


06.05.2026



An
die Stadt Bad Dürkheim
Frau Bürgermeisterin Natalie Bauernschmitt
die Beigeordneten der Stadt Bad Dürkheim
das Bauamt / die Stadtplanung
die Mitglieder des Stadtrates
die Mitglieder der zuständigen Ausschüsse und Ortsbeiräte
Mannheimer Straße 24
67098 Bad Dürkheim

Kopie:

an die zuständige Genehmigungsbehörde für den Flächennutzungsplan

Betreff: Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2035 – Änderungsbereich Ä 02 „An der Wäschbach“, Ungstein

Ergänzende Eingabe und Bedenken zum Abwägungsvorschlag vor Feststellungsbeschluss

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,
sehr geehrte Damen und Herren,

Wir teilen das Anliegen einer geordneten und rechtssicheren Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Gerade deshalb tragen wir ergänzend folgende Bedenken zum Abwägungsvorschlag zu Ä 02 „An der Wäschbach“ vor. Aus unserer Sicht betreffen diese Punkte die Entscheidungsgrundlagen der Gremien. Wir bitten daher darum, dieses Schreiben vor weiterer Beschlussfassung vollständig zur Verfahrensakte zu nehmen und den zuständigen Ortsbeiräten, Ausschüssen und dem Stadtrat vorzulegen.

Nach unserer Beratung dürfte der Abwägungsvorschlag sich bislang nicht hinreichend mit der von uns eingebrachten Stellungnahme, insbesondere zur aktuellen Beschlusslage, der tatsächlichen Entwicklung der bekannten Nutzungsansätze, der Eigentumssituation, der jahrzehntelangen Belastung der privaten und kirchlichen Eigentümer sowie der Frage auseinandersetzen, ob eine Beibehaltung und Erweiterung der Gemeinbedarfsdarstellung durch eine tragfähige positive Planungskonzeption gedeckt ist. Diese Punkte betreffen keine bloß unterschiedliche Sichtweise, sondern abwägungserhebliche Sachfragen. Solange diese Sachfragen nicht nachvollziehbar

ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt sind, dürfte der Abwägungsvorschlag insoweit keine tragfähige und entscheidungsreife Grundlage für den Feststellungsbeschluss bilden.

Die nachfolgenden Bedenken werden vorsorglich auch im Hinblick auf die Beachtlichkeit von Ermittlungs-, Bewertungs- und Abwägungsmängeln nach § 214 BauGB vorgetragen. Eine etwa erforderliche Geltendmachung nach § 215 BauGB nach Bekanntmachung des Flächennutzungsplans bleibt ausdrücklich vorbehalten.

1. Die Planung zu Ä 02 betrifft nicht nur eine Fortschreibung, sondern eine Erweiterung der Gemeinbedarfsdarstellung

In der Begründung zur Fortschreibung wird Ä 02 als Änderung von Grünflächen und Parkflächen in Gemeinbedarfsflächen im Umfang von ca. 0,62 ha beschrieben. Zur Begründung heißt es, die bereits bestehende Gemeinbedarfsfläche solle im Westen und Osten „zur Deckung des vorhandenen Bedarfs“ erweitert werden.

Damit geht es nicht lediglich um eine Übernahme einer bestehenden Darstellung, sondern um eine zusätzliche Ausweitung der Gemeinbedarfsdarstellung. Gerade eine solche Erweiterung bedarf einer eigenständigen, aktuellen und nachvollziehbaren Begründung. Der bloße Hinweis auf einen „vorhandenen“ oder „erwartbaren“ Bedarf dürfte hierfür nicht ausreichen, wenn nicht erkennbar ist, welcher konkreter tragfähiger Gemeinbedarfszweck damit gemeint ist.

Besonders problematisch dürfte sein, dass in der Begründung Standortalternativen mit dem Hinweis verneint werden, es handele sich um die Erweiterung einer bereits dargestellten Gemeinbedarfsfläche. Damit wird die bisherige Darstellung selbst zum Argument für ihre Erweiterung gemacht.

Eine eigenständige Prüfung, ob nach der aktuellen Sachlage noch ein tragfähiger Gemeinbedarfszweck gerade für diese überwiegend private und kirchliche Fläche besteht, ist nicht erkennbar.

