



Beschlussvorlage (Nr. 2021-0063/1)

Beratungsfolge	Art	Termin
Gemeinderat	öffentlich	21.06.2021

TOP:

Anhörung und Offenlage des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, Kapitel 1.4 "Wohnbauflächen" und 1.5 "Gewerbliche Bauflächen" - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, Kapitel 1.4 „Wohnbauflächen“ und 1.5 „Gewerbliche Bauflächen“ im Rahmen der Beteiligung der Behörden zu.

Sachverhalt:

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar wurde am 15. Dezember 2014 rechtsverbindlich. Aufgrund des komplexen und zeitaufwändigen Aufstellungsverfahrens hat sich schon bald gezeigt, dass das Planungskonzept an aktuelle Entwicklungen und Herausforderungen angepasst werden sollte.

Insbesondere die Siedlungsentwicklung verlief deutlich dynamischer als im Aufstellungsverfahren angenommen. War man bis 2014 überall von mehr oder weniger sinkenden Einwohnerzahlen ausgegangen („Deutschland stirbt aus“), konnten in vielen Gemeinden seit 2013 steigende Einwohnerzahlen festgestellt werden.

Seit 2017 macht sich die Region schon Gedanken, wie man Flächen für die Siedlungsentwicklung in einer prosperierenden Region zur Verfügung stellen und dabei auch die naturräumlichen Grundlagen aktualisieren kann.

Es wurde eine „Formel“ für den Siedlungszuwachs ermittelt, der für Gemeinden wie Brühl („Gemeinde mit Eigenentwicklung Wohnen mit Zusatzbedarf“) 1,8 Prozent Zuwachs an Wohneinheiten pro 5 Jahre von 2015 bis 2030 vorsieht, mithin also 400 weitere Wohneinheiten bis 2030.

Da Brühl derzeit über 7.300 Wohneinheiten verfügt, ergibt das einen Zusatzbedarf von jährlich etwa 40 Wohneinheiten. Zur Erinnerung: im Bäumelweg Nord und im Bereich Schütte-Lanz wurden bzw. werden knapp 120 Wohneinheiten entwickelt. Damit wurde der zusätzliche Bedarf 2015 bis 2020 gedeckt. Am Schrankenbuckel sollen es 300 Wohneinheiten werden. Damit wäre der Bedarf bis 2028 gedeckt.

Die Auswirkungen der aktualisierten Wohnbauflächenprognose fanden Eingang in einem ersten Arbeitsentwurf zur 1. Änderung der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan. So wird bei einigen Flächen die Konkurrenz zu entgegenstehenden Planvorgaben aufgezeigt. Nach Einbeziehen aller relevanten Belange, insbesondere einer Umweltprüfung, ist das Für und Wider einer möglichen Planänderung im Einzelfall abzuwägen.

Im „Brühler Teil“ des Regionalplans wurde im ersten Arbeitsentwurf nichts geändert.

1. Gemeinde-Anhörung im September 2020 / erster Arbeitsentwurf von Mai 2020

Dies wird der langfristigen Entwicklung der Gemeinde Brühl nach 2030 nicht gerecht.

Daher sollten in zwei Bereichen vorhandene Freiraumrestriktionen zugunsten eines kommunalen Entwicklungsspielraums entfallen.

Dies betrifft zum einen die frühere „Freihaltefläche für Sportanlagen“ in den Hochgestaden der Sprauwaldäcker zwischen Brühl und Rohrhof. Das Gebiet wäre gut erschlossen sowohl individuell als auch durch öffentlichen Verkehr.

Und dies betrifft zum anderen das Gebiet rechts der Albert-Bassermann-Straße auf Schwetzingen Gemarkung. Hier könnte eine kooperative Wohnflächenentwicklung mit dem Mittelzentrum Schwetzingen vorgesehen werden, das im „Arbeitsentwurf“ als neue Möglichkeit der Wohnentwicklung dargestellt wird. Hier gälte es dann, interkommunale Vereinbarungen zwischen den Kommunen zu treffen, um Kosten und Lasten gerecht zu verteilen. Da von dort nicht nur die Anbindung an das überörtliche Straßennetz hervorragend wäre, sondern auch an den schienengebundenen Personennahverkehr (S-Bahn Haltestellen Rheinau und Hirschacker) wäre das eine Entwicklungschance für Brühl und Schwetzingen.

Weiter sollte die touristische Naherholung auf der Kollerinsel durch eine behutsame Erweiterung der restriktionsfreien Fläche beim „Inselcamping am Kollersee“ gefördert werden. Gerade in Corona-Zeiten, aber auch in Zeiten des zu bekämpfenden Klimawandels, etwa durch Einschränkung des Flugverkehrs, wird die Erholung in Wohnungsnähe wieder an Bedeutung zunehmen. Schon jetzt fehlt es dort an heißen Tagen an Parkraum für PKW's und Wohnmobile. Diese könnte man in dem tieferliegenden Gelände rechts der Zufahrtsstraße abstellen, das dazu aber restriktionsfrei gestellt werden müsste.

