

## **Inhalte des Arbeitsentwurfs der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, Plankapitel 1.4 „Wohnbauflächen“ und 1.5 „Gewerbliche Bauflächen“**

### **1. Plansätze zu Kap. 1.4 Wohnbauflächen**

Die Plansätze zu Kapitel 1.4 Wohnbauflächen greifen die bewährte Struktur des Einheitlichen Regionalplans auf und entwickeln diese weiter. Dazu gehören insbesondere die Ziele und Grundsätze zur bedarfsgerechten Wohnungsversorgung und Flächenentwicklung, zur Funktionsmischung und zum Vorrang der Innenentwicklung (PS 1.4.1.1 - 1.4.1.4). Hinzugefügt wurde der Grundsatz 1.4.1.5, der das Thema der nachhaltigen Energieversorgung und der Klimaanpassung bei der Bauflächenentwicklung aufgreift.

Wesentliche Neuerung ist die Einführung einer regionsweit einheitlichen quantitativen Wohnbauflächenbedarfsermittlung für die Ebene der Flächennutzungsplanung. Dazu wurde die im Rahmen der „Fortschreibung der Wohnbauflächen-Bedarfsprognose Rhein-Neckar“ erarbeitete und vom Planungsausschuss beschlossene Berechnungsmethodik in entsprechende Plansätze formuliert (PS 1.4.2.1 - 1.4.2.10). Wesentliche Vorteile dieser, auf Grundlage der Prognosen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt – und Raumforschung basierenden Methodik sind:

- Nutzung vorhandener, einheitlicher Datengrundlagen (Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen vom BBSR) – keine eigene Prognose
- Transparente Ermittlung der Rechenfaktoren und eigenständige Anwendbarkeit durch Kommunen und VRRN
- Erhöhung der planerischen Flexibilität und Fortschreibungsfähigkeit
- nachhaltige Einbeziehung regionalplanerischer Zielvorstellungen in die Ermittlung und Verteilung von Wohnbauflächen
- einheitliche Behandlung von Kommunen mit gleicher Funktionszuweisung

Als Ergebnis der geführten Kommunalgespräche schlägt die Verbandsverwaltung in diesem Zusammenhang zusätzlich eine Ergänzung von Plansatz 1.4.2.2 vor, die eine flexiblere Eigenbedarfsermittlung für Kommunen mit gemeinsamer Flächennutzungsplanung ermöglicht. Daneben soll der neue Plansatz 1.4.2.5 „Kooperative Wohnflächenentwicklung“ unter bestimmten Bedingungen die Übertragung von Wohnbauflächenbedarfen von Ober- und Mittelzentren auf Nachbarkommunen im Rahmen interkommunaler Vereinbarungen ermöglichen.

Das Plankapitel 1.4 schließt mit der Empfehlung zur Nutzung des vom Verband regionsweit zur Verfügung gestellten „Raum+ Monitor“ zum kommunalen Siedlungsflächenmonitoring und -management (PS 1.4.2.11).

### **2. Plansätze zu Kap. 1.5 Gewerbliche Bauflächen**

Die überarbeiteten Plansätze zu „Gewerblichen Bauflächen“ in Plankapitel 1.5 greifen die im wesentlichen bewährte Struktur auf. Neben redaktionellen Anpassungen wurden die Plansätze zu den „Allgemeinen Vorgaben“ (1.5.1 ff) analog zum Kapitel Wohnbauflächen um einen Grundsatz zur nachhaltigen Energieversorgung und zur Klimaanpassung ergänzt (PS 1.5.1.3).

Bei der räumlichen Zuordnung der Gewerbeflächen (1.5.2 ff) wurde die Systematik der Funktionszuweisungen (Eigenentwicklung Gewerbe / Siedlungsbereich Gewerbe / Kommunen ohne ausdrückliche Funktionszuweisung) und deren Wirkung auf die kommunale

Flächennutzungsplanung beibehalten. Neu ist die sich aus den Erkenntnissen der regionalen Gewerbeflächenstudie ergebende Differenzierung nach Strukturtypen bei den regionalbedeutsamen Vorranggebietsausweisungen. Hier schlägt die Verwaltung vor, je nach Standorteignung und Lagegunst künftig in Vorranggebiete für „Gewerbe und Dienstleistung“ und für „Industrie und Logistik“ zu differenzieren, um möglichen Fehlentwicklungen vorzubeugen.