Besonders erklärungsbedürftig ist, weshalb die Gemeinbedarfsfläche wieder auf ca. 0,95 ha erweitert werden soll, wenngleich der Änderungsplan I von 1993 gerade die Aufgabe formulierte, die ursprünglich ca. 1,09 ha große Gemeinbedarfsfläche „bedarfsgerecht zu verkleinern“. Zur Begründung wurde damals ausdrücklich ausgeführt, die Fläche sei zu groß dimensioniert gewesen. Die Gemeinbedarfsfläche wurde daraufhin auf ca. 0,33 ha, also rund 30 % des Plangebietes, reduziert. Es ist nicht ersichtlich, welcher konkrete zusätzliche Bedarf heute eine erneute Ausweitung um ca. 0,62 ha rechtfertigen soll. Dies gilt umso mehr, als die damals tragenden konkreten Gemeinbedarfszwecke Kindertagesstätte, Spielplatz und öffentliche Parkflächen nach dem heutigen Planungs- und Sachstand nicht mehr an dem Standort verfolgt werden.

Trotzdem nähert sich damit die heutige Darstellung wieder fast derjenigen Flächengröße an, die 1993 ausdrücklich als überdimensioniert bewertet und deshalb reduziert wurde. Für diesen Bruch in der planerischen Bedarfseinschätzung gibt es keine nachvollziehbare Begründung.

2. Eine wirksame Gemeinbedarfsdarstellung „Montessorischule“ bestand an der Wäschbach nie

In der Abwägung wird die Montessori Schule als Gemeinbedarfszweck behandelt. Das ist planrechtlich unzutreffend und als rechtskräftige Zweckbindung nicht belegt. Die bisherige verbindliche Planung war historisch nicht auf eine Schule oder Montessorischule gerichtet. Die rechtskräftige bzw. historisch konkretisierte Gemeinbedarfsplanung bezog sich auf Kindergarten bzw. Kindertagesstätte, Spielplatz und Parkflächen.

Die später diskutierte Montessori-Nutzung stellte eine neue Planungsoption dar, die erst durch ein entsprechendes Planverfahren hätte ermöglicht werden müssen. Sie kann daher nicht als bestehende rechtsverbindliche Zweckbestimmung der Fläche behandelt werden. Eine wirksame Darstellung oder rechtsverbindliche Festsetzung Gemeinbedarfsfläche "Schule" oder „Montessorischule“ gab und gibt es an der Wäschbach nicht.

Soweit der Abwägungsvorschlag darauf verweist, an der Wäschbach habe eine Montessorischule realisiert werden sollen, darf dies nicht den Eindruck erwecken, es werde lediglich eine bestehende Schul-Gemeinbedarfsfläche fortgeschrieben. Tatsächlich wäre eine solche Nutzung eine neue planerische Entscheidung gewesen, die den bestehenden Bebauungsplan aber nie ablöste, und inzwischen gerade nicht mehr an diesem Standort verfolgt wird.

3. Der ursprüngliche Nutzungsansatz ist entfallen oder anderweitig verortet

Gemeinbedarfsdarstellungen sind im Grundsatz zweckgebunden und setzen einen konkreten, gemeinwohlbezogenen Planungszweck voraus. Entfällt dieser Zweck oder wird er anderweitig verwirklicht, muss eine Fortführung und erst recht eine Erweiterung neu gerechtfertigt werden.

Die beiden konkret bekannten Nutzungsansätze, mit denen die Gemeinbedarfsdarstellung an der Wäschbach jüngst politisch und zuvor historisch planerisch begründet wurde, tragen die Darstellung nach der aktuellen Beschlusslage nicht mehr.

Die Montessori-Nutzung wird nach der Beschlusslage nicht mehr an der Wäschbach, sondern im Bereich Seilerbahn/Buchert'sches Gelände weiterverfolgt. Damit ist dieser Nutzungsansatz als Planungsoption für die Wäschbach entfallen.

Der ursprüngliche Kita-Zweck wird nicht mehr an der Wäschbach verortet. Der Stadtrat hat dem Konzept zur Entwicklung der Kitalandschaft zugestimmt. Für Ungstein ist ein Kita-Ersatzbau vorgesehen. Hierzu wird inzwischen ein Bebauungsplan „Kindertagesstätte zwischen Gundheimer Gasse und Durlacher Weg“ aufgestellt. Eine zweite Kita ist danach in Ungstein nicht vorgesehen, einen Bedarf dafür gibt es nach dem Kitalandschaft Konzept nicht.

Damit ist der konkrete Zweck des Gemeinbedarfs, die Kindertagesstätte, nach 50 Jahren entfallen bzw. anderweitig verortet. Der verbleibende pauschale Hinweis auf einen „erwartbaren Bedarf“ dürfte nicht genügen, um die Fläche weiterhin und sogar erweitert als Gemeinbedarf darzustellen. Der Abwägungstext bleibt zweckleer, ein ‚erwartbarer Bedarf‘ wird abstrakt behauptet, aber nicht konkretisiert.

Dass ein ‚erwartbarer Bedarf‘ selbst vorhanden sei widerspricht dabei zudem der Beschlusslage vom 01.04.2025 es werde „[s]eitens der Stadt ... in absehbarer Zukunft für diese Fläche kein Baurecht für eine anderweitige Nutzung geschaffen“, und auch vorherigen Aussagen der Stadt, nach der eine Nutzung der Fläche bei Wegfall des Kita- und Schulzweckes auf absehbare Zeit gerade nicht vorgesehen ist.

Wenn eine Nutzung aber absehbar nicht vorgesehen ist, kann sie, und ein entsprechender Bedarf dafür, nicht gleichzeitig erwartbar sein.

Nicht jede vorsorgende Reserveplanung ist unzulässig. Hier entsteht aber der Eindruck einer faktischen Vorrats- oder Verhinderungsplanung, weil der konkrete Zweck entfallen bzw. verlagert ist, ein neuer konkreter Bedarf und eine Nutzung nicht dargelegt und absehbar gerade nicht erwartet ist, die fortdauernde Bindung seit bereits fünf Jahrzehnten nur wenige Private trifft, und heute nochmals auf weitere 10-15 Jahre fortgeschrieben wird. Die Aussage, es liege keine Negativplanung vor, ersetzt dabei nicht die Darlegung einer positiven Planungskonzeption.

Die bisherige Entwicklung zeigt zudem, dass die Realisierung einer Gemeinbedarfsnutzung auf dieser überwiegend privaten und kirchlichen Fläche seit Jahrzehnten nicht gelungen ist. Ohne konkrete Erwerbs-, Träger- und Umsetzungsperspektive dürfte eine erneute Fortschreibung und Erweiterung der Darstellung daher keine tragfähige Realisierungsperspektive besitzen. Eine auf absehbare Zeit nicht realisierbare Gemeinbedarfsdarstellung dürfte jedenfalls nicht ohne vertiefte Begründung und Abwägung fortgeschrieben und erweitert werden.

Zudem dürfte eine Gemeinbedarfsdarstellung, deren Realisierung über fünf Jahrzehnte nicht gelungen ist und für die nach Wegfall bzw. anderweitiger Verortung der konkret bekannten Zwecke weder Trägerschaft noch Erwerbs- oder Umsetzungsperspektive vorhanden sind, erhebliche Fragen der städtebaulichen Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB aufwerfen.

4. Der Abwägungsvorschlag berücksichtigt die Eigentümerbelange nicht mit dem gebotenen Gewicht

Die Fläche „An der Wäschbach“ ist seit fünf Jahrzehnten mit einer Gemeinbedarfsplanung belastet, ohne dass die öffentliche Nutzung realisiert worden wäre. Die Stadt hält nach unserem Kenntnisstand nur einen sehr geringen Anteil an der Fläche von ca. 5%. Die Belastung liegt daher im Wesentlichen bei privaten Eigentümern und der Ungsteiner Kirchengemeinde.

