

Referat des Oberbürgermeisters
Tel. (06201) 82 330 o. 82 397
Fax (06201) 82 473
E-Mail: ratsdienste@weinheim.de

004/44 - I 01 - Lg/vog
Datum: 01.06.2021

Informationsunterlagen

für die Besucher der öffentlichen Sitzung
des Ausschusses für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung
am 09. Juni 2021, 18:00 Uhr,

in der Stadthalle Weinheim, Birkenauer Talstraße 1

Tagesordnung

		Minuten:
1	1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar – Anhörung 084/21	60
2	Maßnahme Schloss Weinheim, Obertorstraße 9, 69469 Weinheim Hier: Barrierefreie Erschließung des 1. Obergeschosses Gebäude D (Großer Sitzungssaal, Kleiner Sitzungssaal und Trauzimmer) 085/21	60
3	Umbau Geh- und Radweg im Multring in Weinheim 086/21	10
4	Anfragen	10

gez.
Manuel Just
Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

Federführung:

Amt für Stadtentwicklung

Geschäftszeichen:

61 - KH

Beteiligte Ämter:

Drucksache-Nr.

084/21

Datum:

22.05.2021

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Vorberatung	09.06.2021
Ortschaftsrat Lützelsachsen	Ö	Anhörung	10.06.2021
Ortschaftsrat Sulzbach	Ö	Anhörung	10.06.2021
Ortschaftsrat Hohensachsen	Ö	Anhörung	15.06.2021
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	16.06.2021

Anhörung Ortschaftsrat	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein

Betreff:

1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar – Anhörung

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt die Stellungnahme (Anlage 4) und beauftragt die Verwaltung, diese im Rahmen der Anhörung zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar an den Verband Region Rhein-Neckar zu senden.

Verteiler:

1 x Protokollzweitschrift
1 x Dez. II
1 x Amt 61, z.d.A.

Bisherige Vorgänge:

Keine

Beratungsgegenstand:**1. Anlass**

Nach einem mehrjährigen Planungsverfahren wurde der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar am 15.12.2014 verbindlich. Es ist der erste Regionalplan, der für die gesamte Metropolregion Rhein-Neckar und damit jeweils über die Landesgrenzen von Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz hinaus gilt. Der für Weinheim bis dahin maßgebliche Regionalplan Unterer Neckar von 1992 wurde damit abgelöst.

In seiner Sitzung am 9.12.2020 hat die Verbandsversammlung die Durchführung des Beteiligungsverfahrens und der Offenlage zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, Kapitel 1.4 „Wohnbauflächen“ und 1.5 „Gewerbliche Bauflächen“ beschlossen. Die Offenlage findet vom 20.04. bis 15.06.2021 statt, Stellungnahmen können bis spätestens 29.06.2021 an den Regionalverband gerichtet werden.

2. Gegenstand der 1. Änderung des Regionalplans und deren Bedeutung für die kommunale Planungshoheit

Die 1. Änderung des Regionalplans Rhein-Neckar hat die Kapitel „Wohnbauflächen“ und „Gewerbliche Bauflächen“ zum Gegenstand. D.h. es geht in erster Linie um den künftigen Bedarf an Siedlungsflächen und deren Verortung. Zielstellung ist dabei „zukünftig verstärkt auf eine quantitativ und qualitativ bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnungen“ hinzuwirken bzw. den prognostizierten Mehrbedarf an Gewerbeflächen abzudecken.

Mit der Festlegung von Bauflächen, in denen die Entwicklung von Baugebieten grundsätzlich ermöglicht wird, auf der einen Seite und der Festlegung von vorrangigen Freiraumfunktionen auf der anderen Seite, die einer Siedlungsentwicklung regelmäßig entgegenstehen, erfolgt auf Ebene der Regionalplanung eine verbindliche Rahmensetzung, die von den Gemeinden im Zuge ihrer Planungen zu beachten ist. Konkret bedeutet dies: Innerhalb von im Regionalplan festgelegten Bauflächen kann eine Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit selbst entscheiden, ob sie dort eine Baugebietsentwicklung vornehmen möchte. Sie kann also auch von einer Entwicklung absehen, sie für spätere Generationen „aufsparen“ oder, z.B. über den Flächennutzungsplan weitere Vorgaben für eine etwaige Baugebietsentwicklung definieren. Außerhalb der im Regionalplan festgelegten Bauflächen wird regelmäßig anderen Zielen ein Vorrang eingeräumt. Erwägt eine Gemeinde dort z.B. eine Siedlungsentwicklung anzustrengen, so kann sie nicht selbstständig darüber entscheiden. Sie ist dann abhängig von der Zustimmung der Raumordnungsbehörde z.B. im Wege eines so genannten Zielabweichungsverfahrens oder eines eigenständigen Regionalplanänderungsverfahrens.

Der Entwurf zur 1. Änderung des Regionalplans sieht vielfältige verbindliche Nutzungszuordnungen vor und schränkt damit die Spielräume einer Gemeinde deutlich ein. Damit folgt der Entwurf einer bundesweit feststellbaren und nachvollziehbaren Tendenz. Hintergrund der immer restriktiveren und umfänglicheren Regionalplanung ist die immer stärker zu Tage tretende Flächenkonkurrenz z.B. zwischen Natur- und Landschaftsschutz, Siedlungstätigkeit, Verkehrsinfrastruktur, Rohstoffabbau und landwirtschaftlicher Nutzung. Durch eine verstärkte und verbindlichere Koordination der unterschiedlichen Ansprüche auf regionaler Ebene soll eine bedarfsgerechtere und insgesamt flächenschonendere Ausweisung von Siedlungs- und sonstigen Nutzflächen erreicht werden. Daraus folgt, wie dargestellt, dass im Vergleich zu früheren Regionalplänen die Spielräume der Gemeinden zur Ausübung ihrer Planungshoheit geringer werden bzw. gemeindliche Zielstellungen häufiger aufgrund der Vorgaben der Raumordnung nicht umsetzbar sind.

Viele Gemeinden sind daher bestrebt, Siedlungsflächen in einem Umfang zugeordnet zu bekommen, der auch für eine mittelfristige Perspektive ausreichende Entwicklungsspielräume belässt, über welche die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit selbstständig entscheiden kann. So ist z.B. aus dem aktuellen Entwurf zur 1. Änderung des Regionalplans erkennbar, dass für Laudenbach (ca. 6.000 EW) zusätzliche Wohnbauflächen im Umfang von 13,8 ha in Rede stehen, Viernheim (ca. 34.000 EW) insgesamt 12,4 ha zusätzliche Wohnbauflächen anstrebt und im Bereich Heddesheim/Hirschberg (ca. 11.500/10.000 EW) insgesamt zusätzlich 63,7 ha Gewerbeflächen vorgesehen sind.

Für Weinheim ist im aktuellen Entwurf für die 1. Änderung des Regionalplans eine zusätzliche Wohnbaufläche mit einer Größe von 2,4 ha (südlich von Sulzbach, Fläche RNK-24(siehe Anlage 1)) vorgesehen. Abgesehen von dieser Fläche sind gegenüber dem aktuell gültigen Regionalplan und dem Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim von 2004 bislang keine zusätzlichen Siedlungsflächen vorgesehen. Gleichzeitig ergibt die mit der 1. Regionalplanänderung neu eingeführte Berechnungsformel zur Prognose des Wohnflächenbedarfs für Weinheim, das im Regionalplan als Schwerpunktgemeinde für das Wohnen festgelegt ist, einen erheblichen Mehrbedarf an Potenzialflächen für das Wohnen.

Zusammengefasst sind für die Stadt Weinheim folgende Eckdaten vom Belang, die nachfolgend ausführlicher erläutert werden:

Flächenbedarf für den Planungshorizont von 20 Jahren (Berechnungsformel siehe unter 4.2.1)	64 ha
Bestehende Wohnbaupotenzialflächen inkl. Innenentwicklungspotenziale in Weinheim (ohne 1. Änderung des Regionalplans)	33 ha
Mehrbedarf für einen Planungshorizont von 20 Jahren	31 ha
Zusätzliche Ausweisung von Siedlungsflächen (Fläche RNK-24) im Entwurf der 1. Änderung des Regionalplans	2,4 ha
Mehrbedarf für eine Planungshorizont von 20 Jahren mit Berücksichtigung der zusätzlichen vorgesehenen Siedlungsfläche RNK-24	28,6 ha

Für die Stadt ergibt sich daraus ein Dilemma, denn bisher wurde gegenüber dem Regionalverband Rhein Neckar stets zurückgemeldet, dass die Stadt Weinheim erst dann aussagefähig in der Frage weiterer Wohnbaupotentialflächen ist, wenn die Zukunftswerkstatt abgeschlossen ist. Da diese pandemiebedingt aber bisher leider nicht durchgeführt werden konnte, muss sich die Stadt nun mit Blick auf die Stellungnahme zum Entwurf der 1. Regionalplanänderung einer Grundsatzfrage stellen:

- Soll aus taktischen Gründen und zum Erhalt einer möglichst großen Ergebnisoffenheit für die Zukunftswerkstatt vorsorglich auf die Festlegung zusätzlicher Potenzialflächen Wohnen hingewirkt werden?
- Oder verzichtet die Stadt Weinheim bereits zum jetzigen Zeitpunkt auf dieses Vorgehen und nimmt damit in Kauf, dass sie in absehbarer Zeit von der Zustimmung der Raumordnungsbehörde abhängig ist, wenn sie bestimmte Entwicklungen ins Auge fassen möchte?

3. Entwicklungen von Zielvorstellungen in der Zukunftswerkstatt

Der Gemeinderat hat im Oktober 2019 beschlossen, eine breit angelegt Zukunftswerkstatt durchzuführen. Im Rahmen dieser Zukunftswerkstatt sollen grundlegende Entwicklungsziele für die Stadt Weinheim diskutiert, Leitlinien für die zukünftige Entwicklung Weinheims formuliert sowie als Ergebnis ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet werden. Die planerische Perspektive soll einen Zeitraum von 20 bis 30 Jahren abdecken.

Pandemiebedingt konnte die Zukunftswerkstatt bislang noch nicht gestartet werden.

Entgegen der ursprünglichen Erwartung ist es somit leider nicht möglich, aus der Zukunftswerkstatt Zielstellungen zu ermitteln, die als Grundlage für eine Stellungnahme an den Regionalverband Rhein-Neckar dienen können. Der Regionalverband hat gegenüber der Verwaltung bereits deutlich gemacht, dass er im Zuge der aktuell laufenden Beteiligung, d.h. bis spätestens 29.06.2021, von der Stadt Weinheim konkrete Aussagen über potenzielle weitere Bauflächen benötigt, damit diese im weiteren Verfahren berücksichtigt werden können. Andernfalls müsste die Stadt Weinheim nach dem Wirksamwerden der 1. Regionalplanänderung bei Bedarf im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens versuchen, ihre Ziele durchzusetzen.

Die Zukunftswerkstatt bietet die Möglichkeit, weiträumig und umfassend unterschiedliche Zielstellungen und Anforderungen einander gegenüberzustellen und unter breiter Beteiligung der Stadtgesellschaft zu diskutieren. Aus Sicht der Verwaltung ist es wichtig und für den Erfolg der Zukunftswerkstatt entscheidend, im Vorfeld der Zukunftswerkstatt irreversible Festlegungen jedweder Art möglichst zu vermeiden, um für die Zukunftswerkstatt die angestrebte Ergebnisoffenheit so weit wie möglich erhalten zu können. Dabei ist zu bedenken, dass die meisten Themen, die in der Zukunftswerkstatt auf dem Weg zu einem städtebaulichen Rahmenplan zur Diskussion stehen werden, raumwirksam sind, sich also in einem Flächenbedarf niederschlagen können, wie z.B. alternative Verkehrskonzepte, qualitativ hochwertige Erholungsräume, landwirtschaftliche Nutzungen und Infrastrukturen, erneuerbare Energien etc. Daraus folgt, selbst wenn in der Zukunftswerkstatt originäre Siedlungserweiterungen wie Wohngebiete und die damit verknüpften sozialen Fragen (neuer sozialer Wohnungsbau, Entspannung auf dem Wohnungsmarkt) keine große Rolle spielen sollten, werden Fragen der Flächenverfügbarkeit zumindest für andere Fragestellungen relevant sein.

Innerhalb von im Regionalplan festgelegten Siedlungsflächen besteht für die kommunale Ebene die Möglichkeit, sehr frei über die zukünftigen Nutzungen zu entscheiden. Das kann z.B. auch bedeuten, dass eine Fläche nicht für Siedlungszwecke genutzt werden soll, aber z.B. als Standort für eine regenerative Energiegewinnung mit umgebenden Erholungsflächen. Außerhalb der Siedlungsflächen bestehen in der Regel eindeutige Nutzungsvorgaben, welche von der Stadt zu beachten sind. So sind z.B. in einem regionalen Grünzug auch planungsrechtlich privilegierte Vorhaben der Landwirtschaft nicht ohne Einschränkung zulässig.

Zusammenfassend lässt sich daher feststellen, dass die Spielräume für künftige städtische Zielstellungen und damit auch die Ergebnisoffenheit für die Zukunftswerkstatt umso größer sind, je mehr Siedlungsfläche gemäß der Funktion Weinheims und dem Berechnungsmodell des Regionalverbands im Regionalplan enthalten sind, ohne dass damit bereits eine Festlegung erfolgt, diese Potenzialflächen auch tatsächlich zu nutzen. Die Frage, ob überhaupt und für welche Nutzungen konkret die Spielräume genutzt werden sollen, obliegt der Zukunftswerkstatt bzw. den daran anknüpfenden Gemeinderatsentscheidungen. Der Verwaltung ist wichtig zu betonen: Eine Vorfestlegung oder ein Wunsch der Verwaltung nach Ausnutzen dieser Spielräume besteht darin nicht.

Die mit Blick auf das laufende Verfahren zur 1. Änderung des Regionalplans möglichen Handlungsoptionen werden in den folgenden Kapiteln dargestellt und erläutert.

4. Inhalte des Entwurfs für die 1. Änderung des Regionalplans

4.1 Gewerbliche Bauflächen

Die der 1. Regionalplanänderung zu Grunde liegende „Regionale Gewerbeflächenstudie Metropolregion Rhein-Neckar“ kommt zu dem Ergebnis, dass in der Metropolregion bis zum Jahr 2035 rund 500 ha zusätzliche Gewerbeflächen benötigt werden. Aus diesem Grund erhält der Änderungsentwurf eine Vielzahl zusätzlicher gewerblicher Bauflächen. Für Weinheim ist gegenüber der derzeitigen Planfassung des Regionalplans keine flächenmäßige Ausdehnung von gewerblichen Bauflächen vorgesehen. Die Planinhalte stimmen auch mit denen des Flächennutzungsplans von 2004 überein. Die einzige Neuerung ist die Umfirmierung des Industrieparks von einer einfachen „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ zu einem „Vorranggebiet für Gewerbe und Dienstleistung“. Die so bezeichneten Gebiete sollen insbesondere für nicht wesentlich störendes Gewerbe, Dienstleistungen sowie Einrichtungen für Wissenschaft und Forschung vorgehalten werden. Denn eine im Zuge der Regionalplanänderung erstellte „Regionale Gewerbeflächenstudie Metropolregion Rhein-Neckar“ hat ergeben, dass in der Region erhebliche Flächendefizite insbesondere bei den Standorttypen „Klassisches Gewerbe“ sowie „Wissensintensives Gewerbe und forschungsnahe Dienstleistungen“ bestehen.

Aus dem Sachstandbericht zum Flächennutzungsplan, den die Verwaltung im Oktober 2019 dem Gemeinderat vorgelegt hatte, ergibt sich, dass von den im Flächennutzungsplan (FNP) 2004 neu ausgewiesenen ca. 62 ha gewerblicher Baufläche bislang ca. 23 ha entwickelt wurden bzw. gerade entwickelt werden (Gewerbegebiet-Nord, Gewerbegebiet Hintere Milt). Damit verbleibt ein noch ungenutztes Potenzial von rund 40 ha. Ob dieses Flächenpotenzial überhaupt in Form einer Baugebietsentwicklung genutzt wird, entscheidet der Gemeinderat. Durch den Regionalplan entsteht keine Verbindlichkeit, die Flächenpotenziale zu nutzen. Auch die konkrete Ausgestaltung im Fall einer Entwicklung obliegt allein der gemeindlichen Planungshoheit.

Der Entwurf der 1. Regionalplanänderung sieht für Weinheim keine zusätzlichen Siedlungsflächen Industrie und Gewerbe vor. In der Tat sollte die bestehende Flächenreserve ausreichen, um etwaigen zukünftigen Entwicklungszielen auch mit einer mittelfristigen Perspektive entsprechen zu können. Damit ist auch für die Zukunftswerkstatt ein adäquater Planungshorizont gegeben.

4.2 Wohnbauflächen

Schon bislang ist das Mittelzentrum Weinheim im Regionalplan als eine Schwerpunktgemeinde für das Wohnen festgelegt. Diese, im Regionalplan als „Siedlungsbereich Wohnen“ bezeichneten Gemeinden sollen über die Eigenentwicklung hinaus auch den Flächenbedarf decken, der aus Wanderungsgewinnen, also dem Zuzug in die Region, entsteht. Für Weinheim ist also ein Bevölkerungswachstum zu erwarten und durch den Regionalplan auch so vorgesehen. Zur Prognose des zusätzlichen Wohnraumbedarfs soll mit der 1. Regionalplanänderung eine Berechnungsformel eingeführt werden. Diese gewährleistet in der gesamten Metropolregion (und damit über Ländergrenzen hinweg) eine einheitliche und leicht überprüfbare Ermittlung des Wohnraumbedarfs und soll vermeiden, dass einzelne Gemeinden entgegen ihrer Bedeutung überproportionale Flächenzuwächse reklamieren.

4.2.1 Berechnungsformel für den Wohnbauflächenbedarf

Mit der Berechnungsformel kann jede Gemeinde leicht ihren individuellen Wohnflächenbedarf prognostizieren. Der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen steht dabei im Verhältnis zu den in der Regionalplanänderung verankerten Funktionszuweisungen. Es wird unterschieden zwischen:

- Gemeinden mit der Funktionszuweisung „Eigenentwicklung Wohnen“. Das sind Gemeinden, die auf ihre Eigenentwicklung beschränkt sind, also nicht auf Zuzug ausgelegt sind. Diesen Gemeinden wird ein zusätzlicher Bedarf an Wohneinheiten von 0,8 % des Bestands je 5 Jahre zugestanden. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass selbst stagnierende Gemeinden einen wachsenden Flächenbedarf haben, weil die Wohnfläche, die jeder Mensch für sich in Anspruch nimmt, im Durchschnitt seit Jahren stetig wächst (in Weinheim von 24 m²/EW (1968) auf aktuell 50 m²/EW).
- Gemeinden mit der Funktionszuweisung „Eigenentwicklung Wohnen mit Zusatzbedarf“. Hierbei handelt es sich Kommunen, die vorrangig auf die Eigenentwicklung beschränkt sind, jedoch im Fall einer über den Eigenbedarf hinausgehenden Nachfrage einen Zusatzbedarf an Wohnbauflächen geltend machen können. Diesen Gemeinden wird ein zusätzlicher Bedarf an Wohneinheiten von 1,8 % des Bestands je 5 Jahre zugestanden.
- Gemeinden mit der Funktionszuweisung „Siedlungsbereich Wohnen“, wie z.B. Weinheim, sollen über die Eigenentwicklung hinaus auch den Flächenbedarf decken, der aus Wanderungsgewinnen, also dem Zuzug in die Region, entsteht. Diesen Gemeinden wird ein zusätzlicher Bedarf an Wohneinheiten von 2,8 % des Bestands je 5 Jahre zugestanden.

Die rechnerische Ermittlung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs erfolgt in drei Schritten:

1. Ermittlung der Anzahl von Wohneinheiten im Bestand. Hierzu wird die aktuelle Bevölkerungszahl durch 2,0 dividiert. Das entspricht der durchschnittlichen Haushaltgröße von 2,0 Einwohnern gemäß Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSW).
2. Ermittlung des Zuwachswerts, bezogen auf den zeitlichen Planungshorizont. Üblicherweise wird bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen eine Perspektive von mindestens 15 Jahren (ab Wirksamwerden) unterstellt. Da in Weinheim jedoch vor dem Einstieg in ein ggf. erforderliches Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans die Zukunftswerkstatt abgeschlossen sein soll (ca. 2023) und das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans ca. zwei bis drei Jahre in Anspruch nehmen wird, sollte von heute angerechnet ein Zeitraum von 20 Jahren in den Blick

genommen werden. Dies geht mit den Prämissen für die Zukunftswerkstatt einher, die eine zeitliche Perspektive von 20 bis 30 Jahren zum Gegenstand haben soll.

3. Umrechnung von der Anzahl zusätzlicher Wohneinheiten auf die Flächengröße. Hierbei sind in Abhängigkeit von den regionalplanerischen Festlegungen unterschiedliche Bebauungsdichten zu Grunde zu legen. Für Weinheim (Mittelzentrum im hochverdichteten Kernraum) gilt ein Wert von 40 WE/ha.

Beispielrechnung für Weinheim zum Stand 31.12.2020 und einem Planungshorizont von 20 Jahren:

	Rechenoperation	Ergebnis
Bevölkerungszahl (Bestand)		45.497
Anzahl der Wohneinheiten (WE) (Bestand)	$45.497 / 2$	22.749
Zahl der WE in 20Jahren (Wachstumsfaktor 2,8 % / 5 Jahre)	$22.749 * 2,8\% * 4$	2.548 WE
Flächenbedarf insgesamt ohne Berücksichtigung bestehender ungenutzter Potenzialflächen	$2548 / 40$	64 ha.

4.2.2 Siedlungsflächen Wohnen in Weinheim

Wie dem Sachstandsbericht zum Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2019 zu entnehmen ist, verfügt die Stadt Weinheim aktuell über ungenutzte Wohnbauflächenpotenziale (Innen- und Außenentwicklung) von insgesamt ca. 33 ha. Auch der Regionalverband hat bei seiner Arbeit an der Frage künftiger Wohnbauflächenpotenziale die Innenentwicklungspotenziale der Gemeinden berücksichtigt, denn in den letzten Jahren wurden die Innenentwicklungspotenziale über eine für die gesamte Metropolregion eingeführte Plattform vom Verband erfasst. Es erfolgt jährlich eine Überprüfung und bei Bedarf eine Aktualisierung der Einträge.

Im Entwurf zur 1. Änderung des Regionalplans ist für Weinheim gegenüber dem bisherigen Flächennutzungsplan eine zusätzliche „Siedlungsfläche Wohnen“ mit einer Fläche von 2,4 ha vorgesehen. Dabei handelt es sich um eine Arrondierung der Potenzialfläche „Dornäcker“ (südlich von Sulzbach). Sie ist im Entwurf der „Raumnutzungskarte Ost“ mit „RNK-24“ bezeichnet (siehe Anlage 1). Mit dieser Fläche würde sich das Wohnflächenpotenzial Weinheims auf insgesamt ca. 35,4 ha erhöhen.

Beim Vergleich der bisherigen Flächenausweisungen (33 ha) mit dem quantitativen Mehrbedarf, der sich bei Anwendung der Berechnungsformel ergibt (64 ha), wird eine beachtliche Differenz von 31 ha offenkundig. Eine Lücke wäre aber auch schon dann zu konstatieren, wenn die Stadt Weinheim zum heutigen Tage einen neuen Flächennutzungsplan mit dem üblichen Horizont von 15 Jahren verabschieden würde. Eine Prognose des Wohnflächenbedarfs für die nächsten 15 Jahre gemäß der Berechnungsformel führt zu einem Bedarf von 48 ha und somit zu einem zusätzlichen 15 ha gegenüber den aktuell gültigen Regionalplaninhalten. Es ist somit ein Widerspruch festzustellen zwischen der regionalplanerischen Funktionszuweisung als „Siedlungsbereich Wohnen“ und den bisher bestehenden Festlegungen konkreter Siedlungsflächen.