Dieser Sachverhalt wurde in der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates diskutiert und es wurde mehrheitlich beschlossen, den Verbund Region Rhein-Neckar über die beiden angedachten Flächen sowie die Fläche für Naherholung auf der Kollerinsel zu informieren und zu bitten, die entsprechenden Flächenpotentiale restriktionsfrei zu stellen.

2. Öffentliche Anhörung im Mai 2021 / Entwurf vom Februar 2021

Im Kapitel 1.4 „Wohnbauflächen“ ist Brühl in der räumlichen Zuordnung und quantitativen Wohnbauflächenbedarfsermittlung der Kategorie „Eigenentscheidung Wohnen mit Zusatzbedarf“ zugeordnet.

Hierzu aus der Begründung des Regionalplans:

Zu 1.4.2.3

Kommunen der Kategorie „Eigenentwicklung Wohnen mit Zusatzbedarf“ sollen sich ebenfalls vorrangig auf die Deckung des örtlichen Eigenbedarfs konzentrieren. Sie können jedoch im Rahmen des ermittelten Bedarfswertes auch über die Nachfrage aus der örtlichen Eigenentwicklung hinaus zusätzliche Wohnbauflächen ausweisen. Im Unterschied zu den ausschließlich auf die Deckung des Eigenbedarfs festgelegten Kommunen erfüllen die Kommunen der Kategorie „Eigenentwicklung Wohnen mit Zusatzbedarf“, wenn auch unvollständig, Standortkriterien (zentralörtliche Funktionen, direkter Anschluss an den schienenengebundenen ÖPNV u.a.), die für die Festlegung der „Siedlungsbereiche Wohnen“ gelten. Deshalb ist es im Rahmen der gesamtregionalen Siedlungsentwicklung angemessen, dass auch diese Kommunen durch Bereitstellung zusätzlicher, wenn auch gegenüber den „Siedlungsbereichen Wohnen“ deutlich reduzierter Wohnbauflächen an den Wanderungsgewinnen in der Metropolregion Rhein-Neckar partizipieren.

Im Kapitel 1.5 „Gewerbliche Bauflächen“ ist Brühl in der räumlichen Zuordnung der Kategorie „ohne Funktionszuweisung“ zugeordnet.

Hierzu aus der Begründung des Regionalplans:

Zu 1.5.2.3

Kommunen ohne gewerbliche Funktionszuweisung verfügen teilweise bereits über einen nicht unbedeutenden Besitz an Gewerbebetrieben über den örtlichen Bedarf hinaus und erfüllen auch einige Standortkriterien, die für die regionalplanerische Einstufung von Gemeinden als „Siedlungsbereiche Gewerbe“ gemäß Plansatz Z 1.5.2.2 gelten. Im Unterschied zu den gewerblichen Schwerpunkten verfügen diese Gemeinden aus unterschiedlichen Gründen (u.a. hohes Freiraumkonfliktpotential) aber nur über sehr eingeschränkte Entwicklungsperspektiven. Deshalb sollen sich diese Kommunen dieser Kategorie ebenfalls vorrangig auf die Sicherung und Weiterentwicklung der bereits ansässigen Betriebe konzentrieren. Im Einzelfall sind bei entsprechendem Bedarfsnachweis (Firmenverzeichnis mit konkretem Flächenbedarf und Planungshorizont) moderate Erweiterungen möglich, jedoch nicht im Sinne einer angebotsorientierten Flächenvorsorge.

Der Verband Region Rhein-Neckar hat den Vorschlag der Gemeinde Brühl aufgegriffen und für das Gebiet rechts der Albert-Bassermann-Straße auf Schwetzinger Gemarkung Freiraumfestlegungen in der Raumnutzungskarte zurückgenommen (s. Seiten 231 und 591 im Umweltbericht).

Der ehemals als „Freifläche für Sportanlagen“ in den Hochgestaden der Sprauwaldäcker zwischen Brühl und Rohrhof befindliche Bereich bleibt in der Raumnutzungskarte weiterhin restriktionsfrei.

Was aus den Flächen werden kann, muss mit den Nachbargemeinden und auf der Ebene des Flächennutzungsplans besprochen werden, wenn die Regionalplanfortschreibung rechtskräftig ist.

Auf den Vorschlag auf der Kollerinsel, das tieferliegende Gelände rechts der Zufahrtsstraße zum Campingplatz ebenfalls restriktionsfrei zu stellen, um dort zusätzlichen Parkraum für PKW's und Wohnmobile zu schaffen, wurde nicht eingegangen.

Aus Sicht der Verwaltung stellen die für Brühl erreichten Änderungen bzw. die Beibehaltung von Restriktionsfreiheit ein positives Ergebnis dar.

In der Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt vom 07.06.2021 empfahl der Ausschuss dem Gemeinderat mehrheitlich der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar im Rahmen der Beteiligung der Behörden zuzustimmen.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss