

Drucksache Nr.: 034/2023

Dezernat IV
Federführend: Stadtplanung
Anlagen: 1
Az.: 220 LD/MM/MP

| Beratungsfolge | Termin | Status | Behandlung |
|-------------------------|---------------|---------------|----------------------|
| Ortsbeirat Gimmeldingen | 07.02.2023 | 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 Gimmeldingen nimmt die Information zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar zur Kenntnis.
- B. Der Ortsbeirat Gimmeldingen beschließt über die Empfehlung der Verwaltung 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 und 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 Gimmeldingen in seiner Sitzung vom 06.07.2021 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>

2. Information über die Abwägung der Stellungnahme

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

Der VRRN wurde darüber informiert, dass in Gimmeldingen noch Potenzial für ein neues Baugebiet besteht. Bereits im Flächennutzungsplan 2005 wurde in Grenzlage zum Ortsbezirk Mußbach, westlich des Hahnenwegs, die geplante Wohnbaufläche „Am Mandelgarten“ ausgewiesen. Im Einheitlichen Regionalplan ist sie bereits als geplante Siedlungsfläche Wohnen dargestellt (s. **Abbildung 1 der Anlage 1**).

Mit diesem Hintergrund wurde bei der Regionalplanung kein Wunsch nach einer Freistellung von regionalplanerischen Restriktionen vorgetragen. Weitere Baugebiete wären nur möglich, wenn keine regionalplanerischen Restriktionen (z.B. Regionale Grünzüge, Vorranggebiete für die Landwirtschaft) im Einheitlichen Regionalplan dargestellt sind, sondern sogenannte Weißflächen bestehen.

Abwägung der Stellungnahme

Die Stellungnahme wird vom VRRN zur Kenntnis genommen. Da kein Wunsch nach einer neuen Weißfläche geäußert wurde, war keine Abwägung notwendig.

3. Einschätzung der Verwaltung und Empfehlung für eine erneute Stellungnahme

Für Gimmeldingen ist mit o.g. Hintergrund keine Stellungnahme beim VRRN vorzutragen.

B Flächennutzungsplan 2035

1. Flächenprüfung für den FNP 2035

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 Gimmeldingen 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.

Vollzieht man die Berechnungsmethode der Regionalplanung im Detail nach, ist der Bedarf an neuen Baugebieten für Gimmeldingen als gedeckt anzusehen. Dem ermittelten Bedarf von etwa 1 ha steht das Potenzial der bereits im FNP 2035 dargestellten, geplanten

Baufläche „Am Mandelgarten“ mit rd. 1,1 ha gegenüber.

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 Bedarfswerte eigenständiger Kommunen sehr eng auf die Neustädter 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 hat im Weiteren folgende Flächen überprüft:

- Am Mandelgarten (im FNP 2005 bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt) sowie
- Neubergstraße (im FNP 2005 als geplante Gemeinbedarfsfläche dargestellt).

Die Flächen sind in **Abbildung 2 der Anlage 1** abgegrenzt.

Am Mandelgarten (1,1 ha)

Die insgesamt etwa 1,1 ha große Fläche „Am Mandelgarten“ ist bereits im FNP 2005 als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die Verwaltung wurde gebeten, die Fläche hinsichtlich ihrer Eignung und Abgrenzung zu überprüfen.

Siedlungsstrukturell fügt sich die Fläche in die bestehende Struktur ein und stellt eine verträgliche Abrundung des Siedlungsrandes dar. Darüber hinaus ist sie nur aus unmittelbarer Nähe einsehbar. Wichtige Infrastrukturen, wie eine Kita und Grundschule im Ortsbezirk Gimmeldingen sind in einer Entfernung von max. 1.000 m erreichbar. Eine Apotheke und der Bahnhofpunkt im Ortsbezirk Mußbach sind sogar in weniger als 500 m erreichbar.

