

Drucksache Nr.: 080/2023

Dezernat IV
Federführend: Fachbereich 2
Anlagen: 3
Az.: 220 LD/MM/MP

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Innenstadtbeirat	07.03.2023	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 Innenstadtbeirat Neustadt nimmt die Information zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar zur Kenntnis.
- B. Der Innenstadtbeirat Neustadt beschließt über die Neuausweisung 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 bis März 2023 werden zunächst die Ortsbeiräte sowie der Innenstadtbeirat mit den Themen, die ihre Gemarkung betreffen, befasst. 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 Innenstadtrat in seiner Sitzung vom 15.06.2021 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 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 die Kernstadt betreffende Abwägung der Stellungnahme liegt dieser Vorlage als **Anlage 1** bei (Auszug aus der Synopse des VRRN). Die wesentlichen Inhalte für die Kernstadt wurden von der Verwaltung zusammengestellt. Neben der Stellungnahme, die die Stadt Neustadt an der Weinstraße selbst eingereicht hat, haben auch Private Stellung genommen.

2. Information über die Abwägung der Stellungnahme

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

Der Kernstadt wird ebenso wie dem Ortsbezirk Mußbach die Funktion „Siedlungsbereich Wohnen“ zugeordnet. Es handelt sich um einen wohnbaulichen Schwerpunkt. Im Bereich der Kernstadt bestehen noch verschiedene Potenziale für neue Baugebiete. Bereits im Flächennutzungsplan 2005 wurden geplante Wohnbauflächen, wie „Heulache“ und „Am Knappengraben“, ausgewiesen. Diese Bereiche sind im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar bereits als geplante Siedlungsflächen Wohnen dargestellt. Weitere 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. Dies trifft beispielsweise auf die Fläche südlich des Hauptfriedhofs zu, welche bereits heute von regionalplanerischen Restriktionen freigestellt ist. Weitere Bereiche, in denen eine Freistellung von regionalplanerischen

Restriktionen für die Stadtentwicklung sinnvoll sein könnte, gibt es nicht. Die bereits bestehenden Siedlungsflächen Wohnen sowie die regionalplanerischen Weißflächen können **Anlage 2** entnommen werden.

Die Stadt hat in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass der große Wohnbauflächenbedarfswert, der sich für die Kernstadt aufgrund der hohen Einwohnerzahl und der W-Funktion ermitteln lässt, überhaupt nicht ausgeschöpft werden kann.

Abwägung der Stellungnahme durch den VRRN

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 die Kernstadt ist mit o.g. Hintergrund aus Sicht der Verwaltung keine Stellungnahme beim VRRN vorzutragen.

B Flächennutzungsplan 2035

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 Bereich Kernstadt wird aus regionalplanerischer Sicht als wohnbaulicher Schwerpunkt bewertet, wodurch dem Gebiet eine vergleichsweise hohe Flächenentwicklung (Entwicklungsfaktor 2,8 %) zugestanden wird.

Vollzieht man die Berechnungsmethode der Regionalplanung im Detail nach, ergibt sich für den Bereich der Kernstadt für die nächsten 15 Jahre ein rechnerischer Bedarfswert von rd. 41,5 ha. Um dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung Rechnung zu tragen, sind davon die vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale abzuziehen. Die betragen in der Kernstadt etwa 15 ha. Hinzu kommen noch Baulücken.

Inbegriffen sind hier sowohl tatsächlich bebaubare Flächen, für die bereits Baurecht besteht (z.B. Bereich Sulo-Gelände, nördl. der Straße Im Schelmen – hier ist die baldige Bebauung konkret absehbar, oder der Bereich westl. Schöntalstraße), ebenso wie gemäß FNP 2005 geplante Wohnbauflächen, für die aber kein Baurecht in Form eines Bebauungsplanes besteht.

Die Verwaltung hat diese geplanten Wohnbauflächen aus dem FNP 2005 kursorisch überprüft. Der überwiegende Teil, wie z.B. die Flächen Heulache oder Knappengraben, weisen auch aus aktueller Sicht eine gute Eignung zur Entwicklung als Wohnbaufläche auf.

Eine Fläche wurde identifiziert, bei der die Verwaltung eine Weiterverfolgung als Wohnbaufläche nicht mehr empfehlen kann:

- Nördlich Heidenbrunnenweg (Waldrandlage).

Darüber hinaus wurde die Fläche

- Im Grain / südl. Hauptfriedhof

auf ihre Eignung als neue Wohnbaufläche überprüft.

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

In der Heulache (4,8 ha)

Im FNP 2005 ist die gesamte Fläche als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Mit Datum vom 19.09.2017 hat der Stadtrat den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan sowie für eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich gefasst (siehe dazu Drucksachen 259/2017 sowie 262/217). Entsprechend der Begründung und den Unterlagen zu den Aufstellungsbeschlüssen soll in diesem Bereich eine Nutzungsstaffelung von Gewerbe entlang der Mußbacher Landstraße (B38), über eine Mischbaufläche bis hin zu einer Wohnbaufläche in Richtung der Gimmeldinger Straße entstehen. Diese festgelegte Nutzungsstaffelung soll im Vorentwurf vom FNP 2035 dargestellt werden.

