

VORSCHLAG für eine Stellungnahme der Stadt Neckarsteinach zum Entwurf des Regionalplans Südhessen 2025

Der **Vorentwurf des Regionalen Flächennutzungsplanes** für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main wird zur Kenntnis genommen. Belange der Stadt Neckarsteinach sind nicht betroffen, daher werden keine Bedenken geltend gemacht.

Zum **Entwurf des Regionalplans Südhessen** nimmt die Stadt Neckarsteinach wie folgt Stellung:

Siedlungsgebiete

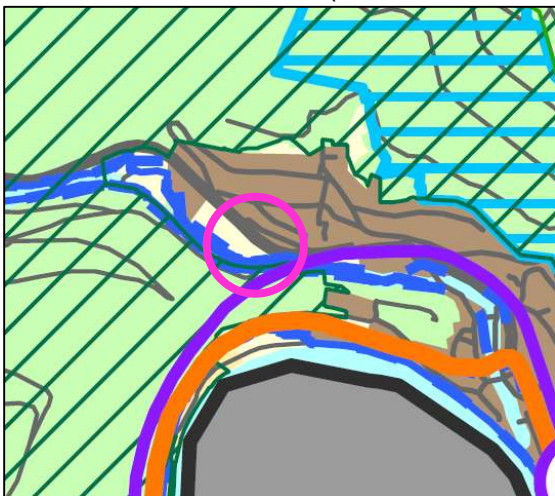
Die Stadt Neckarsteinach verfügt über einen seit 2006 wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP). Im Sinne von § 1 Abs. 3 ROG sowie § 2 Abs. 4 HLPG wäre der rechtskräftige Flächennutzungsplan bei der Erstellung des Regionalplans Südhessen entsprechend zu berücksichtigen. Dies ist nur in Teilen erfolgt.

Die Darstellungen bzw. Festlegungen im Entwurf des Regionalplanes entsprechen teilweise nicht den Darstellungen des wirksamen FNP der Stadt Neckarsteinach, da mehrere **bestehende** Siedlungsbereiche nicht dargestellt werden.

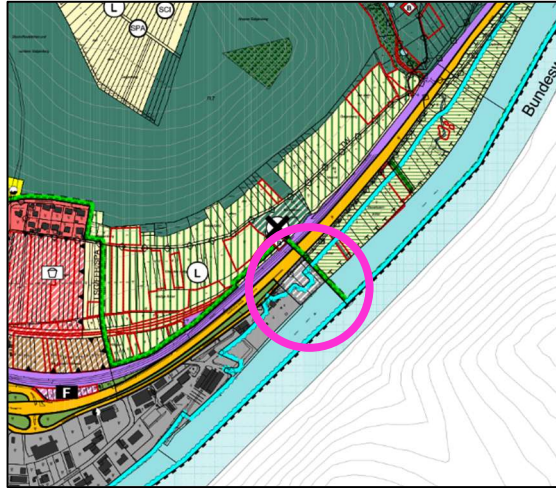
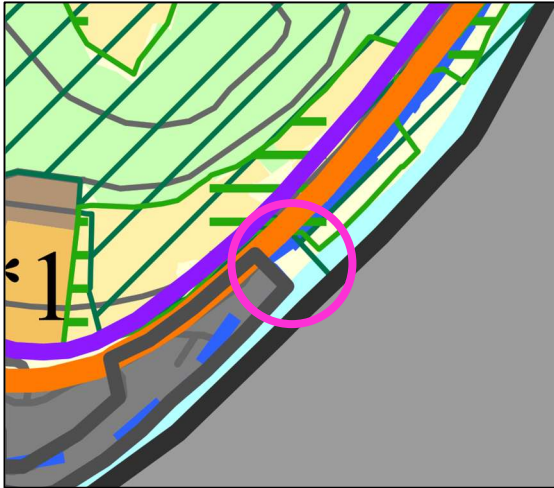
Angesichtes der zahlreichen Vorrangfestlegungen (siehe auch unten) durch den Regionalplan Südhessen und die dort eigentlich durchgeführte landesplanerische Letztentscheidung, sieht sich die Stadt hier regelmäßig in einem Rechtfertigungserfordernis bezüglich konkurrierender Flächennutzungen, obwohl die Ausgangslage (Siedlungsbestand) eine andere ist. Gerade die Festlegung als „Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ und/oder als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ stehen im Widerspruch zu den tatsächlichen Gegebenheiten auf den Flächen.