Die heutige einseitige Lastenverteilung geht dabei auf ein in den 1970er-Jahren gewähltes, untypisches Vorgehen zurück: Die Fläche wurde im Bebauungsplan der Ungsteiner Siedlung als Gemeinbedarfsfläche dargestellt, jedoch nicht in das damalige Umlegungsverfahren einbezogen. Eine Überführung in kommunales Eigentum unterblieb; eine Verteilung der planerischen Last auf die Allgemeinheit fand gerade nicht statt. Die Last verblieb damit dauerhaft bei wenigen privaten Eigentümern und der Ungsteiner Kirchengemeinde - und zwar in einer Weise, die mit dem Grundgedanken einer gerechten Verteilung städtebaulicher Lasten und Vorteile schwer in Einklang zu bringen sein dürfte. Auch verwaltungsintern wurde das damalige Vorgehen jüngst als erklärungsbedürftig gesehen.

Diese besondere Konstellation hätte in der Abwägung ausdrücklich und mit eigenem Gewicht behandelt werden müssen. Das gilt umso mehr, als der ursprüngliche Nutzungszweck heute nicht mehr an diesem Standort verfolgt wird und eine konkrete Realisierungsperspektive gerade nicht dargelegt wird.

Die Abwägung benennt zwar das öffentliche Interesse an einer abstrakten Flächenvorhaltung, stellt diesem aber die privaten Eigentümerbelange, die jahrzehntelange Bindung, die fehlende Realisierungsperspektive und die Alternativen nicht erkennbar gegenüber. Ein tatsächliches Gegeneinander-Abwägen der widerstreitenden Belange ist nicht dokumentiert.

Der Abwägungsvorschlag behandelt die Fläche im Ergebnis wie eine frei verfügbare kommunale Reservefläche. Das dürfte der tatsächlichen Eigentumssituation und der jahrzehntelangen Belastungswirkung nicht gerecht werden.

Denn zu den abwägungserheblichen privaten Belangen gehört in hervorgehobener Weise das durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützte Eigentum; Einschränkungen privater Nutzungsmöglichkeiten sind daher mit entsprechendem Gewicht in die Abwägung einzustellen, vgl. BVerwG, Urt. v. 14.12.2022 – 4 CN 1.22, Rn. 29.

Nach der Eigentumslage entfällt dabei ein erheblicher Anteil der planerischen Last mit über 30% an der gesamten erweiterten Darstellung und über 50% der geplanten Erweiterung allein auf unsere Familie.

Die jahrzehntelange einseitige Bindung dieser innerörtlichen bzw. siedlungsnahen, überwiegend privaten und kirchlichen Potenzialfläche für einen nicht realisierten Gemeinbedarf dürfte eine sonderopferähnliche Konstellation jedenfalls nahelegen und berührt damit die Grenzen der Zumutbarkeit und Verhältnismäßigkeit eigentumsbeschränkender Bauleitplanung nach Art. 14 GG. Sie hätte deshalb ausdrücklich mit erheblichem Gewicht in die Abwägung eingestellt werden müssen.

5. Das Scheitern der Montessori-Verhandlungen ersetzt keine städtebauliche Abwägung und lag auch nicht einseitig an den Eigentümern

Soweit der Abwägungsvorschlag darauf basiert, das Montessori-Projekt sei daran gescheitert, dass maßgebliche Eigentümer nicht zu einem „realistischen Preis“ hätten verkaufen wollen, stellt dies im Ausgangspunkt keinen tragfähigen städtebaulichen Abwägungsbelang dar; als Sachverhaltsgrundlage greift die Darstellung überdies zu kurz.

Da die fachliche Stellungnahme die gescheiterten Erwerbsbemühungen ausdrücklich anspricht, möchten wir hierzu, wie der Verwaltung bereits schriftlich mitgeteilt, klarstellend ergänzen: Nach unserer Kenntnis bestand auf Seiten der wesentlichen Eigentümer grundsätzlich Gesprächs- und Verhandlungsbereitschaft über einen Verkauf zu einem realistischen Preis. Eine Einigung kam nicht zustande, weil das vorgelegte private Erwerbsangebot keine weitere Verhandlung vorsah, mehrere Stellungnahmen und Gesprächsangebote der Eigentümer zu Ihren Belangen unbeantwortet blieben, und auch eine strukturierte Kompromissfindung unter Einbeziehung von Stadt, Träger und Eigentümern nicht stattgefunden hat, wiewohl die Gremien nach der Aktenlage nach einem Kompromiss mit den Eigentümern gesucht hatten. Ob eine Einigung bei einem strukturierten Verfahren hätte erzielt werden können, bleibt letztlich offen.

Ein Maßstab eines „realistischen Preises“ wurde zudem auch nicht nachvollziehbar konkretisiert. Das vorherige Kaufangebot der Stadt von 2022 basierte nach unserer Kenntnis im Wesentlichen auf dem Wert einer reinen Grün- bzw. Wiesenfläche in Ortsnähe.

Entscheidend ist letztlich aber auch nicht, welcher Kaufpreis im Einzelnen angemessen gewesen wäre. Ein gescheiterter privater Erwerbsvorgang stellt keinen städtebaulich tragfähigen Grund dar, eine Gemeinbedarfsdarstellung beizubehalten oder zu erweitern, und ersetzt keine aktuelle Bedarfs-, Alternativen- und Eigentümerabwägung.

6. Keine erkennbare Alternativenprüfung trotz anderweitiger kommunaler Flächen und geänderter Beschlusslage

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes verneint eine Prüfung von Standortalternativen im Wesentlichen mit dem Hinweis, es handele sich um die Erweiterung einer bestehenden Gemeinbedarfsfläche. Damit wird wie bereits dargelegt die bisherige Darstellung selbst zum tragenden Argument für ihre Erweiterung gemacht. Dies dürfte eine eigenständige Alternativenprüfung nicht ersetzen.

Gerade weil die Fläche überwiegend nicht im Eigentum der Stadt steht, weil die bisher bekannten Nutzungsansätze entfallen bzw. anderweitig verortet wurden und weil die Fläche seit Jahrzehnten ohne umsetzbare Realisierungsperspektive belastet ist, hätte geprüft werden müssen, ob ein abstrakter erwartbarer künftiger Gemeinbedarf vorrangig auf kommunalen oder tatsächlich verfügbaren Flächen gedeckt werden kann.

Dies entspricht auch dem rechtlichen Gewicht privater Eigentümerbelange. Das Bundesverwaltungsgericht hat für die Inanspruchnahme privater Grundstücke für Gemeinbedarf betont, dass ernsthaft in Betracht kommende Alternativstandorte vergleichend zu bewerten sind und dabei öffentliche Grundstücke gegenüber privaten Grundstücken regelmäßig als milderer Mittel in Betracht kommen, vgl. BVerwG, Beschl. v. 18.10.2023 – 4 BN 8.23.

Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Stadt an anderer Stelle offenbar flexibel auf geänderte Nutzungsbedarfe reagiert und sogar auch kommunale Gemeinbedarfs- oder Sonderflächen (beispielsweise an der Gutleutstraße) bei Wegfall des ursprünglichen Zwecks einer anderen Nutzung zuführt. Es ist nicht nachvollziehbar, warum dann ausgerechnet die private und kirchliche Fläche „An der Wäschbach“ trotz fehlender konkreter Projektabsicht weiter für Gemeinbedarf vorgehalten und erweitert werden soll.

Ehemalige Gemeinbedarfs- oder Sondergebietsflächen, insbesondere Flächen, auf denen öffentliche oder gemeinwohlbezogene Einrichtungen wie eine Klinik vorgesehen waren, hätten jedenfalls als mögliche Alternativen für einen abstrakten künftigen Gemeinbedarf in die Prüfung einbezogen werden müssen.

7. Innenentwicklung und Wohnbaupotenzial werden nicht nachvollziehbar abgewogen

Die Fläche „An der Wäschbach“ liegt innerörtlich bzw. in unmittelbarem Anschluss an bestehende Bebauung und dürfte als Innenentwicklungspotenzial zu bewerten sein. Die vorhandene Erschließungssituation und die Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs sprechen dafür, die Fläche ernsthaft als Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche zu prüfen.

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans dient gerade dazu, bisherige Entwicklungsziele zu überprüfen und an geänderte tatsächliche Verhältnisse anzupassen. Eine solche, ergebnisoffene Neubewertung erfolgt für die Wäschbach jedoch erkennbar nicht.

Dass eine ergebnisoffene Prüfung tatsächlich nicht stattgefunden hat, ergibt sich auch aus einer Auskunft der Stadtverwaltung vom 03./15.01.2024, also bereits vor der zweiten öffentlichen Auslegung. Darin wurde mitgeteilt, „[e]s ist definitiv nicht geplant die Fläche für andere Baumaßnahmen (Wohn-, Misch-, oder Gewerbegebiet) zu nutzen. Sollten beide Nutzungen (Kita und Schule) nicht realisiert werden können, wird die Fläche zumindest mittelfristig im derzeitigen Zustand verbleiben.“ Diese Festlegung wurde später durch den Beschluss vom 01.04.2025 bestätigt. Die Abwägung der im zweiten Auslegungsverfahren vorgetragenen Stellungnahmen, einschließlich unserer Hinweise auf das Innenentwicklungspotenzial der Fläche, dürfte vor diesem Hintergrund einer an § 1 Abs. 7 BauGB ausgerichteten, ergebnisoffenen Prüfung nicht genügen.

Stattdessen wird an einer Gemeinbedarfsdarstellung festgehalten, obwohl die konkret bekannten Gemeinbedarfsnutzungen nicht mehr an diesem Standort verfolgt werden und eine anderweitige Nutzung absehbar gerade nicht geplant ist.

Der Entwurf formuliert in Kapitel 5 (Flächenmanagement) jedoch ausdrücklich den Grundsatz ‚Innen vor Außen‘ und erfasst Innenpotenziale > 2.000 m². Die Wäschbach-Fläche mit ca. 9.000 m² erfüllt diese Kriterien eindeutig. Dennoch wird sie weder als Innenpotenzial gelistet und bei der Priorisierung nicht berücksichtigt. Dies steht im Widerspruch zur eigenen Methodik des FNP.

Gleichzeitig werden neue Außenbereichsflächen ausgewiesen, ohne abzuwägen, ob diese bei Aktivierung der Wäschbach-Fläche vermeidbar wären. Damit berührt die defizitäre Abwägung der Wäschbach-Fläche nicht nur diese selbst, sondern auch die Abwägung weiterer Neuausweisungen im FNP. Der Hinweis auf Entwicklungsprioritäten und regionalplanerische Flächenkontingente ersetzt dabei keine standortbezogene Abwägung zur Fläche Wäschbach.

8. Im Ergebnis dürfte der Abwägungsvorschlag nicht entscheidungsreif sein

Zusammenfassend dürften erhebliche Bedenken gegen die unveränderte Beschlussfassung zu Ä 02 bestehen, die im Rahmen der Abwägung zu prüfen sein müssten:

- Die Planung betrifft eine Beibehaltung und eine Erweiterung der Gemeinbedarfsdarstellung um ca. 0,62 ha.
- Der hierfür jeweils angeführte Bedarf bleibt unbestimmt.
- Eine rechtskräftige Gemeinbedarfsfläche „Montessori Schule“ bestand an der Wäschbach nie und die Montessori Schule wird inzwischen an anderer Stelle verfolgt.
- Der Kita-Bedarf wird nach der aktuellen Beschlusslage ebenfalls anderweitig als Ersatzbau gedeckt.
- Die jahrzehntelange Belastung privater und kirchlicher Eigentümer wird nicht erkennbar mit dem gebotenen Gewicht bzw. überhaupt berücksichtigt und abgewogen. Die planerische Last konzentriert sich dabei auf nur sehr wenige Eigentümer.
- Das Scheitern eines privaten Erwerbsvorgangs ersetzt keine städtebauliche Bedarfs-, Alternativen- und Eigentümerabwägung.
- Die jahrzehntelange Nichtrealisierung der Gemeinbedarfsnutzung trotz planerischer Erwerbsabsicht und das jüngste Scheitern einer Einigung sprechen gegen eine belastbare Umsetzungsperspektive auf diesen privat-kirchlichen Flächen.
- Die fehlende Träger-, Erwerbs- und Umsetzungsperspektive nach jahrzehntelanger Nichtrealisierung wirft zusätzlich erhebliche Fragen der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB auf.
- Die pauschale Begründung eines „erwartbaren Bedarfs“ trägt die Fortschreibung und Erweiterung der Darstellung nicht und steht im Widerspruch sowohl zu den aktuellen Aussagen und Beschlüssen absehbar keine Nutzung anzustreben, als auch zur Aussage im Änderungsplan I von 1993 ein Bedarf in der erweiterten Größenordnung sei überdimensioniert.
- Es fehlt daher an einer tragfähigen positiven Planungskonzeption für die Beibehaltung und Erweiterung der Gemeinbedarfsdarstellung.
- Eine ernsthafte Prüfung der Fläche als Innenentwicklungspotenzial für Wohn- oder Mischnutzung ist nicht erkennbar, obwohl das Flächenmanagement des Flächennutzungsplanes gerade die Aktivierung von Innenbereichspotenzialflächen zum Ziel hat.
- Gleichzeitig werden neue Außenbereichsflächen ausgewiesen, ohne abzuwägen, ob diese bei Aktivierung der Innenbereichsfläche Wäschbach vermeidbar wären, womit die Abwägung der

Fläche Wäschbach nicht nur die Fläche selbst, sondern auch weitere wesentliche Teile des Flächennutzungsplanes berühren dürfte.

9. Beschlussanregungen

Vor diesem Hintergrund regen wir an bzw. beantragen,

1. die Fläche „An der Wäschbach“ im Rahmen der Fortschreibung nicht weiter als Gemeinbedarfsfläche darzustellen, sondern als Wohnbaufläche, hilfsweise als gemischte Baufläche, darzustellen;
2. den Abwägungsvorschlag zu Ä 02 „An der Wäschbach“ in der vorliegenden Fassung nicht zu beschließen, da er die aktuelle Beschlusslage, den Wegfall bzw. die anderweitige Verortung der bisherigen Nutzungsansätze, die Eigentümerbelange und das Innenentwicklungspotenzial der Fläche nicht tragfähig abwägt;
3. hilfsweise die Entscheidung über Ä 02 zurückzustellen und den Änderungsbereich unter Berücksichtigung der aktuellen Beschlusslage, der jahrzehntelangen Eigentümerbelastung, der fehlenden Realisierungsperspektive für Gemeinbedarf und des Wohn-/Mischbaupotenzials erneut zu bewerten;
4. äußerst hilfsweise jedenfalls von einer Erweiterung der Gemeinbedarfsdarstellung um ca. 0,62 ha abzusehen;
5. zu prüfen, ob ein zukünftiger Gemeinbedarf auf einer kommunalen Fläche, etwa in unmittelbarer Nähe auf der gegenüberliegenden Fläche „Bleiche“, verortet werden kann;
6. die Fläche ausdrücklich als Innenentwicklungspotenzial > 2.000 m² in das Flächenmanagement des Flächennutzungsplans (Kapitel 5, Liste der Innenpotenziale) einzustellen und entsprechend dem dort formulierten Grundsatz ‚Innen vor Außen‘ nachvollziehbar zu prüfen, ob durch ihre Aktivierung die Inanspruchnahme anderer Flächen, insbesondere im Außenbereich, vermieden oder reduziert werden kann.

Ich bitte um kurze Eingangsbestätigung sowie um Bestätigung, dass dieses Schreiben vollständig zur Verfahrensakte genommen und den zuständigen Ortsbeiräten, Beigeordneten, Ausschüssen und dem Stadtrat vor Beschlussfassung vorgelegt wird.

Mit freundlichen Grüßen



Bezug genommene Unterlagen:

Zur Vermeidung unnötiger Doppelungen füge ich die städtischen Vorlagen, Beschlüsse, Protokolle und Planunterlagen nicht erneut bei. Ich nehme insbesondere Bezug auf die FNP-Begründung zu Ä 02, die Abwägungstabelle, den Änderungsplan I zum Bebauungsplan „Altenbacher Straße“, die Beschlüsse und Vorlagen zur Kitalandschaft, zur Montessorischule/Seilerbahn sowie zur Kindertagesstätte zwischen Gundheimer Gasse und Durlacher Weg. Ferner nehme ich Bezug auf meine Klarstellungen zu unserer Verkaufsbereitschaft vom 27.03.2025 und 06.04.2025 einschließlich der hierzu ergangenen Antwort der Verwaltung. Ich bitte darum, diese Unterlagen bei der Abwägung vollständig beizuziehen und zu berücksichtigen.