

## Stellungnahme zur Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche im Bereich

### „An der Wäschbach“

#### Ausgangslage und planungsrechtliche Situation:

- FNP 2035 sieht hier eine Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke und Schule vor.
- Im rechtsgültigen FNP ist diese Fläche als Grünfläche, Gemeinbedarfsfläche und Parkplatzfläche dargestellt. Die Fläche die im Eigentum von [REDACTED] ist, ist als Parkplatzfläche dargestellt.
- Der Bereich ist durch den Bebauungsplan „Altenbacher Straße – Änderungsplan I“ überplant. Dieser setzt in diesem Bereich eine Spielplatzfläche, eine Fläche für eine Kindertagesstätte, eine Fläche für einen Parkplatz und Uferrandbereiche fest.
- In den letzten Jahren wurde versucht die Montessori-Schule an dem Standort zu realisieren. Intensive Verhandlungen unter Unterstützung der Stadt sind an der Bereitschaft einzelner Grundstückeigentümer gescheitert, die Fläche zu dem angebotenen Kaufpreis zu veräußern.
- Im gesamten städtischen Gebiet gibt es derzeit nur eine kleine weitere bestehende Gemeinbedarfsfläche, welche noch nicht bebaut und in Nutzung ist. Dies ist die Fläche FlStNr. 5150/2 – Kurbrunnenstraße, das Grundstück ist 1486 m<sup>2</sup> groß, wobei auf einem Teil der Fläche ein Fußweg – Verbindungsachse Wuma-Platz – Kurbrunnenstraße – liegt. Zu der hier in Diskussion stehenden Fläche in der Wäschbach sind in der Fortschreibung des FNP nur noch zwei weitere Gemeinbedarfsflächenpotentiale ausgewiesen. Diese stellen die Kita-Fläche in der Gundheimer Gasse sowie die Gemeinbedarfsfläche für die Kita im Fronhof dar.

#### Bedenken und Einwendungen zur Gemeinbedarfsfläche an der Wäschbach Ungstein (Mail vom 06.05.2026)

Bereits im Beteiligungsverfahren hat der Einwender seine Bedenken geäußert und teilt nun, nach Vorlage des Entwurfs der Abwägung, erneut Bedenken insbesondere hinsichtlich des Umgangs und der Abwägung seiner Belange mit. Hierbei geht es um:

1. Die Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche trotz nach seinen Aussagen Wegfalls des Zweckes der Nutzung nicht nachvollziehbar.
2. Keine Begründung der Ausweisung da der Grund der Abwägung nach seiner Auffassung zu unkonkret ist und der Beschlusslage widerspricht
3. Aus Sicht des Einwenders ist keine Alternativenprüfung erfolgt für die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche an anderer Stelle.
4. Die Eigentümerbelange sind aus Sicht des Einwenders nicht erkennbar abgewogen worden, da seit langer Zeit die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche bereits besteht, aber keine Umsetzung erfolgt
5. Die Fläche wäre aus Sicht des Einwenders ein Innenpotential, welche verkannt und nicht berücksichtigt wurde bei der Betrachtung und dem Vorrang zur Entwicklung der Innenbereichsflächen.

Als Ergebnis stellt der Einwender fest, dass es Zweifel an der Erforderlichkeit der Planung und der ordnungsgemäßen Abwägung gäbe. Weiterhin würde die Fortschreibung des FNPs genehmigungsrechtliche Risiken aufwerfen.

#### Stellungnahme der Stadt Bad Dürkheim:

Die im Schreiben vorgetragene Hinweise und Bedenken zum Änderungsbereich Ä 02 „An der Wäschbach“ wurden geprüft und werden Bestandteil der Verfahrensakte zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2035. Die vorgebrachten Belange wurden im Rahmen der planerischen Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

Nach erneuter fachlicher Prüfung wird seitens der Verwaltung an der vorgesehenen Darstellung des Änderungsbereiches als Gemeinbedarfsfläche festgehalten. Die hierzu vorgetragenen Erwägungen werden wie folgt bewertet:

#### 1. Zur Frage der städtebaulichen Erforderlichkeit und des Bedarfs

Die Darstellung von Gemeinbedarfsflächen im Flächennutzungsplan erfolgt im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung grundsätzlich langfristig und vorsorgeorientiert. Der Flächennutzungsplan dient nicht ausschließlich der Abbildung kurzfristig konkretisierter Einzelprojekte, sondern der Sicherung langfristiger städtebaulicher Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde.

Die Fortschreibung der Darstellung im Bereich „An der Wäschbach“ erfolgt vor diesem Hintergrund zur Sicherung eines grundsätzlich geeigneten Standortes für zukünftige gemeinwohlbezogene Nutzungen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich kommunale Bedarfe im Bereich sozialer Infrastruktur, Bildung, Betreuung oder sonstiger öffentlicher Einrichtungen im Planungszeitraum bis 2035 verändern können und hierfür geeignete Flächenoptionen vorzuhalten sind. Hier sind insbesondere die Umsetzung des Landesgesetz über die Erziehung, Bildung und Betreuung von Kindern in Tageseinrichtungen und in Kindertagespflege sowie Gesetz zur ganztägigen Förderung von Kindern im Grundschulalter genannt sowie die potenziell künftigen Verpflichtungen die für die Kommunen in diesem Bereich in den nächsten Jahren entstehen könnten. Des Weiteren ist davon auszugehen dass als eine Folge des demographischen Wandels auch die Bedarfe für Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen für ältere Bevölkerungsgruppen steigen werden und hierfür auch Flächen vorzuhalten sind.

Die Darstellung als Gemeinbedarfsfläche setzt dabei keine abschließend konkretisierte Einzelmaßnahme voraus. Maßgeblich ist vielmehr, ob die Fläche aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich geeignet erscheint, zur Deckung zukünftiger Gemeinbedarfe beizutragen. Dies wird weiterhin bejaht.

#### 2. Zur früheren Reduzierung der Fläche im Jahr 1993

Die im Änderungsplan I zum Bebauungsplan „Altenbacher Straße“ vorgenommene Verkleinerung der damaligen Gemeinbedarfsfläche erfolgte im Kontext der damaligen örtlichen Planungs- und Bedarfssituation. Hieraus ergibt sich keine dauerhafte planerische Bindung für spätere Fortschreibungen des Flächennutzungsplans.

Die nunmehr vorgesehene Darstellung beruht auf einer eigenständigen gesamtstädtischen Bewertung im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2035. Dabei wurden neben der Lagequalität, der siedlungsstrukturellen Einbindung und der infrastrukturellen Erreichbarkeit auch langfristige Entwicklungsspielräume berücksichtigt.

### 3. Zur Montessori-Schule und zur Kindertagesstätte

Es wird zutreffend darauf hingewiesen, dass bislang keine rechtsverbindliche Festsetzung einer Schulnutzung für die Fläche bestand. Die Erwähnung der Montessori-Schule erfolgte im Rahmen der Abwägung ausschließlich als Hinweis auf in der Vergangenheit diskutierte Nutzungsoptionen und nicht als Darstellung einer bestehenden planungsrechtlichen Zweckbindung.

Ebenso ist zutreffend, dass die konkrete Entwicklung einer Kindertagesstätte inzwischen an anderer Stelle verfolgt wird. Hieraus folgt jedoch nicht zwingend der Wegfall jeder städtebaulichen Eignung oder Erforderlichkeit der Fläche für Gemeinbedarfszwecke. Der Flächennutzungsplan ist nicht auf einzelne konkrete Vorhaben beschränkt, sondern bildet die beabsichtigte Bodennutzung in ihren Grundzügen ab. Zudem ist die Umsetzung der beiden genannten Projekte an den derzeit vorgesehenen Standorten planungsrechtlich noch nicht gesichert, eine Umsetzung kann sich im Rahmen der weiteren Planungen noch als nicht durchführbar erweisen, wenn öffentliche Belange einer Umsetzung entgegenstehen.

Die Beibehaltung der Darstellung dient daher der langfristigen Sicherung einer grundsätzlich geeigneten Entwicklungsoption für öffentliche beziehungsweise gemeinwohlbezogene Nutzungen. Anzumerken ist, dass neben der Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche in diesem Bereich ein rechtskräftiger Bebauungsplan für diesen Bereich besteht, der bereits die Rechtsgrundlage für eine Gemeinbedarfseinrichtung bildet. Somit handelt es sich nicht um eine erstmalige Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche, sondern vielmehr eine Ausweitung einer bereits baurechtlich zulässigen Nutzung.

### 4. Zu den Eigentümerbelangen

Die privaten Eigentümerbelange sowie die Belange der betroffenen Kirchengemeinde wurden in die Abwägung eingestellt. Der Verwaltung ist bewusst, dass die Fläche bereits über einen langen Zeitraum mit einer Gemeinbedarfsdarstellung belegt ist, ohne dass eine Umsetzung erfolgt ist. Hier ist allerdings anzumerken, dass die Umsetzung einer baulichen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche nicht aufgrund von fehlendem Umsetzungswillen der Stadt gescheitert ist, sondern vielmehr aufgrund der mangelnden Bereitschaft einzelner Eigentümer die Flächen zu dem angebotenen Kaufpreis zu veräußern.