Die Stadtverwaltung hat den Verband Region Rhein-Neckar bereits auf diesen Widerspruch hingewiesen. Der Verband sieht zwei Möglichkeiten, mit dieser Problematik umzugehen.

1. Die Stadt meldet rechtzeitig zusätzliche Bedarfe in Form konkret bezeichneter Flächen an. In diesem Fall könnten diese Anregungen im Zuge des laufenden Änderungsverfahrens bewertet und unter Umständen berücksichtigt werden. D.h. es würden möglicherweise zusätzliche Siedlungsflächen Wohnen auf Weinheimer Gebiet in den Regionalplan aufgenommen. Die Stadt könnte dann zu gegebener Zeit selbst entscheiden, ob bzw. wann und wie sie die Flächenpotenziale nutzen möchte.
2. Die Stadt nimmt die aktuell vorgesehenen Planinhalte hin und befasst sich erst zu einem späteren Zeitpunkt mit möglichen zusätzlichen Siedlungsflächen. Ob dann im Bedarfsfall eine Bauflächenentwicklung tatsächlich erfolgen kann, wird regelmäßig in einem Zielabweichungsverfahren zu klären sein. Die Stadt ist dann von der positiven Entscheidung der Raumordnungsbehörde abhängig und entscheidet nicht selbstständig, über ihre weitere Entwicklung.

Eine im Verhältnis zur regionalplanerischen Funktionszuweisung als Schwerpunktgemeinde für das Wohnen unzureichende Ausstattung mit Wohnbauflächen kann unterschiedliche Folgewirkungen haben. In erster Linie wird auf diese Weise offenkundig das Siedlungswachstum eingeschränkt, was z.B. aus ökologischer Sicht oder landwirtschaftlicher Sicht positive Effekte hat. Die steigende Nachfrage nach Wohnraum wirkt sich aber auch auf den Wohnungsmarkt aus, der bereits heute als sehr angespannt angesehen werden kann. Sofern die Nachfrage noch deutlicher das Angebot übersteigt, sind weiter steigende Preise und damit einhergehende noch stärkere soziale Verdrängungseffekte zu erwarten. Auch die Frage nach Möglichkeiten, neuen sozialen Wohnungsbau zu errichten, spielt hier eine Rolle. Insofern gibt es direkte Wechselwirkungen zwischen Fragen der Stadtentwicklung und zu erwartenden sozialen Herausforderungen.

Daraus ist erkennbar, mit der Positionierung im derzeit laufenden Verfahren zur 1. Änderung des Regionalplans gehen grundlegende Weichenstellungen einher, die sich in den nächsten Jahren spürbar auswirken können.

5. Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Wie unter 4.1 dargestellt, empfiehlt die Verwaltung im Hinblick auf gewerbliche Bauflächen keine weitergehenden Schritte.

Sofern die Möglichkeit offengehalten werden soll, dass sich Weinheim als Wohnstandort entsprechend der regionalplanerischen Zielvorgaben entwickelt, besteht jedoch ein Handlungsbedarf in Bezug auf das Thema „Wohnen“. Dieser besteht auch, wenn für die Zukunftswerkstatt eine möglichst große Bandbreite an tatsächlich umsetzbaren Entwicklungszielen erhalten werden soll (siehe auch unter 3.).

Denn in umgekehrter Anwendung der Berechnungsformel ergibt sich für die aktuell noch vorhandenen Potenzialflächen von 33 ha ein Planungshorizont von ca. 10 Jahren, für den der rechnerische Wohnflächenbedarf gedeckt werden kann. Unter Berücksichtigung der zusätzlichen 2,4 ha in der Fläche RNK-24 ergibt sich eine Zeitspanne von ca. 11 Jahren. Damit wird der für die Zukunftswerkstatt avisierte Planungshorizont von 20 bis 30 Jahren deutlich unterschritten. In Anwendung der Berechnungsformel ergibt sich für diesen Zeitraum ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf (ohne die zusätzliche Fläche RNK-24 südlich von Sulzbach) von 31 ha bis ca. 62 ha.

Möchte man für die Zukunftswerkstatt und sonstige künftige Überlegungen eine größtmögliche Offenheit gewährleisten, müsste die Stadt im Zuge der Regionalplanänderung auf eine Ausweitung der „Siedlungsflächen Wohnen“ hinwirken, um auf diese Weise das

Spektrum denkbarer Entwicklungsziele für die Zukunftswerkstatt offen zu halten und der Stadt auch mit einem Horizont von mehr als 10 Jahren eigenständige Entscheidungen über die weitere Entwicklung zu ermöglichen. Die Stadt kann dann im Rahmen ihrer Planungshoheit selbst entscheiden, ob bzw. inwieweit eine bauliche Entwicklung angestrebt wird. Dabei ist es durchaus denkbar und sinnvoll, die Ergebnisse der Zukunftswerkstatt dann in der Form umzusetzen, dass durch Willenserklärungen des Gemeinderats bestimmte Fläche keiner Bebauung zugeführt werden sollen bzw. bestimmte Nutzungsziele auf einer Zeitachse (z.B. in 5, 10, 20 Jahren) eingeordnet werden.

Grundsätzlich sind zwei Vorgehensweisen denkbar, mit denen Spielräume für die künftige Entwicklung erhalten werden können.

- 1) Die erste Option besteht darin, dem Verband Region Rhein-Neckar im Zuge der derzeit laufenden Anhörung konkrete Flächenumgriffe zu melden, die als Siedlungsbereich Wohnen in den Regionalplan aufgenommen werden sollen (denkbare Flächenoptionen werden im nachfolgenden Kapitel 6 dargestellt). Nur in dieser Variante würde sich die Stadt Weinheim eigenständige Spielräume sicher erhalten, innerhalb der sie auch in der Zukunft im Rahmen der Planungshoheit alleine entscheiden könnte.

Sollten die Flächenvorschläge der Stadt in den Regionalplan aufgenommen werden, wäre damit eine Entwicklung dieser Flächen nicht vorprogrammiert, sondern lediglich die Option einer Baugebietsausweisung an dieser Stelle gegeben. Ob diese Potentialflächen tatsächlich für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden sollen, müsste in jedem Fall der Gemeinderat entscheiden, der im Rahmen der zwingend erforderlichen Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung von Bebauungsplänen jeweils über die einzelnen Verfahrensschritte beschließt.

Des Weiteren war es bislang stets möglich, bei Bedarf mit dem Regionalverband über den Tausch von Flächen zu sprechen. Sofern dies regionalplanerisch vertretbar war, wurde diesem Wunsch entsprochen. D.h. eine spätere Verschiebung von Siedlungsflächen wird grundsätzlich möglich sein. Auf diese Weise konnte z.B. die erforderliche regionalplanerische Grundlage für den Nahversorgungsmarkt in Sulzbach geschaffen werden. Hierzu wurden Siedlungsflächen, die im östlichen Bereich der „Dornäcker“ festgelegt waren zurückgenommen und im Gegenzug an dem geplanten Standort die erforderliche Bauoption geschaffen.

Auch wenn die Meldung konkreter Gebiete zur Ausweisung als Siedlungsbereich Wohnen zum jetzigen Zeitpunkt, insbesondere mit Blick auf die Zukunftswerkstatt, äußerst ungelegen kommt, ist es aus Sicht der Verwaltung grundsätzlich sinnvoll so zu verfahren, weil die Stadt nur dann mit einem Planungshorizont von 20 Jahren selbstständig über ihre Entwicklung entscheiden kann. Denn während das „Liegenlassen“ einer Potenzialfläche also die bewusste Entscheidung der Stadt, diese Potentialflächen nicht auszuschöpfen, dennoch möglich ist, ist das nachträgliche Hinzufügen einer Siedlungsfläche nur mit Zustimmung der Raumordnungsbehörde im Rahmen eines aufwendigen förmlichen Verfahrens denkbar und keineswegs sicher zu erwarten.

- 2) Alternativ könnte die Stadt in ihrer Stellungnahme an den Regionalverband darauf abzielen, dass im Zuge der 1. Regionalplanänderung zwar keine zusätzlichen Siedlungsflächen aufgenommen werden, aber gegenläufige Nutzungsfestlegungen mit Vorrang zurückgenommen werden, d.h., dass aus Vorrangflächen Vorbehaltsflächen gemacht werden. Sofern zu einem späteren Zeitpunkt weitere Siedlungsflächen angestrebt würden, wären deren Erfolgsaussichten, z.B. in einem Zielabweichungsverfahren, wahrscheinlicher, wenn den gegenläufigen Nutzungsfestlegungen nicht ein genereller Vorrang eingeräumt worden wäre.

Gleichwohl bliebe die zukünftige Entwicklung abhängig von den Entscheidungen der Raumordnungsbehörde; eine rein selbstständige Entscheidung der Gemeinde über ihre künftige Entwicklung wäre nicht mehr gegeben.

Für die Zukunftswerkstatt würde dies bedeuten, dass für den Fall, dass z.B. Zielstellungen zur Wohnraumversorgung ins Auge gefasst würden, entsprechende Leitlinien und Inhalte des Rahmenplans ggf. nicht erfolgen könnten bzw. nur unter dem Vorbehalt, dass die grundsätzliche Umsetzbarkeit offen ist und nicht allein von der Stadt entschieden werden kann.

Die Verwaltung empfiehlt dennoch die Variante 2, also bei den unter Punkt 6 erläuterten Flächenoptionen die Rücknahme von Vorrangfunktionen einzufordern, um für die Zukunft eine möglichst große Offenheit zu erhalten. Auf die Ausweisung von „Siedlungsflächen Wohnen“ bereits zum jetzigen Zeitpunkt und im Vorfeld der Zukunftswerkstatt würde damit verzichtet. Zwar bedeutet dies eine größere Unsicherheit, ob sich zu einem späteren Zeitpunkt bestimmte Flächen tatsächlich nach den Zielstellungen der Stadt entwickeln lassen, auf der anderen Seite wird jedoch eine Vorwegnahme der Ergebnisse der Zukunftswerkstatt vermieden und unterstrichen, dass die Stadt Weinheim einen möglichst sparsamen Umgang mit Flächen anstrebt.

Analog dazu soll auch die im Entwurf der 1. Änderung ausgewiesenen Siedlungsfläche Wohnen „RNK-24“ südlich von Sulzbach zurückgenommen werden und mit einer Flächenausweisung ohne Vorrangfunktion belegt werden (Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft).

6. Flächenoptionen

Da die Festlegung Weinheims als „Siedlungsbereich Wohnen“ auf die Kernstadt beschränkt ist, werden auch nur denkbare Flächenoptionen im Bereich der Ebene betrachtet. Es wurden seitens der Verwaltung bewusst nur Arrondierungen bestehender Siedlungsgebiete in den Fokus genommen. Auf selbstständige neue Siedlungseinheiten, die z.B. zu einer Zerschneidung von Freiräumen oder dem Eindringen in bestehende Belüftungsschneisen führen würde, wurde verzichtet.

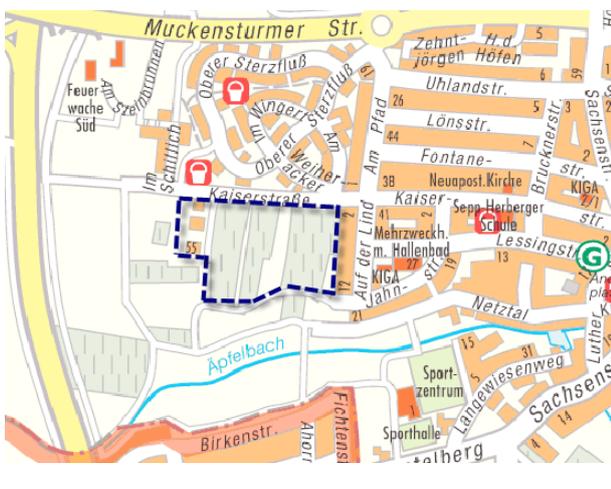
Die dargestellten Gebietsvorschläge kommen sowohl für den Fall in Frage, dass die Aufnahme zusätzlicher Siedlungsflächen angestrebt wird, als auch für die Variante, dass lediglich vorrangige Nutzungszuordnungen zurückgenommen werden sollen.

Südlich Lützelsachsen Ebene



- Größe: ca. 8 ha
- Reg.-Pl.:
- FNP: Fläche für die Landwirtschaft
- Bewertung: Nähe zum S-Bahn-Halt Lützelsachsen und zur OEG
- Medizinische-, Bildungs- und Einzelhandelsangebote im weiteren Umfeld vorhanden.
- Immissionsschutzkonzept (Bahntrasse, B 3, Muckensturmer Straße) erforderlich.
- Vorbehaltlich eines Immissionsschutzkonzepts als Wohnbauflächenpotenzial grundsätzlich geeignet.

Hohensachsen West III



- Größe: ca. 4,8 ha
- Reg.-Pl.:
- FNP: Fläche für die Landwirtschaft (im Vorentwurf noch als Wohnbaufläche vorgesehen)
- Bewertung: Nähe zum S-Bahn-Halt Lützelsachsen und zur OEG
- Grundsätzlich als Wohnbauflächenpotenzial gut geeignet.

Hohensachsen Hinter den Zäunen	
	<p>Größe: ca. 3,7 ha</p> <p>Reg.-Pl.: Vorrangfläche Landwirtschaft, Regionaler Grünzug</p> <p>FNP: Fläche für die Landwirtschaft (im Vorentwurf noch als Wohnbaufläche vorgesehen)</p> <p>Bewertung: Anbindung an den öffentlichen Verkehr nicht sehr gut.</p> <p>Grundsätzlich als Wohnbauflächenpotenzial geeignet.</p>

Hohensachsen Quentelberg	
	<p>Größe: ca. 3,7 ha</p> <p>Reg.-Pl.: Regionaler Grünzug</p> <p>FNP: Fläche für die Landwirtschaft</p> <p>Bewertung: Nur lose Verbindung an die Ortschaft Hohensachsen, stärkere Orientierung an Großsachsen</p> <p>Anbindung an den öffentlichen Verkehr nicht sehr gut.</p> <p>Grundsätzlich als Wohnbauflächenpotenzial geeignet.</p>

Wie oben bereits dargestellt wurde, besteht nach der Berechnungsformel des Entwurfs zur 1. Änderung des Regionalplans ein Mehrbedarf an Wohnbauflächen, wenn man einen über 10 Jahre hinausgehenden Planungshorizont anstrebt. Für die Zukunftswerkstatt ist eine zeitliche Perspektive von 20 bis 30 Jahren vorgesehen, was einem zusätzlichen Flächenbedarf von ca. 31 bis ca. 62 ha entspricht.

Die Verwaltung empfiehlt zwar, für zusätzliche Potenzialflächen darauf hinzuwirken, dass keine Funktionszuweisung mit Vorrang ausgewiesen werden, um zumindest gewisse Spielräume für die zukünftige Entwicklungsüberlegungen zu bewahren, hält es aber auch angesichts der zunehmenden Flächenkonkurrenz und der negativen Auswirkungen von baulich genutzten Flächen für nachvollziehbar, sich am unteren Ende der Spanne zu orientieren, d.h. an einem Zielwert im Bereich von insgesamt ca. 31 ha.

Von den dargestellten Flächenoptionen, die zusätzlich zu dem im Entwurf zur 1. Änderung des Regionalplanes vorgeschlagenen Fläche südlich von Sulzbach für eine weitere Siedlungsflächenausweisung in Frage kämen, wird das „Gebiet zwischen Sulzbach-West und Sulzbach – südlicher Teilbereich“ als im Vergleich weniger günstig angesehen. Kritisch wird insbesondere die hohe Bedeutung für die Landwirtschaft (Vorranggebiet) gesehen. Außerdem würde mit diesem Gebiet, in Kombination mit der nördlichen Teilfläche und dem Gebiet Dornäcker, eine massive Vergrößerung der Ortschaft Sulzbach einhergehen, die im Verhältnis zum Altort überdimensioniert sein könnte.

Das Gebiet „Hohensachsen Quentelberg“ weist zwar eine grundsätzlich gute Eignung auf, lässt sich aber siedlungsstrukturell nur eingeschränkt an die Ortschaft Hohensachsen anbinden. Insofern schlägt die Verwaltung vor, eher dem ansonsten ähnlich geeigneten Gebiet „Hohensachsen Hinter den Zäunen“ den Vorzug zu geben.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, in der Stellungnahme zur 1. Änderung des Regionalplans für die Gebiete

- Zwischen Sulzbach-West und Sulzbach – nördlicher Teilbereich
- Südlich Lützelsachsen-Ebene
- Hohensachsen West III
- Hohensachsen Hinter den Zäunen

die Rücknahme des Regionalen Grünzugs in den Bereichen „Zwischen Sulzbach-West und Sulzbach – nördlicher Teilbereich“ und „Hohensachsen Hinter den Zäunen“ sowie die Rücknahme der Vorrangfläche für die Landwirtschaft im Bereich „Hohensachsen Hinter den Zäunen“ anzuregen.

Zudem soll in der Stellungnahme darauf hingewirkt werden, dass die vorgeschlagene Ausweisung des „Siedlungsgebietes Wohnen“

- südlich von Sulzbach (Fläche RNK-24)

nicht -wie vom Verband Region Rhein-Neckar vorgesehen- als Siedlungsfläche ausgewiesen wird, sondern auch hier eine Ausweisung ohne Nutzungsvorrang eingetragen wird.

Wie bereits ausgeführt wurde (siehe Kapitel 5), würde dadurch die Möglichkeit einer Ausweisung als Siedlungsfläche voraussichtlich erleichtert, auch wenn dies keineswegs sichergestellt werden kann.

Der Flächenumfang der so möglichen restriktionsarmen „Potential“flächen beträgt mit insgesamt ca. 26,4 ha zwar etwas weniger als der prognostizierte Bedarfswert von 31 ha, was aufgrund der in der Maßstabsebene des Regionalplans ohnehin gegebenen Ungenauigkeit als nicht problematisch eingeschätzt wird. Sofern größere Spielräume gewünscht sind, bestünde die Möglichkeit, in der Stellungnahme an den Regionalverband die Aufnahme weiterer Flächen vorzuschlagen.

Alternativen:

Alternativ könnte in der Stellungnahme statt lediglich einer Rücknahme der Vorrangflächen bzw. des Regionalen Grünzuges auf den oben aufgelisteten Flächen eine Festlegung als „Siedlungsfläche Wohnen“ vorgeschlagen werden. Auf diese Weise würde wie oben ausgeführt sichergestellt, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit selbstständig über die Flächenentwicklung entscheiden kann.

Weitere Alternativen sind:

- Vorschlag anderer Flächen als die in Kapitel 6 benannten. Entweder zur Aufnahme als Siedlungsfläche Wohnen oder zur Rücknahme ggf. vorgesehener vorrangiger Nutzungen.
- Gänzlicher Verzicht auf Änderungen des Regionalplanentwurfs hinzuwirken. Damit einhergehend würden die sich aus der aktuellen Entwurfsfassung ergebenden Restriktionen vollständig hingenommen. Auch würde in Kauf genommen, dass Weinheim in absehbarer Zeit seiner Funktion als Schwerpunktgemeinde für Wohnen nicht mehr hinreichend entsprechen kann und sich die Wohnungsmarkt- bzw. die damit einhergehende soziale Situation weiter zuspitzt. Für die Zukunftswerkstatt ergeben sich Einschränkungen im Hinblick auf das Spektrum möglicher, umsetzbarer Ergebnisse.

Finanzielle Auswirkung:

Keine

Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Entwurf zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar – Auszug aus der „Raumnutzungskarte Ost“
2	Entwurf zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar – Plansätze und Begründung
3	Entwurf zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar – Auszug aus dem Umweltbericht (Steckbrief Gebiet RNK-24)
4	Stellungnahme der Stadt Weinheim zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar an den Verband Region Rhein-Neckar (Entwurf)

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt die Stellungnahme (Anlage 4) und beauftragt die Verwaltung, diese im Rahmen der Anhörung zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar an den Verband Region Rhein-Neckar zu senden.

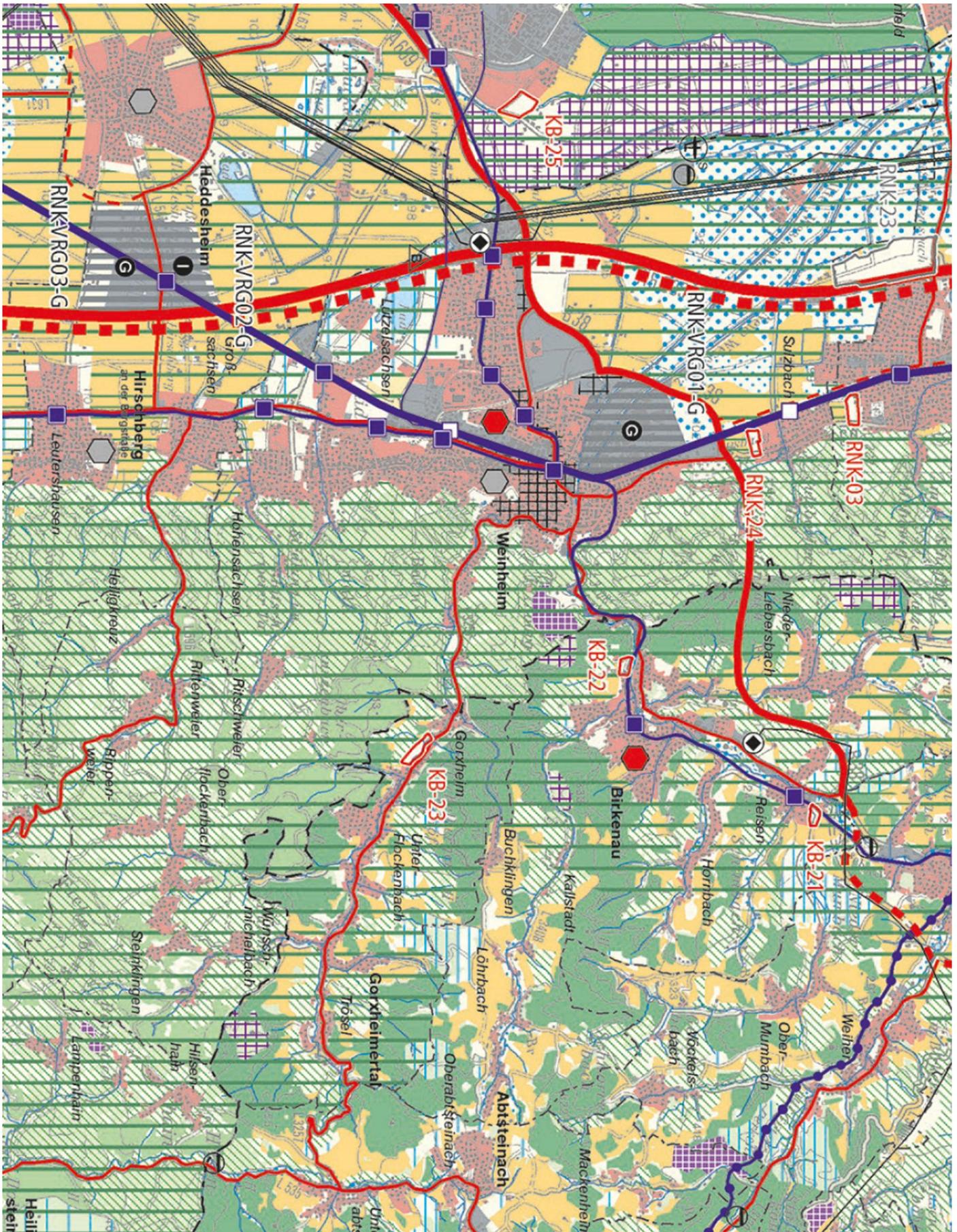
gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

gezeichnet

Dr. Torsten Fetzner
Erster Bürgermeister

Entwurf zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar –
 Auszug aus der „Raumnutzungskarte Ost“





Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

1. Änderung
Kapitel 1.4 Wohnbauflächen
Kapitel 1.5 Gewerbliche Bauflächen

Plansätze und Begründung

**Entwurf zur Offenlage und Anhörung
(§ 6 Abs. 4 / § 10 Abs. 1 LPlIG Rheinland-Pfalz)
Stand: Februar 2021**



Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

1. Änderung
Kapitel 1.4 Wohnbauflächen
Kapitel 1.5 Gewerbliche Bauflächen

Plansätze und Begründung

**Entwurf zur Offenlage und Anhörung
(§ 6 Abs. 4 / § 10 Abs. 1 LPlIG Rheinland-Pfalz)
Stand: Februar 2021**

Verband Region Rhein-Neckar

M 1, 4–5

68161 Mannheim

Telefon: +49 621 10708-0

Telefax: +49 621 10708-255

E-Mail: info@vrrn.de

Inhaltsverzeichnis

		Seite	
Satzung			1
		Plansatz	Begründung
1.4	Wohnbauflächen	3	7
1.4.1	Allgemeine Vorgaben	3	7
1.4.2	Räumliche Zuordnung und quantitative Wohnbauflächenbedarfsermittlung	4	9
1.5	Gewerbliche Bauflächen	19	22
1.5.1	Allgemeine Vorgaben	19	22
1.5.2	Räumliche Zuordnung	20	24
Anhang			30

Satzung

Satzung des Verbands Region Rhein-Neckar über die Feststellung der ersten Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar

Die Verbandsversammlung des Verbands Region Rhein-Neckar hat aufgrund von Art. 3 Absatz 2 in Verbindung mit Artikel 5 Absatz 2 des Staatsvertrags zwischen den Ländern Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz über die Zusammenarbeit bei der Raumordnung und Weiterentwicklung im Rhein-Neckar-Gebiet vom 26. Juli 2005, in Kraft getreten am 28. Dezember 2005 (GBl. Baden-Württemberg vom 17. Februar 2006, S. 41; GVBl. Hessen vom 30. März 2006, S. 96; GVBl. Rheinland-Pfalz vom 31. Januar 2006, S. 33) i.V.m. den Vorschriften des § 31 Abs. 2 LplG Baden-Württemberg in der Fassung vom 10. Juli 2003 (GBl. S. 385), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. November 2018 (GBl. S. 439, 446) sowie § 13 Abs. 3 LPIG Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295), folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Feststellung durch Satzung

Die erste Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar – Plankapitel 1.4 „Wohnbauflächen“ und 1.5 „Gewerbliche Bauflächen“ – bestehend aus Text und Karten (Anlage zu dieser Satzung), wird für den baden-württembergischen und den rheinland-pfälzischen Teil des Verbandsgebietes festgestellt.