Bestandsflächen

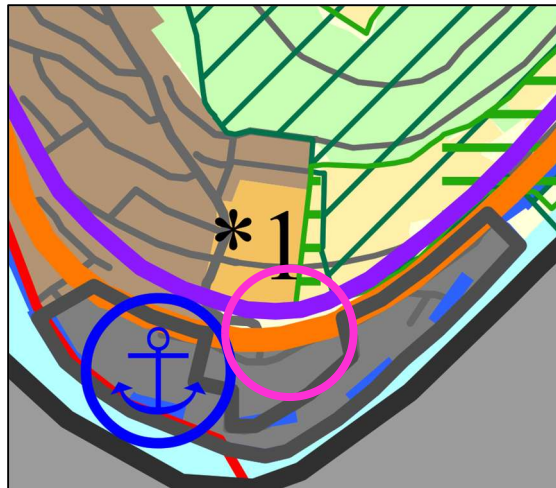
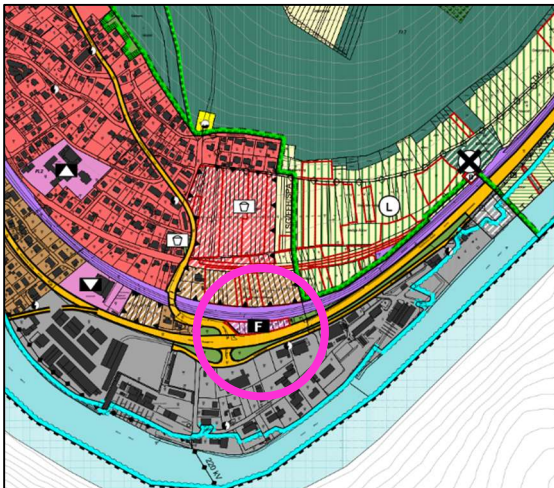
Kernort Neckarsteinach (Standort bestehende Kindertagesstätte)



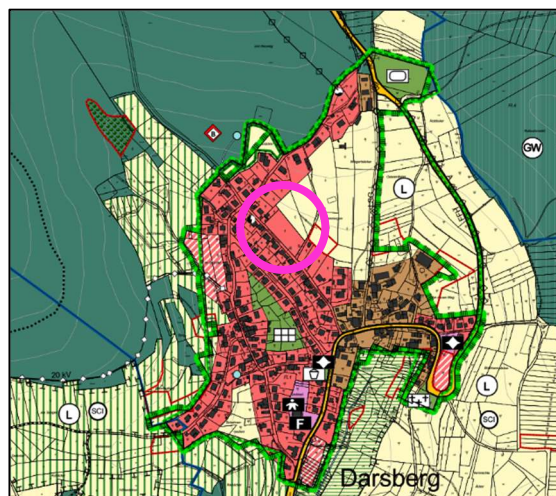
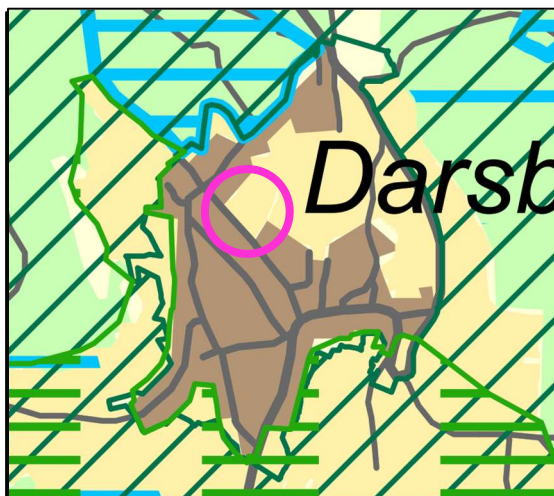
Stadt Neckarsteinach (Gewerbeflächen, Bestand)



