

# Vorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats



Stadtverwaltung  
WALLDORF

Walldorf, 04.05.2021

<b>Nummer</b> 65/2021	<b>Verfasser</b> Herr Tisch Herr Konrad	<b>Az. des Betreffs</b> 022.30, 613.25	<b>Vorgänge</b> TUPV 23.06.2020 TUPV 11.05.2021
--------------------------	---	---	---

---

**TOP-Nr.: 3**

**BETREFF**

**1. Teilfortschreibung des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar**

- a. Anhörung zur Änderung der Plankapitel 1.4 Wohnbauflächen und 1.5 Gewerbliche Bauflächen
- b. Antrag Bündnis 90/Die Grünen vom 25.04.2021

---

**HAUSHALTSAUSWIRKUNGEN**

./.

---

**HINZUZIEHUNG EXTERNER**

./.

---

**BESCHLUSSVORSCHLAG**

Der Gemeinderat nimmt die Informationen und den Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zum Einheitlichen Regionalplan zur Kenntnis und beschließt zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplanes der Kapitel 1.4 Wohnbauflächen und 1.5. Gewerbeflächen im Rahmen der Beteiligung zum Planwerk

- 1. keine Stellungnahme zu Reduktionen von Restriktionen im Außenbereichen abzugeben,
- 2. die beiden aufgezeigten Wohnbau- und gewerbliche Flächen in Außenbereichen nicht einzufordern und



3. im Rahmen der Stellungnahme lediglich ergänzende Informationen analog zum Entwurf der Stellungnahme abzufragen.

---

## **SACHVERHALT**

Die Verbandsversammlung des Verbandes Region Rhein-Neckar (VRRN) hatte in ihrer Sitzung am 09.12.2021 den formellen Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung der Plankapitel 1.4 Wohnbauflächen und 1.5 Gewerbliche Bauflächen des seit dem 15.12.2014 rechtskräftigen Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (ERP) gefasst. In gleicher Sitzung wurde die Durchführung des formellen Beteiligungsverfahrens der Behörden und Öffentlichkeit beschlossen.

Ziel der 1. Fortschreibung des ERP ist es, relevante Fragen der Flächenbereitstellung für die Siedlungsentwicklung und deren notwendige Spielräume in der prosperierenden Metropolregion zu behandeln. Dazu greift die Planänderung die räumlichen Flächenanforderungen für die regionale Siedlungsstruktur der nächsten 10 – 15 Jahre im Rahmen eines räumlichen Gesamtkonzepts zur regionalen Siedlungsentwicklung auf und formuliert mit Hilfe von regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen die Weiterentwicklung einer zukunftsfähigen regionalen Siedlungsstruktur für die Funktionen Wohnen und Gewerbe. Dadurch werden einerseits Anpassungen der Plansätze der Plankapitel 1.4 und 1.5 und zum anderen Änderungen bzw. Anpassungen der Raumnutzungskarte des ERP notwendig. Die umfangreichen Unterlagen zum Entwurf können in Gänze im Internet auf der Seite [www.m-r-n.com/regionalplanaenderung](http://www.m-r-n.com/regionalplanaenderung) bis zum 15. Juni 2021 eingesehen werden.

Der Entwurf der Raumnutzungskarte sieht vor allem vor, zugunsten erforderlicher und potenzieller Siedlungserweiterungen für Wohnen und Gewerbe bestehende Restriktionen in der Raumnutzungskarte des Regionalplans zurückzunehmen, um diese sog. Weißflächen einer möglichen Ausweisung im Rahmen der Flächennutzungsplanungen der Städte und Gemeinden für mögliche Siedlungserweiterungen zugänglich zu machen. Zudem sieht der Fortschreibungsentwurf im Sinne einer bedarfsgerechten Erweiterung der regional bedeutsamen Gewerbestandorte eine Anpassung der Flächenausweisungen für gewerblichen Vorranggebiete vor.

