

Beschlussvorlage nichtöffentlich öffentlich

Fachbereich/Sg.: FB2	Az.:	Datum: 28.04.2022	Vorlage Nr. 2022/0109/FB2
-------------------------	------	----------------------	------------------------------

Beratungsfolgen		TOP	Termin	Zuständigkeit	Abstimmung
Ausschuss für Weinbau, Landwirtschaft und Forsten	Ö		03.05.2022	Anhörung	

Klimabeirat	Ö		16.05.2022	Anhörung	
-------------	---	--	------------	----------	--

Bau- und Entwicklungsausschuss	Ö		19.05.2022	Vorberatung	
--------------------------------	---	--	------------	-------------	--

BETREFF

Flächennutzungsplan, Erster Entwurf - Neuausweisung Siedlungsflächen

Beschlussvorschlag:

Ergeht nach Beratung.

Bürgermeister/Dezernent:

Sachdarstellung:

Vor dem Hintergrund des Natur- und Umweltschutzes sowie natürlich auch des Klimaschutzes ist ein nachhaltiger Flächenverbrauch ein wichtiges und bedeutendes Ziel der Raumplanung. Allerdings kann es vor dem Hintergrund des bestehenden Flächenbedarfes für die Ausweisung von Wohnbau- und Gewerbeflächen nicht das Ziel sein, keine weiteren Flächen auszuweisen bzw. zu „verbrauchen“.



Vielmehr versucht die Raumplanung durch verschiedene Strategien/Instrumente hier steuernd einzugreifen. Ein wichtiges Instrument ist hier das Leitbild der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Dieses Leitbild hat zum Ziel vorrangig Flächen der Innenentwicklung zu aktivieren, bevor Flächen, die bislang im Außenbereich liegen, beansprucht werden. Unter Innenentwicklung versteht man hierbei sowohl die Überplanung von Brach- und Konversionsflächen sowie die Nachverdichtung von bislang untergenutzten Flächen. Die bedeutendste Konversionsfläche in Bad Dürkheim ist die ursprünglich gewerblich genutzte Fläche „Seilerbahn“ in Hardenburg. Eine Entwicklung dieser Fläche scheiterte bislang an der Verfügbarkeit.

Hinsichtlich der Nachverdichtung ist zu beachten, dass hierbei auch abgewogen werden muss, welche Folgen eine bauliche Inanspruchnahme innerstädtischer Grün- und Freiflächen haben. Das kürzlich vorgestellte Stadtklimagutachten hat aufgezeigt, welche Bedeutung für das Stadtklima diese Flächen haben können. Zudem darf die Funktion und Bedeutung für die Wohn- und Lebensqualität der angrenzenden Wohnbevölkerung nicht verkannt werden. Somit kann es nicht das Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung sein alle innerstädtischen Grün- und Freiflächen zu bebauen. Eine Nachverdichtung kommt eigentlich auch nur für die Wohn- und Mischbauflächen in Frage. Im bestehenden Gewerbegebiet gibt es keine klassischen Nachverdichtungsmöglichkeiten. Die Gründe warum dort einige wenige Flächen, nicht oder auf den ersten Blick nicht intensiv genug genutzt sind, sind sehr Einzelfallbezogen. Diese Flächen stehen in der Regel einer Nachverdichtung nicht zur Verfügung.

Ein weiteres Instrument ist die Konzentration von Siedlungsaktivitäten innerhalb des Gesamttraumes. Hier sei insbesondere das Zentrale Orte System genannt. Dieses in der Raumplanung seit etwa den 1950er Jahren verankerte Prinzip soll dafür sorgen, mit dem knappen Gut „Grund und Boden“ möglichst schonend umzugehen sowie eine nachhaltige und umweltschonende Ver- und Entsorgung sowie Verkehrserschließung zu gewährleisten. Gemäß dem Zentrale Orte System ist Bad Dürkheim als Mittelzentrum eingestuft und hat somit die Aufgabe neben der Grundversorgung den mittelfristigen und gehobenen periodischen Bedarf zu decken. Aber das Zentrale Orte System dient nicht nur dazu die Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen zu steuern und dadurch mittelbar zu einer flächensparenden Versorgungsinfrastruktur zu kommen, sondern dient auch der Konzentration auf eine nachhaltige Siedlungsstruktur. Nach dem Leitbild der dezentralen Konzentration soll die Siedlungstätigkeit an dafür gut geeigneten Standorten konzentriert werden. Hierfür gibt es neben den Einordnungen gemäß dem Zentrale Orte System bestimmte Funktionszuweisungen. Hier ist die Stadt Bad Dürkheim als Siedlungsbereich Wohnen sowie Siedlungsbereich Gewerbe definiert und hat somit die Aufgabe, über den Bedarf der eigenen Wohnbevölkerung sowie den Bedarf der bestehenden lokalen Gewerbebetriebe hinaus Flächen für eine wohnbauliche und gewerbliche Siedlungsentwicklung bereitzustellen. Diese Funktionszuweisungen orientieren sich neben dem Zentralen Orte System an den Entwicklungsachsen innerhalb des Gesamttraumes, die sich wiederum unter anderem an den leistungsfähigen Verkehrsachsen orientieren.