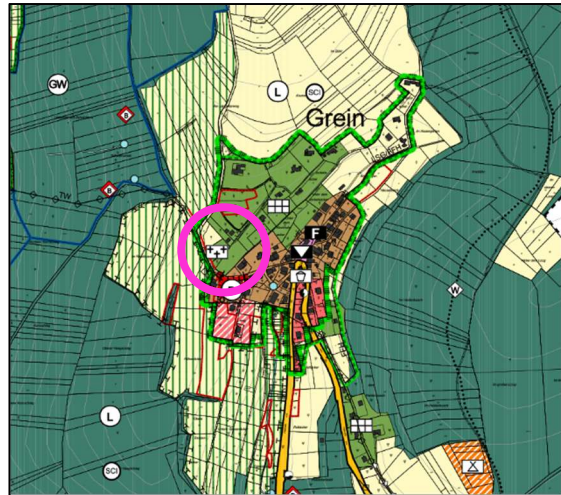
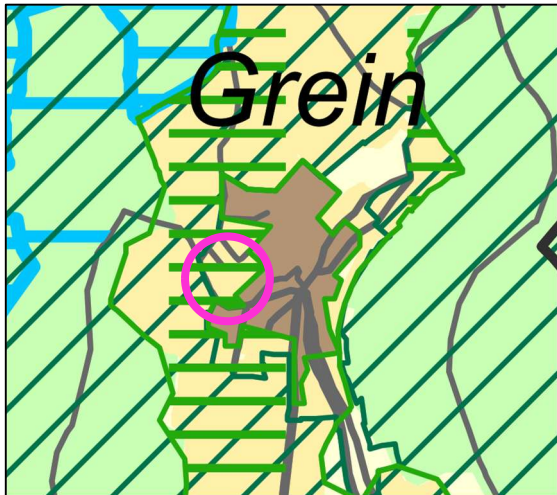
Stadt Neckarsteinach (Gemeinbedarfsflächen, bestehendes Feuerwehrhaus)



Ortsteil Darsberg (Wohnbauflächen, rechtskräftiger Bebauungsplan „Am Rösenbrunnen“)



Ortsteil Grein (Friedhof Grein)

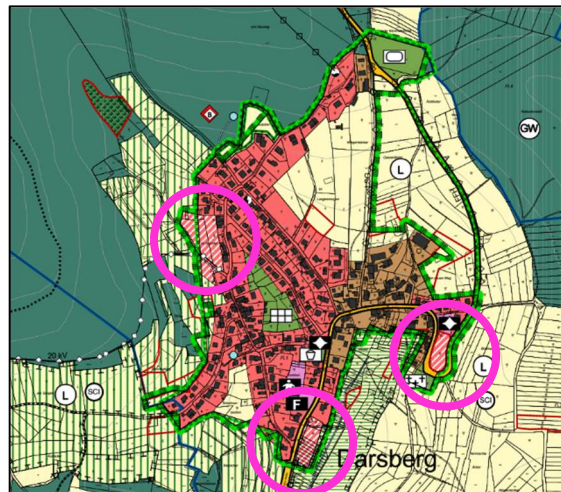
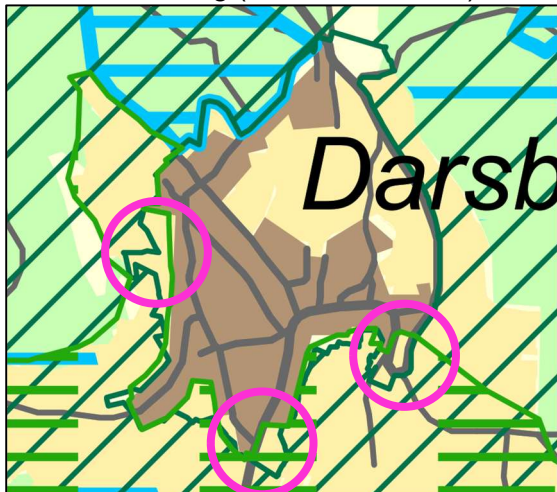


Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neckarsteinach werden außerdem geplante Bauflächen dargestellt. Im Entwurf des Regionalplans werden hier aber für diese dargestellten, geplanten Bauflächen „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ und/oder „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ festgelegt. Diese Festlegungen stehen damit den kommunalen Zielsetzungen entgegen, da auf höherer Ebene eine andere Vorrangzuweisung erfolgt ist. Dies erscheint trotz wirksamen FNP als ein Hindernis bei der späteren Baurechtschaffung in der verbindlichen Bauleitplanung. Die betroffenen Flächen werden bereits vom „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ ausgespart, sodass eine Orientierung der Abgrenzung weiterer Vorranggebiete an diesem sinnvoll erscheint.

