



*Metropolregion
Rhein-Neckar*

Der Verband

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

1. Änderung
Kapitel 1.4 Wohnbauflächen
Kapitel 1.5 Gewerbliche Bauflächen

**Plansätze und Begründung
Entwurf: Stand März 2020**

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

	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

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 der bestehenden 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 zur Reduzierung von Wärmebelastungen, zur Minderung von</p>	<p><i>Nachhaltige Energieversorgung und Klimaanpassungsstrategie</i></p> <p>G</p>

	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 Einzel-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 festgelegt.	<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 benachbarten Gemeinden 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 dem Verband Region Rhein-Neckar abgestimmt werden.	<i>Kooperative Wohnflächenentwicklung</i> G

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 des aktuellen 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

<p>1.4.2.8</p>	<p>Im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung sind in der Metropolregion Rhein-Neckar für die Berechnung des kommunalen Wohnbauflächenbedarfes folgende Siedlungsdichtewerte zugrunde zu legen:</p>	<p><i>Regionalplanerische Siedlungsdichtewerte für die Wohnbauflächenbedarfsermittlung</i></p>								
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="287 358 734 425"> <ul style="list-style-type: none"> • in Oberzentren </td> <td data-bbox="734 358 1053 425"> <p>45 WE/ha</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="287 425 734 560"> <ul style="list-style-type: none"> • in Mittelzentren sowie im baden-württembergischen Teilraum Unterzentren </td> <td data-bbox="734 425 1053 560"> <p>40 WE/ha bzw. 30 WE/ha</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="287 560 734 761"> <ul style="list-style-type: none"> • Grundzentren im rheinland-pfälzischen, Unterzentren im hessischen sowie Kleinzentren im baden-württembergischen Teilraum </td> <td data-bbox="734 560 1053 761"> <p>30 WE/ha bzw. 25 WE/ha</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="287 761 734 873"> <ul style="list-style-type: none"> • in sonstigen Kommunen </td> <td data-bbox="734 761 1053 873"> <p>25 WE/ha bzw. 20 WE/ha</p> </td> </tr> </table>	<ul style="list-style-type: none"> • in Oberzentren 	<p>45 WE/ha</p>	<ul style="list-style-type: none"> • in Mittelzentren sowie im baden-württembergischen Teilraum Unterzentren 	<p>40 WE/ha bzw. 30 WE/ha</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Grundzentren im rheinland-pfälzischen, Unterzentren im hessischen sowie Kleinzentren im baden-württembergischen Teilraum 	<p>30 WE/ha bzw. 25 WE/ha</p>	<ul style="list-style-type: none"> • in sonstigen Kommunen 	<p>25 WE/ha bzw. 20 WE/ha</p>	<p>Z</p>
<ul style="list-style-type: none"> • in Oberzentren 	<p>45 WE/ha</p>									
<ul style="list-style-type: none"> • in Mittelzentren sowie im baden-württembergischen Teilraum Unterzentren 	<p>40 WE/ha bzw. 30 WE/ha</p>									
<ul style="list-style-type: none"> • Grundzentren im rheinland-pfälzischen, Unterzentren im hessischen sowie Kleinzentren im baden-württembergischen Teilraum 	<p>30 WE/ha bzw. 25 WE/ha</p>									
<ul style="list-style-type: none"> • in sonstigen Kommunen 	<p>25 WE/ha bzw. 20 WE/ha</p>									
	<p>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.</p>									
<p>1.4.2.9</p>	<p>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.</p>	<p><i>Flächenbilanzierung</i></p> <p>Z</p>								
<p>1.4.2.10</p>	<p>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“).</p>	<p><i>Schwellenwert</i></p> <p>Z</p>								
	<p>Im baden-württembergischen Teilraum der Metropolregion Rhein-Neckar entspricht der errechnete Wohnbauflächenbedarf einem regionalplanerischen Grundsatz („Orientierungswert“).</p>	<p><i>Orientierungswert</i></p> <p>G</p>								
<p>1.4.2.11</p>	<p>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.</p>	<p><i>Siedlungsflächenmonitoring und -management</i></p> <p>G</p>								

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 (dynamische Konjunktur, niedriges Zinsniveau) haben zur Folge, dass trotz verstärkter Konzentration der Planungsträger auf die siedlungsstrukturelle „Innenentwicklung“ der Flächenver-</p> | <p><i>Vorrang der
Innenentwicklung</i></p> <p>Z</p> |

brauch 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 Kaltluftschnitten,
- 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 gesamtheregionalen 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 Belegungsdichterrückgang 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 schienengebundenen 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.