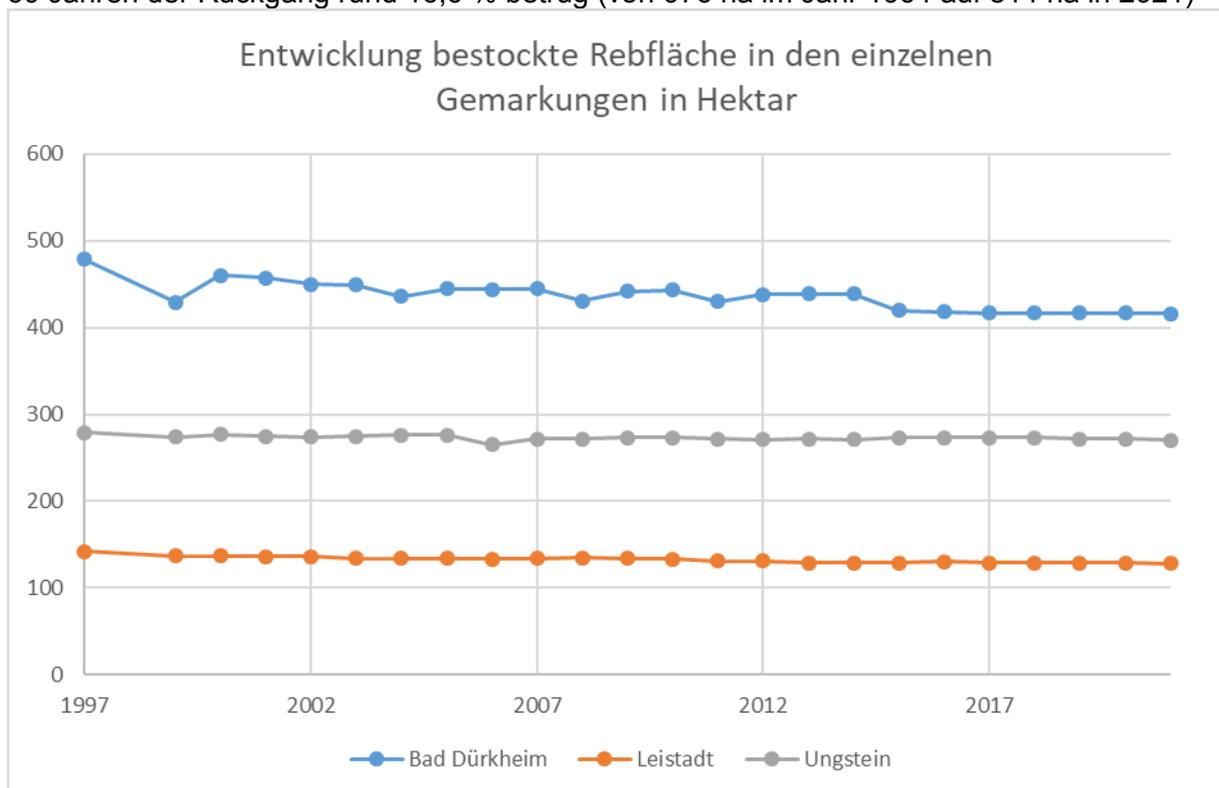
Vor allem die Standortfaktoren der überdurchschnittlichen Infrastrukturausstattung, die Bevölkerungszentralität (Arbeitsmarkt- und Absatzmarktzentrum) und die gute, teilweise überregionale Erreichbarkeit sprechen dafür, die Zentralen Orte als überaus geeignete Standorte der gewerblichen Wirtschaft anzusehen. Insofern kommt dem ZOK neben einer Versorgungsfunktion gerade bei höherrangigen Zentren auch eine Entwicklungsfunktion zu. Vor allem die Mittel- und Oberzentren sowie Metropolregionen bzw. deren Kerne gelten als Entwicklungszentren, die Strukturen bieten, wie sie zum Bestehen im internationalen Standortwettbewerb benötigt werden. Durch die räumliche Zusammenführung von Arbeitsplatz und Wohnort wird im Sinne der nachhaltigen Raumentwicklung zugleich ein Beitrag zur Verkehrsreduzierung geleistet, da die Zentralen Orte die regionalen Bevölkerungskonzentrationen aufweisen.