§ 2 Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung der Obersten Landesplanungsbehörde des Landes Baden-Württemberg, die diese im Einvernehmen mit der Obersten Landesplanungsbehörde des Landes Rheinland-Pfalz erteilt, im Staatsanzeiger für Baden-Württemberg und im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz in Kraft. Durch die öffentliche Bekanntmachung werden die genehmigten Ziele und Grundsätze gemäß Art. 5 Abs. 4 des Staatsvertrags für den baden-württembergischen sowie für den rheinland-pfälzischen Teilraum verbindlich.

(2) Gleichzeitig tritt folgende Satzung außer Kraft:

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Plankapitel 1.4 und 1.5, beschlossen in der Verbandsversammlung am 27. September 2013, genehmigt am 26. September 2014 (öffentliche Bekanntmachung im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz vom 15. Dezember 2014 sowie im Zentralblatt des Staatsanzeigers für Baden-Württemberg Nr. 49 vom 12. Dezember 2014).

Mannheim, den 09. Dezember 2020

Stefan Dallinger
Verbandsvorsitzender

Ralph Schlusche
Verbandsdirektor

1.4 Wohnbauflächen

Ziele und Grundsätze der Regionalplanung

1.4.1 Allgemeine Vorgaben

1.4.1.1	<p>Der Wohnungsbau soll in allen Teilräumen der Metropolregion Rhein-Neckar eine bedarfsgerechte und nachhaltige Versorgung mit Wohnungen, insbesondere auch für Personen und Lebensgemeinschaften mit geringem Einkommen, Familien mit Kindern und Lebensgemeinschaften mit großem Raumbedarf, Alleinerziehende, ältere und betagte Menschen, Menschen mit Behinderungen sowie Migranten, sicherstellen. Den Anforderungen des demographischen Wandels soll Rechnung getragen werden.</p>	<p><i>Bedarfsgerechte Wohnungsversorgung</i></p> <p>G</p>
1.4.1.2	<p>Bei der Siedlungsentwicklung sollen zusätzliche Wohnbauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten und nachhaltigen Wohnraumversorgung in der Metropolregion Rhein-Neckar</p> <ul style="list-style-type: none"> • unmittelbar an die bestehende Siedlungsstruktur anknüpfen, • vorrangig in räumlicher Nähe zu den Haltestellen des regionalbedeutsamen ÖPNV konzentriert werden und • sich an flächensparenden Siedlungskonzepten orientieren. <p>Darüber hinaus soll eine klimaschonende und auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Entwicklung gefördert werden.</p>	<p><i>Entwicklung von Wohnbauflächen</i></p> <p>G</p>
1.4.1.3	<p>Im Sinne der Konzeption einer „Region der kurzen Wege“ soll eine räumliche Konzentration, Zuordnung und Mischung der Wohn-, Arbeits-, Versorgungs- sowie Freizeit- und Erholungseinrichtungen angestrebt werden.</p>	<p><i>Zuordnung der Funktionen</i></p> <p>G</p>
1.4.1.4	<p>Der Innenentwicklung ist Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Verfügbare Flächenpotenziale im Siedlungsbestand wie z.B. Baulücken, Brach- und Konversionsflächen sind vorrangig vor anderen Flächenpotenzialen zu nutzen.</p>	<p><i>Vorrang der Innenentwicklung</i></p> <p>Z</p>
1.4.1.5	<p>Bei der Konzeption von Neubaugebieten soll eine nachhaltige Energieversorgung bereits im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Zielsetzung soll die Errichtung von Gebäuden mit einem geringen Energieverbrauch, einer effizienten Energienutzung und einem hohen Versorgungsgrad durch erneuerbare Energien sein.</p> <p>Im Gebäudebestand sollen durch integrierte Quartierskonzepte Maßnahmen zur Wärmedämmung, zur Modernisierung der Heizungsanlagen und zur effizienten Warmwasserversorgung initiiert werden.</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die Erfordernisse der Klimaanpassung berücksichtigt und notwendige Maßnahmen</p>	<p><i>Nachhaltige Energieversorgung und Klimaanpassungsstrategie</i></p> <p>G</p>

zur Reduzierung von Wärmebelastungen, zur Minderung von Überflutungs- und Starkregenrisiken sowie zur Vorbeugung von Trockenheits- und Erosionsgefahren umgesetzt werden.

1.4.2 Räumliche Zuordnung und quantitative Wohnbauflächenbedarfsermittlung

1.4.2.1	Für die künftige wohnbauliche Entwicklung und zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsstruktur in der Region werden den Kommunen die in den Plansätzen Z 1.4.2.2 bis Z 1.4.2.4 festgelegten Wohnfunktionen zugewiesen.	<i>Räumliche Zuordnung des Wohnbauflächenbedarfs</i> Z
1.4.2.2	Jeder Kommune in der Metropolregion Rhein-Neckar steht eine Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen des örtlichen Eigenbedarfs zu („Eigenentwicklung“) (Zuwachsfaktor vgl. Z 1.4.2.7). Dieser Anspruch kann von einer einzelnen Kommune – abweichend von Plansatz Z 1.4.2.9 – auch dann geltend gemacht werden, wenn sich im Ergebnis der Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs auf der Ebene einer gemeinsamen Flächennutzungsplanung insgesamt kein Flächendefizit ergibt. Die Kommunen, deren Wohnbauflächenentwicklung sich an der Eigenentwicklung zu orientieren hat, sind im Anhang Nr. 1.1 aufgelistet.	<i>Eigenentwicklung Wohnen</i> Z
1.4.2.3	Kommunen, die der Kategorie „Eigenentwicklung Wohnen mit Zusatzbedarf“ zugeordnet sind, können zusätzliche, über den örtlichen Eigenbedarf hinausgehende Wohnbauflächen ausweisen (Zuwachsfaktor vgl. Z 1.4.2.7). Die Kommunen der Kategorie „Eigenentwicklung Wohnen mit Zusatzbedarf“ sind im Anhang Nr. 1.2 aufgelistet.	<i>Eigenentwicklung Wohnen mit Zusatzbedarf</i> Z
1.4.2.4	Der Bedarf an zusätzlichen Bauflächen, insbesondere aus dem positiven Wanderungssaldo in der Metropolregion Rhein-Neckar, ist in den als „Siedlungsbereich Wohnen“ festgelegten Kommunen bzw. Ortsteilen zu konzentrieren (Zuwachsfaktor vgl. Z 1.4.2.7). Diese Kommunen bzw. Ortsteile sind im Anhang Nr. 1.3 aufgelistet und in der Raumnutzungskarte als „Siedlungsbereich Wohnen“ festgelegt.	<i>Siedlungsbereiche Wohnen</i> Z
1.4.2.5	Ober- und Mittelzentren in der Metropolregion Rhein-Neckar, die ihren gemäß Z 1.4.2.6 bis Z 1.4.2.9 berechneten Wohnbauflächenbedarf nicht auf der eigenen Gemarkung decken können, sollen prüfen, ob Bedarfe gemeinsam mit anderen Gemeinden im Umland abgedeckt werden können (kooperative Wohnflächenentwicklung). Eine Übertragung von Wohnflächenbedarfen soll auf der Grundlage von teilräumlichen Entwicklungskonzepten im Rahmen von interkommunalen Vereinbarungen zwischen den beteiligten Kommunen sowie	<i>Kooperative Wohnflächenentwicklung</i> G

dem Verband Region Rhein-Neckar abgestimmt werden.

Bei der Übertragung von Wohnbauflächenbedarfen sollen Kommunen mit qualifiziertem Anschluss an den Schienenpersonenverkehr vorrangig berücksichtigt werden.

1.4.2.6 Die Berechnung des kommunalen Wohnbauflächenbedarfs erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Dazu ist der künftige Bedarf an Wohneinheiten zu ermitteln.

Berechnung des kommunalen Wohnbauflächenbedarfs

Z

Grundlage für die Berechnung des künftigen Bedarfs an Wohneinheiten ist der jeweils aktuelle Bevölkerungsstand der amtlichen Landesstatistik. Durch Division dieses Bevölkerungsstands mit der regionsweit durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,0 Einwohnern pro Wohneinheit ergibt sich die aktuelle Zahl an Wohneinheiten.

Der Bedarf an künftigen Wohneinheiten errechnet sich durch Multiplikation der ermittelten (Bestands-) Haushalte mit dem für die Kommune (entsprechend ihrer zugewiesenen Wohnfunktion) vorgegebenen Zuwachsfaktor (vgl. Z 1.4.2.7) für einen Zeitraum von jeweils fünf Jahren.

Die errechneten (Bedarfs-) Wohneinheiten werden mittels Division durch den entsprechenden regionalplanerischen Siedlungsdichtewert (vgl. Z 1.4.2.8) in einen Wohnbauflächenbedarf in Hektar umgerechnet.

1.4.2.7 Bei der Berechnung des kommunalen Wohnbauflächenbedarfs sind die folgenden, auf der Grundlage einer gesamtregionalen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose ermittelten Zuwachsfaktoren zugrunde zu legen (Maximalwerte für einen Zeitraum von jeweils fünf Jahren):

Zuwachsfaktoren für die Wohnbauflächenbedarfsberechnung

Z

• Kommunen mit der Funktionszuweisung „Eigenentwicklung Wohnen“:	0,8 Prozent der vorhandenen Wohneinheiten
• für Kommunen mit der Funktionszuweisung „Eigenentwicklung Wohnen mit Zusatzbedarf“:	1,8 Prozent der vorhandenen Wohneinheiten
• für Kommunen mit der Funktionszuweisung „Siedlungsbereich Wohnen“:	2,8 Prozent der vorhandenen Wohneinheiten

1.4.2.8 Im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung sind in der Metropolregion Rhein-Neckar für die Berechnung des kommunalen Wohnbauflächenbedarfes folgende Siedlungsdichtewerte zugrunde zu legen:

• in Oberzentren	45 WE/ha
• in Mittelzentren sowie im baden-württembergischen Teilraum Unterzentren	40 WE/ha bzw. 30 WE/ha
• Grundzentren im rheinland-pfälzischen, Unterzentren im hessischen sowie Kleinzentren im baden-württembergischen Teilraum	30 WE/ha bzw. 25 WE/ha
• in sonstigen Kommunen	25 WE/ha bzw. 20 WE/ha

Dabei gelten die höheren Werte für die Kommunen im hochverdichteten Kernraum, die niedrigeren Werte für die Kommunen in den verdichteten Randzonen und in den ländlichen Räumen.

1.4.2.9 Dem berechneten Wohnbauflächenbedarf sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale gegenüberzustellen. Eine Ausweisung neuer Wohnbauflächen durch die Bauleitplanung der Kommunen ist nur zulässig, wenn ein entsprechendes Wohnbauflächendefizit nachgewiesen wird.

1.4.2.10 Der nach der Flächenbilanzierung (Plansätze Z 1.4.2.6 bis Z 1.4.2.9) errechnete zusätzliche Wohnbauflächenbedarf gilt in den hessischen und rheinland-pfälzischen Teilräumen als verbindliches Ziel („Schwellenwert“).

Im baden-württembergischen Teilraum der Metropolregion Rhein-Neckar entspricht der errechnete Wohnbauflächenbedarf einem regionalplanerischen Grundsatz („Orientierungswert“).

1.4.2.11 Im Sinne einer nachhaltigen, d.h. flächensparenden und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung der Kommunen sollen die Flächenpotenziale mittels der regionalen Datenbank „Raum+Monitor“ systematisch erfasst und regelmäßig aktualisiert werden. „Raum+Monitor“ ermöglicht eine standardisierte Auswertung der erfassten Potenzialflächen und bildet die Grundlage für ein kommunales und regionales Siedlungsflächenmonitoring und -management.

Regionalplanerische Siedlungsdichtewerte für die Wohnbauflächenbedarfsermittlung

Z

Flächenbilanzierung

Z

Schwellenwert

Z

Orientierungswert

G

Siedlungsflächenmonitoring und -management

G

Begründung

1.4.1 Allgemeine Vorgaben

- | | | |
|------------|---|---|
| Zu 1.4.1.1 | <p>In der Metropolregion Rhein-Neckar soll zukünftig verstärkt auf eine quantitativ und qualitativ bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnungen hingewirkt werden. In quantitativer Hinsicht soll sich künftige Wohnbaulandausweisung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Baulandpolitik am tatsächlichen Bedarf orientieren und vorhandene Flächenpotenziale mit einbeziehen. Dabei soll berücksichtigt werden, dass durch die demographisch bedingte Alterung der Bevölkerung künftig in Baugebieten der 1960er- und 1970er-Jahre zunehmend mit freierwerdenden Einfamilienhäusern zu rechnen ist. Dies ist bei der weiteren Siedlungsentwicklung mit in Betracht zu ziehen, um einerseits Leerstand zu vermeiden und andererseits eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung sicherzustellen.</p> <p>In der Vergangenheit wurde der soziale Wohnungsbau in vielen Bereichen unzureichend betrieben. Daher soll künftig verstärkt eine an den tatsächlichen Bedürfnissen ausgerichtete Wohnraumversorgung gewährleistet werden. Insbesondere die Bedürfnisse der in G 1.4.1.1 genannten Bevölkerungsgruppen, für die häufig nicht ausreichend geeigneter Wohnraum zur Verfügung steht, sollen dabei berücksichtigt werden.</p> | <p><i>Bedarfsgerechte
Wohnungsversorgung</i></p> <p>G</p> |
| Zu 1.4.1.2 | <p>Flächensparende Siedlungskonzeptionen sowie die unmittelbare Anknüpfung von zusätzlichen Wohnbauflächen an die bestehende Bebauung sollen die Freirauminanspruchnahme eindämmen, eine bandartige Siedlungsentwicklung vermeiden und vor dem Hintergrund des demografischen Wandels zu einer wirtschaftlichen Auslastung der vorhandenen Infrastruktur beitragen.</p> <p>Die Orientierung zusätzlicher Wohnbauflächen an den Haltestellen des regionalbedeutsamen ÖPNV unterstützt eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung in deren Einzugsbereich sowie emissionsarme Verkehrsinfrastrukturen und ermöglicht eine hohe Auslastung der öffentlichen Verkehrsinfrastruktur.</p> | <p><i>Entwicklung von
Wohnbauflächen</i></p> <p>G</p> |
| Zu 1.4.1.3 | <p>Durch eine sinnvolle räumliche Zuordnung und gemischte Nutzung von Siedlungsflächen soll der Verkehrsaufwand reduziert, notwendige Verkehrswege verkürzt und die Erledigung der Wege zu Fuß und mit dem Fahrrad verstärkt werden. Somit kann ein Beitrag zur Reduzierung der verkehrsbedingten Umwelt- und Klimabelastungen sowie der durch Verkehr induzierten Kosten geleistet werden.</p> | <p><i>Zuordnung der
Funktionen</i></p> <p>G</p> |
| Zu 1.4.1.4 | <p>Die Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungszwecke hat sich in der Vergangenheit kontinuierlich fortgesetzt. Anhaltend günstige Rahmenbedingungen für wohnbauliche Investitionen (z.B. dynamische Konjunktur, niedriges Zinsniveau) haben zur Folge, dass trotz verstärkter Konzentration der Planungsträger auf die siedlungsstrukturelle „Innenentwicklung“ der Flä-</p> | <p><i>Vorrang der
Innenentwicklung</i></p> <p>Z</p> |

chenverbrauch zwar etwas reduziert werden konnte, jedoch noch immer keine grundlegende Trendwende zu erkennen ist. Deshalb müssen diesbezüglich Aktivitäten mit dem Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung weiter intensiviert werden, damit eine grundlegende Verschlechterung der natürlichen Lebensgrundlagen verhindert wird.

Der Vorrang der Nutzung von verfügbaren Flächenpotenzialen im Siedlungsbestand unterstützt maßgeblich das Ziel einer nachhaltigen Entwicklung, den Bodenschutz sowie die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Unter Innenentwicklung werden hier alle Maßnahmen verstanden, bei denen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Siedlungsflächen innerörtliche Potenziale, insbesondere Baulücken, Nachverdichtungspotenziale, Brach- und Konversionsflächen für Wohnzwecke erstmals oder wieder aktiviert werden. Dazu gehören auch die im Rahmen von „Raum+“ in enger Kooperation mit den Kommunen erstmals regionsweit ermittelten Innenentwicklungspotenziale. Darüber hinaus sind auch bestehende und potenzielle Leerstände mit in die Betrachtung einzubeziehen. Der Begriff Außenentwicklung beinhaltet entsprechend die Inanspruchnahme von Flächen für Wohnzwecke außerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches.

Zu 1.4.1.5 Haushalte verbrauchen etwa 25 % (Stand: 2019) der gesamten Endenergie in Deutschland. Ein Großteil davon wird für die Beheizung der Wohngebäude benötigt. Vor dem Hintergrund des Klimawandels und der Energiewende sind deshalb bei Neubaugebieten Maßnahmen zu einer effizienten Energienutzung und zu einer stärkeren Nutzung erneuerbarer Energien dringend erforderlich.

- Grundsätzlich kann ein geringer Energieverbrauch durch kompakte und dichte Siedlungsstruktur erreicht werden (Reihen- und Geschossbauweise).
- In Neubaugebieten sollen vorrangig Plusenergie-Wohngebäude und Passivhäuser errichtet werden bzw. zumindest der Standard des KfW-Effizienzhaus 40 eingehalten werden. Durch energierelevante Festsetzungen im Bebauungsplan können die Kommunen diesbezüglich optimierte Rahmenbedingungen schaffen (Gebäudeausrichtung, Kompaktheit der Gebäude, Dachform und -neigung, Verschattungsfreiheit). Beim Verkauf kommunaler Grundstücke können Festlegungen zum Gebäudestandard verbindlich getroffen werden.
- Die Möglichkeiten zum Einsatz erneuerbarer Energien in Neubaugebieten sollen in der Bauleitplanung ausgeschöpft werden. Dies betrifft im Wesentlichen die Nutzung von Photovoltaik-Anlagen, solarthermischen Anlagen und Wärmepumpen. Durch Festlegungen zur Gebäudeausrichtung und zur Verschattung kann die Solarenergienutzung opti-

*Nachhaltige
Energieversorgung und
Klimaanpassungsstrategie*

G

miert werden. Beim Verkauf kommunaler Grundstücke kann die Gemeinde den Käufer zur Errichtung von Solaranlagen verpflichten.

- Für die Energieversorgung des Neubaugebiets soll im Rahmen der Entwurfsplanung ein Energiekonzept erarbeitet werden. In diesem Rahmen sind Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen unterschiedlicher Heizsysteme empfehlenswert (dezentrale Versorgung mittels Wärmepumpen oder Biomassekessel mit solarer Unterstützung oder zentrale Versorgung mittels Wärmenetz). Die Einführung eines Anschluss- und Benutzungszwangs an ein Wärmenetz in Form einer kommunalen Satzung ist u.a. aus Gründen des allgemeinen Klimaschutzes möglich (vgl. § 16 EEWärmeG).

Mögliche Maßnahmen zur Klimaanpassung im Rahmen der Wohnbauflächenentwicklung können insbesondere sein:

- Begrenzung der bioklimatischen Belastungen durch Freihaltung von Kaltluftentstehungsgebieten sowie Kalt- und Frischluftbahnen (vgl. Plansätze 2.2.6.1 - 2.2.6.3) und Etablierung eines Systems von Kaltluftschneisen,
- Begrenzung der Verdichtung und Versiegelung,
- Verbesserung des Kleinklimas durch Pflanzgebote, Begrünung von Straßenzügen, Dach- und Fassadenbegrünung, Anlage von Wasserflächen, Wasserrückhaltung zur Erhöhung der Verdunstung, Festlegung eines Mindestanteils für Vegetations- und Grünelemente,
- Minderung der Überflutungs- und Starkregenrisiken durch Freihaltung von überschwemmungsgefährdeten Gebieten, Berücksichtigung von Hochwasser-, Risiko- und Starkregengefahrenkarten, Schaffung und Wiedergewinnung von Retentions- und Rückhalteräumen und Abflussverzögerung (vgl. Plansätze 2.2.5.1, 2.2.5.4 und 2.2.5.5) und
- Förderung der Regenwasserbewirtschaftung durch Maßnahmen der naturverträglichen dezentralen Versickerung von Regenwasser (Mulden, Rigolen, Flächenversickerung), der Regenwassernutzung, der Beschränkung von Versiegelung, Förderung von Entsiegelungsmaßnahmen sowie Verwendung von offenporigen oder teildurchlässigen Oberflächenbefestigungen.

1.4.2 Räumliche Zuordnung und quantitative Wohnbauflächenbedarfsermittlung

Zu 1.4.2.1 Hinsichtlich der räumlichen Zuordnung des Bedarfs an Wohneinheiten und dem damit verbundenen Wohnbauflächenbedarf unterscheidet der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar bei seinen Vorgaben zwischen Kommunen:

Räumliche Zuordnung des Wohnbauflächenbedarfs

Z

- die auf Eigenentwicklung beschränkt sind (Z 1.4.2.2),
- Kommunen die vorrangig auf die Eigenentwicklung beschränkt sind, jedoch im Fall einer über den Eigenbedarf hinausgehenden Nachfrage einen Zusatzbedarf an Wohnbauflächen geltend machen können (Z 1.4.2.3) und
- Gemeinden bzw. Gemeindeteilen, die als „Siedlungsbereich Wohnen“ über die Eigenentwicklung hinaus im Wesentlichen den Flächenbedarf aus Wanderungsgewinnen decken sollen (Z 1.4.2.4).