Auf dem Gemarkungsgebiet Walldorf sind im nun vorliegenden Entwurf der Raumnutzungskarte keine Veränderungen zum derzeitigen rechtsgültigen Regionalplan dargestellt und damit keine Rücknahme von Restriktionen vorgesehen. Auch wurden für Walldorf keine regional bedeutsamen Vorranggebiete für Gewerbe und Dienstleistung oder für Industrie und Logistik dargestellt. Ein Ausschnitt der Walldorfer Umgebung aus der geänderten Raumnutzungskarte ist der Anlage beigefügt.

### **Beteiligungsverfahren**

Mit Schreiben vom 14.04.2021 wurde die Stadt Walldorf als Träger der Flächennutzungsplanung im Rahmen der 1. Teiländerung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar durch den Verband Region Rhein-Neckar um Stellungnahme gebeten (siehe Anlage 1). Die Behörden- und Öffentlich-

keitsbeteiligung erfolgt im Zeitraum vom 20. April bis 15. Juni 2021. Stellungnahmen können noch bis zum 29.06.2021 eingereicht werden.

Bereits im Rahmen der Vorbereitung für das Änderungsverfahren wurde im Zuge einer informellen Anhörungsrunde zwischen dem VRRN und den Trägern der Flächennutzungsplanungen im Verbandsgebiet 2017/18 rückgekoppelt, ob auf den jeweiligen Gemarkungen zusätzliche Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarfe bestehen und welche für Neuausweisungen in Betracht gezogen werden könnten. So fand auch zwischen der Stadt Walldorf, vertreten durch Bürgermeisterin Staab, Erster Beigeordneter Steinmann und Stadtbaumeister Tisch, und dem VRRN am 06.11.2018 ein informeller Gesprächstermin bezüglich der Flächenpotenziale auf Walldorfer Gemarkungsfläche statt.

Im Gespräch wurde angemerkt, dass nach der Berechnungsmethode des VRRN für Walldorf ein perspektivischer Flächenbedarf an Wohnbaufläche bis zum Zielhorizont 2035 von insgesamt 16,4 ha bzw. ca. 650 Wohneinheiten besteht. Allerdings sind dabei noch nicht die vorhandenen Potenzialflächen aus bestehenden Baulücken, Nachverdichtungen und die bestehenden Flächenreserven des Flächennutzungsplans (der Bereich des 3. Bauabschnitts Walldorf-Süd) berücksichtigt, was in dem Gespräch jedoch nicht verdeutlicht wurde. Es wurde eher nachgefragt, ob nicht Notwendigkeiten im Sinne von Potentialen bezogen auf Wohnen und Gewerbe in Walldorf als Siedlungsschwerpunkt Wohnen und Gewerbe bestehen.

Im Nachgang zu diesem Treffen wurden seitens der Stadtverwaltung daher zwei potenziell und grundsätzlich denkbare Flächen zur Wahrung von Chancen bezogen auf Siedlungserweiterungen zur Überprüfung, ob dort entsprechende regionalplanerische Restriktionen zurückgenommen werden können, übersandt. Damit sollte die Chance gewahrt werden, über eine künftige Flächennutzungsplanung der Kommune in diesen Bereichen eine Ausweisung als neue Bauflächen aus raumordnerischer Sicht grundsätzlich zu ermöglichen, sofern die Stadt Walldorf im Rahmen der Flächennutzungsplanung entsprechende Bedarfe nachweisen und begründen kann. Insofern würde über Rücknahme von regionalplanerischen Restriktionen die Abwägungsbefugnis und Planungshoheit über etwaige Flächenausweisungen in diesen Bereichen auf die Stadt Walldorf übertragen, ohne zwingend eine Ausweisung der Flächen zu begründen oder gar festzuschreiben.

Über diesen Sachverhalt in Zusammenhang mit der Änderung des Regionalplanes wurde in der Sitzung am 23.06.2020 der TUPV informiert und beraten. Im Zuge des Verfahrens zur Änderung des ERP wurde die Stadt Walldorf auch im Rahmen des Scopings zur Erarbeitung des Umfangs der Umweltprüfung zur Fortschreibung beteiligt. Nun erfolgt wie genannt die förmliche Beteiligung der Kommune zur Änderung des Einheitlichen Regionalplanes.

