



*Metropolregion  
Rhein-Neckar*

---

Der Verband

# **Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar**

1. Änderung  
Kapitel 1.4 Wohnbauflächen  
Kapitel 1.5 Gewerbliche Bauflächen

**Plansätze und Begründung**

**Entwurf zur 2. Offenlage und 2. Anhörung  
(§ 6 Abs. 4 / § 10 Abs. 1 LPlIG Rheinland-Pfalz)**

**Stand: Februar 2023**





*Metropolregion  
Rhein-Neckar*

---

Der Verband

# **Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar**

1. Änderung  
Kapitel 1.4 Wohnbauflächen  
Kapitel 1.5 Gewerbliche Bauflächen

**Plansätze und Begründung**

**Entwurf zur 2. Offenlage und 2. Anhörung  
(§ 6 Abs. 4 / § 10 Abs. 1 LPlIG Rheinland-Pfalz)**

**Stand: Februar 2023**

**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](mailto:info@vrrn.de)

# Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
<b>Satzungsentwurf</b>	<b>1</b>
<b>I. Erläuterungen</b>	<b>2</b>
<b>II. Plansätze und Begründungen</b>	<b>7</b>

	<b>Plansatz</b>	<b>Begründung</b>
1.4 Wohnbauflächen	7	12
1.4.1 Allgemeine Vorgaben	7	12
1.4.2 Räumliche Zuordnung und quantitative Wohnbauflächenbedarfsermittlung	8	17
1.5 Gewerbliche Bauflächen	28	31
1.5.1 Allgemeine Vorgaben	28	31
1.5.2 Räumliche Zuordnung	29	35
Anhang		41



### **Satzung des Verbands Region Rhein-Neckar über die Feststellung der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar**

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

#### § 1 Feststellung durch Satzung

Die 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar – Plankapitel 1.4 „Wohnbauflächen“ und 1.5 „Gewerbliche Bauflächen“ – bestehend aus Text und Karten (Anlage zu dieser Satzung), wird für den baden-württembergischen und den rheinland-pfälzischen Teil des Verbandsgebietes festgestellt.

#### § 2 Inkrafttreten

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

(2) Gleichzeitig tritt folgende Satzung außer Kraft:

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

Mannheim, den xx.xx.xxxx

Stefan Dallinger  
Verbandsvorsitzender

Ralph Schlusche  
Verbandsdirektor

# I. Erläuterungen

## Hintergrund

Aufbauend auf dem „Staatsvertrag zwischen den Ländern Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz über die Zusammenarbeit bei der Raumordnung und Weiterentwicklung im Rhein-Neckar-Gebiet“ vom 26. Juli 2005 verfolgen die Regionalplanung und -entwicklung in der Metropolregion Rhein-Neckar das Ziel, die hohe Attraktivität des Lebens- und Wirtschaftsraums Rhein-Neckar zu erhalten und seine Entwicklungschancen weiter zu steigern. Als zentrales Steuerungsinstrument für eine dynamische und gleichermaßen nachhaltige Entwicklung der Metropolregion Rhein-Neckar, wurde am 15. Dezember 2014 der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar für den baden-württembergischen und rheinland-pfälzischen Teilraum der Region rechtskräftig. Damit wurde erstmals eine einheitliche, rechtsverbindliche Grundlage für die Steuerung der räumlichen Entwicklung in der gesamten Region geschaffen. Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) hat zum Ziel, eine ökologisch tragfähige, sozial gerechte und ökonomisch effiziente Entwicklung aller Teilräume innerhalb der Metropolregion zu sichern.

## Erfordernis

Aufgrund des komplexen und zeitaufwendigen Verfahrens zur erstmaligen Aufstellung des Einheitlichen Regionalplans konstatierte der Verband Region Rhein-Neckar (VRRN) schon bald nach der Erlangung der Rechtskraft des Planwerkes die Notwendigkeit, verschiedene strategische Themenfelder erneut auf den Prüfstand zu stellen. Dabei sah er insbesondere hinsichtlich der Themenfelder „Wohnen“ und „Gewerbe“ das Erfordernis, das Planungskonzept zu überprüfen.