Eigenentwicklung Wohnen

Z

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.

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 und 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 gesamtsregionalen 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 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 EW/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:

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

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:

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

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 Zuwachsraten 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 sich verändernden Haushaltsstrukturen mit einer Zunahme an Singlehaushalten zu begründen. Bei einem prognostizierten Belegungsdichterückgang von durchschnittlich 2 Personen je Haushalt 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 eine Zuwachsrate 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 Zuwachsraten 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 Zuwachsraten:

- „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*

Z

In der Zielsetzung flächensparender Siedlungskonzeptionen sollen die regionalplanerischen Siedlungsdichtewerte auch

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 für sieben verschiedene Zentralitätstypen 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 potenziellen frei werdenden Wohnungsimmobilen 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 Wohnbauflächen-defizit 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.
- Schwellenwert*
Z
Orientierungswert
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.
- Siedlungsflächenmonitoring
und -management*
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 Wärmebelastungen, 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.

Nutzungsausschluss

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 Gewerbeflä-

*Zusätzliche gewerbliche
Bauflächen*

G

chenbedarfs bis 2035. Im Ergebnis der Studie liegt der ermittelte 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.

- 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 Vor-

*Nachhaltige
Energieversorgung und
Klimaanpassungsstrategie*

G

gaben 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 Gewerbebestandorte, 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 angesichts der Begrenztheit der Ressource Fläche ist nicht zuletzt

*Eigenentwicklung
Gewerbe*

Z

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 örtlichen Eigenbedarf hinaus ist eine landes- und regionalplane-

*Siedlungsbereiche
Gewerbe*

Z

rische 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 Raumordnungs-kommission werden für die räumliche Steuerung der gewerblichen Siedlungsentwicklung in der Metropolregion Rhein-Neckar regionalbedeutsame Standorte als Vorranggebiete gebiets-scharf festgelegt. Die regionalplanerische, zweckge-bundene Flächensicherung und -freihaltung dieser Standorte ist mit den städtebaulichen Ordnungs- und Entwicklungser-fordernissen sowie den landes- und regionalplanerischen Rah-menvorgaben 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 Gewer-beflächenstudie Metropolregion Rhein-Neckar“ hat ergeben, dass in der Region erhebliche Flächendefizite insbesondere bei den Standorttypen „Klassisches Gewerbe“ sowie „Wis-sensintensives Gewerbe und forschungsnahe Dienstleistun-gen“ 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 Produk-tion und produktionsnaher Dienstleistung oder auch von Be-trieben im Forschungs- und Entwicklungsbereich als „Vorrang-gebiete für Gewerbe und Dienstleistung (VRG)“ festgelegt. Diese Standorte erfüllen laut der Gewerbeflächenstudie in be-sonderer Weise die qualitativen Anforderungen an zukunfts-orientierte, 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 „Vorrang-gebiete für Gewerbe und Dienstleistung“ festgelegt, wenn dort eine betriebliche Umstrukturierung entweder bereits stattfin-det 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 Flächenre-serven
- kurze Distanz sowie direkte, möglichst ortsdurchfahrts-freie Anbindung an das großräumige und überregionale Straßenverkehrsnetz,
- räumliche Nähe zu Haltepunkten des schienengebundenen ÖPNV,
- städtebauliche Anbindung an bestehenden Siedlungskör-per,

- 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, Höpfigen, Lobbach, Ravenstein, Reichartshausen, Schönbrunn, Spechbach, Wiesenbach, Wilhelmsfeld.

Im hessischen Teilraum

Abtsteinach, Gorbheimertal, Grasellenbach, Hirschhorn (Neckar), Lautertal (Odenwald), Lindenfels.

Im rheinland-pfälzischen Teilraum

Altdorf, Altleiningen, Battenberg (Pfalz), Beindersheim, Birkenheide, Birkenhördt, Bissersheim, Bobenheim am Berg, Böbingen, Böchingen, Böllernborn, Bornheim, Burrweiler, Carlsberg, Dackenheim, Dernbach, Dierbach, Dirmstein, Dörrenbach, Elmstein, Erlenbach bei Kandel, Eschbach, Esthal, Eußerthal, Flemlingen, Forst a.d.Wstr., Frankeneck, Frankweiler, Freckenfeld, Freimersheim (Pfalz), Freisbach, Gerolsheim, 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, Schriesheim, Schwarzach, St. Leon-Rot, Zuzenhausen, Zwingenberg.

Im hessischen Teilraum

Einhausen, Neckarsteinach, Zwingenberg.

