

Drucksache Nr.: 028/2023

Dezernat IV

Federführend: Stadtplanung

Anlagen: 3

Az.: 220 LD/MM/MP

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ortsbeirat Königsbach	02.02.2023	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 Königsbach 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 Königsbach 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 Sitzungsunden 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 Königsbach in seiner Sitzung vom 26.05.2021 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.

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=277>

Die den Ortsbezirk Königsbach betreffende Abwägung der Stellungnahme liegt dieser Vorlage als **Anlage 1** bei (Auszug aus der Synopse des VRRN). Die wesentlichen Inhalte und Konsequenzen für Königsbach 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 Königsbach)

In Königsbach 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. Aktuell hat Königsbach keine Weißflächen, die sich für eine Entwicklung eignen würden. Um für den Flächennutzungsplan Spielräume zu haben, wurde der Wunsch zur Rücknahme von regionalplanerischen Restriktionen für die Flächen **NW-09 „Aliment“** (mögliche Wohnbaufläche nördlich des Baugebietes Im Diepelsatz) sowie **NW-10 „Äußere Mückenhaus-Gewanne“** (mögliche Wohnbaufläche am östlichen Ortsrand) vorgetragen. Die Flächen sind in der **Abbildung 1 der Anlage 2** zu dieser Vorlage umgrenzt.

Abwägung der Stellungnahme

Der Bedarf für Restriktionsrücknahmen wird nicht gesehen. Dem Wunsch, regionalplanerische Restriktionen zurückzunehmen, wurde **nicht nachgekommen** (siehe dazu auch **Abbildung 2 der Anlage 2** zu dieser Vorlage).

- **NW-09 Aliment:** keine Rücknahme der Restriktionen (= keine neue Wohnbaufläche möglich)
- **NW-10 Äußere Mückenhaus-Gewanne:** keine Rücknahme der Restriktionen (= keine neue Wohnbaufläche möglich)

Begründet wird die Abwägung des 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 Königsbach 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. Dem Ortsbezirk wird eine Eigenentwicklung zugestanden.
- Um dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung Rechnung zu tragen, sind die vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale sowie Baulücken anzurechnen. Laut VRRN hat Königsbach vorhandene Potenziale in der Größenordnung von rd. 1,0 ha, die die ermittelten wohnbaulichen Bedarfe für die nächsten 15 Jahre decken könnten, so dass sich rein rechnerisch kein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf ergebe.
- Darüber hinaus würde eine Siedlungsentwicklung im Außenbereich eingeschränkt durch erhebliche naturschutzfachliche Betroffenheit (Gebietskulisse Natura 2000). Beide zur Freistellung beantragten Flächen (**NW-09 Aliment** und **NW-10 Äußere Mückenhaus-Gewanne**) stehen in mehrfachem Zielkonflikt mit den Freiraum sichernden Festlegungen des Einheitlichen Regionalplans. Im Ergebnis der Gesamtabwägung wird keine der beiden Flächen berücksichtigt.
- Laut VRRN solle sich Königsbach als attraktive Weinbaugemeinde in exponierter Lage auf die Inwertsetzung der Innenentwicklungspotenziale konzentrieren. Darüber hinaus seien im Rahmen der Bauleitplanung kleinräumig Ortsabrundungen, wie z.B. eine beidseitige Bebauung einer bestehenden Ortsstraße nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

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.

a) Bedarf an neuen Wohnbauflächen ist gegeben

Schaut man sich mit diesem Hintergrund die Situation in Königsbach noch einmal genauer an und vollzieht die Berechnungsmethode der Regionalplanung nach, ist zunächst festzustellen, dass die Argumentationslinie des VRRN auf einer Fehleinschätzung aufbaut. Es wird davon ausgegangen, dass Königsbach noch über vorhandene Bauflächenpotenziale in der Größenordnung von 1,0 ha verfügt. Dies wird verbunden mit dem Hinweis, Königsbach solle sich auf die Inwertsetzung der Innenpotenziale konzentrieren.