So baut der ERP beim Thema Wohnbauflächen auf einer Bedarfsabschätzung auf, die auf der Grundlage einer eigens erstellten gemeinschaftlichen Bevölkerungsprognose mit dem Zielhorizont 2020 erstellt wurde. Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung in der Region verlief aber weitaus dynamischer als prognostiziert. Statt einem erwarteten Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2020 verzeichnete die Region im Betrachtungszeitraum insgesamt einen kontinuierlichen Zuwachs. Dieser brachte entsprechende Auswirkungen auf den Wohnungsbedarf und die Siedlungsflächenentwicklung mit sich. Daher sah der VRRN die Notwendigkeit, eine neue Bedarfsabschätzung vorzunehmen und zu überprüfen, inwiefern Flächenreserven zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs qualitativ und quantitativ noch zur Verfügung stehen. Zusätzlich sollte die regionalplanerisch vorgegebene Bedarfsermittlung so angepasst werden, dass diese auch auf Flächennutzungsplanungen, die über das Zieljahr des Regionalplans hinaus gehen, anwendbar ist.

Auch im gewerblichen Bereich stellte der VRRN in den Jahren nach Inkrafttreten des ERP in fast allen Teilräumen der Metropolregion eine erhöhte Flächennachfrage durch betriebliche Erweiterungen, Neuan siedlungen und Verlagerungen fest. Überlagert wurde diese Situation zudem durch Veränderungen auf dem Gewerbeflächenmarkt in Form von Standortaufgaben, städtebaulichen Umstrukturierungen (z. B. Konversionen) und einer zunehmenden Nutzungskonkurrenz durch den Wohnungsbau und den Einzelhandel. Zudem sind die aktuellen Angebote und Qualitäten an Gewerbeflächen in der Metropolregion Rhein-Neckar räumlich sehr unterschiedlich verteilt. Während in verschiedenen gewerblichen Vorranggebieten des rechtskräftigen ERP keine Flächen mehr zur Verfügung stehen, werden andernorts Flächen bereitgestellt, die nicht (mehr) dem Bedarf der Wirtschaft entsprechen und die somit als nicht marktgängig eingeschätzt werden.

Vor dem Hintergrund der dargelegten Entwicklungen entschied sich der VRRN, den Regionalplan mit Blick auf die quantitativen und qualitativen Weichenstellungen für die künftige wohnbauliche und gewerbliche Siedlungsentwicklung zu überarbeiten und damit an aktuelle Entwicklungen und Herausforderungen anzupassen.



## **Wesentliche Fachbeiträge**

Ausgehend von den aufgeworfenen Fragestellungen beauftragte der Verband Region Rhein-Neckar die Erstellung zweier Gutachten als Grundlage für die Überarbeitung der Festlegungen zur Siedlungsentwicklung im ERP. Zielsetzung des Gutachtens „Fortschreibung der Wohnungsflächen-Bedarfsprognose in der Region Rhein-Neckar“ war die Entwicklung einer neuen Methodik zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs, die sowohl im Rahmen der Regionalplanung als auch bei der Flächennutzungsplanung einheitlich, transparent und zeitlich flexibel angewendet werden kann. Gleichzeitig sollte sie die regionalplanerischen Zielsetzungen zur Steuerung der Siedlungsentwicklung konsequent in die Bedarfsermittlung einbeziehen. Im Rahmen der „Regionalen Gewerbeflächenstudie Rhein-Neckar“ wurden die Bedarfe am Gewerbeflächenmarkt ermittelt, analysiert und mit den vorhandenen Potenzialen in quantitativer sowie qualitativer Hinsicht abgeglichen. Aufbauend hierauf wurden die Anforderungen an die Weiterentwicklung der Gewerbeflächenkulisse konkretisiert.

## **Art und Umfang**

Vor dem Hintergrund der dargelegten Handlungserfordernisse entwickelt der VRRN im Rahmen der 1. Änderung des ERP sowohl die regionalplanerischen Ziele und Grundsätze in den Plankapiteln 1.4 „Wohnbauflächen“ und 1.5 „Gewerbliche Bauflächen“ als auch die räumliche Konzeption in der Raumnutzungskarte weiter. Dabei orientiert sich die Planung an den Prinzipien einer nachhaltigen Raumentwicklung nach § 1 Abs. 2 ROG. Daraus folgt, dass sich die Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung am Grundsatz einer sparsamen Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen ausrichten. Dementsprechend erfahren die Vorgaben zur sparsamen Inanspruchnahme von Flächen im Rahmen der Planänderung eine weitere Stärkung. Auch Fragen der Klimaanpassung, der nachhaltigen Energieversorgung sowie der interkommunalen Kooperation bei der Wohnflächenentwicklung finden mit der 1. Änderung des ERP Eingang in die Vorgaben zur Siedlungsentwicklung.

Kern der Änderung des Kapitels 1.4 ist die grundlegende Neukonzeption der Berechnungsmethodik zur Wohnbauflächenbedarfsermittlung. Diese orientiert sich nun nicht mehr an einer gemeinschaftlichen Bevölkerungsprognose, sondern setzt auf eine gestaffelte Bedarfszuweisung gemäß dem regionalplanerischen Steuerungsansatz zur dezentralen Konzentration der Siedlungsentwicklung. Dabei wird der gesamtregional ermittelte Wohnungsbedarf entsprechend der regionalplanerisch zugewiesenen Wohnfunktionen auf die kommunale Ebene heruntergebrochen. Im Ergebnis werden sog. Zuwachsfaktoren und ein Berechnungsweg vorgegeben, anhand derer für jede Kommune der Wohnungsbedarf ermittelt und wiederum nach regionalplanerischen Kriterien in einen kommunalen Flächenbedarf überführt werden kann (vgl. ausführliche Erläuterung zur Methodik in der Begründung zu Kapitel 1.4.2).

In Summe ergibt sich aus dieser Berechnung ein gesamtregionaler Bedarf von 90.850 zusätzlichen Wohneinheiten für einen Zeitraum von 15 Jahren. Werden diese gemäß der o.g. Methodik auf die Kommunen umgelegt, resultiert daraus ein Wohnbauflächenbedarf von insgesamt rund 2.700 ha. Die Gegenüberstellung dieses Bedarfs mit der Summe der regionsweit erfassten Flächenpotenziale in Raum+Monitor<sup>1</sup> ergibt, dass rein rechnerisch der weitaus größte Teil des Bedarfs auf bereits planerisch gesicherten Wohnbauflächen gedeckt werden könnte. Die Verortung von Flächenbedarfen und -potenzialen in der Region ist jedoch oftmals nicht kongruent.

Da eine rein rechnerische Flächenbilanzierung auf gesamtregionaler Ebene die sehr unterschiedlichen Situationen in einzelnen Kommunen unberücksichtigt lassen würde, gliedert der VRRN im Rahmen der 1. Änderung die ermittelten Flächenbedarfe auch auf kommunaler Ebene mit den Flächenpotenzialen ab. In Folge dessen wurde nur in den Kommunen von einem zusätzlichen Flächenbedarf ausgegangen, in denen der ermittelte Wohnbauflächenbedarf das vorhandene Flächenpotenzial übersteigt. Waren für eine solche Kommune zudem keine ausreichenden restriktionsfreien Entwicklungsspielräume in der Raumnutzungs-

---

<sup>1</sup> Raum+Monitor ist eine Onlineplattform zur Erfassung von Siedlungsflächenpotenzialen, die seit 2018 regionsweit allen Kommunen zur Verfügung gestellt wird.

karte des rechtskräftigen ERP vorhanden, wurde überprüft, inwiefern nach Durchführung der schutzgutbezogenen Umweltprüfung durch eine Rücknahme von Freiraumrestriktionen Entwicklungsspielräume für eine potenzielle Siedlungserweiterung ermöglicht werden können. Im Ergebnis führt dies in der 1. Änderung des ERP insgesamt zu einer Rücknahme von Freiraumrestriktionen in einer Größenordnung von ca. 380 ha zugunsten von Entwicklungsmöglichkeiten für potenzielle Wohnbauflächen. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen im Rahmen der Siedlungsentwicklung ist aber nur dann zulässig, wenn zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanaufstellung oder -änderung ein über die vorhandenen Flächenpotenziale hinausgehender Flächenbedarf nachgewiesen wird.

Im Zuge der Überarbeitung der räumlichen Konzeption zur Siedlungsentwicklung wurde zudem die Zuweisung der Wohnfunktionen überprüft und angepasst.

Kern der Änderung des Plankapitels 1.5 „Gewerbliche Bauflächen“ ist, aufbauend auf den Ergebnissen der Gewerbeflächenstudie, die Neukonzeption der regionalen Gewerbeflächenkulisse. Konkret wurde im Rahmen der Studie ein Flächenbedarfswert für die gesamte Metropolregion bis 2035 von etwa 1.500 ha ermittelt. Auch dieser Bedarf wurde mit den Flächenpotenzialen der in Raum+Monitor erfassten Potenziale abgeglichen. Hierbei konnten zwar noch erhebliche Reserven von insgesamt ca. 2.000 ha planungsrechtlich gesicherter Gewerbeflächen festgestellt werden. Der Analyse der Gutachter zufolge sind hiervon jedoch ca. 50% aufgrund nicht marktfähiger räumlicher Lage, Nichtverfügbarkeit oder anderer Gründe nicht zu aktivieren. Die Bilanzierung aus der prognostizierten Flächennachfrage und dem aktuell verfügbaren Flächenpotenzial führt insofern laut Studie zu einem maximalen zusätzlichen Flächenbedarf in der Metropolregion bis 2035 von rund 500 ha.