Im rheinland-pfälzischen Teilraum

Albersweiler, Barbelroth, Berg (Pfalz), Bockenheim an der Weinstraße, Birkweiler, Ebertsheim, Edesheim, Ellerstadt, Erpolzheim, Essingen, Friedelsheim, Fußgönheim, Gönnheim, Hatzenbühl, Herxheim am Berg, Insheim, Kapellen-Drusweiler, Kapsweyer, Kirchheim an der Weinstraße, Kirrweiler, Klingenmünster, 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, Wiesloch (Kernstadt) und Weinheim (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), Waibstadt (Kernstadt) und Waldbrunn (Ortsteil Strümpfelbrunn) und Seckach (Hauptort).

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, Heiligenkreuzsteinach, Helmstadt-Bargen, Hüffenhardt, Lobbach, Malsch, Mauer, Mühlhausen, Neckarbischofsheim, Neckargerach, Neidenstein, Neunkirchen, Reichartshausen, Schönau, Spesbach, Waldbrunn, Wiesenbach, Wilhelmsfeld, Zuzenhausen, Zwingenberg.

Im hessischen Teilraum

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

Im rheinland-pfälzischen Teilraum

Albersweiler, Altdorf, Altleiningen, Altrip, Barbelroth, Battenberg (Pfalz), Beindersheim, Berg (Pfalz), Billigheim-Ingenheim, Birkenheide, Birkenhördt, Birkweiler, Bissersheim, Bobenheim am Berg, Böbingen, Böchingen, Bockenheim a.d.Wstr., Böllernborn, 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), Gleishorbach, Göcklingen, Gommersheim, Gönningheim, 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, Kindingheim, 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, Oberrotterbach, Oberschlettenbach, Obersülzen, Obrigheim (Pfalz), Ottersheim bei Landau (Pfalz), Otterstadt, Pleisweiler-Oberhofen, Quirnheim, Ramberg, Ranschbach, Rhodt unter der Rietburg, Rinntal, Rödersheim-Gronau, Rohrbach, Roschbach, Ruppertsberg, St. 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 Mannheim (Friedrichsfeld, Friesenheimer Insel, Neckarau, Rheinau, Sandhofen, Seckenheim) und Heidelberg (Bahnstadt, Kirchheim, Rohrbach, Südstadt, Wieblingen),

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, Obrigheim (Hauptort), Plankstadt, Reilingen, Sandhausen, Schönbrunn (Hauptort, Interkommunales Gewerbegebiet der vVG Eberbach-Schönbrunn), St. Leon-Rot (Ortsteil Rot).

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.

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, Seckach, Schwarzach.

Im hessischen Teilraum

Biblis, Birkenau, Einhausen, Fürth, Groß-Rohrheim, Lautertal, Mörlenbach, Rimbach, Zwingenberg.

Im rheinland-pfälzischen Teilraum

Bobenheim-Roxheim, Böhl-Iggelheim, Dannstadt-Schauernheim, Dudenhofen, Maxdorf, Mutterstadt, Limburgerhof, Lingenfeld, Hagenbach, Hatzenbühl, 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)		55	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 Bahnhaltepunkt. 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	50	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“		11	Gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz mit besonderer Standortgunst für hochwertige, auch wissensintensive Gewerbe und Dienstleistungen.
Heppenheim (Bergstraße)	Gewerbegebiet Süd		2	Konzentration der Entwicklung auf Nutzung der bestehenden Flächenreserven sowie Sicherung bestehender Gewerbebetriebe.
Bürstadt	Bobstadt – An der B 44		30	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“		42	Sehr gute Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz. Besondere Standortgunst der großflächigen Potenziale für wissensintensive 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)	23	Direkte Nähe zur großräumigen bzw. überregionalen Straßeninfrastruktur. Erhebliche Standortpotenziale für großflächige Gewerbeansiedlungen im interkommunalen Verbund.

* Stand: Dezember 2019

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)	23	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)	33	Sehr gute Anbindung an das Autobahnnetz. Erhebliche Flächenreserven für großflächige Logistik und Industrieansiedlungen in Ergänzung zum Bestand.
Frankenthal	nördlich „Im Spitzbusch“		45	Gute Erreichbarkeit des übergeordneten Straßenverkehrsnetzes. Entwicklungsfläche ausschließlich für Erweiterung/Verlagerung der Logistikflächen der BASF.
Germersheim	Industriegebiet „Insel Grün und Hafen Nordufer“		27	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)	27	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“		55	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“		15	Unmittelbare Nähe zur Autobahn, jedoch keine optimale Verkehrserschließung. Erhebliche Flächenpotenziale für Industrie- und Logistikbetriebe in Ergänzung zum Bestand.

* Stand: Dezember 2019