Tatsächlich sind im Monitoring für die Baulandpotenziale (Raum+ Monitor) im nördlichen Teil der Gemarkung Königsbach zwei Teilflächen von insgesamt ca. 1,0 ha vermerkt, die nach FNP 2005 geplante Bauflächen darstellen und noch nicht entwickelt sind. De facto handelt es sich dabei um Flächen, die gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Diepelsatz vom 22.10.2005 als private Grünflächen (Gartenland) festgesetzt sind. Die erste Teilfläche liegt nördlich der Straße im Diepelsatz. Über die Grünfläche verläuft eine Kaltluftschneise, die gemäß Begründung zum Bebauungsplan unbedingt freigehalten werden soll. Die zweite Teilfläche liegt südlich der Straße Im Diepelsatz in Richtung Ölbergstraße, ist als Grünfläche festgesetzt. Die Flächen sind also nicht als Baulandpotenzial nutzbar und sollen im FNP 2035 als Grünfläche dargestellt werden. Im Bemerkungsfeld der Raum+ Datenbank ist dies auch so dokumentiert. Darüber hinausgehende Baulücken sind kaum vorhanden.

Insofern bleibt festzuhalten, dass es in Königsbach keine Innenpotenziale gibt und sich daher nach der regionalplanerischen Berechnungsmethode ein Bedarf im Sinne der

Eigenentwicklung ergibt.

b) Freiraum sichernde Restriktionen umringen ganz Königsbach und beschneiden die kommunale Planungshoheit

Neben dem (angeblich) fehlenden Bedarf, der weiter oben schon widerlegt wurde, ist der wesentliche Grund für eine Ablehnung der Restriktionsfreistellung, dass beide beantragte Flächen (NW-09 Aliment und NW-10 Äußere Mückenhaus-Gewanne) in mehrfachem Zielkonflikt mit den Freiraum sichernden Festlegungen des Einheitlichen Regionalplans stehen und durch die Natura 2000 Gebietskulisse von einer erheblichen naturschutzfachlichen Betroffenheit ausgegangen wird.

In der Tat ist es so, dass der Siedlungskörper von Königsbach komplett von der Ausweisung des Vogelschutzgebietes (VSG) Haardtrand umringt ist. Das VSG ist mit fast 15.000 ha allerdings sehr großflächig und dehnt sich vom Bereich Annweiler im Süden bis nach Grünstadt im Norden aus. Nimmt man die VSG-Ausweisung bereits auf Ebene der Regionalplanung als unverrückbaren Abwägungsbelang, besteht de facto auf Ebene der Flächennutzungsplanung überhaupt kein Untersuchungs- und Abwägungsspielraum mehr. Eine Siedlungsentwicklung von Königsbach wird schlechterdings unmöglich. Im Sinne der kommunalen Planungshoheit fordert die Stadt Neustadt an der Weinstraße, dass einer Siedlungsentwicklung von Königsbach nicht bereits auf Ebene der Regionalplanung durch eine – entsprechend der Planungsebene – sehr grobe Abwägung jedwede Möglichkeit genommen wird. Selbstverständlich sind auf Ebene der Bauleitplanung im Rahmen einer VSG-Verträglichkeitsprüfung die Auswirkungen auf die Erhaltungsziele genau gutachterlich zu überprüfen. Es ist dabei denkbar, dass es nicht zu erheblichen Auswirkungen kommt.

Festzuhalten bleibt: Alle Freiraum sichernden Festlegungen des Einheitlichen Regionalplans (Vorranggebiet für die Landwirtschaft, Regionaler Grünzug, Landesweiter Biotopverbund) umringen Königsbach komplett und verhindern ohne Restriktionsfreistellungen weitere Entwicklungsmöglichkeiten. Es gibt keine denkbare Entwicklungsfläche, die nicht von den Restriktionen betroffen ist. Die kommunale Planungshoheit wird so weit beschnitten, dass eine Entwicklung von Königsbach überhaupt nicht mehr möglich ist. Dies ist aus Sicht der Stadt Neustadt an der Weinstraße nicht sachgerecht!

c) Vorschlag zu kleinräumigen Ortsabrundungen an bestehenden Ortsstraßen verfängt nicht

Der VRRN weist in seiner Abwägung auch darauf hin, dass im Rahmen der Bauleitplanung kleinräumige Ortsabrundungen, wie z.B. eine beidseitige Bebauung einer bestehenden Ortsstraße nicht grundsätzlich ausgeschlossen sind. Die Verwaltung hat diesen Hinweis zum Anlass genommen, die Möglichkeiten kleinräumiger Ortsabrundungen noch einmal genauer zu prüfen. In Bezug auf eine beidseitige Bebauung einer Ortsstraße könnte hier seitens des VRRN auf die zwei Bereiche „Ortseingang K 11 / Südseite Deidesheimer Straße“ sowie „Ortseingang K 12 / Südseite Herzogstraße“ abgezielt werden.

