



STADTVERWALTUNG  
BAD KREUZNACH

## Mitteilungsvorlage

**Federführung:** Stadtplanung und Umwelt  
**Aktenzeichen:**  
**Beteiligungen:**

**Drucksachennummer:** 18/361  
**Erstellungsdatum:** 28.09.2018  
**Öffentlichkeitsstatus:** öffentlich

---

**Beratungsfolge:** Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr      **TOP-Nr.:** 5      **Sitzungsdatum:** 17.10.2018

---

**Betreff:**

Siedlungsentwicklung gemäß Regionalplanung - 2. Teilstudie der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe

---

**Inhalt:**

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (RROP) formuliert Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die zukünftige Entwicklung der Region. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) an die Ziele der Raumordnung (Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan) anzupassen. Somit kann von ihnen nur über ein langwieriges Zielabweichungsverfahren abgewichen werden. Bei einem Zielabweichungsverfahren prüft die Obere Landesplanungsbehörde die Verträglichkeit einer Planung mit den der Planung entgegenstehenden Zielen der Raumordnung. Grundsätze der Raumordnung können der Abwägung zugeführt werden.

Nachdem im RROP 2014 erstmals Schwellenwerte für die Siedlungsentwicklung gem. Vorgaben der Landesplanung festgelegt wurden, werden diese nun im Kapitel „Siedlungsentwicklung – Siedlungsstruktur“ überarbeitet. Des Weiteren wird ein Ziel im Kapitel „Rohstoffversorgung“ angepasst.

## **Kapitel Siedlungsentwicklung - Siedlungsstruktur**

### **Bisherige Vorgaben zur Siedlungsentwicklung:**

#### **Bedarfswerte für die Wohnbauflächenausweisung**

Mit den Zielen 20-22 des RROP 2014 wurden verbindliche Vorgaben zur weiteren Wohnbauentwicklung der Gemeinden getroffen. Diese errechnen sich aus einem Grundwert, der anzustrebenden Wohnbaudichte und einem Zeithorizont von 10 Jahren (Bevölkerungsvorausberechnung, Basisjahr 2015). Der Grundwert richtet sich hierbei nach der jeweiligen Gemeinde zugewiesenen zentralörtlichen Funktion. Der Dichtewert orientiert sich an der bisherigen allgemeinen Bautätigkeit und der Gemeindefunktion. Dementsprechend sind sowohl der Grundwert als auch der Dichtewert in den zentralen Orten (Grund-, Mittel- und Oberzentrum) höher als in den sonstigen Umlandgemeinden. Von dem hieraus errechneten Bedarfswert wurden die vorhandenen Innen- und Außenpotentiale abgezogen. Der verbleibende Wert zeigt die zur Verfügung stehenden Entwicklungspotentiale für die Entwicklung neuer Wohn- und Mischgebiete, die nicht den Darstellungen des bestehenden Flächennutzungsplans entsprechen.

Entsprechend der zu Grunde gelegten Werte (vgl. Tabelle 1) ergibt sich für die Stadt Bad Kreuznach ein Wohnbauflächenbedarf von 41,12 ha. Nach Abzug des damaligen Standes an Innenentwicklungspotentialen (19,96 ha) und Außenentwicklungspotentialen (52,85 ha) verfügte die Stadt über einen Überhang von 31,42 ha, sodass die Ausweisung neuer Wohn- und Mischgebiete, die nicht den Darstellungen des FNP entsprachen, nicht möglich waren. Die Schwellenwerte wurden zum Zeitpunkt einer Fortschreibung oder Änderung des Flächennutzungsplanes berechnet und festgelegt. Grundlage für die Ermittlung der vorhandenen Wohnbauflächenpotentiale war das Programm Raum + Monitor der Landesregierung.

Nach Prüfung der vorhandenen Innen- und Außenpotentiale durch die Verwaltung konnte der Überhang zwar für die jeweiligen Änderungen reduziert werden, blieb aber dennoch bestehen. Diese neuen Regelungen blockierten die gemeindliche Entwicklung in der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe und auch ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden, so wie im Baugesetzbuch gefordert wurde, war vielerorts aufgrund eines Überhangs an Potentialflächen nicht mehr möglich. So wäre es beispielsweise bei einem Überhang an Flächenpotentialen nicht möglich gewesen, auf Brachflächen, die im FNP nicht als Wohn- oder Mischbaufläche dargestellt sind, eine Wohnnutzung zu realisieren. Stattdessen hätten landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Aufgrund dessen und aufgrund eingereichter Klagen gegen den RROP wurde die Regelung zu den Schwellenwerten bis zu einer praktikablen Neuregelung außer Kraft gesetzt.

#### **Flächenmanagement**

Der RROP 2014 sieht mit Ziel 23 eine Vorgabe zum Flächenmanagement vor. Die Flächeninanspruchnahme soll regionsweit reduziert werden und das Flächenmanagement soll qualitativ verbessert und optimiert werden. Bevor Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden, muss begründet dargelegt werden, welche Innenpotentiale vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können.

Dieses Ziel entspricht auch den Vorgaben der Landes- und Bundesregierung und findet seinen Niederschlag auch im Baugesetzbuch.

#### **Konversion**

Durch Konversion frei werdende Flächen sollten gemäß Ziel 24 vorrangig einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden, wenn diese hierfür geeignet sind. Gleichermaßen gilt für sonstige Brachflächen.