Jeder Wohnfunktion wird zur räumlichen Verteilung des gesamtregionalen Wohnungsbedarfs ein Zuwachsfaktor (vgl. Z 1.4.2.7) zugeordnet. Dieser berechnet sich aus dem für die Region insgesamt prognostizierten Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten bis zum Jahr 2030. Dabei stehen jeder Kommune Wohnbauflächen zur Deckung des Bedarfs aus dem Belegungsdichterückgang zu. Die Bedarfe aus Wanderungsgewinnen sollen zu 90 Prozent in den „Siedlungsbereichen Wohnen“ und zu 10 Prozent in Kommunen mit der Funktion „Eigenentwicklung Wohnen mit Zusatzbedarf“ gedeckt werden, um eine entsprechend der Wohnfunktion der Kommunen angestrebte regionale Siedlungsentwicklung in der Metropolregion Rhein-Neckar zu erreichen. Bei der Zuweisung der Wohnfunktionen wurden die folgenden Kriterien berücksichtigt:

- zentralörtliche Funktion,
- Lage an Entwicklungsachsen,
- Anbindung an den regionalbedeutsamen, vorrangig schienenengebundenen ÖPNV,
- strukturräumliche Lage,
- Freiraumkonflikte.

Zu 1.4.2.2 Eigenentwicklung ist grundsätzlich der Anspruch jeder Kommune, ihren Wohnbauflächenbedarf aus dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung (innerer Bedarf) zu decken. Da bei dem Großteil der Kommunen keine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung mehr zu erwarten ist, ist ein etwaiger Wohnungsbedarf in der Regel ausschließlich auf die Verkleinerung der Haushalte durch eine Veränderung der Sozialstrukturen zurückzuführen. Eigenentwicklung steht allen Kommunen der Metropolregion Rhein-Neckar zu. Dabei sind die sonstigen Ziele und Grundsätze des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar zu beachten.

Aus regionalplanerischen Gründen ist es erforderlich, Gemeinden festzulegen, die auf Eigenentwicklung beschränkt sind. Im Vordergrund steht dabei die regionale Abstimmung der unterschiedlichen Raumansprüche von Wohnen, Arbeiten, Infrastruktur und Freizeitnutzungen untereinander und mit ökologischen Erfordernissen.

Eigenentwicklung Wohnen

Z

Grundlegendes Ziel der Regional- und Landesplanung ist die Sicherung einer ausgewogenen und nachhaltigen Raumentwicklung. Entscheidende Voraussetzung hierfür ist die Abstimmung von Siedlungsentwicklung mit Versorgungs- und Verkehrsnetzen einerseits sowie der Schutz und die Entwicklung der Freiräume und Naturgüter andererseits. Die Beschränkung von Kommunen auf Eigenentwicklung (bei gleichzeitiger Festlegung von Siedlungsschwerpunkten) soll in diesem Zusammenhang einen wesentlichen Beitrag leisten.

Die langfristige Auslastung eines leistungsfähigen öffentlichen Personennahverkehrs bedingt ebenso die Konzentration von Wohnbauflächen in ausreichend großen Siedlungseinheiten wie die Bereitstellung von qualifizierten öffentlichen und privaten Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung werden diese Zielsetzungen künftig verstärkt an Bedeutung gewinnen.

Insgesamt ist eine in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Hinsicht nachhaltige Entwicklung der Metropolregion Rhein-Neckar ohne die vorgenommene Differenzierung nicht möglich.

Als Kriterien für die Einstufung einer Gemeinde als „beschränkt auf Eigenentwicklung Wohnen“ gelten insbesondere:

- Eingeschränkte zentralörtliche Ausstattungsmerkmale,
- Freiraumbelange wie Natur-, Landschafts-, Biotop- und Gewässerschutz und
- Lage im Raum wie strukturräumliche Zuordnung, Lage zu Entwicklungsachsen.

Im Einzelfall kann dem gesetzlichen Anspruch auf kommunale Eigenentwicklung in Bezug auf zusätzliche Bauflächen im Bereich der Ortsränder dann nicht entsprochen werden, wenn andere landes- und regionalplanerische Erfordernisse des Freiraumschutzes (z.B. Naturschutz, Hochwasserschutz) einer weiteren baulichen Entwicklung entgegenstehen.

Die Kommunen, deren Entwicklung sich ausschließlich an der Eigenentwicklung zu orientieren hat, sind abschließend in Anhang Nr. 1.1 festgelegt.

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 schienengebundenen ÖPNV u.a.), die für die

*Eigenentwicklung Wohnen
mit Zusatzbedarf*

Z

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.

Die Kommunen der Kategorie „Eigenentwicklung Wohnen mit Zusatzbedarf“ sind abschließend im Anhang Nr. 1.2 festgelegt.

Zu 1.4.2.4 Wohnbauflächenbedarfe, die sich aufgrund von Wanderungsgewinnen ergeben, sind vorrangig auf die als „Siedlungsbereiche Wohnen“ festgelegten Kommunen zu konzentrieren. Die Konzentration dient der Sicherung einer zukunftsfähigen Siedlungsstruktur, indem

Siedlungsbereiche Wohnen

Z

- weitere Zersiedelung möglichst vermieden wird,
- neue Wohnbauflächen in Kommunen mit einer guten infrastrukturellen Ausstattung konzentriert werden,
- die vorhandene Infrastruktur wirtschaftlich genutzt wird,
- das Verkehrsaufkommen minimiert wird und
- nicht vermeidbares Verkehrsaufkommen möglichst auf den regionalbedeutsamen ÖPNV gelenkt wird.

Unter „regionalbedeutsamem ÖPNV“ wird in der Regel der schienengebundene Personennahverkehr mit mindestens einem Stundentakt verstanden. Im ländlichen Raum kommt hierfür auch eine dauerhaft gesicherte, qualifizierte Bedienung im Busverkehr mit Taktangebot in Betracht.

Die „Siedlungsbereiche Wohnen“ sind im Anhang Nr. 1.3 abschließend festgelegt.

Zu 1.4.2.5 Städte und Gemeinden insbesondere im hochverdichteten Kernraum der Metropolregion verzeichnen aufgrund anhaltend hoher Wanderungsgewinne seit vielen Jahren Bevölkerungszunahmen. Für diese Kommunen ist auch weiterhin mit einer hohen Nachfrage nach Wohnraum zu rechnen. Aufgrund erheblicher naturräumlicher und fachrechtlicher Restriktionen, aber auch administrativer Grenzen ist bei einigen Städten jedoch davon auszugehen, dass der zu erwartende Wohnbauflächenbedarf künftig nicht ausschließlich auf der eigenen Gemarkung realisiert werden kann. Zudem kann aufgrund des limitierten Flächenangebots nicht die gesamte Bandbreite des Wohnungsmarkts bedient werden.

Kooperative Wohnflächenentwicklung

G

Ober- und Mittelzentren in der Metropolregion soll daher die Möglichkeit eröffnet werden, wohnbauliche Bedarfskontingente auf Gemeinden im unmittelbaren Verflechtungsbereich zu übertragen. Dadurch reduziert sich der Bauflächenbedarf der Ober- und Mittelzentren entsprechend.

Durch diese Regelung wird dem wachsenden Koordinierungsbedarf bei den Stadt-Umland-Verflechtungen Rechnung getragen, die interkommunale Zusammenarbeit intensiviert und zu einer an überörtlichen Erfordernissen orientierten Abstimmung bei der Wohnbauflächenausweisung beigetragen.

Grundlage der Wohnbauflächenübertragung sollen räumlich-funktionale Entwicklungskonzepte bilden, die sich über die Siedlungsflächenentwicklung hinaus auch mit anderen, für die Zusammenarbeit wichtigen Kooperationsfeldern wie z.B. Einzelhandel, Infrastruktur und ÖPNV oder Landschaftsentwicklung auseinandersetzen.

Durch die vorrangige Übertragung von Wohnbauflächenbedarfen auf Gemeinden mit qualifiziertem Anschluss an den schienengebundenen ÖPNV soll sichergestellt werden, dass dadurch kein zusätzlicher motorisierter Individualverkehr induziert wird.

Zu 1.4.2.6 Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen ist seitens der kommunalen Bauleitplanung zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanung ein Bedarfsnachweis zu führen. Diesem ist unter Berücksichtigung der sonstigen Ziele und Grundsätze des Regionalplans der nach den Plansätzen Z 1.4.2.6 bis Z 1.4.2.8 berechnete, maximale Wohnbauflächenbedarf zugrunde zu legen.

Berechnung des kommunalen Wohnbauflächenbedarfs

Z

Bezugsebene für die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs ist die Flächennutzungsplanung. Sofern mehrere Kommunen in Gänze oder für bestimmte räumliche oder sachliche Teilbereiche eine gemeinsame Flächennutzungsplanung erstellen, werden die Bedarfswerte auf Gemeindeebene ermittelt. Im Rahmen der interkommunalen Gesamtschau und Abstimmung können zur Verwirklichung einer nachhaltigen Flächenentwicklung innerhalb des Flächennutzungsplans unter Berücksichtigung der Vorgaben des Einheitlichen Regionalplans städtebaulich sinnvolle Umverteilungen zwischen den Gemeinden vorgenommen werden. Im Hinblick auf die notwendige interkommunale und regionale Abstimmung bei der Um- bzw. Nachnutzung militärischer Konversionsflächen wird ausdrücklich auch auf Plansatz G 1.6.1.3 „Kommunale und regionale Abstimmung“ verwiesen.

Ausgangswert für die Berechnung ist der jeweils aktuelle Bevölkerungsstand entsprechend der amtlichen Landesstatistik. Der Bedarf an künftigen Wohneinheiten errechnet sich über eine prozentuale Zuwachsrate auf die zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanung vorhandenen Wohneinheiten bzw. Haushalte. Um von der Bevölkerungszahl auf die Haushaltszahl schließen zu können, wird die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) prognostizierte, durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,0 Einwohner (EW) je Haushalt (HH) für die Region zugrunde gelegt (BBSR Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2014).

Die Anzahl der künftig benötigten Wohneinheiten errechnet sich jeweils für einen Zeitraum von fünf Jahren durch die Multiplikation der zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanung errechneten Haushalte mit dem für die Gemeinde vorgegebenen Zuwachsfaktor (vgl. Z 1.4.2.7). Die somit ermittelten Wohneinheiten werden durch Division durch den entsprechenden regionalplanerischen Siedlungsdichtewert (vgl. Z 1.4.2.8) in einen Flächenbedarfswert umgerechnet, von dem gemäß Plansatz Z 1.4.2.9 die vorhandenen Potenziale abzuziehen sind. Im regionalplanerischen Siedlungsdichtewert sind die jeweilige zentralörtliche Funktion (vgl. Kap. 1.2) sowie die strukturräumliche Lage (vgl. Kap. 1.1) der Kommune berücksichtigt.

Berechnungsformel

des kommunalen Wohnbauflächenbedarfs:

$$\frac{EW (\text{Zeitpunkt der FNP-Aufstellung}) \times \text{Zuwachsfaktor (in \%)} \times \text{FNP-Laufzeit (Anzahl der Jahre)}}{\text{heutige Belegungsdichte (EW je WE)} \times \text{Siedlungsdichte (WE je ha)} \times 5}$$

Beispiel:

Kommune mit Funktionszuweisung „Siedlungsbereich Wohnen“ im hochverdichteten Kernraum, Mittelzentrum, 20.000 Einwohner, FNP-Fortschreibung 2020 bis 2035. Daraus ergibt sich folgende Berechnung:

aktuelle Haushaltszahl:

$$20.000 \text{ EW} : 2,0 \text{ EW je HH} = 10.000 \text{ HH (bzw. WE)}$$

Zuwachswert für 15 Jahre Fortschreibung:

$$3 \times 2,8 \% (\text{Zuwachsfaktor für fünf Jahre}) = 8,4 \%$$

Zusätzliche Wohneinheiten:

$$10.000 \text{ WE} \times 8,4 \% = 840 \text{ WE}$$

Der Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten für diese Kommune beträgt in den nächsten 15 Jahren 840 Wohneinheiten. Für die Umsetzung dieser Wohneinheiten in einen rechnerischen Flächenbedarfswert ist gemäß der Lage im hochverdichteten Kernraum für dieses Mittelzentrum ein Siedlungsdichtewert von 40 WE je ha heranzuziehen (vgl. Z 1.4.2.8).

Umsetzung in Fläche:

$$840 \text{ WE} : 40 \text{ WE je ha} = 21 \text{ ha}$$

Von diesem rechnerisch ermittelten Bedarf sind gemäß Plansatz Z 1.4.2.9 die vorhandenen Flächenpotenziale abzuziehen.

Zu 1.4.2.7 Zur Berechnung des künftigen Bedarfs an Wohneinheiten gibt der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar für die drei Wohnfunktionskategorien Zuwachsfaktoren auf die Anzahl der zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanung vorhandenen Wohneinheiten vor.

*Zuwachsfaktoren für die
Wohnbauflächen-
bedarfsermittlung*

Z

Zur Berechnung der Zuwachsfaktoren wurde in einem Globalansatz der zusätzliche Bedarf an Wohneinheiten für die gesamte Metropolregion Rhein-Neckar bis zum Jahr 2030 ermittelt.

Gesamtregionaler Bedarf an Wohneinheiten

Da die Bevölkerungsprognosen der amtlichen Statistiken in den für die Metropolregion Rhein-Neckar zuständigen drei Bundesländern keine einheitliche Methodik aufweisen und sich in Ihren Grundannahmen stark unterscheiden, wird für die Berechnung des Bedarfs an Wohneinheiten die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose aus der aktuellen Raumordnungsprognose des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) herangezogen. Basisjahr dieser Prognosen ist das Jahr 2012. Sie prognostiziert für den Zeitraum 2014 bis 2030 einen leichten Einwohnerzuwachs von einem Prozent auf dann 2.376.800 Einwohner, die in 1.223.100 Haushalten leben werden. Für die Jahre 2015 bis 2030 wird insgesamt ein Wanderungsüberschuss von 114.660 Personen erwartet.

Der künftige Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten ergibt sich durch zwei prognostizierte Entwicklungen, wobei vorausgesetzt wird, dass jedem Haushalt eine Wohnung zur Verfügung stehen soll:

- Die Belegungsdichte der Wohnungen, sprich die Anzahl der Personen je Wohnung, wird regionsweit um durchschnittlich fünf Prozent abnehmen. Dies ist vor allem durch die sich verändernde Haushaltsstruktur mit einer Zunahme an Single-Haushalten zu begründen. Bei einem prognostizierten Belegungsdichterückgang von durchschnittlich 2 Personen auf 1,9 Personen je Haushalt ergibt sich für die Region bis zum Jahr 2030 ein zusätzlicher Bedarf von 30.500 Wohneinheiten.
- Für die Metropolregion Rhein-Neckar wird trotz negativer natürlicher Bevölkerungsentwicklung durch einen anhaltenden positiven Wanderungssaldo ein weiterer Bevölkerungszuwachs erwartet. So wird die Region bis zum Jahr 2030 durch Zuwanderung weitere 60.350 Wohneinheiten benötigen.

In Summe bedeuten diese beiden Entwicklungen für die Jahre 2015 bis 2030 einen Zusatzbedarf von 90.850 Wohneinheiten.

Ermittlung des Basiswertes für Eigenentwicklung

Insgesamt ist in der Metropolregion bis zum Jahr 2030 gegenüber 2014 durch den Belegungsdichterückgang ein Haushaltszuwachs von rund 30.500 Haushalten zu erwarten. Dies entspricht einem prozentualen Zuwachs von 2,6 Prozent innerhalb von 16 Jahren. Für einen Zeitraum von fünf Jahren ergibt sich daraus ein Zuwachsfaktor auf die vorhandenen Haushalte bzw. Wohneinheiten von 0,8 Prozent (Basiswert). Diese wird im Rahmen der Regionalplanung für alle Kommunen als Eigenentwicklungsbedarf zugrunde gelegt.

Ermittlung der Zuwachsfaktoren durch Wanderungsgewinne

Durch die prognostizierte Zuwanderung von 114.660 Einwohnern für die Jahre 2015 bis 2030 ergibt sich bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,9 Personen/Haushalt im Prognosejahr 2030 ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von rund 60.350 Wohneinheiten.

Den regionalplanerischen Zielsetzungen folgend, soll dieser Bedarf zu 90 Prozent in den Siedlungsbereichen Wohnen und zu maximal 10 Prozent in den Kommunen mit der Funktion „Eigenentwicklung Wohnen mit Zusatzbedarf“ gedeckt werden (vgl. Begründung zu G 1.4.2.1), um eine entsprechend der Wohnfunktion der Kommunen angestrebte regionale Siedlungsentwicklung in der Metropolregion Rhein-Neckar zu erreichen. Daraus ergeben sich für die Verteilung der Wanderungsgewinne die folgenden Zuwächse an Wohneinheiten bis 2030 bzw. die folgenden Zuwachsfaktoren:

- „Siedlungsbereich Wohnen“: 54.310 Wohneinheiten bzw. 2,0 Prozent der vorhandenen Wohneinheiten in fünf Jahren,
- „Eigenentwicklung Wohnen mit Zusatzbedarf“: 6.040 Wohneinheiten bzw. 1,0 Prozent der vorhandenen Wohneinheiten in fünf Jahre.

Diese Werte sind als Zuschlag zum Basiswert von 0,8 Prozent anzusetzen. Damit ergeben sich insgesamt Zuwachsfaktoren für fünf Jahre von 2,8 Prozent für die „Siedlungsbereiche Wohnen“ und 1,8 Prozent für die Kommunen mit der Funktion „Eigenentwicklung Wohnen mit Zusatzbedarf“.

Überprüfung und Anpassung der Zuwachsfaktoren

Die ermittelten Zuwachsfaktoren basieren auf der zum Zeitpunkt der Planerstellung aktuellen Bevölkerungsprognose des BBSR mit dem Zielhorizont 2030. Künftig ist daher zu beobachten, wie die tatsächliche Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung in der Metropolregion Rhein-Neckar verläuft. Auch Erkenntnisse aus neueren Prognosen sind stetig zu evaluieren. Vor diesem Hintergrund wird der Verband Region Rhein-Neckar die vorgegebenen Zuwachsfaktoren regelmäßig überprüfen. Sofern sich aufgrund aktueller (BBSR-)Prognosen neue Erkenntnisse ergeben, die sich wesentlich auf die Zuwachsfaktoren auswirken, sind die entsprechenden Inhalte des Plankapitels anzupassen.

Zu 1.4.2.8 Für die Ermittlung des kommunalen Wohnbauflächenbedarfs entsprechend dem im Plansatz Z 1.4.2.6 vorgegebenen Berechnungsweg sind die regionalplanerischen Siedlungsdichtewerte des Plansatzes Z 1.4.2.8 zugrunde zu legen.

*Regionalplanerische
Siedlungsdichtewerte
für die Wohnbauflächen-
bedarfsermittlung*

In der Zielsetzung flächensparender Siedlungskonzeptionen sollen die regionalplanerischen Siedlungsdichtewerte auch

Z

im Rahmen der Neuausweisung von Wohnbaugebieten angestrebt und in der Regel nicht unterschritten werden (Orientierungswerte für die kommunale Bauleitplanung). Diese dienen der Sicherung einer wirtschaftlichen Auslastung der vorhandenen und geplanten Infrastruktur. Dabei sind die jeweiligen Dichtewerte als Bruttowerte zu verstehen.

Die Dichte der Wohnbebauung korreliert mit der Siedlungsdichte und der Zentralität von Kommunen. Große Zentren sind in der Regel dichter bebaut als ländlich geprägte Kommunen. Aus diesem Grund gibt der Regionalplan aus der Kombination von Zentralität und Raumstrukturen in der Metropolregion entsprechende Dichtewerte vor.

Zu 1.4.2.9 Gemäß Z 1.4.1.4 „Vorrang der Innenentwicklung“ soll bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen möglichst sparsam mit dem Schutzgut Boden umgegangen werden. Daher sind von den nach Z 1.4.2.6 berechneten Wohnbauflächenbedarfen die vorhandenen Wohnflächenpotenziale abzuziehen. Diese setzen sich aus den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen nach Z 1.4.1.4 und den im Flächennutzungsplan sowie in den Bebauungsplänen noch vorhandenen geplanten Wohnbauflächen zusammen und sind von den Gemeinden im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu erheben und zu begründen. Das internetbasierte Werkzeug „Raum+Monitor“ dient der regionsweiten Erfassung von Siedlungsflächenpotenzialen und damit dem Siedlungsflächenmonitoring und -management (vgl. Begründung zu G 1.4.2.11).

Flächenbilanzierung

Z

In Teilräumen der Region ist davon auszugehen, dass es einerseits aufgrund rückläufiger Bevölkerungszahlen oder andererseits durch die vorhandene Altersstruktur mittelfristig in bestimmten Wohngebieten vermehrt zu Leerständen kommt. Daher sollen die Kommunen nach Möglichkeit im Rahmen der Flächennutzungsplanung eine Abschätzung bzw. Erfassung von Leerständen sowie potenziell frei werdenden Wohnungsimmobilien in der Laufzeit der Flächennutzungsplanung durchführen. Vor dem Hintergrund des Ziels Innen- vor Außenentwicklung soll auch hier der Fokus auf die Reaktivierung dieser Wohnraumpotenziale vor einer Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich liegen.

Soweit Leerstände in größerem Umfang bereits vorhanden bzw. zu erwarten sind, sollen auch diese bei der wohnbaulichen Bedarfsermittlung berücksichtigt werden.

Eine Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ist nur dann zulässig, wenn sich nach Abzug der Potenziale vom ermittelten Bedarfswert ein Wohnbauflächendefizit ergibt.

- | | | |
|-------------|--|--|
| Zu 1.4.2.10 | Aufgrund der unterschiedlichen Vorgaben der Landesplanungen der Länder Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz gilt der nach den Plansätzen Z 1.4.2.6 bis Z 1.4.2.8 vorgegebene Berechnungsweg sowie der so errechnete maximale Wohnbauflächenbedarf in den hessischen und rheinland-pfälzischen Teilräumen als Schwellenwert im Sinne eines Ziels (LEP IV Rheinland-Pfalz 2008 (Z 32) /LEP Hessen 2000 (Z 4.1.2)). Im baden-württembergischen Teilraum gilt der nach den Plansätzen Z 1.4.2.6 bis Z 1.4.2.8 errechnete Wohnbauflächenbedarf als Orientierungswert im Sinne eines regionalplanerischen Grundsatzes. | <i>Schwellenwert</i>
Z
<i>Orientierungswert</i>
G |
| Zu 1.4.2.11 | Im Sinne einer nachhaltigen, d.h. flächensparenden und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung der Kommunen sollen die Flächenpotenziale mittels eines Siedlungsflächenmonitorings systematisch erfasst und aktualisiert werden. Hierzu wurde im rheinland-pfälzischen Teilraum der Metropolregion Rhein-Neckar gemäß Plansatz Z 31 des LEP IV 2008 Rheinland-Pfalz für ein qualifiziertes Flächenmanagement die landesweite Datenbank „Raum+Monitor“ eingeführt, die dazu beiträgt, durch eine stärkere Konzentration auf die siedlungsstrukturelle „Innenentwicklung“ den anhaltenden Flächenverbrauch für Siedlungszwecke deutlich zu reduzieren. Diese Plattform wurde auf alle Teilräume der Metropolregion Rhein-Neckar übertragen und steht den Kommunen der Region für ihr internes, kommunales Siedlungsflächenmanagement zur Verfügung. Damit können Siedlungsflächenplanungen mittels einer regionsweit einheitlichen Grundlage systematisch bewertet und umgesetzt werden. | <i>Siedlungsflächenmonitoring
und -management</i>
G |

1.5 Gewerbliche Bauflächen

Ziele und Grundsätze der Regionalplanung

1.5.1 Allgemeine Vorgaben

- | | | |
|---------|---|--|
| 1.5.1.1 | Zur Unterstützung der angestrebten nachhaltigen Weiterentwicklung der Metropolregion Rhein-Neckar als bedeutender Wirtschaftsstandort sind die vorhandenen und planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächenpotenziale vorrangig vor der Ausweisung neuer Planflächen zu nutzen. | <i>Bestehende
Flächenreserven</i>

Z |
| 1.5.1.2 | Für den Bedarf an zusätzlichen gewerblichen Bauflächen sind flächensparende Konzepte anzustreben. In der Zielsetzung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sollen zusätzliche gewerbliche Bauflächen außerdem an die bestehende Bebauung anknüpfen, verkehrlich günstig gelegen und vorrangig mit dem schienengebundenen ÖPNV gut erreichbar sein sowie geringe ökologische Konflikte aufweisen. | <i>Zusätzliche gewerbliche
Bauflächen</i>

G |
| 1.5.1.3 | Bei der Konzeption von gewerblichen Bauflächen soll eine nachhaltige Energieversorgung bereits im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Zielsetzung soll die Errichtung von Gebäuden mit einem geringen Energieverbrauch, einer effizienten Energienutzung und einem hohen Versorgungsgrad durch erneuerbare Energien sein. Insbesondere soll die Kombination von Solaranlagen mit der Gebäude- und Flächennutzung angestrebt und der Aufbau von Nahwärmenetzen geprüft werden.