Ortseingang K 11/ Südseite Deidesheimer Straße

Der vorgeschlagene Bereich liegt am Ortseingang, südlich der Deidesheimer Straße, direkt angrenzend an das Gelände der Weinland Königsbach-Neustadt GmbH. Auch in diesem Bereich gibt es drei Freiraum sichernde Festlegungen im Regionalplan: Regionaler Grünzug, Vorranggebiet für die Landwirtschaft, Landesweiter Biotopverbund. Darüber hinaus handelt es sich um die Weinlage VDP.GROSSE LAGE® IDIG gemäß Klassifizierung des Verbandes deutscher Prädikats- und Qualitätsweingüter. Gemäß Landschaftsplan von 2005 ist außerdem in der sehr exponierten Lage das Landschaftsbild zu schützen und keine Besiedlung vorzusehen.

Zusammenfassend ist dieser Bereich für eine Wohnbebauung nicht geeignet.

Ortseingang K12 / Südseite Herzogstraße

Der vorgeschlagene Bereich liegt am Ortseingang, südlich der Herzogstraße, zwischen der Einmündung Dinkelackerweg und dem gemäß Denkmaltopographie als bauliche Gesamtanlage ausgewiesenen Schoppmannschen Hof bzw. Buhlscher Feldscheuer (Herzogstraße 90) und damit bereits auf Gimmeldinger Gemarkung. Er soll dennoch der Vollständigkeit halber hier betrachtet werden. In dem Bereich gibt es zwei Freiraum sichernde Festlegungen im Regionalplan: Regionaler Grünzug und Vorranggebiet für die Landwirtschaft. Gemäß Landschaftsplan von 2005 sollen in diesem Bereich vorrangig die historische Kulturlandschaft und der historische Ortsrand gesichert werden, der stark durch das gegenüberliegende als bauliche Gesamtanlage ausgewiesene Hildebrandseck geprägt ist. Vor diesem Hintergrund setzt auch der rechtskräftige Bebauungsplan Jesuitengarten Süd, Teil C in diesem Bereich eine Fläche für die Landwirtschaft fest. Zusammenfassend ist dieser Bereich für eine Wohnbebauung nicht geeignet.

d) Konkrete Forderungen nach Restriktionsrücknahmen werden noch einmal kritisch überprüft

Weiter oben wurde dargelegt, dass

- der Bedarf an neuen Wohnbauflächen gegeben ist (kleines Baugebiet),
- Königsbach komplett von Freiraum sichernden Restriktionen umringt und damit die kommunale Planungshoheit beschnitten ist,
- das Vogelschutzgebiet Königsbach ebenfalls komplett umringt und
- der Vorschlag zu kleinräumigen Ortsabrundungen, z.B. an bestehenden Ortsstraßen, nicht verfängt.

Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung die Forderungen nach Restriktionsrücknahmen aus der ersten Stellungnahme noch einmal kritisch überprüft (NW-09 Aliment: 2,7 ha, NW-10: Äußere Mückenhaus-Gewanne 2,0 ha). Insbesondere sollte die Größe deutlich – am Bedarf orientiert – reduziert werden. Maßgeblich ist dabei die Bildung sinnvoller Bau- bzw. Erschließungsabschnitte.

NW-09 Aliment

Die Ablehnung der Restriktionsfreistellung in der bislang beantragten Größe (2,7 ha) kann fachlich nachvollzogen werden. Ein erneutes Vortragen des Wunsches nach Restriktionsfreistellung ohne deutliche Flächenreduzierung hat nach Einschätzung der Verwaltung keine Aussicht auf Erfolg. Vor diesem Hintergrund wurden die Fläche selbst und die Flächenabgrenzung fachlich noch einmal vertieft überprüft und der Vorschlag für eine verkleinerte Neuabgrenzung gemacht (s. **Abbildung 3 der Anlage 2**).

Die Fläche liegt, wie weiter oben schon beschrieben, im Vogelschutzgebiet (VSG) Haardtrand. Bei einer Baugebietsentwicklung muss hier zunächst grundsätzlich ein hohes Konfliktpotenzial angenommen werden. Im Rahmen einer Natura 2000 Verträglichkeitsprüfung, wäre daher im weiteren Verfahren zu prüfen, ob eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen entsteht. Gegebenenfalls müsste eine Ausnahme nach § 34 BNatSchG beantragt werden. Dies erfordert u.a. den Nachweis, dass zumutbare Alternativen, den mit dem Projekt verfolgten Zweck an anderer Stelle ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen, nicht gegeben sind. Alternativen zu einer Baugebietsentwicklung in Königsbach, die nicht im Vogelschutzgebiet liegen, sind aus Sicht der Verwaltung nicht erkennbar.

Aus städtebaulicher Sicht, im Sinne einer siedlungsstrukturellen Weiterentwicklung, weist die Fläche eine bedingte Eignung auf. Die Fläche wird durch den südlich verlaufenden Zeiselbach geprägt. Bereits im Landschaftsplan 2005 wurde das Ziel der Renaturierung des Zeiselbaches formuliert. Vor diesem Hintergrund wäre im südlichen Bereich ein etwa 10 m breiter Korridor für eine Renaturierung freizuhalten, was auch im Sinne des

Hochwasserschutzes zuträglich wäre. Die Erschließung eines Baugebietes könnte daher über eine Stichstraße von der Erika-Köth-Straße über den Oberen Bähnelweg erfolgen. Ggf. könnte in Richtung Süden eine Notbefahrbarkeit ermöglicht werden. Durch die leichte Hanglage des Gebietes (Nord-Süd-Gefälle und West-Ost-Gefälle) müsste die Regenrückhaltung wohl im südöstlichen Bereich des Gebietes abgewickelt werden.

Die Fläche wird aktuell Weinbaulich genutzt. Südlich des Oberen Bähnelwegs findet man die gemäß Klassifizierung des Verbandes deutscher Prädikats- und Qualitätsweingüter die VDP.ERSTE LAGE® Ölberg, nördlich die VDP.GROSSE LAGE® Ölberg-Hart.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Fläche aufgrund unterschiedlicher Konfliktpotenziale nur eine bedingte Eignung als Wohnbaufläche aufweist. Die Neuabgrenzung umfasst eine Größe von ca. 1,6 ha, innerhalb derer ein kleines neues Baugebiet (ca. 1 ha) entstehen könnte, aber auch die Themen Bachrenaturierung und Regenrückhaltung abgewickelt werden müssten. Von Seiten der Verwaltung ist darauf hinzuweisen, dass auch die alternativ geprüfte Fläche „Äußere Mückenhaus-Gewanne“ eine in Teilen vergleichbare Konfliktlage aufweist.

Empfehlung: Der Ortsbeirat beschließt nach Diskussion, ob beim VRRN der von der Verwaltung entwickelte Vorschlag für eine Neuabgrenzung der Fläche NW-09 Alimant mit einer deutlich reduzierten Größe vorgetragen oder ob die Ablehnung einer Weißfläche an dieser Stelle akzeptiert werden soll.

NW-10 Äußere Mückenhaus-Gewanne

Die Ablehnung der Restriktionsfreistellung in der bislang beantragten Größe (2,0 ha) kann fachlich nachvollzogen werden. Ein erneutes Vortragen des Wunsches nach Restriktionsfreistellung ohne deutliche Flächenreduzierung hat nach Einschätzung der Verwaltung keine Aussicht auf Erfolg. Vor diesem Hintergrund wurden die Fläche selbst und die Flächenabgrenzung fachlich noch einmal vertieft überprüft und der Vorschlag für eine verkleinerte Neuabgrenzung gemacht (s. **Abbildung 3 der Anlage 2**).

Die Fläche liegt auch, wie weiter oben schon beschrieben, im Vogelschutzgebiet (VSG) Haardtrand. Bei einer Baugebietsentwicklung muss hier zunächst grundsätzlich ein hohes Konfliktpotenzial angenommen werden. Im Rahmen einer Natura 2000 Verträglichkeitsprüfung, wäre daher im weiteren Verfahren zu prüfen, ob eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen entsteht. Gegebenenfalls müsste eine Ausnahme nach § 34 BNatSchG beantragt werden. Dies erfordert u.a. den Nachweis, dass zumutbare Alternativen, den mit dem Projekt verfolgten Zweck an anderer Stelle ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen, nicht gegeben sind. Alternativen zu einer Baugebietsentwicklung in Königsbach, die nicht im Vogelschutzgebiet liegen, sind aus Sicht der Verwaltung nicht erkennbar.