Im Rahmen der 1. Änderung des ERP sieht der VRRN hinsichtlich der gewerblichen Bauflächen vor allem vor, Flächenpotenziale innerhalb der bestehenden gewerblichen Gebietskulisse des ERP auszuschöpfen sowie Erweiterungsmöglichkeiten an den vorhandenen regionalbedeutsamen Gewerbestandorten zu schaffen. Um zusätzlich aus regionalplanerischer Sicht besonders geeignete Standorte für bestimmte gewerbliche Nutzungen zu sichern, und damit eine zukunftsfähige gewerbliche Entwicklung der Metropolregion Rhein-Neckar zu ermöglichen, werden die gewerblichen Vorranggebiete nunmehr in zwei Kategorien eingeteilt: Regionalbedeutsame Gewerbestandorte, die sich für die Nutzung durch Industrie - und großflächige Logistikbetriebe besonders eignen, werden als „Vorranggebiete für Industrie und Logistik“ festgesetzt und Standortbereiche, die für die Nutzung durch Gewerbe, Dienstleistungen sowie Einrichtungen für Wissenschaft und Forschung geeignet sind, werden als „Vorranggebiete für Gewerbe und Dienstleistung“ festgelegt.

Die Überarbeitung der gewerblichen Vorranggebietskulisse hat sowohl die Ausweisung neuer Vorranggebietsflächen als auch in Teilbereichen deren Rücknahme zur Folge. In Summe ergibt sich dadurch gegenüber den im rechtskräftigen ERP ausgewiesenen ca. 1790 ha gewerblicher Vorranggebiete eine Zunahme der Vorranggebietsflächen um ca. 225 ha auf nun ca. 2015 ha. Um die Ausweisung neuer gewerblicher Vorranggebietsflächen zu ermöglichen, werden im Rahmen der 1. Änderung nach schutzgutbezogener Prüfung der Umweltbelange für ca. 161 ha die bisher dort bestehenden Freiraumrestriktionen zurückgenommen.

Über die regionalbedeutsamen gewerblichen Vorranggebiete hinaus sind durch die gewerbliche Entwicklung der vergangenen Jahre auch auf kommunaler Ebene zusätzliche Bedarfe für gewerbliche Siedlungserweiterungen entstanden. Im Rahmen der Siedlungsflächenkonzeption wurden daher auch Flächen berücksichtigt, die potenziell zur Deckung dieses kommunalen Gewerbeflächenbedarfs benötigt werden. Mit Blick auf die Notwendigkeit, Entwicklungsspielräume für regionalplanerisch sinnvolle gewerbliche Siedlungserweiterungen auch auf kommunaler Ebene zu schaffen, wurden für potenzielle Siedlungserweiterungen zur Gewerbeentwicklung insgesamt ca. 275 ha von bisher bestehenden Freiraumrestriktionen freigestellt. Entsprechend der Empfehlung der Gewerbeflächenstudie Rhein-Neckar wird somit ein zusätzlicher Entwicklungsspielraum für gewerbliche Ansiedlungen von rund 500 ha geschaffen.

In der Raumnutzungskarte wurden gegenüber der bisher gültigen Raumnutzungskarte über die genannten Änderungen hinaus weitere Anpassungen vorgenommen. Diese resultieren unter anderem aus der Überarbeitung der Siedlungsflächendarstellung auf Grundlage aktueller Flächennutzungspläne, aus der Anpassung an positiv entschiedene Zielabweichungsverfahren sowie der Anpassung der „Entwicklungsflächen militärische Konversion“ bzw. „Sonderflächen Bund“ an die aktuellen Entwicklungen.

Die 1. Änderung des ERP wird durch eine Umweltprüfung begleitet. Weitere Details zu den vorgenommenen Änderungen können der Begründung sowie dem Umweltbericht entnommen werden.