In bestehenden Gewerbegebieten sollen Maßnahmen zur Verringerung des Energieverbrauchs, zur effizienten Energienutzung sowie zum Einsatz erneuerbarer Energien angestrebt werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die Erfordernisse der Klimaanpassung berücksichtigt und notwendige Maßnahmen zur Reduzierung von Wärmehelastungen, zur Minderung von Überflutungs- und Starkregenrisiken sowie zur Vorbeugung von Trockenheits- und Erosionsgefahren umgesetzt werden. | <i>Nachhaltige
Energieversorgung und
Klimaanpassungsstrategie</i>

G |
| 1.5.1.4 | Bei der Ausweisung und Entwicklung von gewerblichen Bauflächen soll die Zusammenarbeit von Kommunen verstärkt angestrebt werden. Synergieeffekte von interkommunalen Lösungen durch Bündelung, Spezialisierung und Vernetzung sollen zu einer Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, Entlastung kommunaler Haushalte sowie Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit von Gewerbebeständen beitragen. | <i>Interkommunale
Zusammenarbeit</i>

G |

1.5.2 Räumliche Zuordnung

- | | | |
|---------|--|--|
| 1.5.2.1 | <p>Jeder Kommune in der Metropolregion Rhein-Neckar steht eine gewerbliche Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu. Dabei ist die Flächenvorsorge an den potentiellen Erfordernissen der ortsansässigen Betriebe (Eigenbedarf) auszurichten. Dies gilt sowohl für die Erweiterung von Betrieben am bestehenden Standort als auch die Bereitstellung von Gewerbeflächen für Standortverlagerungen innerhalb der Kommune. Der jeweilige Bedarf ist nachzuweisen.</p> <p>Die Kommunen, deren gewerbliche Entwicklung am örtlichen Eigenbedarf auszurichten ist, sind im Anhang 1.4 aufgelistet.</p> | <p><i>Eigenentwicklung
Gewerbe</i></p> <p>Z</p> |
| 1.5.2.2 | <p>In den „Siedlungsbereichen Gewerbe“ ist die Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe ebenfalls vorrangige Aufgabe der Kommunen. Darüber hinaus sind an diesen Standorten unter Berücksichtigung der lokalen und regionalen Rahmenbedingungen angemessene Flächenreserven für zusätzliche Gewerbeansiedlungen vorzuhalten.</p> <p>Die Städte und Gemeinden bzw. Gemeindeteile mit verstärkter gewerblicher Siedlungsentwicklung sind in der Raumnutzungskarte als „Siedlungsbereich Gewerbe“ festgelegt und im Anhang Nr. 1.5 aufgelistet.</p> | <p><i>Siedlungsbereiche
Gewerbe</i></p> <p>Z</p> |
| 1.5.2.3 | <p>Kommunen, die nicht Z 1.5.2.1 bis Z 1.5.2.2 zugeordnet sind, sollen sich ebenfalls vorrangig auf die Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Gewerbebetriebe konzentrieren. Im Einzelfall können diese Kommunen bei entsprechendem Bedarfsnachweis jedoch moderate Flächenreserven entwickeln.</p> <p>Die Kommunen „ohne Funktionszuweisung Gewerbe“ sind im Anhang Nr. 1.6 aufgelistet.</p> | <p><i>Kommunen ohne
Funktionszuweisung
Gewerbe</i></p> <p>Z</p> |
| 1.5.2.4 | <p>Die regional bedeutsamen und für die Nutzung durch nicht oder nicht wesentlich störendes Gewerbe, Dienstleistungen sowie Einrichtungen für Wissenschaft und Forschung besonders geeigneten Standortbereiche sind in der Raumnutzungskarte als „Vorranggebiete für Gewerbe und Dienstleistung“ (Schraffur mit Symbol „G“) gebietsscharf festgelegt und im Anhang Nr. 1.7 aufgelistet.</p> | <p><i>Vorranggebiete für
Gewerbe und
Dienstleistung</i></p> <p>Z</p> |
| 1.5.2.5 | <p>Die regional bedeutsamen und für die Nutzung durch störende Gewerbe- und großflächige Logistikbetriebe besonders geeigneten Standortbereiche sind in der Raumnutzungskarte als „Vorranggebiete für Industrie und Logistik“ (Schraffur mit Symbol „I“) gebietsscharf festgelegt und im Anhang Nr. 1.8 aufgelistet.</p> | <p><i>Vorranggebiete für
Industrie und Logistik</i></p> <p>Z</p> |

1.5.2.6	Vorranggebiete gemäß Z 1.5.2.4 sowie Z 1.5.2.5 sind von Vorhaben freizuhalten, die die vorrangige Nutzung beeinträchtigen können. Einzelhandelsgroßprojekte bzw. -agglomerationen, Veranstaltungszentren, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind unzulässig. Bestehende Nutzungen und planungsrechtlich bereits gesicherte Bauflächen und Baugebiete haben Bestandsschutz.	<i>Nutzungsausschluss</i> Z
---------	--	--------------------------------

Begründung

1.5.1 Allgemeine Vorgaben

Zu 1.5.1.1 Im Rahmen der „Regionalen Gewerbeflächenstudie Metropolregion Rhein-Neckar“ vom Dezember 2019 hat sich erneut bestätigt, dass die Region noch über erhebliche unbebaute und bauplanungsrechtlich gesicherte Flächenreserven verfügt.

*Bestehende
Flächenreserven*

Z

Die Erfassung der Flächenpotenziale in der Metropolregion erfolgt seit 2018 flächendeckend für alle Städte und Gemeinden nach einheitlichen Kriterien auf der Grundlage der Datenbank „RaumPlus Monitor“. Darin werden im Kontext eines regionalen Siedlungsflächenmonitorings die aktuell vorhandenen Flächenpotenziale systematisch erfasst. „RaumPlus Monitor“ unterscheidet dabei nach den Kategorien Innenentwicklungspotenziale, Außenreserven sowie Baulücken.

Die diesbezügliche Auswertung der Daten im Rahmen der regionalen Gewerbeflächenstudie hat ergeben, dass die Metropolregion (Stand Frühjahr 2019) noch über brutto rd. 2.000 ha unbebaute Gewerbeflächenreserven verfügt. Auch wenn davon auszugehen ist, dass diese Potenziale aus verschiedenen Gründen nicht vollständig aktiviert werden können und sich die Flächenverfügbarkeit in den einzelnen Kommunen sicherlich sehr unterschiedlich darstellt, kann in der regionsweiten Betrachtung kein Defizit an Gewerbeflächen festgestellt werden.

Entsprechend den Grundsätzen der Raumordnung im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung gemäß § 2 Raumordnungsgesetz (ROG) soll der Fokus bei der gewerblichen Flächenentwicklung deshalb künftig noch stärker auf die vorhandenen Reserven ausgerichtet werden, damit die vom Gesetzgeber geforderte deutliche Reduzierung des in der Vergangenheit enormen Flächenverbrauchs für Siedlungszwecke schrittweise erreicht werden kann. Dazu sollen insbesondere Brach- und Konversionsflächen, aber auch nicht mehr benötigte betriebliche Erweiterungsflächen vorrangig genutzt werden.

Zu 1.5.1.2 Vor dem Hintergrund nicht absehbarer Folgen globaler Veränderungsprozesse u.a. durch die fortschreitende Digitalisierung, die Energie- und Mobilitätswende und nicht zuletzt den Klimawandel ist eine ohnehin schwierige Abschätzung des künftigen Gewerbeflächenbedarfs für die nächsten Dekaden kaum möglich. Dennoch enthält die „Regionale Gewerbeflächenstudie Metropolregion Rhein-Neckar“ auf der Grundlage einer Vielzahl von Datenquellen (u.a. der bisherigen Flächenverkäufe aus der Kaufpreisstatistik der Gutachterausschüsse, Unternehmensbefragungen und Expertengesprächen sowie eines von Seiten der Gutachter entwickelten, trendbasierten Prognosemodells) eine grobe Einschätzung des Gewerbeflächenbedarfs bis 2035. Im Ergebnis der Studie liegt der ermit-

*Zusätzliche gewerbliche
Bauflächen*

G

telte Flächenbedarfswert für die gesamte Metropolregion bis 2035 bei netto etwa 1.500 ha bzw. jährlich bei rd. 83 ha.

Die Bilanzierung aus der prognostizierten Flächennachfrage und dem aktuell verfügbaren und als marktgängig eingeschätzten Flächenpotenzial lässt laut Studie ein Flächendefizit in der Metropolregion bis 2035 von geschätzten etwa 500 ha erwarten. Entsprechend Plansatz Z 1.5.1.1 sollen vorrangig die bestehenden Flächenreserven – u.a. auch durch die verstärkte Nutzung der als nicht marktgängig eingestuftten Potenziale – entwickelt werden, bevor eine gewerbliche Neuausweisung erfolgt. Dennoch gehen die Gutachter davon aus, dass der gewerbliche Flächenbedarf generell aller Voraussicht nach weiterhin anhalten wird und in der Metropolregion insbesondere in den Bedarfssegmenten des klassischen Gewerbes sowie der wissensintensiven Betriebe und Dienstleistungen, aber auch für andere Standorttypen nicht ausreichend marktgängige Gewerbeflächen zur Verfügung stehen.

Zu 1.5.1.3 Industrie, Gewerbe, Handel und Dienstleistungen verbrauchen 44 % (Stand 2019) der gesamten Endenergie in Deutschland. Vor dem Hintergrund des Klimawandels und der Energiewende sind deshalb bei gewerblichen Bauflächen Maßnahmen zu einer effizienten Energienutzung und zu einer stärkeren Nutzung erneuerbarer Energien dringend erforderlich.

*Nachhaltige
Energieversorgung und
Klimaanpassungsstrategie*

G

- Bei der Konzeption der Produktionshallen ermöglichen die Gebäudekompaktheit, die Gebäudeausrichtung, der Fensterflächenanteil, die Verschattung, die richtige Dimensionierung der Beleuchtung, die Wahl nachhaltiger Baumaterialien und die Bauweise (Dämmeigenschaften der Außenbauteile) Potenziale zur Energieeinsparung.
- In Industrie- und Gewerbegebieten gibt es zahlreiche große Dach- und Fassadenflächen, die sich – soweit statisch geeignet oder nachrüstbar – für die Nutzung durch Solaranlagen eignen. Aber auch Freiflächen zwischen den Gewerbehallen und große Parkplatzflächen kommen für die Solarenergienutzung in Frage. Zur Deckung des Wärmebedarfs wird empfohlen, den Einsatz von Wärmepumpen zu prüfen. Wärmenetze bieten die Möglichkeit zur Kopplung und Integration von Erzeugungsanlagen.
- Durch den Austausch von Strom, Wärme und Kälte zwischen benachbarten Unternehmen oder die gemeinsame Nutzung von Energiespeichern kann im Sinne einer industriellen Symbiose die Energie effizienter genutzt werden. Entsprechendes ist ggf. auch in Bezug auf angrenzende Wohngebiete möglich.

Für bestehende Gewerbegebiete wird angeregt, auf Grundlage einer Energieanalyse (Energiebedarf, Energieinfrastruktur, Potenzial für erneuerbare Energien, Abwärmenutzung) die Erarbeitung eines gemeinsamen Energiekonzeptes zu prüfen.

Bei der Planung von neuen Gewerbegebieten sollte durch Vorgaben in der Bauleitplanung und die Abstimmung zwischen den Unternehmen eine effiziente Energienutzung angestrebt werden.

- Zu 1.5.1.4 Die interkommunale Zusammenarbeit bei der Planung, Realisierung und Vermarktung von Gewerbegebieten ist eine wichtige und zwischenzeitlich vielerorts bewährte Kooperationsform. Sie ist eine deutliche Reaktion auf den Standortwettbewerb von Gemeinden und Wirtschaftsregionen, die zunehmende Differenzierung der Standortanforderungen und eine allgemein steigende Nachfrage nach höherwertigen Gewerbeflächen bei begrenztem zusätzlichem Flächenverbrauch. Durch die Bereitstellung eines hochwertigen und damit für potentielle Investoren attraktiven Gewerbeflächenangebotes nutzen Städte und Gemeinden verstärkt die Möglichkeiten, die räumlichen Voraussetzungen für die Sicherung der vorhandenen und die Schaffung neuer Arbeitsplätze zu schaffen. Dadurch werden für die Städte und Gemeinden „Flächenchancen“ realisierbar, die sich allein agierenden Kommunen aufgrund ihrer begrenzten Ressourcen nicht bieten. Im interkommunalen Verbund lassen sich hingegen hochwertige und möglichst konfliktarme Industrie- und Gewerbeflächen mit optimalen Standorteigenschaften entwickeln.

*Interkommunale
Zusammenarbeit*

G

Durch die räumliche Konzentration von gewerblichen Bauflächen an geeigneten Standorten sowie die konsequente Anwendung regional- und bauleitplanerischer Steuerungsinstrumente können strukturelle Fehlentwicklungen an mehreren, nicht marktgerechten Standorten und dadurch häufig auch ein erhöhter Flächenverbrauch vermieden werden. Diese gemeinsam zu entwickelnden Standorte müssen sich räumlich nicht zwingend auf Gemarkungsflächen der kooperierenden Kommunen erstrecken, sondern können sich auch auf einen geeigneten Standort in einer der beteiligten Kommunen konzentrieren. Planung, Finanzierung und Vermarktung sollen nach Möglichkeit jedoch, z.B. durch Gründung eines Zweckverbandes, gemeinsam betrieben werden.

Die Metropolregion verfügt bereits seit langem über einige interkommunale Gewerbebestände, die im Einheitlichen Regionalplan auch als gewerbliche Vorranggebiete ausgewiesen sind. Die an diesen interkommunalen Standorten vielfach jedoch noch erheblichen, un bebauten Flächenreserven bestätigen die Notwendigkeit, künftige interkommunale Planungskonzepte noch gezielter an qualitativen Standortkriterien sowie verstärkt bedarfsorientiert auszurichten.

1.5.2 Räumliche Zuordnung

- Zu 1.5.2.1 Die siedlungsbezogenen Steuerungsinstrumente der Regionalplanung sind eine wesentliche Stellschraube zur Vermeidung eines regionsweiten Überangebots an Flächen; denn ange-

*Eigenentwicklung
Gewerbe*

Z

sichts der Begrenztheit der Ressource Fläche ist nicht zuletzt in den dicht besiedelten Metropolregionen eine konsequente Flächenhaushaltspolitik dringend geboten. Zur Steuerung der regionalen Gewerbeflächenentwicklung unterscheidet der Einheitliche Regionalplan zwischen Gemeinden mit verstärkter Siedlungsentwicklung („Siedlungsbereiche Gewerbe“) ausschließlich auf den Eigenbedarf beschränkten Gemeinden sowie Gemeinden mit der Funktion „Eigenentwicklung mit Zusatzbedarf“.

Dazu ist darauf hinzuweisen, dass grundsätzlich jede Gemeinde Anspruch auf die aus der örtlichen Bevölkerung und den ortsansässigen Unternehmen resultierende Eigenentwicklung hat. Als Kriterien („besondere Gründe“) für die Einstufung einer auf gewerbliche Eigenentwicklung beschränkten Gemeinde gelten u.a. fehlende zentralörtliche Funktionen, ungünstige räumliche Lage in Bezug auf die qualitative Anbindung an das Straßen- und Schienenverkehrsnetz, hohes ökologisches Konfliktpotenzial im unmittelbaren Siedlungsumfeld sowie generell eingeschränktes Entwicklungspotenzial für Siedlungserweiterungen.

In einzelnen Fällen kann jedoch auch dem Anspruch auf Eigenentwicklung dann nicht entsprochen werden, wenn standortgebundene Gegebenheiten (z.B. Topographie, natürliche Grenzen) oder Freiraumbelange wie Natur-, Landschafts-, Biotop-, Gewässer- und Klimaschutz einer weiteren Siedlungsentwicklung entgegenstehen.

Darüber hinaus müssen auch im Rahmen der Eigenentwicklung entsprechende Bauflächen nachweislich erforderlich sein; denn gemäß § 1(3) BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. So ist im Rahmen der Genehmigung der Bauleitpläne auch zu prüfen, ob die Gemeinden Bauflächen und Baugebiete im Rahmen des voraussehbaren Bedarfs nach § 5 (1) BauGB und der Erforderlichkeit nach § 5 (1) BauGB ausgewiesen haben.

Da die Landesplanung in den für die Metropolregion zuständigen drei Bundesländern keine bestimmten Beurteilungskriterien bzw. verbindlichen Werte zur Ermittlung des Eigenbedarfs enthält, erfolgt die für die kommunale Siedlungsentwicklung entscheidende Quantifizierung des Eigenbedarfs wie bisher im Rahmen der Abstimmung der Bauleitplanung mit der Regionalplanung. Dabei soll der konkrete und plausible Nachweis eines zusätzlichen Flächenbedarfs für die Erweiterung oder Verlagerung ortsansässiger Betriebe ein wesentliches Prüfkriterium bilden, um einer Politik der angebotsorientierten Flächenvorsorge zu begegnen.

Zu 1.5.2.2 Die Differenzierung zwischen Gemeinden mit Eigenentwicklung und Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit zur Konzentration der gewerblichen Entwicklung über den örtli-

*Siedlungsbereiche
Gewerbe*

Z

chen Eigenbedarf hinaus ist eine landes- und regionalplanerische Zielsetzung. Entsprechend der „Beschlussfassung der Raumordnungskommission über Form und Inhalt des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar“ sind durch Symbol in der Raumnutzungskarte daher auch im Rahmen der Änderung des Einheitlichen Regionalplans sog. „Siedlungsbereiche Gewerbe“ festgelegt. Die Auswahl dieser Städte und Gemeinden orientiert sich sehr stark am Zentralen-Orte-Konzept sowie dem Netz der großräumigen und regionalen Entwicklungs-/Siedlungsachsen als dem raumordnerischen Grundgerüst für solche besonderen Funktionszuweisungen, berücksichtigt darüber hinaus aber eine Vielzahl weiterer harter und weicher Faktoren, die laut Ergebnis der regionalen Gewerbeflächenstudie für die Metropolregion Rhein-Neckar den aktuellen Standortanforderungen von Unternehmen entsprechen; denn sowohl die Bereitstellung von qualifizierten öffentlichen und privaten Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen einschließlich eines leistungsfähigen öffentlichen Personennahverkehrs als auch die seitens der Unternehmen nachgefragten Standortqualitäten befördern eine Konzentration gewerblicher Bauflächen in gut ausgestatteten und verkehrlich günstig gelegenen Städten und Gemeinden.

Die Festlegung solcher Siedlungsbereiche soll zur Sicherung einer ausgewogenen und in wirtschaftlicher, ökologischer sowie sozialer Hinsicht nachhaltigen Raumentwicklung der Metropolregion beitragen. Sie leistet darüber hinaus einen wesentlichen Beitrag zur übergemeindlichen Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit Versorgungs- und Verkehrsnetzen sowie zur Sicherung und Weiterentwicklung der Freiraumpotenziale. Bei den „Siedlungsbereichen Gewerbe“ handelt es sich somit um ein dichtes Netz von gewerblichen Schwerpunkten, welches gemeinsam mit den Vorranggebieten gemäß Z 1.5.2.4 und Z 1.5.2.5 sowie den auf Eigenentwicklung beschränkten Kommunen die dynamische Weiterentwicklung der Metropolregion unterstützen sowie raumordnerisch verträglich und nachhaltig steuern soll.

Zu 1.5.2.3 Kommunen ohne gewerbliche Funktionszuweisung verfügen teilweise bereits über einen nicht unbedeutenden Besatz 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 Freiraumkonfliktpotenzial) 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.

*Kommunen ohne
Funktionszuweisung
Gewerbe*

Z

Zu 1.5.2.4 In Orientierung an der Beschlussfassung der Raumordnungskommission werden für die räumliche Steuerung der gewerblichen Siedlungsentwicklung in der Metropolregion Rhein-Neckar regionalbedeutsame Standorte als Vorranggebiete gebietsscharf festgelegt. Die regionalplanerische, zweckgebundene Flächensicherung und -freihaltung dieser Standorte ist mit den städtebaulichen Ordnungs- und Entwicklungserfordernissen sowie den landes- und regionalplanerischen Rahmenvorgaben vereinbar, da hier raumstrukturell für bestimmte Standorttypen besonders geeignete Flächen perspektivisch für bedeutsame Investitionen der industriell-gewerblichen Wirtschaft gesichert werden sollen. Mit dieser qualitativen und quantitativen Flächenvorsorge marktgängiger Standorte soll die Wettbewerbsfähigkeit der Metropolregion Rhein-Neckar langfristig gesichert werden.

*Vorranggebiete für
Gewerbe und
Dienstleistung*

Z

Die Flächenbilanzierung im Rahmen der „Regionalen Gewerbeflächenstudie Metropolregion Rhein-Neckar“ hat ergeben, dass in der Region erhebliche Flächendefizite insbesondere bei den Standorttypen „Klassisches Gewerbe“ sowie „Wissensintensives Gewerbe und forschungsnaher Dienstleistungen“ bestehen. Deshalb sind auf der Grundlage der regionalen Gewerbeflächenstudie Standorte, die sich nach ihrer Lage, Größe und Erweiterbarkeit für neu anzusiedelnde Betriebe, für das Nebeneinander von nicht erheblich belästigender Produktion und produktionsnaher Dienstleistung oder auch von Betrieben im Forschungs- und Entwicklungsbereich als „Vorranggebiete für Gewerbe und Dienstleistung (VRG)“ festgelegt. Diese Standorte erfüllen laut der Gewerbeflächenstudie in besonderer Weise die qualitativen Anforderungen an zukunftsorientierte, marktgängige Wirtschaftsstandorte und verfügen in der Regel auch noch über ein erhebliches Erweiterungspotenzial für Neuansiedlungen. Darüber hinaus sind weitere, qualitativ hochwertig eingestufte Bestandsstandorte mit nur noch geringen Flächenreserven dann ebenfalls als „Vorranggebiete für Gewerbe und Dienstleistung“ festgelegt, wenn dort eine betriebliche Umstrukturierung entweder bereits stattfindet oder sich zeitnah abzeichnet und auch diese Standorte für bestimmte Ansiedlungen regionalplanerisch gesichert werden sollen.