Die Erschließung der Fläche und eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzbarkeit stellen eine Herausforderung dar und müssten bei Umsetzung der Fläche weiter untersucht werden. Erschließbar ist die Fläche grundsätzlich über die Zuwegung der Straße Am Mandelgarten, die im vorderen Bereich aber sehr schmal ist. Die Möglichkeiten einer zweiten Anbindung (ggf. nur Notbefahrbarkeit) sind zu überprüfen.

Konfliktpotenzial kann sich durch den südlich der Fläche verlaufenden Mußbach ergeben. Im Sinne des Hochwasserschutzes hält die vorgeschlagene Wohnbaufläche daher einen Abstand von 10 m zum Mußbach ein. Aus umweltfachlicher Sicht sprechen aktuell keine wesentlichen Gründe gegen eine Entwicklung dieser Fläche.

Die Verwaltung sieht eine grundsätzliche Eignung als Wohnbaufläche. Eine Rolle spielt dabei auch der erkleckliche Anteil an kommunaleigenen Flächen im Gebiet – vorteilhaft für die Umsetzung einer sozialgerechten Baulandstrategie. Um für eine vertiefende Betrachtung möglichst große Flexibilität zu wahren, sollte die gesamte Fläche in der Größe, wie sie bereits im FNP 2005 dargestellt ist (bis zur Gienanthstraße im Westen), in den FNP 2035 übernommen werden.

Neubergstraße (0,4 ha)

Die Fläche „Neubergstraße“ ist im FNP 2005 als geplante Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Der für diesen Bereich 1980 bekannt gemachte Bebauungsplan „Am Friedhof“ leidet an einem Verfahrensfehler, ist damit unwirksam und daher hier nicht zu beachten. Im nördlichen Teil der Fläche wurde zwischenzeitlich das neue Feuerwehrgerätehaus gebaut. Die noch zu überprüfende Fläche ist rund 0,4 ha groß. Die Verwaltung wurde gebeten, den Bedarf sowie die Eignung der Fläche für eine Kindertagesstätte ebenso zu prüfen, wie die Eignung als Wohnbaufläche.

a) Abschätzung des Bedarfs für den Neubau einer Kindertagesstätte

Die für Gimmeldingen im Rahmen der jährlichen Kindertagesstättenbedarfsplanung (zuletzt

für die Jahre 22/23) festgestellten Fehlbedarfe an Kita-Plätzen können durch die geplante Erweiterung der städtischen Kita in Gimmeldingen um eine Gruppe, am bestehenden Kita-Standort am Kirchplatz in Teilen gemindert werden. Zusätzlich kann durch die Erweiterung der städtischen Kita in Mußbach der festgestellte Fehlbedarf für den Ortsbezirk Gimmeldingen für die kommenden zwei Jahre als gedeckt angesehen werden, da beide Ortsbezirke im selben Planungsbezirk liegen. Auch geplante Neubauten in der Kernstadt sollen neben den benannten Erweiterungen und denen in Lachen-Speyerdorf die bedarfsgerechte Bereitstellung von Betreuungsangeboten (und die dafür gesamtstädtisch notwendigen Umstrukturierungen) ermöglichen. Aussagen für die weitere Zukunft können aufgrund der sich jährlich verändernden Geburtenrate sowie möglicher Zu- und Abwanderungen von der Fachabteilung nicht verlässlich getroffen werden.

Nach Einschätzung der Abteilung Stadtplanung werden künftige Neubauten von Kindertagesstätten tendenziell eher in direktem Zusammenhang zur Entwicklung neuer, größerer Wohngebiete stehen. Eine davon abgekoppelte Entwicklung in einem Ortsteil, wie z.B. am Standort an der Neubergstraße, wird eher als unwahrscheinlich eingestuft. Dennoch wird bei der nachfolgenden Betrachtung der Eignung der Fläche auch eine mögliche Kita-Nutzung mitgeprüft.

b) Eignung der Fläche

Die Fläche liegt am nördlichen Ortsrand von Gimmeldingen, direkt an der Neubergstraße, gegenüber vom Friedhof und repräsentiert mit der kleinteiligen Grünstruktur und der rückwärtigen traditionellen Scheunenbebauung den typischen Ortsrand eines Weindorfes. Die angrenzende Denkmalzone sowie Ortsbilsatzung machen überdies deutlich, dass es sich um einen für das Ortsbild sehr sensiblen Bereich handelt. An neue Baustrukturen sind in diesem Bereich besondere gestalterische Anforderungen zu stellen.

