

Drucksache Nr.: 027/2023

Dezernat IV

Federführend: Stadtplanung

Anlagen: 3

Az.: 220 LD/MM/MP

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ortsbeirat Mußbach	01.02.2023	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 Mußbach nimmt die Abwägungsentscheidungen des VRRN 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 Mußbach 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 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 sowie Januar und Februar 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 Mußbach in seiner Sitzung vom 07.07.2021 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 Ende des ersten Quartals 2023 stattfinden. Alle relevanten Unterlagen sind bereits jetzt im Sitzungsdienst der Metropolregion eingestellt. Der Planungsausschuss hat diese am 06.11.2022 abschließend vorberaten. Der Beschluss der Verbandsversammlung wurde am 09. Dezember 2022 gefasst.

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=277

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

2. Information über die Abwägung der Stellungnahme

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

Dem Ortsbezirk Mußbach wurde die Funktion „Siedlungsbereich Wohnen“ zugeordnet. Es handelt sich um einen wohnbaulichen Schwerpunkt. Mit diesem Hintergrund hatte der VRRN bereits im Entwurf zur 1. Offenlage die Rücknahme von Restriktionen für die Flächen **NW-01 Rechts am Bischofsweg**, **NW-02 Schießmauer** und **NW-05 Im Stecken** verankert. Denn neue Baugebiete sind nur möglich, wenn keine regionalplanerischen Restriktionen (z.B. Regionale Grünzüge, Vorranggebiete für die Landwirtschaft) im Einheitlichen Regionalplan dargestellt sind, sondern sogenannte Weißflächen bestehen. Die Flächen sind in der **Anlage 2** zu dieser Vorlage umgrenzt.

Die bereits in den Entwurf der Raumnutzungskarte eingetragenen Freistellungen von Restriktionen für die Flächen **NW-01** und **NW-05** werden begrüßt. NW-05 sollte in seiner Abgrenzung geringfügig angepasst werden. Auf die Rücknahme der Fläche **NW-02** soll verzichtet werden. Mit den beiden Freistellungen NW-01 und NW-05 gibt es für den Ortsbezirk Mußbach ausreichend Freiräume für die Diskussion im weiteren FNP-Prozess.

Abwägung der Stellungnahme durch den VRRN

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

- **NW-01 Rechts am Bischofsweg:** Rücknahme der Restriktionen (= neue Wohnbaufläche möglich)
- **NW-02 Schießmauer:** Teilrücknahme der Restriktionen (= neue Wohnbaufläche auf ausgewähltem Teilbereich möglich)
- **NW-05 Im Stecken:** keine Rücknahme der Restriktionen (= keine neue)

Wohnbaufläche 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).
- Um dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung Rechnung zu tragen, sind die vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale sowie Baulücken anzurechnen.
- Die Fläche **NW-01 „Rechts am Bischofsweg“** wurde in Ihrer Gesamtheit aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht als verträglich bewertet und von den Restriktionen freigestellt.
- Auf der Fläche **NW-05 „Im Stecken“** wurde eine Neuordnung der weinbaulichen Flächen im Rahmen einer Agrarflurbereinigung durchgeführt. Dieser für die Regionalplanung wichtige Abwägungsbestandteil ist Grund dafür, dass die Fläche für eine potenzielle Siedlungserweiterung im Ergebnis nicht weiterverfolgt wird. Gemäß Umweltbericht lehnt die örtliche Landwirtschaftsvertretung die Flächenentwicklung ausdrücklich ab, da davon ausgegangen wird, dass der Schleichverkehr auf Wirtschaftswegen in diesem Bereich befördert wird.
- Die im Entwurf zur 1. Offenlage bereits verankerte – aber von Ortsbeirat und Stadtrat nicht befürwortete – Restriktionsrücknahme für die Fläche **NW-02 „Schießmauer“** wird teilweise beibehalten. Die Restriktionsrücknahme konzentriert sich nun auf den östlichen Bereich zwischen Schießmauer, Am Dreschplatz und Zum Ordenswald. Aufgrund der Lage zu einem Aussiedler (Weingut) sowie der umgebenden Rebflächen wurde der westliche Bereich des Gebiets aus der Abgrenzung herausgenommen.