#### **Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen:**

Während der Erarbeitung der Vorlage für die Gremien wurde seitens der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen ein Antrag mit Datum vom 25. April 2021 zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans eingereicht. Der Antrag erfolgte im Zeitraum der Offenlage zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans. Um das Thema auch hinsichtlich der Beteiligungsfristen gut in den Sitzungen themati-

sieren zu können wurde der Antrag in Rücksprache mit der antragstellenden Fraktion mit in diese Vorlage integriert. Eine Beratung soll daher über eine Vorberatung im TUPV im Mai und anschließend durch den Gemeinderat erfolgen, sodass die Möglichkeit einer auf das Beratungsergebnis abgestimmten Stellungnahme möglich ist. Die Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen stellt den Antrag, über die angemeldeten Flächen für den gewerblichen Bereich der nächsten Sitzung zu beraten und zu beschließen.

Für die Fraktion ist zu klären, ob diese Flächenausweisung bezogen auf das Gewerbe dem Willen und der Vorstellung des Rates entsprechen und weiterverfolgt werden sollen oder aus der 1. Änderung des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar zu streichen sind. Dabei hebt der Antrag auch darauf ab, dass neue Flächenausweisung in der Verantwortlichkeit des örtlich handelnden Gremiums liegen. Die Weiterentwicklung der Gemeinde läge dabei in der Entscheidungshoheit des Gemeinderates, insbesondere über die Ausweisung, Planung oder Planungswünsche von neuen Baugebieten.

Der Antrag hebt auch auf den zu intensiven Flächenverbrauch in Deutschland ab und weist darauf hin, dass Boden und Fläche wertvolle Güter sind und ein deutlich geringerer Verbrauch erfolgen sollte. Dabei wird auch auf die Fragestellung künftiger Bedarfe an Gewerbe- oder Wohnflächen nach der Coronakrise hingewiesen.

Eine entsprechende Vorlage war jenseits des Antrages bereits in Arbeit, um den Gemeinderat, über seinen zuständigen Ausschuss den Sachstand zum Einheitlichen Regionalplan zu informieren und eine Stellungnahme der Stadt zu beraten. Bündnis 90/ Die Grünen stellt den Antrag, dass über die angemeldeten Flächen für den gewerblichen Bereich der nächsten Sitzung des Gemeinderates zu beraten und zu beschließen ist. Daher wird versucht die Thematik in der Vorlage entsprechend abzubilden.

Dabei muss angemerkt werden, dass diese Fläche über die Änderung des Einheitlichen Regionalplanes nicht ausgewiesen werden, sondern im Rahmen der Änderung der Raumnutzungskarte lediglich Restriktionen aus dem Planwerk herausgenommen werden könnten, um künftig eine Entwicklung überhaupt zu ermöglichen. Das Vornehmen einer Ausweisung muss im Zuge der Flächennutzungsplanung durch die Gemeinde vorgenommen werden, was jedoch aufgrund des Anpassungsgebots der Bauleitplanung an die Ziele der Raumplanung nur durch die Kommune erfolgen kann, wenn keine regionalplanerischen Restriktionen vorliegen. Daher ist eine Beschlusslage zu Flächenausweisung an dieser Stelle nicht zwingend zu beraten, jedoch wie die Stadt sich in Bezug auf den nun vorliegenden Entwurf zur ERP verhält.

### **Fortschreibungsentwurf**

Der nun zur Beteiligung vorliegende Fortschreibungsentwurf sieht, wie oben bereits dargelegt, keine Rücknahmen von Freiraumrestriktionen auf Walldorfer Gemarkung vor, auch nicht im Bereich der von der Stadtverwaltung als Potenziale dargestellten Flächen. Aufgrund der sich unterscheidenden Ausweisungsmethoden und -hintergründe von Wohnbau- und gewerblichen Bauflächen wird im Folgenden getrennt auf die beiden genannten Flächen im Einzelnen eingegangen.

## 1. Wohnbaufläche

Mittels einer Skizze wurde im Nachgang des informellen Treffens 2018 eher ad hoc als denkbare Potenzialfläche für ergänzenden Wohnungsbau eine Perspektivfläche von ca. 10 ha vorgeschlagen, welche eine Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers südöstlich der Wohnstadt darstellt. Einer dortigen Ausweisung von Wohnbauflächen stünden aufgrund der Festlegung als Grünzäsur und Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz in der Raumnutzungskarte des rechtsgültigen Regionalplans von 2014 als Ziele der Raumordnung entgegen.

Dabei dient die Festsetzung als **Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz** insbesondere der Erhaltung und Aktivierung natürlicher Überschwemmungsflächen und zur Hochwasserrückhaltung und Vermeidung zusätzlicher Schadensrisiken. Daher sind diese Bereiche von weiterer Bebauung und Vorhaben, welche zu Retentionsraumverlusten führen können, freizuhalten. Aufgrund der Hochwasserschutzmaßnahmen zum Ausbau des Leimbach-Oberlaufs zwischen Wiesloch und dem Hochwasserrückhaltebecken Nußloch ist die Verwaltung zum Zeitpunkt der Anfrage zu ergänzenden Flächen davon ausgegangen, dass in Folge der Ausbaumaßnahmen am Leimbach mit der Fortschreibung der Hochwassergefahrenkarte im dortigen Bereich nicht mehr mit einer Überlagerung mit einer Überflutungsfläche zu rechnen ist und daher dieses Vorranggebiet angrenzend an die Wohnstadt zurückgenommen werden kann. Eine Rücknahme ist jedoch nun im Entwurf der Fortschreibung des Einheitlichen Regionalplans, trotz der aktuell laufenden Planfeststellungsverfahren für die Hochwasserschutzmaßnahmen, nicht erfolgt.

Die Thematik der **Grünzäsur** ist von den beiden genannten regionalplanerischen Restriktionen für die Nichtbeachtung der angedachten perspektivischen Wohnbaufläche sicherlich entscheidender. Die Festlegung einer Grünzäsur dient der Verhinderung von bandartigen Siedlungsstrukturen und dem Zusammenwachsen von Siedlungsgebieten. Zudem sollen sie Verbindungen der örtlichen Grünbereiche mit regionalen Grünzügen herstellen und als Klimaschneisen, Lebens- und Vernetzungsräume für Tiere und Pflanzen sowie als siedlungsnaher Erholungszonen genutzt werden.

Dieser Flächenvorschlag wurde im Rahmen des Umweltberichts zur Fortschreibung des ERP einer artenschutzrechtlichen Einschätzung unterzogen. Wie auch im Antrag von Bündnis 90/ Die Grünen genannt, wurde die als „Gebiet RNK-16“ bezeichnete Fläche insbesondere aufgrund des Konfliktpotenzials vom Verband Region Rhein-Neckar nicht weiterverfolgt. Hier im Umweltbericht wurde ausgeführt, dass „der vorgesehene Änderungsbereich mit voraussichtlich hohen negativen Umweltauswirkungen verbunden und daher aus Umweltgesichtspunkten für eine wohnbauliche Entwicklung nicht geeignet ist.“ Der Änderungsbereich liegt dabei innerhalb eines bedeutenden Raums des regionalen Biotopverbunds. Aufgrund der negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser sowie Klima und Luft in der Gesamteinschätzung ist die angedachte Gebietsänderung weniger geeignet.

Über die Lage der Fläche innerhalb des Biotopverbundes war man sich in der Verwaltung zum damaligen Zeitpunkt der Anmeldung der Fläche 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. Auch im heutigen Flächennutzungsplan Walldorfs ist der heutige Siedlungsrand als endgültiger Siedlungsrand im Südosten der Wohnstadt festgesetzt.