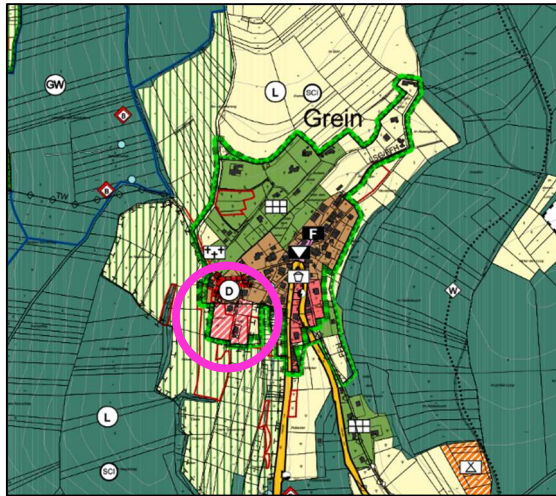
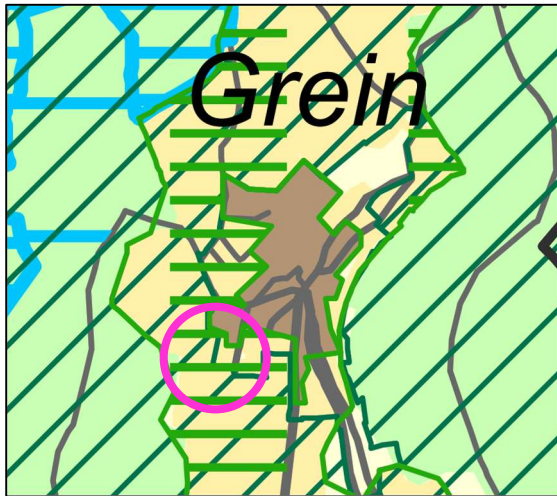
Es wird angeregt die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Bauflächen im Regionalplan als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ für kleinere Flächen im Anschluss an den Siedlungsbereich bzw. zumindest als „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ für noch unbebaute Flächen festzulegen und dort zudem keine Vorranggebiete für andere Nutzungen festzulegen.

Im FNP dargestellte geplante Bauflächen

Ortsteil Darsberg (Wohnbauflächen)



Ortsteil Grein (Wohnbauflächen, z.T. mit Bestandsbebauung)

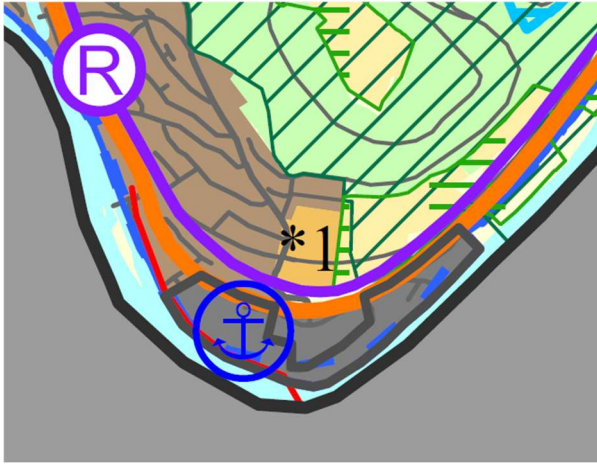


Die Festlegung Neckarsteinachs als Kleinzentrum (Z2.2.3-2) wurde wie bisher beibehalten, was aber nicht die besondere Lage Neckarsteinachs in Hessen, im Landkreis Bergstraße und an der Entwicklungsachse Heidelberg-Eberbach entspricht. Neckarsteinach muss hier Funktionen übernehmen, die über das eines reinen Kleinzentrums deutlich hinausgehen und der eines Unterzentrums entsprechen, da hier auch die Grundversorgung in vollem Umfang abgedeckt wird. Neckarsteinach erreicht zwar nicht die geforderte Grenze von 5.000 Einwohnern, das zeigt aber lediglich auf, dass an dieser Stelle ein starrer Schwellenwert hier kein adäquates Mittel ist, um planerische Festlegungen zu treffen.

Die Stadt Neckarsteinach fordert daher, sie gemäß der tatsächlich übernommenen zentralörtlichen Funktionen als Unterzentrum nach Z2.2.3-1 festzulegen.

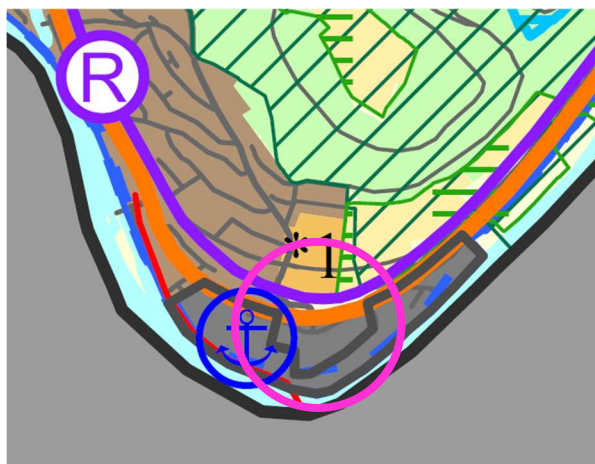
Die Zielsetzung Z3.4.1-1 i.V.m. Z3.4.1-6 zum Ausschluss von Nutzungen die der vorrangigen Nutzung eines Gewerbegebietes mit besonderer Zweckbestimmung entgegenstehen steht im Widerspruch zu der bestehenden Gewerbebestruktur in der Stadt Neckarsteinach. Die festgelegte Fläche „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe mit besonderer Zweckbestimmung hafenauffines Gewerbe, Bestand“ umfasst große Teile des einzigen größeren Gewerbegebietes der Stadt, in dem Betriebe gerade sehr oft nicht als hafenauffines Gewerbe einzustufen sind. Die Stadt Neckarsteinach ist hier essentiell von dieser Gewerbebefläche abhängig, in der zwar auch Gewerbebetriebe bestehen, die über eine Schiffsanlegestelle verfügen (z.B. Werft), aber auch Gewerbe aus anderen Bereichen. Eine Anpassung des bestehenden Bebauungsplanes sieht die Stadt Neckarsteinach hier nicht, da sich diese Betriebe nicht beliebig innerhalb der Stadt verlegen können. Sie verfügt auch nicht über einen Umschlag-Hafen im Sinne des Regionalplans auf den diese Ziele ja mehr oder weniger abstellen. Eine Besicherung der Funktionen auf Ebene der Regionalplanung ist über die symbolhafte Darstellung zum Schiffsverkehr „Hafen, Bestand“ ausreichend.

Es wird angeregt die „besondere Zweckbestimmung hafenauffines Gewerbe“ für Neckarsteinach ersatzlos entfallen zu lassen und diese Bereiche nur als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ festzulegen.



Durch die Zielsetzung Z 3.5.1-4 zum Ausschluss von Einzelhandelsflächen in „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ sind ferner wesentliche Versorgungseinrichtungen der Stadt Neckarsteinach betroffen. Die Stadt kann aufgrund der örtlichen und topographischen Gegebenheiten auch hier nicht beliebig an anderer Stelle Einzelhandelsstandorte planen und ist daher essentiell von den bestehenden Standorten abhängig. Die Stadt Neckarsteinach sieht in dem Anpassungszwang der Bebauungspläne hier eine übergebührlige Beschneidung der kommunalen Planungshoheit. Die seitens der Regionalplanung offerierte Lösung über Fremdkörperfestsetzungen genehmigter Einzelhandelsnutzungen in Bebauungsplänen kommt für die Stadt nicht in Betracht, da sie eine langfristige Sicherung dieser Standorte bezwecken möchte, die über Ausnahmen nicht gewährleistet wären.

Es wird angeregt die Abgrenzung des „Vorranggebietes Industrie und Gewerbe“ entsprechend der tatsächlichen Verhältnisse abzuändern und die vorhandenen Einzelhandelsstandorte als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ festzulegen. Diese Bereiche sind identisch mit den nicht als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe mit besonderer Zweckbestimmung hafenaaffines Gewerbe“ festgelegten Bereichen.



Flächenkontingente

Gemäß Z3.1.2-3 ist die Siedlungsentwicklung durch Flächenkontingente begrenzt. Entsprechend der Angaben aus Tabelle 4 steht der Stadt Neckarsteinach demnach ein Siedlungsflächenkontingent von 5 ha zu. Dieses wird allein schon durch das „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ im Osten von Neckarsteinach, welches eine Fläche von ca. 6 ha aufweist,

überstiegen. Insofern besteht eine Diskrepanz zwischen den textlichen und zeichnerischen Zielsetzungen des Regionalplan-Entwurfs. Um die vollständige Entwicklung des „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ im Osten der Kernstadt von Neckarsteinach und darüber hinaus eine Deckung lokaler Bedarfe in den Ortsteilen im Stadtgebiet zu ermöglichen, ist somit eine Erhöhung des Flächenkontingentes für Siedlungsentwicklung erforderlich.

Da Neckarsteinach in der Realität die zentralörtlichen Funktionen eines Unterzentrums (siehe Anregung oben) einnimmt, wäre allein hier schon auch der höhere Basiswert von 5 ha plus 1 ha für die Lage im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen (LRV) angezeigt. Es wird ferner auf die Lagen an der Regionalachse und die dort zu konzentrierende Siedlungsentwicklung (G2.3.1.-2 i.V.m. Z2.3.1-3) hingewiesen.

Es wird daher angeregt, das Siedlungsflächenkontingent für die Stadt Neckarsteinach für Wohnen in Tabelle 4 auf 7 ha zu erhöhen.

Land- und Forstwirtschaft

Die Stadt Neckarsteinach erkennt die große Bedeutung der Landwirtschaft für die Erhaltung der Kulturlandschaft im Kreis Bergstraße an. Die festgelegten „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ wurden gegenüber den Darstellungen im Regionalplan von 2010 aber deutlich ausgeweitet. Dadurch wird gerade im Bereich der Siedlungsränder die Eigenentwicklungsmöglichkeiten stark eingeschränkt.

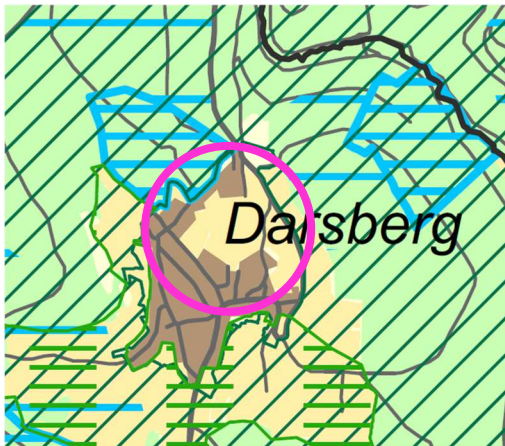
Im Ortsteil Darsberg wird die langfristige Siedlungsentwicklung bereits aus topographischen Gründen und durch das angrenzende FFH-Gebiet „Odenwald bei Hirschhorn“ eingeschränkt. Die einzig verbleibende Entwicklungsrichtung besteht hier nach Norden. Im Flächennutzungsplan wurde diese Option vorerst nicht weiter verfolgt, um kein Überangebot an Bauflächen zu schaffen. Langfristig gesehen handelt es sich hier aber um eine auch städtebaulich sinnvolle Entwicklung. Betrachtet man die Situation vor Ort, ist zudem zu erkennen, dass dieser Bereich bereits jetzt schon zum Teil baulich überprägt ist und der Landwirtschaft nicht mehr in Gänze zur Verfügung steht. Eine Herabstufung zu einem „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ erscheint demnach insbesondere auf den angesprochenen Flächen sinnvoll. Aus Sicht der Stadt Neckarsteinach bietet sich eine Angleichung der festgelegten „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ an die Grenze des „Vorranggebiets für Natur und Landschaft“ an.