## Neue Vorgaben der 2. Teilstudie zur Siedlungsentwicklung:

### **Bedarfswerte für die Wohnbauflächenausweisung**

Auch der neue Entwurf zum Kapitel „Siedlungsentwicklung“ sieht die Festlegung von Bedarfswerten für die Wohnbauflächenausweisung vor. Sie werden wie bisher aus dem Grundwert und der anzustrebenden Wohnbaudichte jedoch mit einem Zeithorizont von 15 Jahren (Bevölkerungsvorausberechnung, Basisjahr 2015) errechnet. Im Gegensatz zu den bisherigen Werten wird der Grundwert für Bad Kreuznach von 3,2 auf 3,6 angehoben. Der Dichtewert bleibt unverändert. Allerdings wird eine Erhöhung des Dichtewerts über dem für die Berechnung angegebenen Dichtewert (40 WE/ha in Bad Kreuznach) im neuen Grundsatz 22a gefordert. Seitens der Verwaltung wurde in einer Stellungnahme an die Planungsgemeinschaft darauf hingewiesen, dass eine Verdichtung angemessen erfolgen muss und Auswirkungen auf den Verkehr und das Klima bei der Frage nach einer höheren Dichte zu berücksichtigen sind.

Auch werden weiterhin vorhandene Flächenpotentiale vom ermittelten Bedarfswert abgezogen. Allerdings greift der errechnete Bedarfswert jetzt nur noch, wenn durch eine Änderung oder Ergänzung erstmals Freiraumflächen im Außenbereich für Wohn- und Mischgebiete in Anspruch genommen werden. Somit ist eine Innenentwicklung unbeschränkt möglich. Auch werden nur noch bestehende Wohnbaupotentialle angerechnet, die außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen und für die bis zum 31.07.2018 noch kein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung eingeleitet worden ist.

Durch diese Änderungen erhöht sich der Wohnbauflächenbedarf in Bad Kreuznach auf 69,5 ha bis zum Jahr 2030. Des Weiteren reduzieren sich nun die vorhandenen Wohnbaupotentialle deutlich. Nach Prüfung durch die Verwaltung verfügt die Stadt noch über rund 14 ha Wohnbauflächenpotentialle. Somit könnten bis einschließlich zum Jahr 2030 rund 55,5 ha Wohnbauflächen ausgewiesen werden.

Auch in der 2. Fortschreibung bildet das Programm Raum + Monitor der Landesregierung die Grundlage für die Ermittlung der vorhandenen Wohnbauflächenpotentialle. Seitens der Verwaltung wurde der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe bereits in einer Stellungnahme mitgeteilt, dass der im Entwurf zur 2. Fortschreibung dargestellte Wert an Wohnbauflächenreserven (42 ha) nicht mit dem tatsächlichen Wert nach den neuen Vorgaben übereinstimmt und das hier ein Korrekturbedarf besteht.

### **Flächenmanagement**

Auf eine Wiederholung des Leitsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ wird in der 2. Fortschreibung verzichtet, da dies, wie bereits beschrieben, auch durch das Baugesetzbuch vorgegeben ist. Jedoch werden auch hier die Gemeinden zur Durchführung eines Flächenmanagements angehalten und auch wird eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme gefordert.

Anzumerken ist hierbei, dass es sich beim Flächenmanagement nicht mehr um ein Ziel, sondern um einen Grundsatz der Raumordnung handelt und dieser somit grundsätzlich der Abwägung zugeführt werden kann.

### **Konversion**

In der 2. Fortschreibung sind bei der Konversion auch Wohnen und Industrie als Nachnutzungen für Konversionsflächen aufgeführt. Das ehemalige Ziel wird zu einem Grundsatz herabgestuft.

### **Wohnbaudichte**

Ein neuer Grundsatz ist unter G 23 der 2. Fortschreibung zu finden. Neben dem Oberzentrum Mainz sind nun auch die Grund- und Mittelzentren in hochverdichteten und verdichten Räumen dazu angehalten, auf geeigneten Flächen verstärkt Geschosswohnungsbau zu entwickeln. Auf diese Weise soll der Freiraum mit seinen ökologischen und wirtschaftlichen Funktionen sowie zur Naherholung geschützt werden.

## **Flächentausch**

Eine wichtige Erneuerung der Fortschreibung ist der sogenannte Flächentausch. Sollte eine Gemeinde ihren Bedarfswert mit den Darstellungen im FNP bereits erreicht haben, jedoch eine andere Fläche entwickeln möchte, so kann ein Flächentausch durchgeführt werden. Entsprechend der geplanten Neuausweisung wird eine im FNP bereits dargestellte Wohnbaufläche gleicher Größe herausgenommen. Dies ist aber nur möglich, wenn für die zurückgenommene Fläche noch kein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan oder eine sonstige städtebauliche Satzung erfolgte. Dies war nach den bisherigen Regelungen nicht möglich.

**Tabelle 1: Kennwerte der Siedlungsentwicklung**

Kriterium	RROP 2014	2. Teilfortschreibung RROP
Grundwert	3,2 WE/ 1.000 EW/ Jahr	3,6 WE/ 1.000 EW/ Jahr
Dichtewert	40 WE/ha	40 WE/ha
Horizont der Bevölkerungsvo- rausberechnung (Zeitraum der Gültigkeit)	2025	2030
Bedarf an Wohneinheiten	Keine Angabe	2.769 WE
Bedarfswert in ha	41,12 ha	69,5 ha
Wohnbauflächenreserven gem. RROP	72,54 ha	42,00 ha

## **Kapitel Rohstoffversorgung**

Im Kapitel der Rohstoffversorgung wurde in Ziel 92 folgender Satz gestrichen: „Im Geltungszeitraum des Regionalplanes sind Rohstoffabbauvorhaben nur in den Vorranggebieten für den Rohstoffabbau zulässig.“

Durch die Aufweichung des Ziels ist ein bedarfsgerechterer Rohstoffabbau möglich.

---

Sichtvermerke der  
Dezernenten:

Sichtvermerk der  
Oberbürgermeisterin:

Sichtvermerke:  
Rechtsamt:

---

Kämmereiamt: