

Stadt Walldorf, Postfach 1465, 69185 Walldorf

Verband Region Rhein-Neckar
Postfach 10 26 36
68026 Mannheim

69190 Walldorf, 26.05.2021

Nußlocher Straße 45
Telefon: 06227 35-0
Telefax: 06227 35-1419
<http://www.walldorf.de>

Ansprechpartner(in): Herr Konrad
Durchwahl: 35-1421
E-Mail: andreas.konrad@walldorf.de
Fachdienst: Stadtplanung & räuml. Entwicklung
Aktenzeichen: 42 - 613.25

Anhörung und Offenlage der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, Kapitel 1.4 "Wohnbauflächen" und 1.5 "

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung am Fortschreibungsverfahren zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans. Zunächst ist es uns ein Anliegen unsere Unterstützung am Ziel des VRRN auszudrücken, eine nachhaltige Siedlungsentwicklung in der Region zu erreichen. Als Träger der Flächennutzungsplanung möchten wir zur 1. Änderung des ERP folgendermaßen Stellung nehmen:

Im vorliegenden Entwurf der Raumnutzungskarte sind im Gemarkungsbereich der Stadt Walldorf keine Veränderungen zum derzeit gültigen Regionalplan dargestellt. Die von uns im Rahmen der informellen Beteiligungsrunde der Kommunen 2018 diskutierten Flächen sind somit dargestellt im Fortschreibungsentwurf nicht berücksichtigt, dass keine regionalplanerischen Restriktionen in der Raumnutzungskarte zurückgenommen wurden.

Daher möchten wir im Folgendem aufgrund der sich unterscheidenden Ausweisungshintergründe von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen getrennt auf die beiden genannten Flächen im Einzelnen näher eingehen:

Wohnbaufläche

Mittels einer Skizze wurde im Nachgang des informellen Treffens 2018 eher ad hoc als denkbare Potenzialfläche für ergänzenden Wohnungsbau eine Perspektivfläche vorgeschlagen, welche eine Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers südöstlich der Wohnstadt Walldorfs darstellt. Einer dortigen Ausweisung von Wohnbauflächen stünden aufgrund der Darstellung einer Grünzäsur und eines Vorranggebiets für den vorbeugenden Hochwasserschutz in der Raumnutzungskarte des rechtsgültigen Regionalplans von 2014 Ziele der Raumordnung entgegen.

Im Umweltbericht wurde ausgeführt, dass der - als RNK-16 bezeichnete - vorgesehene Änderungsbereich mit voraussichtlich hohen negativen Umweltauswirkungen verbunden sei und daher aus Umweltsichtpunkten für eine wohnbauliche Entwicklung nicht geeignet sei. Der Änderungsbereich liegt dabei innerhalb eines bedeutenden Raums des regionalen Biotopverbunds. Über die Lage der Fläche innerhalb des Biotopverbundes war man sich in der Verwaltung zum Zeitpunkt der Flächenanmeldung nicht bewusst. Insbesondere über die Festsetzung der Grünzäsur wird der Biotopverbund in diesem Bereich auch raumordnerisch gesichert. Insofern wird für diese Fläche aus nachvollziehbaren Gründen die Rücknahme der Restriktion in diesem Bereich nicht weiterverfolgt.

Die Biotopverbundvernetzung ist der Stadt Walldorf ein wichtiges Anliegen. Auch im rechtsgültigen Flächennutzungsplan Walldorfs ist der heutige Siedlungsrand als „Endgültiger Siedlungsrand“ im Südosten der Wohnstadt dargestellt. Eine Flächennutzungsplanänderung im dortigen Bereich ist derzeit nicht geplant.

Dabei kommt der Stadt Walldorf als Siedlungsbereich Wohnen sowie als Schwerpunkt Gewerbe und als gemeinsames Mittelzentrum eine hohe Bedeutung für die Wohnentwicklung zu, wobei für Walldorf aufgrund der im Osten und Norden unmittelbar an die Wohnstadt angrenzenden freiraumbezogenen Restriktionen im ERP und der verkehrlichen Infrastruktur im Süden und Westen kaum flächenmäßige Entwicklungspotenziale vorhanden sind.

