gründen für eine gewerbliche Entwicklung nicht geeignet.

3. Einschätzung der Verwaltung und Empfehlung für eine erneute Stellungnahme

Die Verwaltung hat ihre Einschätzung zu den einzelnen Flächen nachfolgend zusammengetragen:

NW-08 Im Sackgarten

Dem Wunsch nach Rücknahme der Restriktionen wurde entsprochen, womit die Fläche aus raumordnerischer Sicht als vertretbar eingestuft wird. Eine Restriktionsrücknahme im Bereich NW-08 Im Sackgarten wird seitens der Verwaltung grundsätzlich begrüßt.

NW-13 Westlich der Autobahn

Die Positionierung des VRRN in Bezug auf die Fläche NW-13 **Westlich der Autobahn** kann seitens der Verwaltung nachvollzogen werden. Das in nicht-öffentlicher Sitzung durch den Ortsbeirat Lachen-Speyerdorf vorberatene und durch den Stadtrat beschlossene Gewerbeflächenentwicklungskonzept blickt sehr weit in die Zukunft und nimmt dabei auch einen kleinen Teilabschnitt in den Blick, der nicht innerhalb der regionalplanerischen Weißfläche liegt. Da das Konzept informell ist und keine Bauleitplan-Qualität besitzt, besteht aus Sicht der Verwaltung hier kein Konflikt zur Regionalplanung. Die für den FNP 2035 auszuweisenden gewerblichen Bauflächen werden nach aktueller Einschätzung der Verwaltung innerhalb der vorhandenen Weißflächen liegen können.

Empfehlung: Mit o.g. Hintergrund wird empfohlen, zu der Fläche „Westlich der Autobahn“ keinen erneuten Rücknahmewunsch mehr vorzutragen.

NW-15 Vordere Lettenwiesen

Bezüglich der Fläche **NW-15 Vordere Lettenwiesen** kann die Argumentationslinie, die vom VRRN vorgetragen wurde, von der Verwaltung komplett in dieser Form mitgetragen werden. Neben den bereits benannten Gründen, ist dieser Bereich gemäß Regionalplan zudem als Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz und in Teilen auch als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen.

Empfehlung: Mit o.g. Hintergrund wird empfohlen, zu der Fläche „Vordere Lettenwiesen“ keinen erneuten Rücknahmewunsch mehr vorzutragen.

B Flächennutzungsplan 2035

1. Flächenprüfung für den FNP 2035

Vollzieht man die Berechnungsmethode der Regionalplanung im Detail nach, ist der Bedarf an neuen Baugebieten für Lachen-Speyerdorf als gedeckt anzusehen. Wenngleich die regionalplanerische Methodik dem Grunde nach als plausibel und nachvollziehbar angesehen wird, scheint es für eine kreisfreie Stadt wie Neustadt an der Weinstraße 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. Den ermittelten Bedarfen von rd. 2 ha stehen Potenziale von etwa 9 ha gegenüber. Dieser hohe Wert ist auf den ersten Blick erstaunlich. Er setzt sich zusammen aus Baugebieten, wie dem Jahnplatz, umfasst aber auch die gemäß FNP 2005 geplante neue Wohnbaufläche „Lange Schemmel“, südlich der Lilienthalstraße.

Rücknahme „Lange Schemmel“ (4,0 ha)

Für die ca. 4,0 ha große, geplante Wohnbaufläche „Lange Schemmel“ wurde bereits vor Jahren ein FNP-Änderungsverfahren begonnen mit dem Ziel, die Bauflächenausweisung wieder zurückzunehmen. Hierzu liegen entsprechende Beschlüsse vom Ortsbeirat vor. Das Verfahren ist formell nie zu Ende geführt worden. Dies soll nun im Rahmen der Neuaufstellung des FNP 2035 erfolgen. Die Fläche ist in **Anlage 3** abgegrenzt.

Die geplante Wohnbaufläche soll zurückgenommen und eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Mit der o.g. Rücknahme der Wohnbaufläche verringern sich die vorhandenen Potenziale auf ca. 5 ha. Mit dem in Erschließung befindlichen Baugebiet „Am Jahnplatz“ werden in den nächsten Jahren zahlreiche neue Bauplätze entstehen. Vor diesem Hintergrund hat der Ortsbeirat bereits artikuliert, dass kein Bedarf für weitere größere Baugebiete gesehen wird. Die Verwaltung wurde allerdings gebeten, Möglichkeiten einer kleinflächigen Arrondierung zu prüfen.

Konkret geprüft wurden:

- Im Sackgarten,
- Haßlocher Straße,
- Westlich Karl-Ohler-Straße/Nördlich Kirrweilerer Straße.