Siedlungsstrukturell wäre die Fläche eine stimmige Siedlungsabrundung und würde an der Stelle einen deutlich wahrnehmbaren, neuen Ortsrand definieren. Die Erschließung könnte über eine Stichstraße realisiert werden (Anbindung aktuell noch außerorts an die K 11). Die technische Erschließung der Fläche (Schmutzwasser) wird einer Ersteinschätzung des Eigenbetriebs Stadtentsorgung (ESN) als äußerst aufwendig eingeschätzt.

Die Fläche wird aktuell Weinbaulich genutzt. Gemäß Klassifizierung des Verbandes deutscher Prädikats- und Qualitätsweingüter findet sich hier die VDP.ERSTE LAGE® Ölberg.

Neben der Lage im Vogelschutzgebiet sind aktuell keine weiteren umweltfachlichen Gründe erkennbar, die einer Entwicklung der Fläche entgegenstehen.

Empfehlung:

Der Ortsbeirat beschließt nach Diskussion, ob beim VRRN der von der Verwaltung entwickelte Vorschlag für eine Neuabgrenzung der Fläche NW-10 Äußere Mückenhaus-Gewanne mit einer deutlich reduzierten Größe vorgetragen oder ob die Ablehnung einer Weißfläche an dieser Stelle akzeptiert werden soll.

B Flächennutzungsplan 2035

Flächenprüfung für den FNP 2035

Vollzieht man die Berechnungsmethode der Regionalplanung im Detail nach, steht Königsbach ein neues Baugebiet in einer Größe von rund einem halben Hektar zu. 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 neun Ortsbezirken im Sinne der kommunalen Planungshoheit nicht angemessen, die Bedarfwerte 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 daher grundsätzlich, in welcher Größenordnung sich ein sinnvoller Bauabschnitt generieren lässt.

Die Abteilung Stadtplanung hat folgende bereits in Teil A dieser Vorlage aufgeführten Flächen auf ihre Eignung als Wohnbauflächen überprüft:

- Aliment
- Äußere Mückenhaus-Gewanne

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

Beiden in Frage kommenden Flächen stehen nach wie vor regionalplanerische Restriktionen entgegen. Die Rücknahme der Restriktionen ist zwingende Voraussetzung für eine mögliche Ausweisung einer geplanten Wohnbaufläche auf Flächennutzungsplanebene.

Aliment (ca. 1,1 ha)

Die Fläche wurde bereits in Teil A Nr. 3 dieser Vorlage genauer beschrieben. Im Ergebnis steht aus Sicht der Verwaltung eine bedingte Eignung als neue Wohnbaufläche.

Äußere Mückenhaus-Gewanne (1,0 ha)

Die Fläche wurde bereits in Teil A Nr. 3 dieser Vorlage genauer beschrieben. Im Ergebnis steht aus Sicht der Verwaltung eine bedingte Eignung als neue Wohnbaufläche.

Die Festlegung auf eine der beiden Flächen lässt sich – wegen der Komplexität der zu betrachtenden Themen – zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht seriös treffen. Da beide Flächen eine bedingte Eignung aufweisen, könnten Sie zunächst im Sinne von zwei Flächenalternativen in den FNP 2035 aufgenommen werden. So besteht die Möglichkeit, weiteres Abwägungsmaterial zu sammeln, die Abwägungsentscheidung des VRRN abzuwarten und im weiteren Verlauf des Verfahrens dann die Entscheidung für eine der beiden Flächen zu treffen.

Empfehlung: Der Ortsbeirat entscheidet, ob die Flächen

- Aliment als geplante Wohnbaufläche (Alternative 1) und
- Äußere Mückenhaus-Gewanne als geplante Wohnbaufläche (Alternative 2)

in den Vorentwurf für den FNP 2035 aufgenommen werden sollen.

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

Neustadt an der Weinstraße, 23.01.2023

Gez.
Beigeordneter