Für die Festlegung der Vorranggebiete wurden insbesondere folgende Standortkriterien berücksichtigt:

- noch unbebaute, planungsrechtlich gesicherte Flächenreserven,
- kurze Distanz sowie direkte, möglichst ortsdurchfahrtsfreie Anbindung an das großräumige und überregionale Straßennetz,
- räumliche Nähe zu Haltepunkten des schienengebundenen ÖPNV,
- städtebauliche Anbindung an bestehenden Siedlungskörper,

- nicht erhebliche Nutzungskonflikte in Bezug auf Freiraum-, Ressourcen- und Umweltschutz,
- Qualität der Breitbandverfügbarkeit,
- bestehendes Bauplanungsrecht für zeitnahe Flächenverfügbarkeit,
- langfristige Erweiterungs- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten sowie
- interkommunale Zusammenarbeit.

Mit der regionalplanerischen Festlegung der gewerblichen Schwerpunkte sollen andere wichtige Wirtschaftsstandorte keinesfalls abgewertet, sondern angesichts auch in der Metropolregion Rhein-Neckar zunehmend begrenzter Flächenressourcen eine bedarfsorientierte und raumverträgliche Gewerbeflächenentwicklung unterstützt werden.

Die „Vorranggebiete für Gewerbe und Dienstleistung“ sind im Anhang Nr. 1.7 tabellarisch aufgelistet. Diese enthält außerdem Hinweise auf bestehende bzw. geplante interkommunale Kooperationen, eine grobe Quantifizierung der noch unbebauten Flächenreserven (in brutto) sowie ergänzende Hinweise zu den Festlegungen.

Zu 1.5.2.5 Das Produzierende Gewerbe ist laut der regionalen Gewerbeflächenstudie in der Metropolregion mit einem Anteil von über 30 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Bundesdurchschnitt der SvB im sekundären Sektor 28,4 %, Quelle: Bundesagentur für Arbeit – Statistik 2018) ein wichtiger Wirtschaftsfaktor, auch wenn der Dienstleistungssektor mit knapp 69 % der SvB inzwischen eindeutig dominiert. Die Studie stützt anhand der Auswertung der realen Flächenverkäufe sowie Unternehmensbefragungen die Annahme auch künftiger Flächenbedarfe für flächenintensive und störende Industrie-/Gewerbe- und Logistiksiedlungen.

*Vorranggebiete für
Industrie und Logistik*

Z

Einzelne Standorte in der Metropolregion weisen aufgrund ihrer günstigen Verkehrserschließung sowie Lage abseits der Wohnstandorte eine besondere Eignung für solche Betriebe auf. Zur Sicherung dieser regionalbedeutsamen Standorte für flächenintensive Vorhaben und störende Gewerbebetriebe werden diese als „Vorranggebiete für Industrie und Logistik“ regionalplanerisch gesichert. Es ist Aufgabe der kommunalen Bauleitplanung, diese Schwerpunkte mit Zweckbestimmung entsprechend umzusetzen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass eine Nutzung der für stark emittierende Gewerbe und Industrien besonders geeigneten Standorte durch andere, weniger störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ebenso vermieden wird wie eine Einschränkung durch konkurrierende Raumnutzungen im Umfeld. So ist in der Bauleitplanung für die Ansiedlung von emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben in der Regel die Festsetzung eines Industriegebietes im Sinne von § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich. Bestehende Nutzungen und planungsrechtlich bereits gesicherte Bauflächen und Baugebiete haben Bestandsschutz.

Die „Vorranggebiete für Industrie und Logistik“ sind im Anhang Nr. 1.8 aufgelistet. Die Tabelle enthält darüber hinaus ergänzende Informationen hinsichtlich dem Stand der der interkommunalen Kooperation, der vorhandenen Flächenreserven sowie weiterer regionalplanerischer Hinweise zur Standortfestlegung.

Zu 1.5.2.6 Vorrangige Zielsetzung der regionalplanerischen Steuerung in Form der Festlegung von gewerblichen Schwerpunkten entsprechend Z 1.5.2.4 und Z 1.5.2.5 ist es, diese für zweckbestimmte Nutzungen regionalbedeutsamen und dafür besonders geeigneten Standorte langfristig zu sichern. Deshalb sind diese für die Prosperität des Wirtschaftsstandortes Rhein-Neckar wichtigen Standorte aufgrund ihrer besonderen Standortqualitäten sowie der ohnehin zunehmend eingeschränkten Flächenverfügbarkeit vor konkurrierenden Nutzungen freizuhalten; denn eine Nutzung dieser Standorte für großflächigen Einzelhandel (auch mit überwiegend nicht zentrenrelevantem Kernsortiment) sowie andere Nutzungen, die der vorrangigen Zweckbestimmung entgegenstehen, würde die Ansiedlung von Gewerbe, Industrie, Dienstleistungen und Logistik erheblich erschweren.

Nutzungsausschluss

Z

Die Festlegung gewerblicher Schwerpunkte hat auch alle übrigen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen. So sind Einzelhandelsgroßprojekte in der Metropolregion in der Regel nur in den dafür gemäß Plansatz Z 1.7.3.1 für zentrenrelevante sowie Z 1.7.3.2 für nicht-zentrenrelevante Sortimente des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar festgelegten „Zentralörtlichen Standortbereichen“ bzw. „Ergänzungsstandorten“ zulässig. Denn vor dem Hintergrund der anhaltenden Bestrebungen zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in guter verkehrlicher Erreichbarkeit an der Siedlungsperipherie und somit bevorzugt auch in Gewerbegebieten ist die Sicherung und Weiterentwicklung der innerörtlichen Versorgungsstrukturen an integrierten Standorten, insbesondere in den Stadt- und Ortszentren ein wesentliches raumordnerisches Leitziel.

Anhang Nr. 1.1 Gemeinden beschränkt auf „Eigenentwicklung Wohnen“

(zu Plansatz Z 1.4.2.2)

Im baden-württembergischen Teilraum

Epfenbach, Fahrenbach, Gaiberg, Heddesbach, Heiligkreuzsteinach, Höpfingen, Lobbach, Ravenstein, Reichartshausen, Schönbrunn, Spechbach, Wiesenbach, Wilhelmsfeld.

Im hessischen Teilraum

Abtsteinach, Gornheimertal, Grasellenbach, Lautertal (Odenwald), Lindenfels.

Im rheinland-pfälzischen Teilraum

Altdorf, Altleiningen, Battenberg (Pfalz), Beindersheim, Birkenheide, Birkenhördt, Bissersheim, Bobenheim am Berg, Böbingen, Böchingen, Böllenborn, Bornheim, Burrweiler, Carlsberg, Dackenheim, Dernbach, Dierbach, Dirmstein, Dörrenbach, Elmstein, Erlenbach bei Kandel, Eschbach, Esthal, Eußerthal, Flemlingen, Forst a.d.Wstr., Franknock, Frankwoiler, Frockenfeld, Froimorsheim (Pfalz), Froisbach, Gorolshoim, Gleisweiler, Gleiszellen-Gleishorbach, Göcklingen, Gommersheim, Gossersweiler-Stein, Großfischlingen, Großkarlbach, Großniedesheim, Hainfeld, Hanhofen, Harthausen, Hergersweiler, Herxheimweyher, Heuchelheim bei Frankenthal, Heuchelheim-Klingen, Hochdorf-Assenheim, Hochstadt (Pfalz), Hördt, Ilbesheim bei Landau in der Pfalz, Impflingen, Kallstadt, Kindenheim, Kleinfischlingen, Kleinkarlbach, Klein-niedesheim, Knittelsheim, Kuhardt, Laumersheim, Leimersheim, Leinsweiler, Lindenberg, Lustadt, Meckenheim, Minfeld, Münchweiler am Klingbach, Neuleiningen, Neupotz, Niederhorbach, Niederkirchen bei Deidesheim, Niederotterbach, Oberhausen, Oberotterbach, Oberschlettenbach, Obersülzen, Ottersheim bei Landau (Pfalz), Otterstadt, Pleisweiler-Oberhofen, Quirnheim, Ramberg, Ranschbach, Rhodt unter Rietburg, Rödersheim-Gronau, Roschbach, Ruppertsberg, Sankt Martin, Scheibenhardt, Schwegenheim, Schweigen-Rechtenbach, Silz, Tiefenthal, Venningen, Völkersweiler, Vollmersweiler, Vorderweidenthal, Waldhambach, Waldrohrbach, Walsheim, Wattenheim, Weingarten (Pfalz), Weisenheim am Berg, Wernersberg, Westheim (Pfalz), Weyher in der Pfalz, Zeiskam.

Anhang Nr. 1.2 Gemeinden der Kategorie „Eigenentwicklung Wohnen mit Zusatzbedarf“

(zu Plansatz Z 1.4.2.3)

Im baden-württembergischen Teilraum

Altlußheim, Angelbachtal, Bammental, Binau, Brühl, Dielheim, Dossenheim, Edingen-Neckarhausen, Elztal, Eppelheim, Eschelbronn, Heddesheim, Helmstadt-Bargen, Hemsbach, Hirschberg a.d. Bergstraße, Hüffenhardt, Ilvesheim, Ketsch, Laudenbach, Malsch, Mauer, Mühlhausen, Neckarzimmern, Neidenstein, Neulußheim, Neunkirchen, Nußloch, Obrigheim, Oftersheim, Plankstadt, Reilingen, Rosenberg, Sandhausen, Sankt Leon-Rot, Schriesheim, Schwarzach, Zuzenhausen, Zwingenberg.

Im hessischen Teilraum

Einhausen, Hirschhorn (Neckar), Neckarsteinach, Zwingenberg.

Im rheinland-pfälzischen Teilraum

Alborsweiler, Barbelroth, Berg (Pfalz), Birkweiler, Bockenheim an der Weinstraße, Ebertshoim, Edoshoim, Ellerstadt, Erpolzheim, Essingen, Friedelsheim, Fußgönheim, Gönnheim, Hatzenbühl, Herxheim am Berg, Insheim, Kapellen-Drusweiler, Kapsweyer, Kirchheim an der Weinstraße, Kirrweiler, Klengenmünster, Knöringen, Mertesheim, Neidenfels, Neuburg am Rhein, Obrigheim (Pfalz), Rinnthal, Rohrbach, Schweighofen, Siebeldingen, Steinfeld, Steinweiler, Weidenthal, Weisenheim am Sand, Winden.

Anhang Nr. 1.3 Gemeinden bzw. Gemeindeteile mit der Festlegung „Siedlungsbereich Wohnen“

(zu Plansatz Z 1.4.2.4)

Im baden-württembergischen Teilraum

die Oberzentren Heidelberg und Mannheim,

die Mittelzentren Buchen (Odenwald) (Kernstadt sowie Ortsteile Hainstadt und Hettingen), Eberbach (Kernstadt), Mosbach (Kernstadt), Schwetzingen, Sinsheim (Kernstadt), Walldorf, Weinheim (Kernstadt) und Wiesloch (Kernstadt).

die Unterzentren Adelsheim (Kernstadt), Hardheim (Hauptort), Hockenheim, Ladenburg, Leimen (Kernstadt), Neckargemünd (Kleingemünd), Osterburken (Kernstadt) und Walldürn (Kernstadt),

die Kleinzentren Aglasterhausen (Hauptort), Billigheim (Hauptort), Haßmersheim (Hauptort), Limbach (Hauptort), Meckesheim (Hauptort), Mudau (Hauptort), Neckarbischofsheim (Hauptort), Neckargerach (Ortsteil Guttenbach), Rauenberg (Hauptort), Schefflenz (Ortsteil Oberschefflenz), Schönau (Kernstadt), Seckach (Hauptort), Waibstadt (Kernstadt) und Waldbrunn (Ortsteil Strümpfelbrunn).

Im hessischen Teilraum

die Mittelzentren Bensheim (Kernstadt), Bürstadt (Kernstadt), Heppenheim (Bergstraße) (Kernstadt), Lampertheim (Kernstadt), Lorsch und Viernheim,

die Unterzentren Birkenau (Hauptort), Fürth (Hauptort), Mörlenbach (Hauptort), Rimbach (Hauptort) und Wald-Michelbach (Hauptort) sowie

die Kleinzentren Biblis (Hauptort) und Groß-Rohrheim (Hauptort).

Im rheinland-pfälzischen Teilraum

das Oberzentrum Ludwigshafen am Rhein,

die Mittelzentren Annweiler am Trifels (Kernstadt), Bad Bergzabern (Kernstadt), Bad Dürkheim (Kernstadt), Edenkoben, Frankenthal (Pfalz) (Kernstadt, Ortsteil Flomersheim), Germersheim (Kernstadt, Ortsteil Sondernheim), Grünstadt (Kernstadt, Ortsteil Asselheim), Haßloch, Herxheim bei Landau/Pfalz (Hauptort), Kandel (Kernstadt), Landau in der Pfalz (Kernstadt), Neustadt a.d.Wstr. (Kernstadt und Ortsteil Mußbach), Schifferstadt, Speyer, Wörth am Rhein (Kernstadt) und Worms (Kernstadt) sowie

die Grundzentren Altrip, Bellheim, Billigheim-Ingenheim, Bobenheim-Roxheim, Böhl-Iggelheim, Dannstadt-Schauernheim, Deidesheim, Dudenhofen, Freinsheim, Hagenbach, Heßheim, Hettenleidelheim, Jockgrim, Lambrecht (Pfalz), Lambsheim, Limburgerhof, Lingenfeld, Maikammer, Maxdorf, Mutterstadt, Neuhofen, Offenbach an der Queich, Rheinzabern, Römerberg (Ortsteile Berghausen und Heiligenstein), Rülzheim, Wachenheim a.d.Wstr. und Waldsee.

Anhang Nr. 1.4 Gemeinden beschränkt auf „Eigenentwicklung Gewerbe“

(zu Plansatz Z 1.5.2.1)

Im baden-württembergischen Teilraum

Angelbachtal, Bammental, Billigheim, Binau, Dielheim, Epfenbach, Eschelbronn, Fahrenbach, Gaiberg, Heddesbach, Heiligkreuzsteinach, Helmstadt-Bargen, Hüffenhardt, Lobbach, Malsch, Mauer, Mühlhausen, Neckarbischofsheim, Neckargerach, Neidenstein, Neunkirchen, Reichartshausen, Schönau, Spechbach, Waldbrunn, Wiesenbach, Wilhelmsfeld, Zuzenhausen, Zwingenberg.

Im hessischen Teilraum

Abtsteinach, Gorxheimertal, Grasellenbach, Hirschhorn (Neckar), Lindenfels, Neckarsteinach, Wald-Michelbach.

Im rheinland-pfälzischen Teilraum

Albersweiler, Altdorf, Altloiningen, Altrip, Barbolroth, Battonberg (Pfalz), Boindershoim, Borg (Pfalz), Billigheim-Ingenheim, Birkenheide, Birkenhördt, Birkweiler, Bissersheim, Bobenheim am Berg, Böbingen, Böchingen, Bockenheim a.d.Wstr., Böllenborn, Bornheim, Burrweiler, Carlsberg, Dackenheim, Deidesheim, Dernbach, Dierbach, Dirmstein, Dörrenbach, Ebertsheim, Edesheim, Ellerstadt, Elmstein, Erlenbach bei Kandel, Erpolzheim, Eschbach, Essingen, Esthal, Eußerthal, Flemlingen, Forst a.d.Wstr., Frankeneck, Frankweiler, Freckenfeld, Freimersheim (Pfalz), Freinsheim, Freisbach, Friedelsheim, Fußgönheim, Gerolsheim, Gleiszellen-Gleishorbach, Gleisweiler, Göcklingen, Gommersheim, Gönnheim, Gossersweiler-Stein, Großfischlingen, Großkarlbach, Großniedesheim, Hainfeld, Hanhofen, Harthausen, Hergersweiler, Herxheim am Berg, Herxheimweyher, Heßheim, Hettenleidelheim, Heuchelheim bei Frankenthal, Heuchelheim-Klingen, Hochdorf-Assenheim, Hochstadt (Pfalz), Hördt, Ilbesheim bei Landau in der Pfalz, Impflingen, Insheim, Jockgrim, Kallstadt, Kapellen-Drusweiler, Kapsweyer, Kindenheim, Kirrweiler (Pfalz), Kleinfischlingen, Kleinkarlbach, Kleinniedesheim, Klingenmünster, Knittelsheim, Knöringen, Kuhardt, Lambrecht (Pfalz), Lambsheim, Laumersheim, Leimersheim, Leinsweiler, Lindenberg, Lustadt, Maikammer, Maxdorf, Meckenheim, Mertesheim, Minfeld, Münchweiler am Klingbach, Neidenfels, Neuburg am Rhein, Neuhofen, Neuleiningen, Neupotz, Niederhorbach, Niederkirchen bei Deidesheim, Niederrotterbach, Oberhausen, Oberotterbach, Oberschlettenbach, Obersülzen, Obrigheim (Pfalz), Ottersheim bei Landau (Pfalz), Otterstadt, Pleisweiler-Oberhofen, Quirnheim, Ramberg, Ranschbach, Rhodt unter Rietburg, Rinntal, Rödersheim-Gronau, Rohrbach, Roschbach, Ruppertsberg, Sankt Martin, Scheibenhardt, Schwegenheim, Schweigen-Rechtenbach, Schweighofen, Siebeldingen, Silz, Steinfeld, Steinweiler, Tiefenthal, Venningen, Völkersweiler, Vollmersweiler, Vorderweidenthal, Wachenheim a.d.Wstr., Waldhambach, Waldrohrbach, Waldsee, Walsheim, Wattenheim, Weidenthal, Weingarten (Pfalz), Weisenheim am Berg, Weisenheim am Sand, Wernersberg, Westheim (Pfalz), Weyher in der Pfalz, Winden, Zeiskam.

Anhang Nr. 1.5 Gemeinden bzw. Gemeindeteile mit der Festlegung „Siedlungsbereich Gewerbe“

(zu Plansatz Z 1.5.2.2)

Im baden-württembergischen Teilraum

die Oberzentren Heidelberg (Bahnstadt, Kirchheim, Rohrbach, Südstadt, Wieblingen) und Mannheim (Friedrichsfeld, Friesenheimer Insel, Neckarau, Rheinau, Sandhofen, Seckenheim),

die Mittelzentren Buchen (Odenwald) (Kernstadt, Ortsteile Hainstadt und Hettingen), Eberbach, Mosbach (Kernstadt, Ortsteil Mosbach-Neckarelz), Schwetzingen, Sinsheim (Kernstadt, südl. der A 6, Ortsteile Dühren, Steinsfurt), Walldorf, Weinheim (Kernstadt) und Wiesloch (Kernstadt),

die Unterzentren Adelsheim (Kernstadt), Hardheim (Kernstadt), Hockenheim, Ladenburg, Leimen (Kernstadt), Osterburken (Kernstadt) und Walldürn (Kernstadt),

die Kleinzentren Aglasterhausen (Hauptort), Haßmersheim (Hauptort), Meckesheim (Hauptort), Mudau (Hauptort), Rauenberg, Schefflenz (Ortsteil Unterschefflenz) und Waibstadt (Kernstadt) sowie

Elztal (Ortsteil Dallau), Eppelheim, Heddesheim, Hirschberg an der Bergstraße, Ilvesheim, Laudenbach (Gewerbegebiet an der A 5), Neulußheim, Obrighoim (Hauptort), Plankstadt, Reilingen, Sandhausen, Sankt Leon-Rot (Ortsteil Rot), Schönbrunn (Hauptort, Interkommunales Gewerbegebiet der vVG Eberbach-Schönbrunn).

Im hessischen Teilraum

die Mittelzentren Bensheim (Kernstadt), Bürstadt (Hauptort, Ortsteil Bobstadt), Heppenheim (Bergstraße) (Kernstadt), Lampertheim (Kernstadt), Lorsch, Viernheim sowie

Biblis, Groß-Rohrheim.

Im rheinland-pfälzischen Teilraum

das Oberzentrum Ludwigshafen am Rhein (alle Stadtteile außer Oppau und Edigheim),

die Mittelzentren Annweiler am Trifels, Bad Bergzabern, Bad Dürkheim, Edenkoben, Frankenthal (Pfalz) (Kernstadt, Ortsteil Eppstein), Germersheim (Kernstadt außer Gemeindeteil Sondernheim), Grünstadt (Kernstadt), Haßloch, Herxheim bei Landau/Pfalz, Kandel (Ortsteil Minderslachen), Landau in der Pfalz (Kernstadt, Ortsteile Queichheim und Mörlheim), Neustadt a.d.Wstr. (Kernstadt, Ortsteil Speyerdorf), Schifferstadt, Speyer, Worms (Kernstadt), Wörth am Rhein (Kernstadt, Maximiliansau),

die Grundzentren Bellheim, Offenbach a.d. Queich, Rülzheim sowie

Kirchheim a.d.Wstr. (interkommunales Gewerbegebiet mit Grünstadt).

Anhang Nr. 1.6 Gemeinden der Kategorie „ohne Funktionszuweisung“

(zu Plansatz Z 1.5.2.3)

Im baden-württembergischen Teilraum

Altlußheim, Brühl, Dossenheim, Edingen-Neckarhausen, Hemsbach, Höpfingen, Ketsch, Limbach, Neckargemünd, Neckarzimmern, Nußloch, Oftersheim, Ravenstein, Rosenberg, Schriesheim, Schwarzach, Seckach.

Im hessischen Teilraum

Birkenau, Einhausen, Fürth, Lautertal, Mörlenbach, Rimbach, Zwingenberg.

Im rheinland-pfälzischen Teilraum

Bobenheim-Roxheim, Böhl-Iggelheim, Dannstadt-Schauernheim, Dudenhofen, Hagenbach, Hatzenbühl, Limburgerhof, Lingenfeld, Mutterstadt, Rheinzabern, Römerberg.

Anhang Nr. 1.7

„Vorranggebiete für Gewerbe und Dienstleistung“ (zu Plansatz Z 1.5.2.4)

Gemarkung	Standortbezeichnung	Interkommunales Gewerbegebiet	unbebaute Flächenreserven (brutto in ha)*	Hinweise zur Festlegung
im baden-württembergischen Teilraum				
Mannheim	Friedrichsfeld (ehem. Militärfläche)		28	Hervorragende Standorteignung für klassisches und wissensintensives Gewerbe, dazu jedoch verbesserte Verkehrsanbindung erforderlich.
Weinheim	Weinheim Nord/West		0	Die heute schon erkennbare Umstrukturierung des Areals bietet die Möglichkeit zur Profilierung als attraktiver Standort für Gewerbe und Dienstleistungen, jedoch ohne Erweiterungspotenzial.
Heddesheim/Hirschberg a.d.Bergstr.	Gewerbe- und Industriegebiet an der A5 (südlicher Bereich)	Gemeinden Heddesheim und Hirschberg (Vorschlag)	40	Heterogener Standort mit Direktanschluss an die A 5 sowie zentral gelegenem Bahnhofpunkt. Erweiterungsoption im Süden für hochwertiges, auch wissensintensives Gewerbe. Dazu jedoch neues Verkehrskonzept erforderlich.
Ladenburg/Ilvesheim	An der L 536	Gemeinden Ilvesheim und Ladenburg (Vorschlag)	54	Heterogener Standort mit hoher Nutzungskonkurrenz mit Wohnbebauung im östlichen Bereich. Empfohlene Erweiterung im Westen erfordert verkehrliche Ausbaumaßnahmen.
Heidelberg	Heidelberg-Wieblingen; nördlich Eppelheim		61	Nördlich an das Eppelheimer Gewerbegebiet angrenzender Standort mit hohem Potenzial für klassisches Gewerbe- und Dienstleistungen. Entwicklung erfordert jedoch verkehrliche Optimierung.
Schwetzingen/Plankstadt	Ehem. Bahnausbesserungswerk und benachbarte Gewerbegebiete	Gemeinden Plankstadt und Schwetzingen (Vorschlag)	16	Nördliche Erweiterung des bestehenden Konversionsstandortes in günstiger räumlicher Lage. Sehr gute Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbe- u. Dienstleistungsparks in attraktivem Markt- u. Wohnumfeld.
Hockenheim	Talhaus (südlicher Bereich)		25	Standort mit sehr guter äußerer und innerer Verkehrserschließung. Flächenpotenziale im Süden sowie Umstrukturierungsprozess im Bestand erfordern langfristige Sicherung des regionalbedeutsamen Standortes.
Neulußheim/Reilingen	Gewerbegebiet östlich der B 36 (Kommunen des GVV Hockenheim)	Gemeinden Hockenheim, Altlußheim, Neulußheim und Reilingen	27	Noch unbebauter Standort mit guter Erreichbarkeit der regionalen Verkehrsinfrastruktur. Erweiterungsoption im Süden. Standorteignung für kleinparzelliertes, klassisches Gewerbe.