### **Möglicher Wohnbauflächenbedarf**

Nicht zuletzt bezogen auf den ursprünglichen Hinweis des Regionalverbandes auf ergänzende Wohnbauflächenbedarfe, empfiehlt es sich dennoch dahingehend bezüglich der Wohnbauflächen eine Stellungnahme abzugeben, um herauszufinden, inwieweit der Verband Region Rhein-Neckar mit zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfen - abzüglich vorhandener Potenziale - für Walldorf rechnet.

Neben den Änderungen in der Raumnutzungskarte sieht die Fortschreibung des ERPs auch eine Änderung des Plankapitel 1.4 „Wohnbauflächen“ vor. Dabei wird nun auch im Regionalplan die Berechnung der Flächenbedarfe als Ziel der Raumordnung zunächst relativ stringent geregelt. Dabei verfolgt der VRRN das Ziel einer nachhaltigen Siedlungsstruktur, indem bezogen auf die Wohnbauentwicklung den Städten und Gemeinden unterschiedliche Funktionskategorien zugewiesen werden. So wurde neben den bereits bestehenden Funktionszuweisungen von Gemeinden als „Siedlungsbereich Wohnen“ und „Eigenentwickler“ nun die dritte Kategorie „Eigenentwickler mit Zusatzbedarf“ eingeführt.

Auch die Flächenbilanzierung ist nun als Ziel der Raumordnung für die Gemeinden bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen zunächst verpflichtend, wobei das errechnete Ergebnis des Wohnraumflächenbedarfes im baden-württembergischen Teilraum der Metropolregion lediglich als Orientierungswert verstanden wird. Bislang gab es zur Berechnung keine Berechnungsvorgaben im Regionalplan. Allerdings war bereits über die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums BW, des sogenannten Hinweispapiers zur Plausibilitätsprüfung, in Baden-Württemberg bei Flächenausweisungen eine Berechnungsmethodik für einen nachvollziehbaren Planansatz zum Wohnbauflächenbedarf erforderlich.

Im Gegensatz zur bisherigen Plausibilitätsprüfung werden nun nach der in dem Fortschreibungsentwurf des ERPs verpflichtenden Berechnungsmethodik der Wohnbauflächenbedarf nicht mehr auf Grundlage der prognostizierten Einwohnerentwicklungen des Landesamtes für Statistik (StaLa) für die jeweiligen Ortschaften ermittelt, sondern als grundsätzliches Prinzip zunächst für die Gesamtregion der Bedarf aus den Wanderungsgewinnen berechnet. Diese werden im Sinne einer nachhaltigen regionalen Wohnbauflächensteuerung auf die Kommunen verteilt. Davon ausgehend wurden Kommunen aufgrund ihrer standörtlichen Funktion als Siedlungsbereich Wohnen definiert. Auf diese Wohnungsschwerpunkte sollen sich insgesamt 90% der Wanderungsgewinne der Gesamtregion verteilen. Die restlichen 10% der Wanderungsgewinne sollen sich aus regionalplanerischer Sicht auf Gemeinden verteilen, die zwar nicht alle Kriterien für die Kategorisierung als Siedlungsbereich Wohnen aufweisen, jedoch beispielsweise am schienengebundenen ÖPNV liegen und daher für eine Wohnbauentwicklung im Sinne der guten Erreichbarkeit in Frage kommen („Eigenentwicklung Wohnen mit Zusatzbedarf“).

Ob das relativ einfache Rechenmodell des Regionalverbandes zu den Potenzialen, in der Lage ist die vielfältigen räumlichen Realitäten dauerhaft abbilden und aufzuzeigen, kann durchaus bezweifelt werden. Im Grundsatz ist jedoch das Ziel, einen weiteren Verbrauch von Flächen einzusparen, bzw. zu limitieren natürlich grundsätzlich nachvollziehbar.

Der Stadt Walldorf kommt als Siedlungsbereich Wohnen und Schwerpunkt Gewerbe als Mittelzentrum eine hohe Bedeutung für die Wohnentwicklung zu, wobei für Walldorf aufgrund der insbesondere im Osten und Norden unmittelbar an die Wohnstadt angrenzenden bestehenden freiraumbezogenen Restriktionen kaum flächenmäßige Entwicklungspotenziale vorhanden sind.

Vor diesem Hintergrund wurde nun ebenfalls im Änderungsentwurf mit dem Grundsatz „Kooperative Wohnflächenentwicklung“ Ober- und Mittelzentren die Möglichkeit eröffnet, berechnete Wohnbauflächenbedarfe, die nicht auf der eigenen Gemarkung gedeckt werden können, im Rahmen von interkommunalen Vereinbarungen auf andere Kommunen im Umland zu übertragen.

### **Konkrete Wohnbaupotentiale**

-Rechnerische Potentiale

Wie genannt bestehen derzeit zwei unterschiedliche Vorgehensweisen zur Ermittlung, zum einen nach der Methodik des Regionalplanentwurf und zum anderen nach dem Hinweispapier des Wirtschaftsministeriums.

Bei der Ermittlung nach dem **Regionalplanentwurf** geht von den statistischen Einwohnerdaten von 2020 aus und sieht hierfür den Zeitraum der nächsten 15 Jahre eine Zuwachsrate für Fortschreibungen des FNPs von insgesamt ca. 8,4% vor. Laut Berechnungsmethode des VRRN ist daher mit einem zusätzlichen Wohnraumbedarf von 657 Wohneinheiten, bzw. einen zusätzlichen Flächenbedarf von 16,4 ha in Walldorf bis 2035/ 36 zu rechnen. Für die Ermittlung eines weiteren Bedarfes auf neuen Flächen, bzw. Außenbereichsflächen sind natürlich die bestehenden Flächenpotenziale für Wohnungsbau in Abzug zu bringen.

Das Vorgehen und die Berechnung nach dem **Hinweispapier des WM** verfolgt grundsätzlich ein ähnliches Vorgehen beim Thema Eigenentwicklung. Hier wird jedoch in Bevölkerungswachstumswerten nicht zwischen den unterschiedlichen zentralörtlichen Funktionen der Städte und Gemeinden differenziert. Für alle Kommunen wird daher in der Regel von einem fiktiven Einwohnerwachstum von 0,3% im Jahr aus einem Belegungsdichterückgang ausgegangen. Im zweiten Schritt wird jedoch die prognostizierte Einwohnerzahl auf Basis der Prognose des Statistischen Landesamts mit seinen Bevölkerungsprognosen mit Wanderungen herangezogen. Der ermittelte Einwohnerzuwachs für das Zieljahr 2035 läge dann aus beiden Schritten insgesamt bei 1.400 zusätzlichen Einwohnern. Über einen Bruttomindestdichtewert von mindestens 80 EW/ha kann ein rechnerischer Bedarf von ca. 17,5 ha als Fläche ermittelt werden. Auch hier sind im Anschluss zur Berechnung der tatsächliche Flächenbedarf für Neuausweisungen die vorhanden Innenentwicklungs- und vorhandenen Flächenbedarfe abzuziehen, wobei auch Walldorf-Süd 2. BA als Außenlandreserve einzubeziehen ist.

-Abzug von vorhandenen Flächenpotenziale:

In naher Zukunft ist lediglich mit der Neuausweisung des 3. Bauabschnitts in Walldorf-Süd zu rechnen, da dies die einzig verbleibende als Wohnbaufläche ausgewiesene Fläche im Flächennutzungsplan ist. Nach dem derzeitigen Planvorentwurf wird dort von ca. 226 Wohneinheiten ausgegangen. Dies würde auch der Zielgröße laut Regionalplanung für Walldorf-Süd 3. BA entsprechend gerecht werden. Zusätzlich ist auch der 2. Bauabschnitt als baureifes Bauland in das Potenzial mit ca. 232 Wohneinheiten einzubeziehen. Insgesamt ergibt sich somit aus den vorhandenen Planungen in Walldorf-Süd ein Potenzial von ca. 458 WE, sodass eine Differenz von knapp 200 WE zu den Potentialen besteht. Diese müssten dann zunächst über innerörtliche Nachverdichtung ermöglicht werden. Dies entspricht einem Flächendefizit von ca. 5 ha Wohnbaufläche.

-Innenentwicklungspotenziale:

Im Rahmen einer Baulandumfrage des Bundesinstituts für Bauwesen und Raumordnung hatte die Verwaltung das bestehende Baulückenkataster im September 2020 aktualisiert. Demnach bestehen in der Wohnstadt (Stand September 2020) 115 Baulücken, davon 95 Baulücken als eigenes Flurstück, welche insgesamt einer Fläche von ca. 5,2 ha entsprechen. Zusätzlich bestehen Potenziale aus Nachverdichtungsmöglichkeiten von ca. 2,2 ha Teilflächen in zweiter Reihe im Bereich der Wohnstadt. Daneben bestehen in einer Größe von ca. 1 ha weitere Brachflächen, die ergänzend mitgerechnet werden können.

Dabei ist zu beachten, dass bei der Betrachtung der möglichen Nachverdichtungs- und Innenentwicklungspotenzialen auch eine differenzierte Betrachtung der einzelnen Flächen notwendig ist. In dieser Betrachtung sind ebenfalls nicht die aktuell in Walldorf zu erkennenden Tendenzen der Nutzungsintensivierung in den Bestandsgebieten berücksichtigt. Gerade in den Bereichen mit großen Flurstücken ist angesichts der heutigen Grundstückspreise die Entwicklung in Walldorf zu erkennen, dass Einfamilienhäuser durch Mehrfamilienhäuser ersetzt oder zumindest als Doppelhäuser erweitert werden. Auch dies schafft im Sinne der Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum im Stadtgebiet.

Insgesamt betrachtet ist es daher fraglich, ob für Walldorf mit den genannten Potenzialen und Reserven überhaupt eine über Walldorf-Süd 3. BA hinausgehende Flächenausweisung bis 2035 begründbar und notwendig sein wird. Im Zuge der Stellungnahme sollen diese Einschätzung der Potenziale nachgefragt und in Folge abgeglichen werden.

## **2. Gewerbliche Baufläche**

Die aufgezeigte ergänzende 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 berücksichtigt worden. Daraufhin wurde seitens der Stadt auf den Leimbachausbau mit der Änderung der Hochwassergefahrenkarte in diesem Bereich hingewiesen. Dennoch sieht der vorliegende Entwurf zum Einheitlichen Regionalplan in diesem Bereich keine Änderung zum bisherigen Status vor.

Die Nichtberücksichtigung könnte aus einer durchaus beabsichtigten Unschärfe des Regionalplans resultieren: In der Raumnutzungskarte sind in diesem Teilbereich sowohl ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz als auch ein Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz dargestellt. Wo die genaue Abgrenzung zwischen dem Vorranggebiet und Vorbehaltsgebiet verläuft ist allerdings in der Maßstabsebene von 1: 75.000 der Raumnutzungskarte zum ERP, weder genau zu erkennen, noch vom Regionalverband beabsichtigt. Die „gebietsscharfen“ Darstellungen der Raumnutzung belassen bewusst gewisse Interpretationsmöglichkeiten.

Der Verband könnte an dieser Stelle die Auffassung vertreten, dass es im Bereich der angedachten gewerblichen Baufläche keine regionalplanerischen Restriktionen vorliegen, die eine Rücknahme zwingend erfordern könnten; da die Darstellung eines Vorbehaltsgebiet als Grundsatz der Raumordnung im Wege der gemeindlichen Abwägung im Falle einer Flächennutzungsplanung überwindbar wäre. In diesem Zusammenhang ist allerdings auch darauf hinzuweisen, dass die Interpretation der Darstellungen der Raumnutzungskarte der höheren Raumordnungsbehörde, dem Regierungspräsidium Karlsruhe, obliegt.