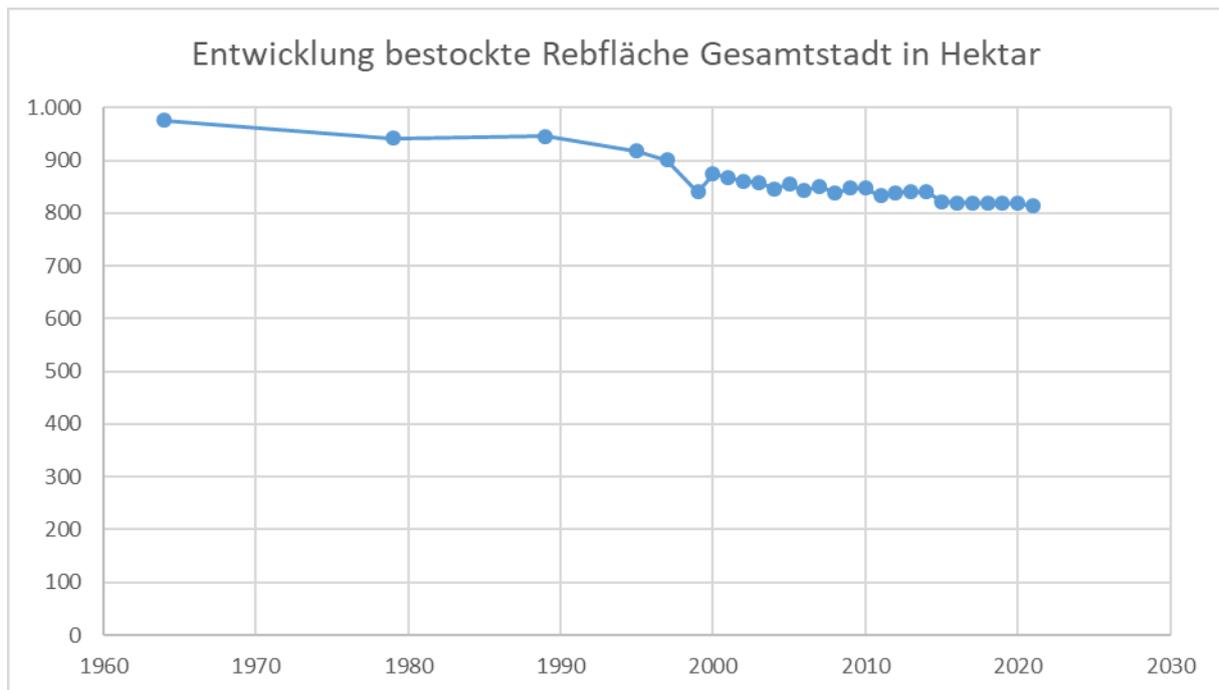
Die Landesplanung unterscheidet zudem verschiedene Raumstrukturen, grundsätzlich lassen sich diese in Verdichtungsräume sowie Ländliche Räume jeweils mit verschiedenen Unterkategorien unterscheiden. Hat die Siedlungsfunktion in den Verdichtungsräumen ein stärkeres Gewicht als die Freiraumfunktionen, so ist es in den ländlichen Räumen umgekehrt. Die unterschiedliche Höhe des Anteils der Siedlungs- und Verkehrsfläche ist hierfür ein wichtiger Anhaltspunkt. Der Zugehörigkeit

zum ländlichen oder Verdichtungsraum kommt zum Beispiel zur Bewältigung von Nutzungskonflikten eine wichtige Bedeutung zu.

Unabhängig von der regionalplanerischen Zielsetzung in Bad Dürkheim über die Eigenentwicklung hinaus Siedlungsflächen für Wohn- und Gewerbegebiete bereitzustellen steht natürlich in der Regel jeder Hektar Grund und Boden nur für eine Nutzung zur Verfügung. Insbesondere östlich der Kernstadt sowie in Ungstein werden die geplanten Siedlungserweiterungen derzeit weinbaulich genutzt. Andere Flächen stehen aufgrund von Restriktionen (z. B. Schutzgebietsausweisungen) oder aufgrund ihrer Lage zum bestehenden Siedlungskörper sowie den Erschließungsansätzen nicht zur Verfügung. Insofern ist es eine Frage der Abwägung, ob man die Flächen bei einer weinbaulichen Nutzung belassen will oder Siedlungserweiterungen vornehmen möchte. Abschließend ist hierzu zu sagen, dass der Flächennutzungsplan die städtebauliche Entwicklung der nächsten mindestens 15 bis 20 Jahre vorbereitet und in aller Regel zur Umsetzung der Siedlungserweiterungen die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich ist. Einige der derzeit schon im Flächennutzungsplan enthaltenen Siedlungserweiterungen sind bereits seit Jahrzehnten in den verschiedenen Flächennutzungsplänen enthalten ohne dass diese bislang umgesetzt wurden. Eine Ausweisung insbesondere von Wohnbauflächen unter dem von der Regionalplanung vorgegebenen Schwellenwert würde dazu führen, dass die Entwicklungsmöglichkeit dieser Flächenkapazitäten für den Zielzeitraum des Flächennutzungsplanes „verschenkt“ würden.

In der Sitzung des Landwirtschaftsausschusses, des Klimabeirates sowie der Ortsbeiräte am 23.03.2022 wurde erwähnt, dass in den vergangenen Jahrzehnten bereits ein erheblicher Rückgang der weinbaulich genutzten Fläche erfolgte. Nachfolgend werden die vom statistischen Landesamt erhaltenen Daten dargestellt. In Bezug auf die Gesamtstadt ist zu sagen, dass in den letzten fast 60 Jahren der Rückgang rund 16,6 % betrug (von 976 ha im Jahr 1964 auf 814 ha in 2021)





Quelle: Statistisches Landesamt, Rebflächenerhebung aus dem Weinbaukataster, Datenabruf April 2022

Im aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplanes sind folgende wesentliche Siedlungserweiterungen auf bislang (teilweise) weinbaulich genutzten Flächen enthalten:

Fläche	geplante Nutzung (aktueller Stand)	ungefähre Größe	davon ca. weinbaulich genutzt
Erweiterung Gewerbegebiet Nord	Gewerbegebiet insbesondere als Erweiterungsfläche für bestehenden Betriebe	13 ha	13 ha
Erweiterung Gewerbegebiet Süd	Gewerbegebiet	22,8 ha	18 ha
Ungstein südlich Im Riedwingert	Wohnbaufläche	1,8 ha	1,7 ha
Erweiterung nördlich Kappesgärten	Wohnbaufläche	1 ha	0,8 ha
Ortwingert, östlich Otto-Schmitt- Groß- Straße	Mischbaufläche	0,9 ha	0,9 ha
Östlich Gutleutstraße	Mischbaufläche	2,8 ha	0,6 ha
Fläche zwischen Sonnenwendstraße und Halsbergstraße	Wohnbaufläche	2,7 ha	1,6 ha
Im Salzbrunnen, westlich L 517	Wohnbaufläche und Sondergebiet Hotel/Tourismus	2,4 ha	1 ha*
Alte Stadtgärtnerei	Sondergebiet Hotel/Tourismus/Gesundeheit	2,5 ha	1 ha

Östlich Sägmühle, nördlich Welsring	Misch- und Wohnbaufläche	7,8 ha	7,8 ha
--	--------------------------	--------	--------

* teilweise bleibt Weinbaufläche erhalten, Wegfall rund 1 ha

Somit werden bei kompletter Umsetzung der Siedlungsflächenerweiterungen gemäß dem aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplanes rund 46,4 ha Weinbaufläche umgenutzt. Zu dieser Zahl ist zu sagen, dass von den aufgeführten Flächen lediglich die Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes, die Erweiterung nördlich der Kappesgärten, die Fläche im Salzbrunnen und eine Erweiterung der Fläche an der Alten Stadtgärtnerei neu in den Entwurf des Flächennutzungsplanes aufgenommen wurden. Die anderen Flächen waren bereits geplante Baufläche im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Gleichzeitig werden im aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplanes auch bislang geplante Bauflächen zurückgenommen, hierdurch kommt es zu einer Reduzierung der potenziell in Anspruch genommenen Weinbaufläche von rund 2,1 ha (1,5 ha im Abtsfronhof und 0,6 ha im Bereich Hinter den Häusern in Leistadt)