Gemäß Z 3.1.2-2 ist auch die Inanspruchnahme eines „Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft“ durch die Bauleitplanung ausschließlich dann zulässig, wenn nachweislich keine Realisierung des Bauleitplans in einem festgelegten „Vorranggebiet Siedlung Bestand/Planung“ oder Vorranggebiet Gewerbe Bestand/Planung“ möglich ist. Durch eine Herabstufung zu einem Vorbehaltsgebiet wäre somit eine angemessene Siedlungsentwicklung möglich ohne regelmäßig in Rechtfertigungsschwierigkeiten bezüglich der regionalplanerischen Vorrangzuweisung zu kommen. In der Planungspraxis hat sich leider gezeigt, dass die nur gebietsscharfen Festlegungen des Regionalplans von den Fachstellen in sehr vielen Fällen als parzellenscharf ausgelegt wurden.

Im Übrigen erscheint die Methodik des Landwirtschaftlichen Fachplans Südhessen fraglich, wenn über $\frac{3}{4}$ der Offenlandflächen Südhessens in die oberste von vier Kategorien eingestuft werden. Eine angemessene Auseinandersetzung auf Ebene der Regionalplanung zum Abgleich der unterschiedlichen Flächennutzungen wäre hier angebracht, so dass nicht auch noch die zweithöchste Wertungsstufe als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ festgelegt werden muss.

Es wird daher angeregt auf Flächen im Bereich der Siedlungsränder eine Herabstufung zu „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ vorzunehmen, zumindest aber, wenn hier nur eine Wertigkeit von Stufe 1b im Landwirtschaftlichen Fachplan gegeben ist.

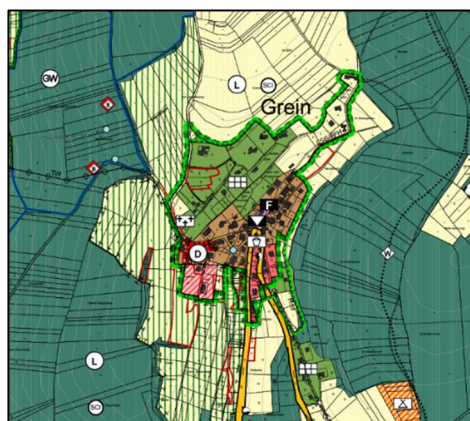
Beispiel Ortsteil Darsberg mit zu engen Festlegungen mit Vorranggebiet Landwirtschaft, teilweise werden rechtskräftige Bebauungspläne überlagert:



Bezüglich der Notwendigkeit des Freiraumschutzes durch Regionale Grünzüge (G 5.3.1-1 und Z 5.3.1-3) stimmt die Stadt Neckarsteinach grundsätzlich mit der Regionalplanung überein.

Es erfolgte allerdings auch eine Ausweitung der Festlegung der „Vorranggebiete Regionaler Grünzug“, die bisher auf das südliche Stadtgebiet mit Neckar- und Steinachtal begrenzt war. So werden nun auch für den Ortsteil Grein, Festlegungen getroffen, die dazu führen, dass dieser im Entwurf vollständig von einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ umschlossen wird. Kleinere Siedlungserweiterungen an den Ortsrändern werden hier über Gebühr erschwert, auch wenn sie nicht raumbedeutsam sind und sogar schon im FNP als Bauflächen dargestellt wurden. Aufgrund der Tatsache, dass die Grünzüge nicht wie im Regionalplan 2010 als offene Schraffur dargestellt wurden, ist eine landesplanerische Letztentscheidung an dieser Stelle noch kritischer zu sehen, da damit wieder deutlich über eine reine gebietsscharfe Abgrenzung hinausgegangen wurde. Durch die Festlegung von Vorranggebieten Regionaler Grünzug im Bereich bestehender oder geplanter Bauflächen (siehe oben) liegt zudem ein Widerspruch zwischen dem Regionalplan und den tatsächlichen Gegebenheiten vor.