Auch die dargestellte Grünzäsur zwischen der Wohnstadt und dem Gewerblichen Baufläche an der Impexstraße endet bereits ungefähr auf Höhe des Kreisverkehrsplatzes Wieslocher Straße/ Impexstraße / Gutenbergring, sodass insgesamt – bei genauer Betrachtung der Raumnutzungskarte – wohl zumindest in Teilen eine flächenmäßige Arrondierung des Gewerbegebiets im Bereich des Möglichen erscheint, wenn im Rahmen der Abwägung des Walldorfer Gemeinderats unter besonderer Würdigung des Vorbehaltsgebiets für den Hochwasserschutz insbesondere neben der Berücksichtigung aller anderen relevanten Umweltauswirkungen die Abwägung zugunsten des gewerblichen Bauflächenbedarfs ausfallen würde. Dies könnte insbesondere dann der Fall sein, wenn aufgrund der Ausbaumaßnahmen am Leimbach die Hochwassergefahrenkarte in diesem Bereich keine Gefährdung mehr darstellen würde.

Aufgrund der schwierigen Verfügbarkeit von gewerblichen Flächen in Walldorf kann man durchaus Bedarf für gewerbliche Bauflächen sehen, auch wenn man den dargestellten Bereich in vollem Umfang durchaus kritisch sehen kann. Auch hierfür wäre allerdings im Rahmen der Flächennutzungsplan der Gewerbeflächenbedarf zu ermitteln und zu plausibilisieren, indem mögliche Innenpotenziale und auch eine Prüfung alternativer Standorte gegenübergestellt werden würden. Eine solche Bewertung kann nur im Rahmen einer umfassenden Flächennutzungsplanung erfolgen.

#### **Weiteres Vorgehen:**

Im Grundsatz werden daher auch bei den gewerblichen Flächen diese nicht ergänzend im Regionalplan ermöglicht, sodass auch an dieser Stelle die informell gestellte Anfrage zur Rücknahme von rechtlichen Restriktionen hier nicht weiter verfolgt werden soll.

Daher wird vorgeschlagen, bezogen auf den Regionalplanentwurf mit seinen weiter bestehenden Restriktionen, keine Stellungnahme abzugeben, in der aktiv die beiden aufgezeigten Flächen sowohl für Wohnen als auch für Gewerbe weiter eingefordert werden.

Der Antrag der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen begehrt einen Beschluss zur Abstimmung, ob die gewerbliche Flächenausweisung weiter verfolgt werden soll bzw. zur Streichung dieser angedachten Flächen aus der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans. Da nach unserer Lesart des Entwurfes zur 1. Änderung des Regionalplanes neben den Wohnbauflächen auch die Ergänzung der gewerblichen Fläche nicht berücksichtigt wurde, wird empfohlen, lediglich zur Abstimmung zu stellen, dass die eingereichten Flächen in einer Stellungnahme nicht weiter einzufordern sind.

Im Rahmen der Anhörung sollte man seitens der Stadt Walldorf dennoch eine Stellungnahme abgeben, um nähere Informationen über die bestehenden Potentiale seitens des Regionalverbandes zu erhalten und diese entsprechend abgleichen zu können. Ein Vorschlag zur Stellungnahme zum Einheitlichen Regionalplan wird bis zur Sitzung des Gemeinderates erarbeitet und vor der Sitzung zur Kenntnis gebracht. Der Sachverhalt wird auch in der Sitzung des Ausschusses für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr am 11. Mai 2021 vorberaten. Über das Beratungsergebnis wird im Rahmen der Sitzung ergänzend berichtet.

Mit der Beteiligung des Regionalverbandes zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplanes der Kapitel 1.4 Wohnbauflächen und 1.5 Gewerbeflächen soll die Grundlagen für die Entwicklung in der Region fortgeschrieben werden, dabei geht es aber auch um die Sicherung und den Erhalt von Freiflächen und Naturräumen.

Otto Steinmann  
Erster Beigeordneter

Anlagen