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 im laufenden FNP-Prozess Alternativen diskutieren zu können. Dem kommt – im Sinne der kommunalen Planungshoheit – in Mußbach als wohnbaulichem Schwerpunkt eine besondere Bedeutung zu. Nachfolgend hat die Verwaltung ihre Einschätzung zu den einzelnen Flächen zusammengetragen:

NW-01 „Rechts am Bischofsweg“

Dem Wunsch nach Rücknahme der Restriktionen wurde entsprochen, womit die Fläche aus raumordnerischer Sicht als vertretbar eingestuft wird. Eine Restriktionsrücknahme im Bereich NW-01 Rechts am Bischofsweg wird seitens der Verwaltung begrüßt. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zur gewerblichen Baufläche der ehem. Mußbach-Metall auf der einen Seite sowie des Sportplatzes auf der anderen Seite ist die Entwicklung einer Wohnbaufläche und ihre mögliche Größe in diesem Bereich allerdings noch mit einigen planerischen Unwägbarkeiten behaftet, die erst in den nachfolgenden Planverfahren genauer geklärt werden können (siehe dazu genauer Teil B dieser Vorlage). Daher ist es für Mußbach zwingend notwendig, weitere Weißflächen im Regionalplan zu erhalten.

Empfehlung: Die Weißfläche „NW-01 Rechts am Bischofsweg“ wird vor o.g. Hintergrund begrüßt. Es ist aber deutlich zu machen, dass die mit planerischen Unsicherheiten behaftete Fläche für Mußbach als W-Standort nicht die einzige größere Entwicklungsoption sein darf (siehe dazu auch Argumentation zur Fläche NW-05 „Im Stecken“).

NW-05 „Im Stecken“

Die vom Ortsbeirat mit erster Priorität verfolgte Fläche wurde seitens des VRRN zurückgewiesen. Die Ablehnung stützt sich dabei einzig auf die ablehnende Stellungnahme der Landwirtschaftskammer. Hier wurde ausgeführt, dass die Fläche mit Mitteln der Agrarflurbereinigung mit hohem Aufwand neu geordnet wurde und unter keinen Umständen für eine Entwicklung in Betracht gezogen werden kann. Außerdem wird die Gefahr der Beförderung von Schleichverkehren auf Wirtschaftswegen benannt.

Die Positionierung des VRRN in Bezug auf die Fläche NW-05 Im Stecken kann seitens der Verwaltung nicht nachvollzogen werden, handelt es sich im Vergleich zu anderen überprüften Flächen im Ortsbezirk Mußbach doch um die Fläche mit der eindeutig besten Eignung für eine zukünftige Entwicklung. Aus städtebaulicher Sicht, im Sinne der siedlungsstrukturellen Einbindung sowie der Erschließung, weist die Fläche eine sehr gute Eignung auf. Durch die räumliche Nähe zu wichtigen Infrastrukturen, wie beispielsweise Kita, Grundschule, Apotheke und einem Lebensmittelmarkt eignet sich die Fläche für verschiedene Zielgruppen. Hinzu kommt die Nähe zum Bahnhof Mußbach, der ja gerade als wichtige Verkehrsinfrastruktur dazu beiträgt, dass dem Ortsbezirk regionalplanerisch eine besondere Bedeutung im Sinne eines Wohnschwerpunktes zukommt. Aus umweltfachlicher Sicht sprechen keine wesentlichen Gründe gegen eine Auswahl dieser Fläche. Die im Umfeld der Fläche ansässigen landwirtschaftlichen Aussiedlungen müssen bei der Planung mitbedacht werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass den Belangen der Landwirtschaftskammer ein Bündel an Abwägungsbelangen gegenübergestellt werden kann, die planerisch für eine Entwicklung der Fläche sprechen. Im Ergebnis steht aus Sicht der Verwaltung eine eindeutig gute Eignung als neue Wohnbaufläche fest. Gerade im Sinne der kommunalen Planungshoheit ist aus Sicht der Verwaltung einer so einseitigen Abwägung des VRRN entschieden entgegenzutreten. Mußbach braucht für den FNP-Prozess dringend die Möglichkeit verschiedene Flächenalternativen zu diskutieren, um seiner Funktion als wohnbaulicher Schwerpunkt gerecht werden zu können.