Beibehalten wird der bewährte Nutzungsausschluss für großflächigen Einzelhandel, Veranstaltungs- und Vergnügungszentren und weitere Nutzungen in Vorranggebieten, die nicht mit der zugewiesenen Funktion in Einklang stehen.

### **3. Arbeitsentwurf der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan**

In einem weiteren Schritt der Erarbeitung des Entwurfs zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar müssen die flächenbezogenen Auswirkungen der aktualisierten Wohnbauflächenprognose, der Regionalen Gewerbeflächenstudie und nicht zuletzt der informellen Beteiligungsrunde mit den kommunalen Partnern als Träger der Flächennutzungsplanung Eingang in die Raumnutzungskarte finden. Im Arbeitsentwurf zur Raumnutzungskarte sind die Konflikte zwischen neuen Entwicklungsspielräumen und konkurrierenden bzw. nach rechtskräftiger Planung ggf. entgegenstehenden Planvorgaben aufgezeigt und dargestellt. Nach Einbeziehung aller relevanten Belange - insbesondere einer Umweltprüfung – ist das Für und Wider einer möglichen Planänderung im Einzelfall abzuwägen.

Die aus Sicht der Verwaltung notwendigen Planänderungen sind dem Arbeitsentwurf der Raumnutzungskarte zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar zu entnehmen. Je nachdem, ob in einem Änderungsbereich aus regionalplanerischer Sicht eine zusätzliche Entwicklung von Wohnbauflächen (rot umrandet) oder von gewerblichen Bauflächen (grau umrandet) ermöglicht werden soll, wurden die Änderungsbereiche farblich differenziert dargestellt. Für diese Bereiche würden bisher dort festgelegte regionalplanerische Ausweisungen, d.h. unterschiedliche Freiraumrestriktionen in Form von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten, zugunsten eines Entwicklungsspielraums für die weitere kommunale Siedlungsentwicklung entfallen. Es ist ausdrücklich nicht vorgesehen, auf regionaler Ebene eine Siedlungsflächenausweisung vorzunehmen, sondern mit der Rücknahme von Restriktionen den genannten Entwicklungsspielraum bereitzustellen. Dies erscheint vor dem Hintergrund der Maßstäblichkeit der Regionalplanung und dem Subsidiaritätsprinzip mit Blick auf die kommunale Planungshoheit sinnvoll und angemessen.

Die Neukonzeption der regionalbedeutsamen Gewerbestandorte führt auf der Grundlage der Regionalen Gewerbeflächenstudie einerseits teilweise zu einer Erweiterung der Vorranggebiete, andererseits erfolgt entsprechend der besonderen Eignung der Standorte für bestimmte Nutzungen sowohl im Plankapitel als auch in der Raumnutzungskarte eine differenzierte Festlegung in die beiden Kategorien „Vorranggebiete für Industrie und Logistik“ (Symbol „I“) und „Vorranggebiete für Gewerbe und Dienstleistungen“ (Symbol „G“) (s.o.). Auch für die Neuabgrenzung der gewerblichen Vorranggebiete ist es erforderlich, die in der Raumnutzungskarte dort bisher vorhandenen freiraumsichernden Ziel- und Grundsatzfestlegungen zugunsten einer gewerblichen Entwicklung zurückzunehmen. Für die regionalbedeutsamen Gewerbestandorte soll allerdings im Gegensatz zu den Entwicklungsspielräumen zu den „sonstigen“ Gewerbeflächen eine gebietsscharfe Vorrangausweisung im Regionalplan erfolgen, damit die entsprechenden Zielvorgaben der Plansätze 1.5.2.4 und 1.5.2.5 für diese herausgehobenen Flächenpotentiale greifen können.