Gleichzeitig ist jedoch zu berücksichtigen, dass Darstellungen des Flächennutzungsplans keine unmittelbare enteignungsrechtliche Vorwirkung entfalten und für sich genommen regelmäßig keine konkrete Nutzungssperre begründen. Die tatsächliche bauliche Entwicklung bleibt weiteren planungsrechtlichen Entscheidungen vorbehalten.

Die Stadt erkennt die besondere Betroffenheit einzelner Eigentümer an. Gleichwohl überwiegt aus Sicht der Verwaltung derzeit das öffentliche Interesse an der langfristigen Sicherung

siedlungsintegrierter Flächenoptionen für potenzielle Gemeinbedarfe innerhalb der Stadt Bad Dürkheim.

## 5. Zur Alternativenprüfung

Die Frage möglicher Alternativstandorte wurde im Rahmen der Fortschreibung berücksichtigt. Der Standort „An der Wäschbach“ weist aufgrund seiner integrierten Lage, der siedlungsräumlichen Zuordnung und seiner grundsätzlichen Eignung weiterhin besondere städtebauliche Qualitäten auf. Zudem handelt es sich wie bereits ausgeführt nicht um eine erstmalige Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche an dem Standort, sondern vielmehr um eine Ausweitung. Erneut sei angemerkt, dass es bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt der eine solche Nutzung planungsrechtlich ermöglicht.

Die zitierte Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts wird zur Kenntnis genommen. Sie führt jedoch nicht dazu, dass jede Gemeinbedarfsdarstellung auf privaten Flächen grundsätzlich ausgeschlossen wäre. Maßgeblich bleibt vielmehr die konkrete städtebauliche Bewertung des jeweiligen Einzelfalls.

Die Verwaltung sieht weiterhin sachliche Gründe dafür, die Fläche als langfristige kommunale Entwicklungsoption vorzuhalten.

## 6. Zur Innenentwicklung und möglichen Wohnbaupotenzialen

Die Hinweise zur Innenentwicklung werden zur Kenntnis genommen. Die Fläche wurde im Rahmen der Fortschreibung hinsichtlich ihrer siedlungsstrukturellen Lage betrachtet.

Gleichwohl wurde im Rahmen der gesamtstädtischen Flächenbewertung entschieden, den Bereich derzeit nicht als Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche darzustellen. Ausschlaggebend hierfür ist insbesondere die Zielsetzung, siedlungsintegrierte Flächenreserven auch für potenzielle Gemeinbedarfsnutzungen langfristig zu sichern und nicht ausschließlich wohnbaulichen Entwicklungen vorzubehalten.

Die Grundsätze „Innen vor Außen“ sowie eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden wurden im Rahmen der Fortschreibung insgesamt berücksichtigt. Hieraus ergibt sich jedoch kein zwingender Vorrang einer wohnbaulichen Nutzung für die gegenständliche Fläche. Vielmehr gilt der Grundsatz der Innen- vor der Außenentwicklung für jedwede bauliche Nutzung somit auch für die Errichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen. Ergänzend sei aber festgehalten, dass es sich zwar um eine Fläche handelt, die an einer öffentlichen Straße liegt und durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant wird aber bei einer Beurteilung ohne den Bebauungsplan (bei einer möglichen Aufhebung des Bebauungsplanes) als Fläche nach § 35 BauGB zu beurteilen ist.

## 7. Gesamtabwägung

Die vorgetragenen Belange wurden in die planerische Abwägung eingestellt und mit den öffentlichen Belangen der langfristigen städtebaulichen Entwicklung gegeneinander und untereinander abgewogen.

Die Verwaltung gelangt dabei weiterhin zu der Einschätzung, dass die Darstellung des Änderungsbereiches Ä 02 als Gemeinbedarfsfläche städtebaulich vertretbar und im Rahmen des planerischen Gestaltungsspielraums der Gemeinde gerechtfertigt ist.

Die vorgebrachten Anregungen geben nach Auffassung der Verwaltung keinen Anlass, die Grundzüge der Planung zu ändern oder die Fläche als Wohnbau- beziehungsweise Mischbaufläche darzustellen.

Die Stellungnahme wird der Verfahrensakte beigefügt und den zuständigen Gremien im weiteren Verfahren zur Kenntnis gegeben.