Die Erschließung der Fläche i.V.m. einer wirtschaftlich sinnvollen Ausnutzbarkeit stellen eine Herausforderung dar. Die Erschließung wird voraussichtlich am ehesten über eine Stichstraße bzw. einen Wohnweg von der Peter-Koch-Straße aus erfolgen können. Eine direkte Erschließung von der Neubergstraße scheint durch den Höhenversatz zur Straße sowie die schlechte Einsehbarkeit in der Kurve als schwierig. Aufgrund der angrenzenden Scheunenstrukturen sowie des Feuerwehrhauses sind Nutzungskonflikte mit einer geplanten Wohnnutzung nicht auszuschließen, was im weiteren Verfahren zu prüfen wäre.

Es handelt sich um eine vergleichsweise strukturreiche Fläche mit vorhandenem Gehölzbestand. Insbesondere auch die Natursteinmauer (entlang der Neubergstraße) kommt als Lebensraum für Reptilien und Insekten in Betracht. Das Vogelschutzgebiet Haardtrand grenzt nördlich vom Tiefenweg und östlich der Neubergstraße an. Die mögliche Betroffenheit unterschiedlicher Lebensräume bedeutet trotz der regelmäßigen Störungen am Siedlungsrand ein erhöhtes Konfliktpotenzial und wäre genauer zu untersuchen.

Vor diesem Hintergrund sieht die Verwaltung nur eine eingeschränkte Eignung als neue Wohnbaufläche, wenn dann mit erhöhten Anforderungen an die städtebauliche Gestaltung und das Ortsbild.

Die Betrachtung gilt grundsätzlich auch für eine Eignung als möglicher Kita-Standort. Die gestalterischen Herausforderungen werden für eine Kita dabei aufgrund der Baustruktur als noch größer angesehen, als bei einer Wohnbebauung.

2. Empfehlung der Verwaltung (Beschlussvorschlag)

Die bereits im FNP 2005 als geplante Wohnbaufläche dargestellte Fläche „Am Mandelgarten“ soll in der bisherigen Größe in den FNP 2035 übernommen werden.

Der Ortsbeirat entscheidet, ob die Fläche „Neubergstraße“ im FNP 2035

- weiterhin als geplante Gemeinbedarfsfläche - Zweckbestimmung Kindertagesstätte,
- als geplante Wohnbaufläche oder

- als Grünfläche dargestellt werden soll.

Anmerkung: Die Bedarfsberechnung der Metropolregion wird, wie eingangs bereits erläutert, hinsichtlich ihrer genauen Aufteilung auf Kernstadt und Ortsbezirke eher als Orientierungswert angesehen. Aus Sicht der Abteilung Stadtplanung ist es im Hinblick auf die Bedarfsberechnung für Gimmeldingen vertretbar, die Fläche „Am Mandelgarten“ und die Fläche „Neubergstraße“ in den FNP 2035 aufzunehmen. Wichtig dabei ist insbesondere auch die Nähe der Fläche „Am Mandelgarten“ zum Bahnhofpunkt Mußbach. Die Ausweisung von zwei Bauflächen könnte auch hilfreich sein, um für eine spätere Baugebietsentwicklung mehr Flexibilität zu haben. Denn wie weiter vorne beschrieben, sind bei jeder Fläche besondere Herausforderungen zu bewältigen.

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

Neustadt an der Weinstraße, 26.01.2023

Gez.
Beigeordneter