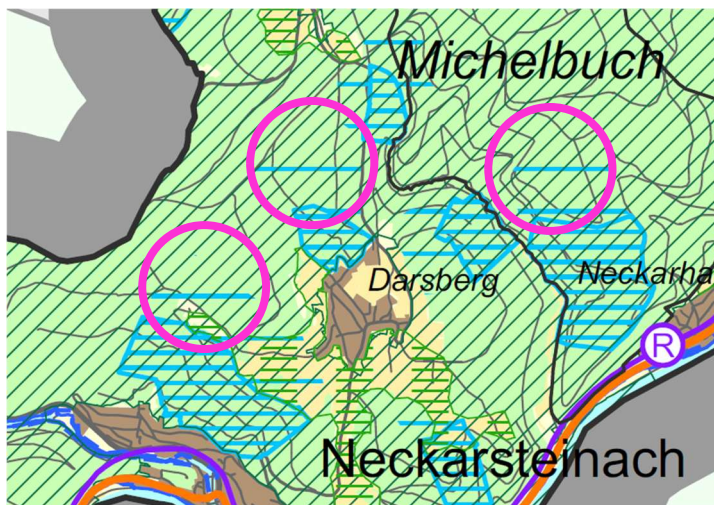
Es wird daher angeregt die Festlegung von Flächen als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ im Bereich der Siedlungsränder zu reduzieren und auf bestehenden und geplanten Bauflächen aufzuheben. Eine Angleichung an die Abgrenzung des „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ bietet sich dabei an vielen Stellen im Stadtgebiet an. Hilfsweise wird angeregt, die Darstellung im Regionalplan zumindest nur als offene Schraffur zu wählen und damit den Charakter der nur gebietsscharfen Darstellung zu wahren.



Wasser

Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächlich betroffenen Flächen der weiteren Schutzzonen III von verschiedenen Trinkwasserschutzgebieten im Stadtgebiet als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz grafisch in der Karte nur schwer interpretierbar sind, da es sich teilweise nur um einen blauen Strich handelt.

Es wird angeregt die Darstellung der Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz mit einer gestrichelten Umgrenzung zu versehen oder alternativ den Linienabstand der Schraffur zu verringern um die betroffenen Flächen klarer aufzuzeigen.



Die Darstellungen bzw. die Überlagerung von „Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz“ im Entwurf des Regionalplans sind schwer erkennbar, da sie eng beieinander liegen und die Vorrangabgrenzung nicht mehr deutlich erkennbar ist. Bei den oft sehr schmalen Kerbtälern der Fließgewässer erscheint es im regionalplanerischen Maßstab ausreichend, nur ein „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ in den Grenzen der festgestellten Überschwemmungsgebiete darzustellen.

Es wird angeregt, entlang der Steinach westlich von Neckarsteinach aus Gründen der Lesbarkeit des Regionalplanes auf die zusätzlich zum Vorranggebiet erfolgte Darstellung eines „Vorbehaltsgebietes für vorbeugenden Hochwasserschutz“ zu verzichten. Entsprechende ergänzende Hinweise hierzu können in den textlichen Zielen und Grundsätzen bzw. deren Begründung erfolgen.

Verkehr

Durch das Ziel 6.2.1-1 ist bei Regional-, Nahverkehrs, bzw. S-Bahntrassen im Bestand beidseitig ein 10 m breiter Streifen als räumlich eng begrenzter Bereich definiert, der andere, der Funktion als Schienenstrecke entgegenstehende Raumansprüche ausschließt. Aufgrund schon vorhandener, bestehender Bebauung sowie der topographischen Gegebenheiten in Neckarsteinach kann bereits jetzt kein 10 m breiter Streifen beidseitig der Bahntrassen vorgehalten werden. Eine Umsetzung des Ziels ist in Neckarsteinach regelmäßig nicht möglich.

Die Stadt Neckarsteinach regt daher an, das Ziel dahingehend anzupassen, dass sich dieses Ziel nicht auf vorhandene, rechtmäßig bestehende Nutzungen erstreckt. Hilfsweise wird angeregt, diesen Aspekt zumindest in der Begründung zu Z6.2.1-1 auszuführen.