Empfehlung: Mit diesem Hintergrund wird empfohlen, bei der Regionalplanung die o.g. Argumente vorzutragen, verbunden mit der klaren Forderung, die in der kommunalen Stellungnahme zum Entwurf der 1. Offenlage bereits verankerte Rücknahme der Fläche „Im Stecken“ beizubehalten.

NW-02 „Schießmauer“

Aus Sicht der Verwaltung ist es an dieser Stelle verwunderlich, dass die Fläche – obwohl sie von Ortsbeirat und Stadtrat abgelehnt wurde – dennoch (wenn auch in reduzierter Form) als Weißfläche dargestellt wird, bei gleichzeitiger Ablehnung der prioritären Fläche „Am Stecken“.

Die Fläche „Schießmauer“ weist aus Sicht der Verwaltung nur eine eingeschränkte Eignung als Wohnbaufläche auf. Sie liegt am südlichen Ortsrand und mit über 1 km (Luftlinie) in relativ großer Entfernung zum Bahnhof, wie auch zu den anderen wesentlichen Infrastrukturen. Die Erschließung ist nur von Norden her über die Straße Schießmauer möglich. Die direkte Nachbarschaft zu einem Aussiedler (Weingut) birgt deutliche Konfliktpotenziale für eine Wohnbebauung und kann auch zu erheblichen Einschränkungen für den landwirtschaftlichen Betrieb führen. Der verarbeitende Betrieb inkl. Wohnmobilstellplatz befindet sich unmittelbar westlich der Weißfläche. Nahezu der gesamte von Restriktionen freigestellte Bereich liegt innerhalb eines 100 m Radius um das Betriebsgrundstück. Die Weißfläche bietet in ihrer Größe und Ausrichtung keine Möglichkeiten, mit dem Abrücken der Bebauung auf die Konfliktsituation zu reagieren. Es ist mit Konflikten zu rechnen, die auf Ebene der Bauleitplanung nicht gelöst werden können.

Eine Weißfläche im Bereich „Schießmauer“, die zudem noch „zu Lasten“ der viel besser geeigneten Fläche „Am Stecken“ geht, sollte abgelehnt werden.

Empfehlung: Mit o.g. Hintergrund wird empfohlen, die Fläche „Schießmauer“ als Weißfläche abzulehnen.

B Flächennutzungsplan 2035

1. Flächenprüfung für den FNP 2035

Vollzieht man die Berechnungsmethode der Regionalplanung im Detail nach, ergibt sich bis 2035 ein Bedarfswert von rd. 5,3 ha Wohnbauflächen für den Ortsbezirk Mußbach. Dieser im Gegensatz zu den anderen Ortsbezirken vergleichsweise hohe Wert, ist durch die Festlegung des Ortsbezirks als „Siedlungsbereich Wohnen“ bedingt. 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 daher eher als Orientierungswert angesehen.

Den ermittelten Bedarfen von rd. 5,3 ha stehen bereits vorhandene Potenziale von rd. 4,0 ha gegenüber. Dieser Wert setzt sich vor allem aus den bereits im FNP 2005 geplanten Wohnbauflächen zusammen, welche als geplante Baugebiete mit in die Berechnung miteinfließen. Vor diesem Hintergrund sollen auch seit 2005 geplante, aber nicht umgesetzte Wohnbauflächen aus dem FNP 2005 überprüft und mögliche Alternativen in den Blick genommen werden.

Konkret untersucht auf ihre Eignung als Wohnbauflächen wurden:

- Fischgallwiesen / Erweiterung Baugebiet Mußbach-Südost
- Östlich Hahnenweg
- Östlich Schwimmbad
- Am Krautgarten / südlich Breitenweg sowie die bereits in Teil A diskutierten Flächen
- Schießmauer
- Im Stecken
- Rechts am Bischofsweg / L 516

Die Flächen sind in **Anlage 3** abgegrenzt.

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

Fischgallwiesen / Erweiterung Baugebiet Mußbach-Südost (2,3 ha)

Die Fläche war bereits im FNP 2005 als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Wenngleich die Fläche siedlungsstrukturell prinzipiell für eine Entwicklung geeignet ist, haben verschiedene Entwicklungshemmnisse dazu beigetragen, dass bis heute kein neues Wohngebiet entstanden ist. Ein abschüssiges Geländeniveau in Verbindung mit der Versickerungsfähigkeit des Bodens und vermuteten hohen Grundwasserständen macht nach Einschätzung des ESN eine Bebauung ohne Keller bzw. mit weißer Wanne notwendig. Über der Fläche verläuft eine 110 kV-Leitung der Pfalzwerke, die ebenfalls zu Beschränkungen für die Bebaubarkeit des Gebietes führt. Nicht zuletzt lässt eine große Anzahl an Eigentümern, verbunden mit sehr wenig Eigentum der Stadt selbst, die Aktivierbarkeit der Fläche als schwierig erscheinen.

Eine ganz aktuell vom Land durchgeführte Grünlandkartierung lässt darüber hinaus erwarten, dass sich auf der Fläche in erheblichem Umfang pauschal geschützte Biotope (Magerwiesen) befinden. Damit besteht umweltfachlich ein hohes Konfliktpotenzial. Zur

Realisierung eines Baugebietes müssten überdies Ausnahmegenehmigungen erlangt werden, verbunden mit der Notwendigkeit an externen, vermutlich sehr umfangreichen Ausgleichsbedarfen.

Mit diesem Hintergrund wird die Fläche nur noch als sehr eingeschränkt bis wenig geeignet für eine Ausweisung als Wohnbaufläche eingestuft.

Empfehlung: Mit o.g. Hintergrund wird empfohlen, die Fläche Fischgallwiesen im FNP 2035 nicht mehr als geplante Wohnbaufläche weiterzuverfolgen, sondern als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen. Mit dieser Rücknahme einer Wohnbaufläche verringern sich die regionalplanerisch anzurechnenden Wohnbauflächenpotenziale um 2,3 ha. Die Flächen können entsprechend an anderen, besser geeigneten Standorten neu ausgewiesen werden. Entsprechende Alternativen werden in dieser Vorlage vorgeschlagen.

Östlich Hahnenweg (1,1 ha)

Die rund 1,1 ha große Fläche war bereits im FNP 2005 als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Sie grenzt direkt an einen Weinbaubetrieb an und soll perspektivisch für eine mögliche Betriebserweiterung dieses Betriebs freigehalten werden.

Empfehlung: Mit o.g. Hintergrund wird empfohlen, die Fläche Östlich Hahnenweg im FNP 2035 nicht mehr als geplante Wohnbaufläche weiterzuverfolgen, sondern als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen. Mit dieser Rücknahme einer Wohnbaufläche verringern sich die regionalplanerisch anzurechnenden Wohnbauflächenpotenziale um 1,1 ha. Die Flächen können entsprechend an anderen, besser geeigneten Standorten neu ausgewiesen werden. Entsprechende Alternativen werden in dieser Vorlage vorgeschlagen.

Östlich Schwimmbad (0,6 ha)

Die Fläche ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar bereits heute Weißfläche und damit frei von regionalplanerischen Restriktionen. Die Entwicklungsmöglichkeiten für diese Fläche werden aufgrund der direkten Lage an der Bahnlinie und der räumlichen Nähe zum Schwimmbad als schwierig eingeschätzt. Durch die Lage der Fläche ergibt sich ein gewisses Konfliktpotenzial, wodurch mit möglichen Maßnahmen zum Lärmschutz zu rechnen ist. Zudem wird eine mögliche Erschließung über die Neugasse aufgrund ihres beengten Platzverhältnisses als sehr schwierig eingeschätzt. Des Weiteren ist aus umweltfachlicher Sicht im nördlichen Bereich der Verlauf des Mußbächels zu berücksichtigen, welcher ganzjährig wasserführend ist.

Empfehlung: Mit o.g. Hintergrund und da es deutlich besser geeignete Alternativflächen gibt, wird eine Ausweisung als neue Wohnbaufläche für den FNP 2035 nicht empfohlen.

Am Krautgarten / südlich Breitenweg (2,0 ha)

Die in Rede stehende Fläche Am Krautgarten umfasst rd. 2,0 ha und ist als Weißfläche bereits heute frei von regionalplanerischen Restriktionen. Siedlungsstrukturell weist die Fläche grundsätzlich eine gute Eignung im Sinne einer Abrundung des Siedlungskörpers auf. Jedoch stellt sich die Erschließbarkeit des Gebiets als schwierig dar. Eine Anbindung direkt an den Breitenweg als klassifizierte Straße dürfte auszuschließen sein. Auch besteht keine Möglichkeit, an das südlich angrenzende Wohngebiet in Richtung Dr.-Sartorius-Straße anzubinden. Die einzige Anbindung kann über den Krautgarten erfolgen. Sowohl die direkte Nähe zur Einmündung in den Breitenweg als auch die Tatsache, dass das Gebiet dann nur über eine sehr lange Stichstraße erschlossen wäre, wird als problematisch eingeschätzt.

Hinzu kommt ein Konfliktpotenzial durch die nördlich verlaufende L532 (Breitenweg) und dem damit verbundenen Verkehrslärm. Voraussichtlich notwendig werdende Lärmschutzmaßnahmen (Wall) würden die nutzbare Bebauungstiefe der Fläche stark

einschränken. Eine in Nord-Süd-Richtung über das Gebiet verlaufende Stromtrasse (20kV Leitung) kann zu weiteren Einschränkungen der Bebaubarkeit bzw. hohen Entwicklungskosten führen. Aktuell ist nicht erkennbar, dass umweltfachliche Gründe gegen eine Entwicklung sprechen.

Zusammenfassend sieht die Verwaltung nur eine bedingte Eignung als neue Wohnbaufläche.

Empfehlung: Mit o.g. Hintergrund und da es deutlich besser geeignete Alternativflächen gibt, wird eine Ausweisung als neue Wohnbaufläche für den FNP 2035 nicht empfohlen.

Schießmauer (1,7 ha)

Die Fläche wurde bereits in Teil A Nr. 3 dieser Vorlage genauer beschrieben. Sie weist aus Sicht der Verwaltung nur eine eingeschränkte Eignung als Wohnbaufläche auf.

Empfehlung: Mit o.g. Hintergrund wird eine Ausweisung als neue Wohnbaufläche für den FNP 2035 nicht empfohlen und wie unter Teil A dieser Vorlage schon beschrieben, eben auch die Ausweisung einer regionalplanerischen Weißfläche „zu Lasten“ der viel besser geeigneten Fläche „Am Stecken“ abgelehnt.

Im Stecken (3,1 ha)

Die Fläche wurde bereits in Teil A Nr. 3 dieser Vorlage genauer beschrieben. Im Ergebnis steht aus Sicht der Verwaltung eine eindeutig gute Eignung als neue Wohnbaufläche. Die aktuell ausgewiesene Flächengröße von ca. 3,1 ha wird sich bei Konkretisierung der Planung voraussichtlich noch durch Grünstrukturen, v.a. entlang der L 516, reduzieren.

Empfehlung: Mit o.g. Hintergrund wird eine Ausweisung als neue Wohnbaufläche für den FNP 2035 empfohlen. Voraussetzung ist allerdings, dass die Regionalplanung dem Vorschlag zur Rücknahme der Restriktionen folgt.

Rechts am Bischofsweg / L 516 (5,6 ha)

Im FNP 2005 ist nördlich der bestehenden gewerblichen Baufläche (ehem. Mußbach-Metall) entlang der L 516 / An der Eselshaut eine geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Der nördliche Teil der Fläche ist mittlerweile durch Wohnhäuser bebaut. Folglich kann die geplante gewerbliche Baufläche künftig entfallen. Vor dem Hintergrund der Aufgabe des metallverarbeitenden Betriebs, der geringen Größe der Restfläche, der direkt entlang der Mußbacher Landstraße angrenzenden Wohnbebauung sowie den Überlegungen zur Entwicklung einer Wohnbaufläche östlich des Standortes erscheint die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche nicht mehr zielführend. Entlang der L 516 / An der Eselshaut soll zukünftig eine geplante gemischte Baufläche dargestellt werden.

Für die Gewanne „Rechts am Bischofsweg“ sowie „Am Scheidpfad“ ist die Freistellung von regionalplanerischen Restriktionen in Aussicht gestellt. Hier wurde entgegen der im FNP 2005 geplanten gewerblichen Baufläche die Möglichkeit einer Ausweisung einer Wohnbaufläche geprüft. Siedlungsstrukturell würde die Entwicklung eine großflächige Erweiterung des Siedlungskörpers in südwestliche Richtung darstellen. Gleichzeitig könnte jedoch durch eine Bebauung ein Lückenschluss zwischen vorhandenen Siedlungsstrukturen erfolgen. Eine Erschließung der Fläche könnte von Norden über den Scheidweg (sehr eng), von Osten über die Schlesierstraße und von Westen evtl. direkt über die L 516 (qualifizierte Straße) erfolgen.

Die Nachbarschaft zur gewerblichen Baufläche der ehem. Mußbach-Metall birgt ein Konfliktpotenzial hinsichtlich Immissionsschutz. Auch wenn der Standort aktuell keiner gewerblichen Nutzung zugeführt ist, soll der Bereich weiterhin als Gewerbestandort dargestellt werden und kann als solcher betrieblich genutzt werden. Die Konfliktsituation und

die Frage nach notwendigen Abständen zwischen den Nutzungen muss in der Bauleitplanung geklärt werden. Vergleichbar sieht es mit der angrenzenden Fläche des Sportplatzes aus.

Aktuell ist nicht zu erkennen, dass umweltfachliche Aspekte einer Flächenentwicklung entgegenstehen. Verschiedene im Plangebiet vorhandene Gehölzstrukturen werden in der weiteren Planung in das planerische Konzept integriert werden müssen und genaue Flächengrößen, die wohnbaulich genutzt werden können, exakter definiert werden.

Die Fläche weist eine grundsätzliche Eignung als neue Wohnbaufläche auf, allerdings verbunden mit einigen planerischen Unwägbarkeiten, die erst in den nachfolgenden Planverfahren genauer geklärt werden können.

Empfehlung:

Die geplante gewerbliche Baufläche nördlich der ehem. Mußbach-Metall wird zurückgenommen. Entlang der Mußbacher Landstraße wird im FNP 2035 eine gemischte Baufläche dargestellt. Im rückwärtigen Bereich werden eine Wohnbaufläche sowie Grünflächen dargestellt.

2. Empfehlung der Verwaltung (Zusammenfassung Beschlüsse)

Folgende im FNP 2005 dargestellte geplante Wohnbauflächen sollen zurückgenommen werden:

- Fischgallwiesen / Erweiterung Baugebiet Mußbach-Südost (2,3 ha) sowie
- Östlich Hahnenweg (1,1 ha).

Mit der Rücknahme dieser Flächen verringern sich die regionalplanerisch anzurechnenden Wohnbauflächenpotenziale um zusammen 3,4 ha. Diese Flächen können an anderen, besser geeigneten Standorten neu ausgewiesen werden.

Im FNP 2035 sollen als neue geplante Wohnbauflächen ausgewiesen werden:

- Im Stecken (3,1 ha) sowie
- Rechts am Bischofsweg (5,6 ha).

Die Prüfflächen

- Östlich Schwimmbad,
- Am Krautgarten / südlich Breitenweg sowie
- Schießmauer

sollen nicht weiterverfolgt werden.

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

Neustadt an der Weinstraße, 23.01.2023

Gez.
Beigeordnete