In einer überschlägigen Vergleichsrechnung hat sich ergeben, dass sich sowohl nach der Berechnungsmethode des VRRN als auch nach der Berechnungsmethodik des Hinweisepapieres des Wirtschaftsministeriums zur Plausibilisierung der Flächenbedarfe aus dem Jahr 2017 mit einem rechnerischen Wohnbauflächenbedarf von ca. 16,4 bzw. 17,5 ha bis zum Zieljahr 2035/36 zu rechnen ist. Dies entspricht einem zusätzlichen Wohnraumbedarf von mindestens 657 Wohneinheiten. Diesen Bedarfen stehen lediglich die Flächenpotenziale in Walldorf-Süd gegenüber. Abzüglich dieser Flächenpotenziale des 3. Bauabschnitts in Walldorf-Süd, für den bereits ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, sowie den gerade sich in Aufsiedlung befindlichen 2. Bauabschnitt, sind für Walldorf mit weiteren Bedarfen von ca. 200 WE bzw. für weitere ca. 5 ha Wohnbaufläche zu rechnen. Diese müssten sodann im Rahmen der Nachverdichtung ermöglicht werden.

Der Stadt Walldorf war es bereits in der Vergangenheit ein wichtiges Anliegen im Rahmen der Nachverdichtung und Innenentwicklung Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Auch aktuell ist eine deutliche Tendenz dahingehend in Walldorf zu verzeichnen; Dennoch erscheint es zumindest fraglich inwieweit die zusätzlichen Bedarfe ausschließlich im Rahmen der Nachverdichtung realisiert werden könnten.

Gewerbliche Baufläche

Die im Rahmen der informellen Beteiligung vorgeschlagene Gewerbefläche im Bereich Impexstraße und Wieslocher Straße wurde in der Fortschreibung zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplanes ebenfalls nicht berücksichtigt. Bereits im Rahmen des Scopings zur Erarbeitung des Umfangs der Umweltprüfung zur Fortschreibung war in den Plangrundlagen die angedachte gewerbliche Baufläche nicht dargestellt. Daraufhin haben wir mit unserem Schreiben vom 08.09.2020 bezugnehmend auf den Ausbau des Leimbach-Oberlaufes hingewiesen. Dabei sind wir davon ausgegangen, dass die intendierte gewerbliche Baufläche aufgrund der Überlagerung mit

einer Überflutungsfläche im Zusammenhang mit dem im Einheitlichen Regionalplan dargestellten Vorranggebiet für den Hochwasserschutz bereits in einem ersten Prüfschritt herausgefiltert wurde. Dennoch sieht der vorliegende Entwurf der Raumnutzungskarte in diesem Bereich keine Änderung zum bisherigen Status vor. Auch in der Umweltprüfung ist die angedachte Fläche nicht berücksichtigt worden.

Wir gehen davon aus, dass die Nichtberücksichtigung der angedachten gewerblichen Baufläche aus der durchaus beabsichtigten Unschärfe des Regionalplans resultiert und bitten hier um Klärstellung. So ist in der Raumnutzungskarte für diesen Teilbereich sowohl ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz als auch ein Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz dargestellt, wodurch hier keine regionalplanerischen Restriktionen vorliegen könnten, die eine Rücknahme zwingend erfordern hätten, da die Darstellung eines Vorbehaltsgebiet als Grundsatz der Raumordnung im Wege der gemeindlichen Abwägung im Falle einer Flächennutzungsplanung überwindbar wäre. Insofern gehen wir davon aus, dass hier - zumindest für Teilflächen - im Rahmen der Flächennutzungsplanung eine Arrondierung der bestehenden Gewerbeflächen im Falle einer künftigen Entwicklung möglich wäre.

Daher bitten wir um Nachricht zu den angesprochenen Themen und bleiben am Fortgang der Planung weiterhin interessiert.

Mit freundlichen Grüßen

Otto Steinmann
Erster Beigeordneter