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 Sackgarten (0,5 ha)

Die Regionalplanung hat eine Freistellung der Fläche von regionalplanerischen Restriktionen in Aussicht gestellt. Siedlungsstrukturell weist die Fläche eine gute Eignung im Sinne einer kleinteiligen Abrundung des Siedlungskörpers auf. Ein deutliches Konfliktpotenzial ist die Belastung der Fläche durch Verkehrslärm aus Richtung L540 / B39. Eine Erschließung von Süden, also vom Zubringer zur B39 aus kommend, wird als schwierig eingeschätzt. Eine Erschließung von Norden, über die Straße „Im Sackgarten“, ist denkbar.

Wenngleich es im Bereich der Fläche keine Schutzgebietsausweisungen gibt, deuten die vorläufigen Einschätzungen des Landschaftsplans auf ein mögliches Konfliktpotenzial hin (Entwicklung artenreicher Wiesenstrukturen).

Die Verwaltung sieht eine bedingte Eignung als neue Wohnbaufläche.

Haßlocher Straße (1,1 ha)

Die Fläche ist bereits frei von regionalplanerischen Restriktionen. Sie liegt direkt an der Haßlocher Straße, nördlich des geplanten Feuerwehrgerätehauses. Sie fügt sich als Innenpotenzial in den vorhandenen Siedlungskörper ein und weist siedlungsstrukturell eine gute Eignung auf. Auf Grund der direkten Nachbarschaft zu einer gewerblichen Nutzung können sich Konflikte ergeben. Im südlichen Bereich der Fläche sind Einschränkungen aufgrund der Einfugschneise des Flugplatzes zu erwarten. Erschließbar ist die Fläche über die gleichnamige Haßlocher Straße. Eine zusätzliche innere Erschließung der Fläche scheint schwierig. Augenscheinlich wird die Fläche in Teilen intensiv durch Privatgärten genutzt, weshalb die Aktivierbarkeit der Fläche tendenziell als schwierig eingeschätzt wird.

Nach erster Einschätzung der Verwaltung wird sich evtl. etwa die Hälfte der insgesamt 1,1 ha großen Fläche als Wohnbaufläche aktivieren lassen. Aktuell ist nicht erkennbar, dass umweltfachliche Gründe gegen eine Entwicklung sprechen.

Die Verwaltung sieht eine bedingte Eignung als neue Wohnbaufläche.

Westlich Karl-Ohler-Straße/Nördlich Kirrweilerer Straße (7 ha)

Die insgesamt rd. 7 ha große Fläche ist frei von regionalplanerischen Restriktionen. Siedlungsstrukturell weist sie eine Eignung für eine Siedlungserweiterung auf, ist von mehreren Seiten bereits von Bebauung umgeben. Zu beachten wären allerdings die Auswirkungen auf den nördlich gelegenen, historisch gewachsenen Siedlungsrand. Erschließbar ist die Fläche über die Karl-Ohler-Straße im Westen bzw. über die südlich verlaufende Kirrweilerer Straße.

Aktuell ist nicht erkennbar, dass umweltfachliche Gründe gegen eine Entwicklung sprechen, allerdings ist der im nördlichen Bereich verlaufende Wooggraben bei einer Planung mit den notwendigen Abstandsflächen zu berücksichtigen.

Die Verwaltung sieht dem Grunde nach eine gute Eignung der Fläche als neue Wohnbaufläche. Der Ortsbeirat hatte um Prüfung kleinteiliger Arrondierungsmöglichkeiten gebeten. Grundsätzlich wäre es zwar denkbar, eine kleinere Wohnbaufläche entlang der Karl-Ohler-Straße oder der Kirrweilerer Straße auszuweisen, verwaltungsseitig kann dies aber nicht empfohlen werden. Vielmehr scheint es sinnvoll, die Gesamtfläche mit einem

Gesamtkonzept zu betrachten und sich dies als langfristige Entwicklungsmöglichkeit (nach dem Zielhorizont des FNP 2035) offen zu halten. Die Ausweisung einer kleinen Teilfläche als neue Wohnbaufläche wird für den FNP 2035 nicht empfohlen.

2. Empfehlung der Verwaltung (Beschlussvorschlag)

Mit dem Baugebiet am Jahnplatz werden in Lachen-Speyerdorf neue Wohneinheiten in einer Größenordnung geschaffen, die den Bedarf mittelfristig decken. Auch gemäß regionalplanerischer Bilanz ist der Bedarf gedeckt. Dennoch wurden mit den Flächen „Im Sackgarten“ sowie „Haßlocher Straße“ zwei siedlungsstrukturell geeignete Arrondierungen untersucht, die eher als Innenpotenziale zu betrachten sind.

Mit diesem Hintergrund – und durch die Rücknahme der Fläche „Lange Schemmel“ (4 ha) – ist es aus Sicht der Verwaltung trotzdem denkbar, geplante Wohnbauflächen in den FNP 2035 aufzunehmen.

Der Ortsbeirat entscheidet, ob die Flächen

- Im Sackgarten sowie
- Haßlocher Straße

als geplante Wohnbauflächen in den FNP 2035 aufgenommen werden.

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

Neustadt an der Weinstraße, 06.12.2022

Gez.
Beigeordneter