Gemarkung	Standortbezeichnung	Interkommunales Gewerbegebiet	unbebaute Flächenreserven (brutto in ha)*	Hinweise zur Festlegung
Sinsheim	Südlich der A 6		50	Die besondere Standortgunst südlich der A 6 erfordert regionalplanerische Sicherung der Erweiterungsflächen für hochwertiges Gewerbe- und Dienstleistungen.
Obrigheim	„TECHNO“, Technologie- und Gewerbepark Neckar-Odenwald	Gemeinden Haßmersheim, Mosbach, Neckarzimmern, Obrigheim und Schwarzach	37	Hohe Qualität der Erschließung im nördlichen Bereich mit noch erheblichen Flächenpotenzialen für kleinstrukturiertes Gewerbe. Langfristige Erweiterungsoptionen im südlichen Bereich.
Buchen (Odenwald)	„IGO“, Interkommunaler Gewerbepark Odenwald	Gemeinden Buchen, Limbach und Mudau	12	Sehr heterogener Standort mit noch erheblichen Flächenreserven im nördlichen Bereich. Regionalplanerische Standortsicherung zur Vermeidung von weiteren Fehlnutzungen.
Osterburken	„RIO“, Regionaler Industriepark Osterburken (Kommunen des GVV Seckachtal und des GVV Osterburken)	Gemeinden Adelsheim, Seckach, Osterburken, Ravenstein, Seckach	40	Günstige räumliche Lage, jedoch schwierige Topographie des Standortes. Konzentration auf bauleitplanerisch gesicherte Flächen wird empfohlen.
Walldürn	„VIP“, Verbandsindustriepark Walldürn (Kommunen des GVV Hardheim-Walldürn)	Gemeinden Hardheim, Höpfingen und Walldürn	38	Gute Standortanbindung an das regionale Straßenverkehrsnetz. Noch erhebliche, planungsrechtlich gesicherte Flächenreserven für klassisches Gewerbe. Keine Empfehlung für Standorterweiterung.
im hessischen Teilraum				
Bensheim	Gewerbegebiet „Stubenwald I und II“		23	Gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz mit besonderer Standortgunst für hochwertige, auch wissensintensives Gewerbe und Dienstleistungen.
Heppenheim (Bergstraße)	Gewerbegebiet Süd		5	Konzentration der Entwicklung auf Nutzung der bestehenden Flächenreserven sowie Sicherung bestehender Gewerbebetriebe.
Bürstadt	Bobstadt – An der B 44		14	Heterogene Struktur des Standortes mit städtebaulichen Defiziten. Konzentration auf Nutzung bestehender Potenziale sowie Sicherung und Aufwertung der Bestandsflächen empfohlen.
im rheinland-pfälzischen Teilraum				
Grünstadt	„Gewerbegebiet Süd“		25	Regionalplanerische Sicherung bestehender Flächenreserven für kleinflächiges, klassisches Gewerbe in einem heterogen genutzten Standortumfeld.
Landau	D 12 Gewerbepark „Messegelände Süd“		47	Sehr gute Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz. Besondere Standortgunst der großflächigen Potenziale für wissensintensives Gewerbe und Dienstleistungen sowie klassisches Gewerbe in Fortführung der angrenzenden Nutzungsstrukturen.
Wörth-Maximiliansau	Südlich B 10/Wörther Kreuz	Stadt Wörth/ VG Hagenbach/ VG Kandel (Vorschlag)	32	Direkte Nähe zur großräumigen bzw. überregionalen Straßeninfrastruktur. Erhebliche Standortpotenziale für großflächige Gewerbeansiedlungen im interkommunalen Verbund.

* Stand: Oktober 2020

Anhang Nr. 1.8

„Vorranggebiete für Industrie und Logistik“ (zu Plansatz Z 1.5.2.5)

Gemarkung	Standortbezeichnung	Interkommunales Gewerbegebiet	unbebaute Flächenreserven (brutto in ha)*	Hinweise zur Festlegung
im baden-württembergischen Teilraum				
Heddesheim/ Hirschberg a.d.Bergstr.	Gewerbe- und Industriegebiet an der A 5 (nördlicher Bereich)	Gemeinden Heddesheim und Hirschberg (Vorschlag)	19	Direkte Anbindung an das großräumige und überregionale Straßenverkehrsnetz. Noch erhebliche Flächenpotenziale nördlich der L 541, bevorzugt für Logistikbetriebe in Ergänzung zur prägenden Nutzungsstruktur auf angrenzenden Flächen.
Hockenheim	„Talhaus“ (nördlicher Bereich)		0	Sehr gute, ortsdurchfahrtsfreie Anbindung. Für perspektivische Umstrukturierung des „Altgewerbebestandes“ östlich der Talhausstraße vorrangige Eignung für Logistik.
im hessischen Teilraum				
Groß-Rohrheim	Am Entenweg		10	Direkte Anbindung an B 44 sowie ortsdurchfahrtsfreie Erreichbarkeit des Autobahnanschlusses. Flächenreserven für großflächige Logistik und Industrieansiedlungen in Ergänzung zum Bestand.
Lampertheim	Bereich „Lache“		55	Erhebliche Flächenreserven mit langfristigen Erweiterungsperspektiven für großflächige Logistik- und Industrieansiedlungen in Ergänzung zum Bestand.
im rheinland-pfälzischen Teilraum				
Ludwigshafen am Rhein/ Frankenthal (Pfalz)	Gewerbe-/Industriegebiet „Am Römig/nördlich A 650“	Städte Ludwigshafen und Frankenthal (Vorschlag)	107	Sehr gute Anbindung an das Autobahnnetz. Erhebliche Flächenreserven für großflächige Logistik und Industrieansiedlungen in Ergänzung zum Bestand.
Frankenthal	nördlich „Im Spitzbusch“		37	Gute Erreichbarkeit des übergeordneten Straßenverkehrsnetzes. Entwicklungsfläche ausschließlich für Erweiterung/Verlagerung der Logistikflächen der BASF.
Germersheim	Industriegebiet „Insel Grün und Hafen Nordufer“		35	Verkehrlich sehr gut angebundener Standort. Unbebautes Flächenpotenzial im Süden Reservfläche für bestehenden Mercedes-Benz Global Logistics Center.
Grünstadt	„Gewerbegebiet Rosengartenweg“	Stadt Grünstadt/ OG Kirchheim (Vorschlag)	32	Direkter Autobahnanschluss, Kreisverkehr jedoch heute schon überlastet. Flächenpotenzial für Weiterentwicklung des bestehenden Logistikstandortes in der Gemarkung als interkommunaler Schwerpunkt.

Gemarkung	Standortbezeichnung	Interkommunales Gewerbegebiet	unbebaute Flächenreserven (brutto in ha)*	Hinweise zur Festlegung
Wörth am Rhein	Industriegebiet „Am Oberwald“		40	Direkte Anbindung an 4streifige B 9. Besondere Standorteignung für störende Industriebetriebe und Logistik in Fortsetzung des nördlich angrenzenden Industriegebietes.
Schifferstadt	Gewerbegebiete „Böhler Weg/Nördlich der Ziegeleistraße“		46	Unmittelbare Nähe zur Autobahn, jedoch keine optimale Verkehrserschließung. Erhebliche Flächenpotenziale für Industrie- und Logistikbetriebe in Ergänzung zum Bestand.

* Stand: Oktober 2020



Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

1. Änderung
Kapitel 1.4 Wohnbauflächen
Kapitel 1.5 Gewerbliche Bauflächen

Umweltbericht
Entwurf zur Offenlage und Anhörung
(§ 6 Abs. 4 / § 10 Abs. 1 LPlIG Rheinland-Pfalz)
Stand: Februar 2021

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	9
1.1	Veranlassung und Zielsetzung	9
1.2	Wesentliche Inhalte der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans	10
1.2.1	Potenzielle Siedlungserweiterungen Wohnen und Gewerbe	11
1.2.2	Regionalbedeutsame Gewerbestandorte	13
2.	Informationen zur Umweltprüfung	16
2.1	Rechtliche Vorgaben für die Umweltprüfung	16
2.2	Untersuchungsrahmen und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)	16
2.3	Ablauf der Umweltprüfung	17
2.4	Inhalte der Umweltprüfung	18
2.5	Erfordernisse und Möglichkeiten der Abschichtung	19
3.	Darstellung der relevanten Ziele des Umweltschutzes und der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	19
3.1	Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit	20
3.2	Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	23
3.3	Fläche	26
3.4	Boden	28
3.5	Wasser	30
3.6	Klima/Luft	33
3.7	Landschaft	35
3.8	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	39
3.9	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	40
3.10	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans	41
4.	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans	42
4.1	Vertiefte schutzgutbezogene Umweltprüfung	42
4.2	Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen	43
4.3	Abschätzung der Natura 2000-Verträglichkeit	54
4.4	Artenschutzrechtliche Konfliktabschätzung	55
4.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	57
4.6	Berücksichtigung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten	58
4.7	Gesamtplanbetrachtung	58
5.	Zusätzliche Angaben	61
5.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	61
5.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans	62
5.3	Allgemein verständliche nicht technische Zusammenfassung	63

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Rücknahme von Freiraumfestlegungen des ERP für potenzielle Siedlungserweiterungen Wohnen und Gewerbe	13
Tabelle 2:	Rücknahme von Freiraumfestlegungen des ERP für „Vorranggebiete Gewerbe und Dienstleistung“ sowie für „Vorranggebiete für Industrie und Logistik“	15
Tabelle 3:	Verfahrensablauf 1. Änderung des ERP	17
Tabelle 4:	Schutzgutbezogene Beurteilungskriterien und Schwellenwerte	44
Tabelle 5:	Einstufung der Umwelterheblichkeit und daraus abgeleitete Konsequenzen aus Umweltgesichtspunkten	46
Tabelle 6:	Ergebnis der schutzgutbezogenen Betrachtung	47

Anhänge zum Umweltbericht

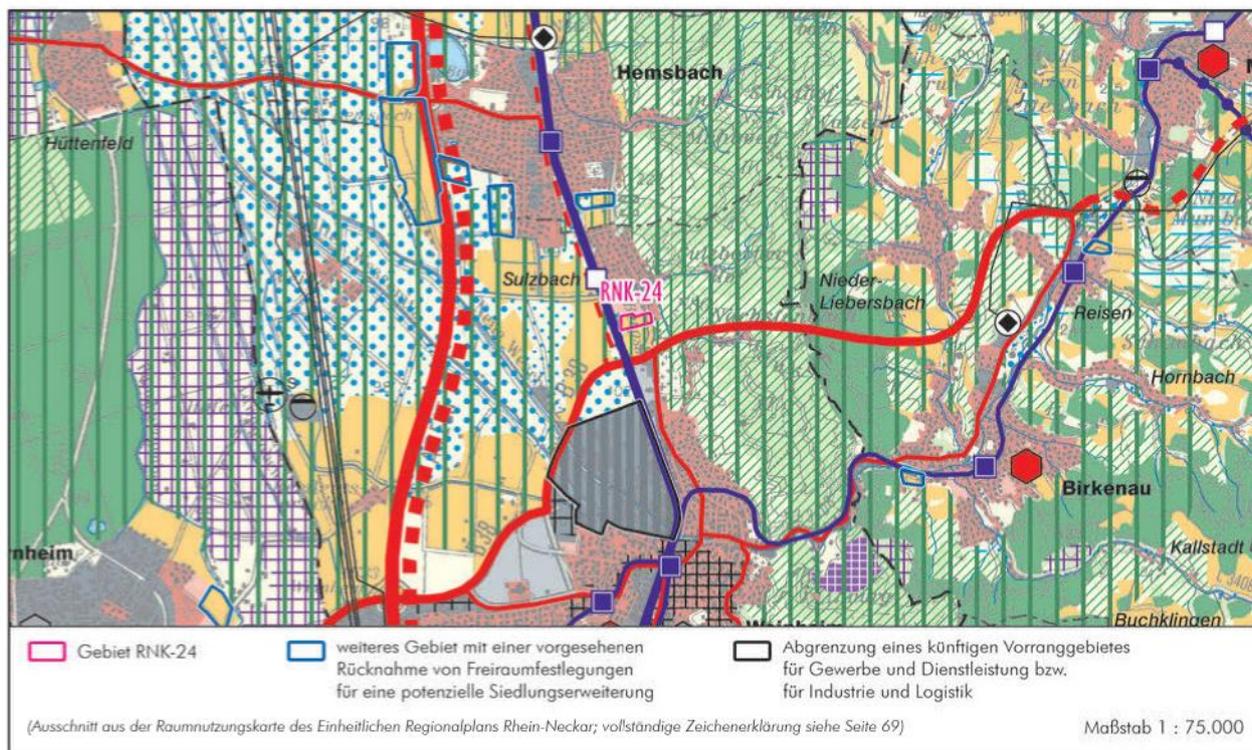
Anhang 1	Gebietssteckbriefe	67
Anhang 2	Natura 2000-Verträglichkeitsabschätzung	301
Anhang 3	Artenschutzrechtliche Konfliktabschätzung	561

Quellenangaben

605

Gebiet RNK-24

Vorgesehene Rücknahme von Freiraumfestlegungen für eine potenzielle Siedlungserweiterung Wohnen (2,4 ha)



Bisherige Festlegungen im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

Grünzäsur (2,4 ha), Vorranggebiet für die Landwirtschaft (2,4 ha)

In Folge der geplanten Gebietsänderung ist aus regionaler Sicht hinsichtlich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche sowie Boden mit vsl. erheblichen Betroffenheiten zu rechnen. Besonders erhebliche Konfliktpotenziale sind nicht zu erwarten. Die potenziellen Umweltauswirkungen lassen sich im Rahmen der nachgelagerten Planungsebenen vsl. vermeiden bzw. begrenzen. Im Einzelnen sind folgende Schutzgutbelange betroffen:

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • Lage im 300m Radius um das FFH-Gebiet 6417-341 (vgl. Anhang 2) • Lage im 300m Abstand zu dem NSG „Wüsträchstenbach und Haferbuckel“ • Innerhalb des Gebiets liegt das Biotop „Feldhecke südlich Sulzbach - Junge Wingert unter der Straße“: ca. 0,01 ha
Fläche	Mögliche Flächeninanspruchnahme: ca. 2,4 ha
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Betroffenheit von Böden mit einer hohen bis sehr hohen Bodenfunktionsbewertung: ca. 2,4 ha • Betroffenheit von Böden mit einer Ackerzahl > 80: ca. 2,3ha

Hinweise und Anmerkungen:

- Bei Inanspruchnahme des Gebiets ist das geschützte Biotop von einer Bebauung freizuhalten.
- Beeinträchtigungen des NSG sind zu vermeiden.
- Das Gebiet liegt im Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald sowie im Naturpark Neckartal-Odenwald.

Fazit:

Die vorgesehene Gebietsänderung ist insgesamt mit voraussichtlich mittleren negativen Umweltauswirkungen verbunden. Der Änderungsbereich ist daher aus Umweltgesichtspunkten für eine wohnbauliche Entwicklung bedingt geeignet. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die o.g. Betroffenheiten und Hinweise bzw. Anmerkungen zu berücksichtigen.

Stadt Weinheim · Postfach 10 09 61 · 69449 Weinheim

Verband Region Rhein-Neckar
Herr Trinemeier
Postfach 10 26 36
68026 Mannheim

Dienstgebäude: Obertorstraße 9
69469 Weinheim
Telefon: 06201/ 82 206
Telefax: 06201/ 13880
e-mail: oberbuergermeister@weinheim.de

Datum:
XX.XX.XXXX
Datum u. Zeichen Ihres Schreibens:
14.04.2021, 214 04 – 03109/2021
43.20.6.4.5.1.2

Anhörung und Offenlage der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, Kapitel 1.4 „Wohnbauflächen“ und 1.5 „Gewerbeflächen“ hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Personen des Privatrechts im Sinne des § 6 Abs. 3 i.V.m. § 10 Abs. 1 Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz

Sehr geehrter Herr Trinemeier,

der Gemeinderat der Stadt Weinheim hat in seiner Sitzung am 16.06.2021 über den Entwurf zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar beraten und die nachfolgende Stellungnahme beschlossen.

Die Stadt Weinheim beabsichtigt die Durchführung einer breit angelegten Zukunftswerkstatt als deren Ergebnis Leitlinien und ein Rahmenplan für die künftige städtebauliche Entwicklung in den nächsten Jahrzehnten entstehen sollen. Aufgrund der Covid-19-Pandemie war es, entgegen der ursprünglichen Planung, bisher leider nicht möglich, die Zukunftswerkstatt durchzuführen. Derzeit wird ein Start in der zweiten Jahreshälfte 2021 angestrebt. Die Durchführung der Zukunftswerkstatt könnte dann schwerpunktmäßig in den Jahren 2022 und 2023 erfolgen. Sie soll eine zeitliche Perspektive von 20 bis 30 Jahren zum Gegenstand haben. Aufbauend und damit im Nachgang zur Zukunftswerkstatt ist bei Bedarf die Fortschreibung des Flächennutzungsplans vorgesehen.

Dem Gemeinderat ist es mit Blick auf das derzeit laufende Verfahren zur Änderung des Regionalplans wichtig, keine Festlegungen zu treffen, die sich als irreversible Einschränkungen auf die noch ausstehende Zukunftswerkstatt auswirken könnten. Insbesondere sollen ausreichende Spielräume erhalten werden, die es der Stadt Weinheim auch mittelfristig, das heißt mit einer Perspektive von ca. 20 Jahren, ermöglichen, ihrer im Regionalplan zugeordneten Funktionen als Schwerpunktgemeinde für das Wohnen zu entsprechen.

In diesem Zusammenhang wird von unserer Seite ein Widerspruch gesehen zwischen dem mittelfristig zu erwartenden Wohnbauflächenbedarf und dem Umfang der im Änderungsentwurf enthaltenen Siedlungsflächen Wohnen.

Der voraussichtliche Wohnflächenbedarf ergibt sich aus der Berechnungsformel (Ziel 1.4.2.6). Mit Stand vom 31.12.2020 hatte Weinheim 45.497 Einwohner. Das entspricht laut Berechnungsmodell des vorliegenden Regionalplanentwurfs 22.749 Haushalten. Für eine 20jährige Perspektive ist gemäß Berechnungsmodell ein Wachstum von $4 \times 2,8 \% = 11,2 \%$ anzunehmen. Dies ergibt einen zusätzlichen Bedarf von 2.548 Wohneinheiten bzw. ca. 64 ha Wohnbauland bei einer Dichte von 40 WE/ha gemäß Ziel 1.4.2.8. Diesem rechnerischen Bedarf stehen bislang ungenutzte Potenziale im Umfang von 33 ha (bisheriger Planstand) bzw. 35,4 ha (Entwurf 1. Regionalplanänderung) gegenüber. Es ist offenkundig, dass der 20jährige Bedarf bei Weitem nicht gedeckt werden kann. Es besteht ein Mehrbedarf von rechnerisch ca. 28,6 ha. Eine Lücke wäre aber auch schon dann zu konstatieren, wenn die Stadt Weinheim zum heutigen Tage einen neuen Flächennutzungsplan mit dem üblichen Horizont von 15 Jahren verabschieden würde. Eine Prognose des Wohnflächenbedarfs für die nächsten 15 Jahre gemäß der Berechnungsformel führt zu einem Bedarf von 48 ha und somit zu einem zusätzlichen Bedarf von 13,6 ha bzw. 15 ha gegenüber den aktuell gültigen Regionalplaninhalten. Aus der umgekehrten Anwendung des Rechenmodells ergibt sich, dass die vorgesehenen Flächenreserven im Umfang von ca. 35,4 ha den voraussichtlichen Bedarf für nur ca. 11 Jahre decken.

Es ist damit absehbar, dass die Stadt Weinheim durch die Festlegungen des Regionalplans gehindert wird, über den Zeitraum von gut 10 Jahren hinaus ihre Funktion als „Siedlungsbereich Wohnen“ zu erfüllen. Gleichzeitig werden die Möglichkeiten, im Rahmen der kommunalen Planungshoheit eigenständige Entwicklungsperspektiven zu entwickeln und bei Bedarf auf zukünftige Herausforderungen zu reagieren, deutlich eingeschränkt. Dies ist auch im Hinblick auf die im Entwurf zur 1. Änderung des Regionalplans abgebildeten erheblichen Siedlungsflächenzuwächse an anderer Stelle nicht nachvollziehbar.

Die Stadt Weinheim regt daher an, für die folgenden Bereiche auf Funktionszuordnungen mit Vorrang zu verzichten und somit die grundsätzliche Option zu erhalten, bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt dort Siedlungsflächen vorzusehen.

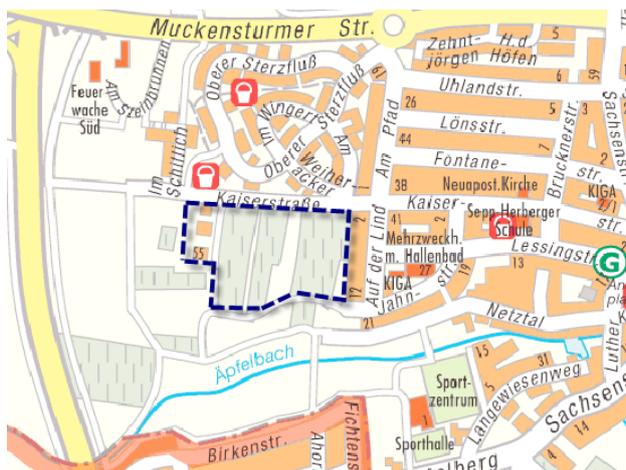
**Zwischen Sulzbach-West und Sulzbach –
nördlicher Teilbereich (ca. 7,5 ha)**



Südlich Lützelsachsen-Ebene (ca. 8 ha)



Hohensachsen West III (ca. 4,8 ha)



**Hohensachsen Hinter den Zäunen
(ca. 3,7 ha)**



Da wir ergebnisoffen in die Zukunftswerkstatt gehen möchten, bitten wir Sie zudem die Ausweisung der Siedlungsfläche Wohnen auf der Fläche RNK-24 im Bereich Sulzbach zurückzunehmen und auch diese Fläche ohne Zuordnung einer Vorrangfläche auszuweisen.

Im Hinblick auf gewerbliche Bauflächen in der Stadt Weinheim besteht aus unserer Sicht kein Anpassungsbedarf.

Mit freundlichen Grüßen

Manuel Just
Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

Federführung:

Amt für Immobilienwirtschaft

Geschäftszeichen:

65/SEY

Drucksache-Nr.