Empfehlung: Mit o.g. Hintergrund und auf Grundlage der bereits 2017 gefassten Beschlüsse, sollen im östlichen Teil des Gebiets „In der Heulache“ gemischte Bauflächen bzw. gewerbliche Bauflächen dargestellt werden.

Heidenbrunnenweg (0,8 ha)

Der Bereich Heidenbrunnenweg wurde im FNP 2005 als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Bereits bei der Bewertung zum FNP 2005 wurde das Gebiet nur als bedingt geeignet für eine Bebauung bewertet. Bei der cursorischen Überprüfung aller Flächen ist als weiterer Belang insbesondere das aktuelle Thema Starkregenvorsorge ins Auge gefallen. In der Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen des Landesamtes für Umwelt von 2012 wird die Wahrscheinlichkeit einer Gefährdung der Ortslage durch Sturzflut nach Starkregen im Bereich Heidenbrunnenweg zum Teil als hoch bewertet. Das Plangebiet ist von konzentriert zufließendem Oberflächenwasser aus den oberhalb liegenden Waldflächen betroffen. Bei Starkregenereignissen / Sturzfluten verlaufen die potenziellen Fließwege durch das Plangebiet, verbunden mit einem erhöhten Schadensrisiko bei Bebauung. Eine durch Bebauung erhöhte Versiegelung würde darüber hinaus zu größeren Abflüssen führen und könnte zu einer Überlastung der Verrohrung des Baches vom Heidenbrunnental unter der B39 führen und sich damit negativ auf eine mögliche Hochwassersituation unterhalb auswirken.

Aus städtebaulicher Sicht ist darüber hinaus schon die Entwicklung des Heidenbrunnenwegs nach Norden, direkt in die Hanglage des Waldes hinein, als eine Art Fehlentwicklung zu beurteilen. Ein Weiterbauen in dieser einsehbaren Hanglage, mit schwieriger Erschließungssituation, potenziellen Lärmkonflikten (B39), direkt angrenzenden Waldflächen (Stichworte: Baumwurfgefahr, zunehmende Gefahr von Waldbränden) und einer erkennbaren Gefährdung bei Starkregenlagen kann fachlich aus heutiger Sicht nicht empfohlen werden. Darüber hinaus sollten im Bereich Kernstadt eher solche Lagen verfolgt werden, die sich für verdichtete Bauweisen eignen, was im Bereich Heidenbrunnenweg eher nicht der Fall ist.

Empfehlung: Mit o.g. Hintergrund wird empfohlen, die Fläche Heidenbrunnenweg im FNP 2035 nicht mehr als geplante Wohnbaufläche weiterzuverfolgen, sondern als Grünfläche darzustellen.

Im Grain / südl. Hauptfriedhof (6,9 ha)

Die insgesamt knapp 7 ha große Fläche südlich des Hauptfriedhofs befindet sich im südlichen Teil der Kernstadt an der Gemarkungsgrenze zum Ortsbezirk Hambach, ist bereits frei von regionalplanerischen Restriktionen und wird zum Großteil weinbaulich genutzt. Der nördliche Teilbereich (ca. 1,8 ha) wurde im FNP 2005 als geplante Friedhofserweiterungsfläche vorgesehen. Nach interner Abstimmung innerhalb der Verwaltung soll diese Zielaussage im FNP 2035 nicht mehr verfolgt werden, da ein Erweiterungsbedarf nicht mehr gegeben ist.

Die Fläche stellt siedlungsstrukturell eine sinnvolle Weiterentwicklung des Siedlungskörpers dar, die die Ortseingangssituation neu definiert. Der Bahnhofsteil Süd ist in ca. 500 m erreichbar. Die Erschließung wird maßgeblich über die Dr.-Siebenpfeiffer-Straße erfolgen. Eine zusätzliche Anbindung an die Landauer Straße (B 39) wäre anzustreben. Eine Verknüpfung mit dem Siedlungsbestand sollte über Fußwegeverbindungen in Richtung Maconring erfolgen.

Durch die angrenzenden Straßen, insbesondere durch die östlich verlaufende B 39, gibt es Lärmeinwirkungen auf das Gebiet, die durch Lärmschutzmaßnahmen minimiert werden könnten. Es ist aktuell nicht erkennbar, dass umweltfachliche Gründe einer Entwicklung entgegenstehen.

Insgesamt ist die Fläche für eine Wohnbauentwicklung – auch gerade für verdichtete Bauweisen – als grundsätzlich geeignet anzusehen. Die Verwaltung schlägt vor, die gesamte Fläche als Wohnbaufläche darzustellen und keine Nutzungsstaffelung (Wohnen, Mischbaufläche, Gewerbefläche) in Richtung B 39 vorzusehen. Der Lärmschutz kann auch durch entsprechende Lärmschutzeinrichtungen geschaffen werden. Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept empfiehlt, vorrangig Flächen im Bereich der Rahmenplanung Neustadt-Ost als gewerbliche Bauflächen zu entwickeln.

Empfehlung: Mit o.g. Hintergrund wird empfohlen, Im Grain / südl. Hauptfriedhof im FNP 2035 als geplante Wohnbaufläche darzustellen.

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

Neustadt an der Weinstraße, 23.02.2023

Bernhard Adams
Beigeordneter