085/21

Beteiligte Ämter:

Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Personal- und Organisationsamt

Rechnungsprüfungsamt

Stadtkämmerei

Datum:

11.05.2021

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Beschlussfassung	09.06.2021

Anhörung Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

Betreff:

Maßnahme Schloss Weinheim, Obertorstraße 9, 69469 Weinheim

Hier: Barrierefreie Erschließung des 1. Obergeschosses Gebäude D (Großer Sitzungssaal, Kleiner Sitzungssaal und Trauzimmer)

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung nimmt die Variantenbetrachtung der untersuchten Aufzugsstandorte zur Kenntnis (Präsentation des Architekten Herrn Halder vom Büro BfB GmbH, Karlsruhe, in der ATUS-Sitzung am 09.06.2021).
2. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Einreichung einer Bauvoranfrage für die Errichtung der 1,5-geschossigen Aufzugsanlage am Gebäude D, direkt neben dem Haupteingang.

Verteiler:

1 x Protokollzeitschrift
1 x Dezernat 02
1 x Amt 14
1 x Amt 20
1 x Amt 60
1 x Amt 63
1 x Schwerbehindertenvertretung
1 x Personalrat

Bisherige Vorgänge:

Keine

Beratungsgegenstand:

Das Weinheimer Schloss setzt sich aus den Gebäudeteilen verschiedener Baustile und Epochen zusammen.

Hierbei ist das nach 1250 angelegte Obertor der älteste Teil, nach 1537 entstand das pfalzgräfliche Schloss, der Südflügel wurde 1725 errichtet und 1780 klassizistisch umgebaut, 1868 wurde der Komplex um den Schlossturm und den Zwischenbau erweitert.

Seit 1938 ist das Schloss im Eigentum der Stadt Weinheim und wurde entsprechend der Nutzungsänderung zum Verwaltungsgebäude teilweise umgebaut und angepasst, wobei eine barrierefreie Erschließung des Schlosses bis heute in keinem der Gebäude ohne Einschränkungen möglich ist.

Die Stadt Weinheim hat sich zur Aufgabe gestellt, das Schloss Weinheim - zumindest in Teilbereichen wie dem Großen Sitzungssaal - barrierefrei zugänglich zu machen.

Da die Gesamtanlage Schloss Weinheim als Kulturdenkmal besonderer Bedeutung eingestuft ist und somit dem Denkmalschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg unterliegt, haben alle in die historische Bausubstanz eingreifenden Maßnahmen in Abstimmung mit den Denkmalbehörden zu erfolgen.

Im August 2019 wurde das Büro für Baukonstruktion BfB GmbH, Karlsruhe, u.a. aufgrund großer Erfahrung mit Altbausanierungen im denkmalgeschützten Bereich, wie bspw. die Sanierung und barrierefreie Ertüchtigung des Rathauses in Hemsbach, mit einer Konzept- / Machbarkeitsstudie mit Lösungsvorschlägen beauftragt.

Die Realisierungsmöglichkeiten einer barrierefreien Zugänglichkeit unter der Berücksichtigung der technischen und gestalterischen Aspekte waren zu untersuchen, wobei der Schwerpunkt der Überprüfung auf die barrierefreie Erschließung der sich im ersten Obergeschoss im Gebäude D befindlichen Großen und Kleinen Sitzungssäle und des Trauzimmers gelegt wurde, um mobilitätseingeschränkten Personen den Zugang zumindest zu diesen intensiv öffentlich genutzten Räumlichkeiten zu ermöglichen.

Die Variantenbetrachtung der untersuchten Aufzugsstandorte wird von Herrn Halder, Büro BfB GmbH Karlsruhe, in der ATUS-Sitzung am 09.06.2021 präsentiert.

Ergebnisse der Konzept- / Machbarkeitsstudie und der Visualisierung:

Anhand der Konzeptstudie wurden verschiedene Lösungsansätze bezüglich Vor- und Nachteilen in funktionaler, konstruktiver, denkmalgerechter und gestalterischer Hinsicht detailliert untersucht und mehrfach mit der Verwaltungsspitze, dem Amt für Immobilienwirtschaft und den Denkmalbehörden besprochen.

Dabei konnten Varianten, die z. Bsp. in der Ausführung zu große bauliche Eingriffe in die denkmalgeschützte Substanz zur Folge hätten, bis auf zwei Aufzugsstandorte selektiert werden, die seitens der Stadtverwaltung und des Planerteams mit Vor- und Nachteilen, wie folgend beschrieben, abgewogen wurden.

- **Standort 1 / Variante 1, Aufzugsanlage Geb. D, direkt neben dem Haupteingang**

Der Aufzugsstandort 1 befindet sich direkt am Haupteingang des Gebäudes D, liegt zentral, ist sehr gut zu erreichen, bietet kurze Wege vom Parkplatz und ermöglicht den mobilitätseingeschränkten Menschen jederzeit den barrierefreien Zugang in das 1. Obergeschoss.

Hier liegen die sowohl von der Öffentlichkeit, als auch von der Verwaltung häufig frequentierten Räume: das Trauzimmer, der Große Sitzungssaal, der Kleine Sitzungssaal.

Im Trauzimmer haben im Jahr 2019 rund 400 Trauungen stattgefunden, der Große Sitzungssaal wurde für 90 und der Kleine Sitzungssaal für 180 Veranstaltungen genutzt.

Mit der geplanten ca. 3,50 m abgesetzten Lage des Aufzuges vom Gebäude bleibt die direkte historische Fassadenansicht komplett erhalten, seitliche Ein- und Durchblicke sind nach wie vor gewährt.

Der barrierefreie Eingang zum Gebäude D erfolgt über den Aufzug direkt vom Parkplatzniveau bis zum 1. Obergeschoss, das mittels eines Verbindungssteiges erschlossen wird. Das bedeutet, der einzig bauliche Eingriff am denkmalgeschützten Schloss Weinheim besteht aus dem Brüstungsrückbau eines schmalen Flurfensters, über das der Zugang in das Gebäude erfolgt. Im 1. Oberschoss angekommen, führt die Zuwegung barrierefrei zu den Sitzungssälen und zum Trauzimmer über die vorhandenen Flure.

Der Standort 1, Aufzug direkt am Haupteingang, ist hinsichtlich der sehr guten Nutzungsmöglichkeit, der baulichen Realisierung einschließlich der minimalen Veränderung der historischen Fassade mit geringem Eingriff in die Bausubstanz und insbesondere im Sinne der Inklusion und Gleichberechtigung aus Sicht der Verwaltung die beste Lösung.

- **Standort 2 / Variante 2, Aufzugsanlage Geb. D, an der Terrasse Gr. Sitzungssaal**

Der Standort 2, Aufzug an der Terrasse Großer Sitzungssaal, weist im Vergleich mit Standort 1, Haupteingang, einige Nachteile auf:

Die Lage eines Aufzuges im kleinen Schlosspark weist mit dem ca. 40 m entfernten Parkplatz weite Erschließungswege auf, wirkt zudem - "versteckt" im Park - als Nebeneingang und ist somit mit dem Haupteingang nicht gleichwertig.

Der Zugang erfolgt auf Parkniveau über den Aufzug auf die Terrasse und dann in den Großen Sitzungssaal. Eine zeitgleiche barrierefreie Erschließung des Trauzimmers und des Kleinen Sitzungssaales ist nur möglich, wenn im Großen Sitzungssaal keine Veranstaltung stattfindet. D.h., der Große Sitzungssaal muss für die Erschließung als Durchgangsraum dienen. Dies bringt für die planbare Nutzung aller Räume große Nachteile mit sich.

Weitergehend ist die vorhandene Verkehrsfläche im Durchgang von der Terrasse in den Großen Sitzungssaal zwischen Terrassentür und Sitzungsmöblierung äußerst eingeschränkt und für mobilitätseingeschränkte Menschen sehr unkomfortabel.

Stellungnahmen der Schwerbehindertenvertretung und des Personalrates der Stadt Weinheim zu Aufzug Haupteingang vs. Terrasse Großer Sitzungssaal

Die Schwerbehindertenvertretung und der Personalrat der Stadt Weinheim nehmen in ihren Schreiben vom Juni 2020 klare positive Stellung für die Standortwahl der Aufzugsanlage am Haupteingang des Gebäudes D und lehnen eine Erschließung über die Terrasse des Großen Sitzungssaals ab.

Abstimmung / Ortstermin August 2020

Schloss Weinheim mit Landesamt für Denkmalpflege /

Begründung der genehmigungsfähigen Aufzugsvarianten

Im Zuge der Überlegungen zum Antrag auf die Denkmalschutzrechtliche Genehmigung für die Aufzugsanlage am Haupteingang Gebäude D, welche Grundvoraussetzung für die Baugenehmigung einer Aufzugsanlage ist, fand vor Ort ein Besprechungs- und Begehungstermin mit Frau Dr. Baer-Schneider und Frau Dr. Cypionka (RP Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, Dienstort Karlsruhe), Frau Peters-Schütz (RP KA, Referat 21, Denkmalschutz), Herrn Oberbürgermeister Just, Herrn Menges (Amt für Baurecht und Denkmalschutz), Herrn Halder (Büro BfB GmbH) und Frau Seybold (Amt für Immobilienwirtschaft) statt.

Hierbei erklärte Frau Dr. Baer-Schneider (Fachgebietsleitung), dass unter Berücksichtigung verschiedenster denkmalpflegerischen Bedingungen und Kriterien einer vor die Hauptfassade (Gebäude C/D) des Weinheimer Schlosses gebaute Aufzugsanlage (Variante 1, Haupteingang) vom LAD denkmalrechtlich nicht zugestimmt werden kann: Ein Außenaufzug an der Hauptfassade mit seiner reich gegliederten Struktur mit unterschiedlichen Vor- und Rücksprüngen ist als erhebliche Beeinträchtigung des Schlosses zu werten und würde darüber hinaus auch einen zu großen Eingriff in die Substanz erforderlich machen.

Die Aufzugsvariante 2 (Terrasse am Großen Sitzungssaal) wurde seitens Denkmalschutz ebenfalls kritisch betrachtet, jedoch wurde in Aussicht gestellt, diesen Standort unter Abwägung aller Vor- und Nachteilen nicht gänzlich zu verweigern.

Zusätzlich zu allen bisher detailliert untersuchten Varianten wurden zwei weitere Standorte für einen Aufzug seitens des Landesamt für Denkmalpflege unter Abwägung aller Kriterien und Bedenken für möglich gehalten. Diese werden folgend erläutert:

- **Standort 3, Aufzugsanlage Geb. D, am Turm / Zugang über Trauzimmer**

Das LAD hält eine Aufzugsanlage am Turm des Gebäudes D unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten auf der Parkseite mit einer brückenartigen Anschließung an das Trauzimmer im 1. OG für möglich, weil diese mit entsprechendem Abstand von der Fassade die Gebäudeansicht mit Ecken und Kanten erhält und vor allem, da es sich hier nicht um die Hauptfassade, sondern Rückseite des Schlosses, handelt.

Aus Sicht der Verwaltung weist dieser Standort 3, Aufzug Geb. D am Turm im Vergleich mit Standort 1, Aufzug am Haupteingang, ähnliche Nachteile (eher ein Nebeneingang, weite Wege, kein gleichwertiger Zugang, Durchgangszimmer Trauzimmer) wie bei der Aufzugsanlage an der Terrasse Großer Sitzungssaal auf. Zudem verkleinert sich die Fläche des Trauzimmers um ca. ein Viertel aufgrund der notwendigen Erschließungsfläche vom Aufzug bis zum Flur vor dem Kleinen Sitzungssaal.

- **Standort 4, Aufzugsanlage im Geb. D, im kleinen Treppenhaus**

Das LAD hält eine Aufzugsanlage im Inneren des Gebäudes D mit Zugang seitlich des Haupttreppenhauses grundsätzlich für möglich, obwohl hier die schmale zweimal-viertel-gewendelte Treppe (EG bis 1. OG) und eine Bogenausmauerung im Haupttreppenhaus zurückgebaut sowie ein Durchbruch in die Hauptfassade für den Aufzugseingang erfolgen müsste.

Im Nachgang des Ortstermins wurde diese Variante vom Büro BfB detailliert untersucht. Das Ergebnis zeigte, dass diese Variante konstruktiv, geometrisch und auch technisch nicht realisierbar ist.

Zur Information:

Im Zuge der Konzeptstudie wurde die barrierefreie Erschließung innerhalb des großen Haupttreppenhauses vom Gebäude D über einen Aufzug und ebenfalls anhand eines Plattformliftes (Treppenlift) überprüft, dieser Lösungsansatz wurde jedoch seitens des Denkmalschutzes mit Nachdruck abgelehnt: „Ein Aufzug im Treppenauge stelle eine ganz erhebliche Beeinträchtigung des „Gesamtkunstwerks“ Treppenhaus dar, das mit dem aufwendigen, filigranen Geländer, den Sandsteineinfassungen und Muschelnischen sowie der hölzernen Decke und der Laterne nicht mehr in seinen gestalterischen Qualitäten wahrnehmbar wäre.“ Und „....Das Treppenhaus ist mit dem Ziergeländer und den anderen architektonischen Details, wie der Sandsteinornamentik, der Holzdecke, der Skulpturen ein solch ausgewogenes Gesamtkunstwerk, dass ein Plattformlift hier ein zu großes Störelement darstellt.“

Entscheidung des Landesamtes für Denkmalpflege: genehmigungsfähige Variante

Nachdem im August 2020 zur Variante 1 / Aufzug am Haupteingang Geb. D vom LAD keine Zustimmung signalisiert wurde und die vom LAD als genehmigungsfähig in Aussicht gestellten Varianten (Aufzug am Trauzimmerturm und Aufzug im kleinen Treppenhaus) vom Planerteam detailliert untersucht wurden, wurde die Variantenuntersuchung Mitte Dezember 2020 dem LAD nochmals vorgelegt.

Das Landesamt für Denkmalpflege bestätigt die Aufzugsvariante am Trauzimmerturm und betonte gleichzeitig abermals die ablehnende Haltung hinsichtlich eines Aufzuges am Haupteingang Geb. D.

Weiteres Vorgehen bei der Realisierung der barrierefreien Erschließung Geb. D, 1. OG

Bauvoranfrage und Stellungnahme der Verwaltung

Mit den vorgenannten Vorteilen eines Aufzuges am Haupteingang des Gebäudes D sieht die Verwaltung diesen Standort als die beste Lösung an und kann die ablehnende Haltung des LAD's nicht nachvollziehen.

Durch Abrücken des Aufzuges vom Gebäude bleibt die Sicht auf die reichverzierte denkmalgeschützte Fassade erhalten. Grundsätzlich ist die Aufzugsanlage reversibel und die Eingriffe in die historische Bausubstanz minimal. Jedoch sollte beim Abwägen der Vor- und Nachteile bezüglich Denkmalpflege, Architektur und Baukonstruktion im Sinne der Inklusion vor allem die Gleichstellung aller Menschen Vorrang haben. Als denkmalgeschützte Gesamtanlage mit den teilweise verwinkelten Gebäuden und unterschiedlichen Niveaus der Geschosse verfügt das Schloss Weinheim leider nur über eingeschränkte Möglichkeiten zur Realisierung einer Barrierefreiheit.

Trotzdem stellt sich die Stadt Weinheim – auch in ihrer Vorbildfunktion – zur Aufgabe, mobilitätseingeschränkten Menschen einen gleichwertigen Zugang in das Gebäude D, 1. Obergeschoss, zu dem häufig genutzten Trauzimmer sowie dem Kleinen und Großen Sitzungssaal zu gewähren. Und dies sollte am Haupteingang – gleichberechtigt für alle – erfolgen.

Die Baukosten für die beiden vorgenannten Varianten (Aufzug am Haupteingang und Aufzug am Trauzimmer / Turm) werden in der jetzigen Planerleistungsphase noch nicht ermittelt. Jedoch kann vorab darauf hingewiesen werden, dass die Kosten bei der gleichen Aufzugsausführung voraussichtlich ähnlich sein werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher, eine Bauvoranfrage für die vom Landesamt für Denkmalpflege bisher abgelehnte Aufzugsvariante am Haupteingang Gebäude D zu stellen.

Alternativen:

Wie zuvor aufgeführt gibt es Alternativen für eine barrierefreie Erschließung des Schlosses, Gebäude D.

Jedoch unter Abwägung aller Vor- und Nachteile sämtlicher Varianten, sieht die Verwaltung den Aufzugsstandort am Haupteingang des Gebäudes D als beste und einzige, d. h., alternativlose, Lösung.

Finanzielle Auswirkung:

Die finanziellen Auswirkungen sind abhängig von der realisierten Variante und dem Ausführungszeitpunkt. Je nachdem, wie über die Bauvoranfrage entschieden wurde, erfolgt die Beauftragung weiterer Architektenplanungsleistungen zur Ermittlung der voraussichtlichen Kosten.

Im Haushaltsplan 2021 sind im Teilfinanzhaushalt 1, Produktgruppe 1124, auf dem Investitionsauftrag I11240101211 für die Planung und Ausführung einer Aufzugsanlage Mittel in Höhe von 300.000 € veranschlagt.

Anlagen:

Keine

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung nimmt die Variantenbetrachtung der untersuchten Aufzugsstandorte zur Kenntnis (Präsentation des Architekten Herrn Halder vom Büro BfB GmbH, Karlsruhe, in der ATUS-Sitzung am 09.06.2021).
2. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Einreichung einer Bauvoranfrage für die Errichtung der 1,5-geschossigen Aufzugsanlage am Gebäude D, direkt neben dem Haupteingang.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

gezeichnet

Dr. Torsten Fetzner
Erster Bürgermeister

Beschlussvorlage

Federführung:

Amt für Klimaschutz, Grünflächen und technische Verwaltung

Drucksache-Nr.

086/21

Geschäftszeichen:

60/LKU

Beteiligte Ämter:

Rechnungsprüfungsamt

Stadtkämmerei

Tiefbauamt

Datum:

19.05.2021

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Beschlussfassung	09.06.2021

Anhörung Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

Betreff:

Umbau Geh- und Radweg im Multring in Weinheim

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Vergabe von Straßenbauarbeiten zum Umbau des Geh- und Radweges im Multring in Weinheim an die Firma Joh. Schön & Sohn Bau GmbH & Co. KG, Austraße 13, 67346 Speyer für eine Angebotssumme in Höhe von brutto 187.214,92 €.

Verteiler:

1 x Protokollzweitschrift
1 x Dezernat 02
1 x Amt 14
1 x Amt 20
1 x Amt 66
1 x Vergabestelle

Bisherige Vorgänge:

Keine

Beratungsgegenstand:

Die Stadt Weinheim plant im Bereich des südlichen Multrings in der Weststadt Weinheim zwischen Westtangente und Olbrichtstraße den vorhandenen Geh- und Radweg von 2,00 m auf 3,00 m zu verbreitern, um die Verkehrssicherheit auf dem stark frequentierten Schulweg zur Dietrich-Bonhoeffer-Schule zu verbessern. Zu den Arbeiten gehören das Herstellen einer neuen Geh- und Radwegeinfassung mittels eines Hochbordes zur Verbreiterung des Geh- und Radweges, die Erneuerung der Oberfläche im Geh- und Radweg in Asphalt, das Herstellen einer barrierefreien Bushaltestelle, die Anpassung der Bordsteine an den Querungsstellen und Ummarkierungen.

Die Arbeiten müssen in den Sommerferien durchgeführt und vor Schulbeginn fertiggestellt werden. Demnach ist für die Straßenbauarbeiten zum Umbau des Geh- und Radweges im Multring ein Ausführungszeitraum vom 29.07.2021 bis 10.09.2021 geplant.

Die Baumaßnahme wurde dementsprechend gem. § 3b Abs. 1 VOB/A öffentlich ausgeschrieben.

Die Bekanntmachung als ausführlicher Langtext erfolgte am 10.04.2021 auf der Vergabeplattform Auftragsbörse der Metropolregion Rhein-Neckar sowie auf der Homepage der Stadt Weinheim. Die Bekanntmachung als verkürzter Text wurde zum selben Zeitpunkt in den Weinheimer Nachrichten und im Mannheimer Morgen veröffentlicht. In beiden Formen der Bekanntmachung verwies die Verwaltung auf die Vergabeunterlagen mit dem entsprechenden Leistungsverzeichnis, die auf der Vergabeplattform hinterlegt wurden.

Die Submission fand am 27.04.2021 bei der Vergabestelle statt. Während einer angemessenen Angebotsfrist der öffentlichen Ausschreibung zeigten 11 Firmen Interesse an der Ausschreibung, indem sie die Vergabeunterlagen mit dem Leistungsverzeichnis von der Auftragsbörse der Metropolregion Rhein-Neckar heruntergeladen haben. Tatsächlich gaben insgesamt sieben Firmen rechtzeitig ein Angebot für die Landschaftsbauarbeiten ab. Davon gingen sechs Angebote in elektronischer Form und ein Angebot ging in Papierform ein.

Das Ingenieurbüro E. Schulz GmbH aus Hirschberg wurde mit der Planung der Baumaßnahme Umbau des Geh- und Radweges im Multring beauftragt. Das Ingenieurbüro nahm insbesondere die Erstellung des Leistungsverzeichnisses vor und gab eine Kostenberechnung für die Straßenbauarbeiten für den Geh- und Radweg ab. Die Kostenberechnung belief sich auf einen Betrag in Höhe von netto 211.603,50 € bzw. brutto 251.808,16 €. Des Weiteren nahm das Ingenieurbüro E. Schulz GmbH ebenso die Prüfung und Wertung der eingegangenen Angebote in erster Instanz vor und gab die geprüften Angebote zusammen mit einem schriftlich formulierten Vergabevermerk als Ergebnis der Angebotsprüfung beim Rechnungsprüfungsamt der Stadt Weinheim ab.

Die Angebote wurde sodann nochmals durch das Rechnungsprüfungsamt gem. § 16c VOB/A geprüft und gem. § 16d VOB/A gewertet. Nach Prüfung und Wertung, stimmte das Rechnungsprüfungsamt der Vergabepfung des Ingenieurbüros E. Schulz GmbH zu.

Nach Abschluss der Angebotsprüfung ergibt sich folgende Bieterreihenfolge:

Nr.	Bieter	Angebotssumme (brutto) in EUR
1	Joh. Schön & Sohn Bau GmbH & Co. KG, Speyer	187.214,92
2	Bieter 3	192.209,51
3	Bieter 5	193.532,01
4	Bieter 4	198.187,90
5	Bieter 7	213.754,27
6	Bieter 6	218.048,22
7	Bieter 2	232.307,81

Die Firma Joh. Schön & Sohn Bau GmbH & Co. KG gewährt einen Nachlass in Höhe von 2,5 %. Dieser Nachlass ist in der oben genannten Angebotssumme bereits mit einberechnet.

Nach abgeschlossener Angebotsprüfung in zweifacher Instanz durch das Ingenieurbüro E. Schulz GmbH aus Hirschberg und das Rechnungsprüfungsamt ist für die Straßenbauarbeiten zum Umbau des Geh- und Radweges im Multring die Firma Joh. Schön & Sohn Bau GmbH & Co. KG aus Speyer mit einer Angebotssumme von brutto 187.214,92 € der wirtschaftlichste Bieter.

Alternativen:

Keine

Finanzielle Auswirkung:

Im Haushaltsplan 2021 stehen im Finanzhaushalt auf dem Investitionsauftrag I54100102214 (Geh- und Radweg Multring Umbau) Mittel in ausreichender Höhe für die ausgeschriebenen Straßenbauarbeiten zur Verfügung.

Die Umbaumaßnahme zur Verbesserung der kommunalen Rad- und Fußverkehrsinfrastruktur wird vom Land Baden-Württemberg mit Mitteln aus dem Landesverkehrsfinanzierungsgesetz (LGVFG) gefördert. Die voraussichtlichen Gesamtzusendungen betragen 142.000 €.

Anlagen:

Keine

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Vergabe von Straßenbauarbeiten zum Umbau des Geh- und Radweges im Multring in Weinheim an die Firma Joh. Schön & Sohn Bau GmbH & Co. KG, Austraße 13, 67346 Speyer für eine Angebotssumme in Höhe von brutto 187.214,92 €.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

gezeichnet

Dr. Torsten Fetzner
Erster Bürgermeister