### **Formelle Verfahrensschritte**

Das Aufstellungsverfahren richtet sich nach dem Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (vgl. Artikel 5, Abs. 1, Satz 1 Staatsvertrag Rhein-Neckar) i. V. m. dem Raumordnungsgesetz (ROG). Die Verbandsversammlung fasste am 1. Dezember 2019 den formalen Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des ERP. Im Zeitraum vom 10. Juni 2020 bis zum 05. August 2020 fand die Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen über die Einleitung des Verfahrens gem. § 9 Abs. 1 ROG statt. Die 1. Offenlage und Anhörung erfolgte im Zeitraum vom 20. April 2021 bis 15. Juni 2021. *Weitere Verfahrensschritte werden an dieser Stelle zu gegebener Zeit ergänzt.*

### **Rechtsverbindlichkeit**

Die 1. Änderung des ERP Rhein-Neckar wird ab *dem Zeitpunkt der Genehmigung (Datum wird nach der Genehmigung ergänzt)* die Plansätze und Begründungen der Kapitel 1.4 „Wohnbauflächen“ und 1.5 „Gewerbliche Bauflächen“ sowie die Raumnutzungskarte des rechtskräftigen Einheitlichen Regionalplans Rhein Neckar vom 15. Dezember 2014 ersetzen. Der Umweltbericht ist eigenständiger Bestandteil der Begründung zu den vorgenannten Plansätzen.

Alle anderen Plankapitel bleiben von der Änderung unberührt und behalten ihre Gültigkeit.



## II. Plansätze und Begründungen

### 1.4 Wohnbauflächen

#### Ziele und Grundsätze der Regionalplanung

##### 1.4.1 Allgemeine Vorgaben

* 1.4.1.1	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 demografischen Wandels soll Rechnung getragen werden.	<i>Bedarfsgerechte Wohnungsversorgung</i>  G
1.4.1.2	Bei der Siedlungsentwicklung sollen zusätzliche Wohnbauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten und nachhaltigen Wohnraumversorgung in der Metropolregion Rhein-Neckar <ul style="list-style-type: none"> <li>• unmittelbar an die bestehende Siedlungsstruktur anknüpfen,</li> <li>• vorrangig in räumlicher Nähe zu den Haltestellen des regionalbedeutsamen ÖPNV konzentriert werden und</li> <li>• flächensparende Siedlungskonzepte unter Berücksichtigung der in Z 1.4.2.8 genannten Siedlungsdichtewerte umsetzen.</li> </ul> <p>Darüber hinaus soll eine klimaschonende und auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Entwicklung gefördert werden.</p>	<i>Entwicklung von Wohnbauflächen</i>  G
* 1.4.1.3	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.	<i>Zuordnung der Funktionen</i>  G
* 1.4.1.4	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.	<i>Vorrang der Innenentwicklung</i>  Z
1.4.1.5	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. Dabei soll der Material- und Herstellungsenergieaufwand für Gebäude und die verbundene Verkehrsinfrastruktur möglichst gering gehalten werden.	<i>Nachhaltige Energieversorgung und Klimaanpassungsstrategie</i>  G

Im Gebäudebestand sollen durch integrierte Quartierskonzepte Maßnahmen zur Wärmedämmung, zur Modernisierung der Heizungsanlagen und zur effizienten Warmwasserversorgung initiiert 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.

**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.

*Räumliche Zuordnung des Wohnbauflächenbedarfs*

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).

*Eigenentwicklung Wohnen*

Z

Dieser Anspruch kann von einer einzelnen Kommune – abweichend von Plansatz Z 1.4.2.9 – auch dann geltend gemacht werden, wenn sich im Ergebnis der Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs auf der Ebene einer gemeinsamen Flächennutzungsplanung insgesamt kein Flächendefizit ergibt.

Die Kommunen, deren Wohnbauflächenentwicklung sich an der Eigenentwicklung zu orientieren hat, sind im Anhang Nr. 1.1 aufgelistet.

1.4.2.3 Kommunen, die der Kategorie „Kommunen mit eingeschränktem Zusatzbedarf Wohnen“ zugeordnet sind, richten ihre Wohnbauflächenentwicklung im Wesentlichen am örtlichen Eigenbedarf aus. Darüberhinausgehende Wohnbauflächenbedarfe können maximal im Rahmen des in Z 1.4.2.7 genannten Zuwachsfaktors ausgewiesen werden.

*Kommunen mit eingeschränktem Zusatzbedarf Wohnen*

Z

Die Kommunen der Kategorie „Kommunen mit eingeschränktem Zusatzbedarf Wohnen“ sind im Anhang Nr. 1.2 aufgelistet.

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).

*Siedlungsbereiche Wohnen*

Z

Diese Kommunen (bzw. Ortsteile) sind im Anhang Nr. 1.3 aufgelistet und in der Raumnutzungskarte als „Siedlungsbereich Wohnen“ festgelegt.

1.4.2.5	<p>Ober- und Mittelzentren in der Metropolregion Rhein-Neckar, die ihren gemäß Z 1.4.2.6 bis Z 1.4.2.7 berechneten Bedarf an Wohneinheiten nicht auf der eigenen Gemarkung decken können, sollen prüfen, ob Bedarfe gemeinsam mit benachbarten Kommunen abgedeckt werden können (kooperative Wohnflächenentwicklung). Eine Übertragung von Wohneinheiten soll in Zusammenarbeit zwischen den beteiligten Kommunen und dem Verband Region Rhein-Neckar in Abstimmung mit weiteren Beteiligten auf der Grundlage von teilräumlichen Entwicklungskonzepten im Rahmen von interkommunalen Kooperationen vereinbart werden.</p> <p>Durch die Übertragung darf keine größere Flächenneuanspruchnahme erfolgen, als dies die Wohnbauflächenbedarfsberechnung nach Z 1.4.2.6 bis Z 1.4.2.9 für die abgebende Kommune ergibt.</p> <p>Bei der Übertragung von Wohnbauflächenbedarfen sollen Kommunen mit qualifiziertem Anschluss an den Schienenpersonenverkehr vorrangig berücksichtigt werden.</p>	<p><i>Kooperative Wohnflächenentwicklung</i></p> <p>G</p>
1.4.2.6	<p>Die Berechnung des kommunalen Wohnbauflächenbedarfs erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Dazu ist der künftige Bedarf an Wohneinheiten zu ermitteln.</p> <p>Grundlage für die Berechnung des künftigen Bedarfs an Wohneinheiten ist der jeweils aktuelle Bevölkerungsstand der amtlichen Landesstatistik. Durch Division dieses Bevölkerungsstands mit der regionsweit durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,0 Einwohnern pro Wohneinheit ergibt sich die aktuelle Zahl an Wohneinheiten.</p> <p>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.</p> <p>Die errechneten (Bedarfs-) Wohneinheiten werden mittels Division durch den entsprechenden regionalplanerischen Siedlungsdichtewert (vgl. Z 1.4.2.8) in einen maximalen Wohnbauflächenbedarf in Hektar umgerechnet. Dieser maximale Wohnbauflächenbedarf dient der Realisierung des ermittelten Bedarfs an Wohneinheiten.</p>	<p><i>Berechnung des maximalen kommunalen Wohnbauflächenbedarfs</i></p> <p>Z</p>
*1.4.2.7	<p>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):</p>	<p><i>Zuwachsfaktoren für die Wohnbauflächenbedarfsberechnung</i></p> <p>Z</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunen mit der Funktionszuweisung „Eigenentwicklung Wohnen“:</li> </ul>	0,8 Prozent der vorhandenen Wohneinheiten
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunen mit der Funktionszuweisung „Kommunen mit eingeschränktem Zusatzbedarf Wohnen“:</li> </ul>	1,8 Prozent der vorhandenen Wohneinheiten
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunen mit der Funktionszuweisung „Siedlungsbereich Wohnen“:</li> </ul>	2,8 Prozent der vorhandenen Wohneinheiten

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

*Regionalplanerische Siedlungsdichtewerte für die Wohnbauflächenbedarfsermittlung*

<ul style="list-style-type: none"> <li>• in Oberzentren</li> </ul>	45 WE/ha
<ul style="list-style-type: none"> <li>• in Mittelzentren sowie im baden-württembergischen Teilraum Unterzentren</li> </ul>	40 WE/ha bzw. 30 WE/ha
<ul style="list-style-type: none"> <li>• in Grundzentren im rheinland-pfälzischen, Unterzentren im hessischen sowie Kleinzentren im baden-württembergischen Teilraum</li> </ul>	30 WE/ha bzw. 25 WE/ha
<ul style="list-style-type: none"> <li>• in sonstigen Kommunen</li> </ul>	25 WE/ha bzw. 20 WE/ha

Z

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

1.4.2.9 Vom berechneten Wohnbauflächenbedarf sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale in Abzug zu bringen. Eine Ausweisung neuer Wohnbauflächen durch die Bauleitplanung der Kommunen ist nur zulässig, wenn ein entsprechendes Wohnbauflächendefizit nachgewiesen wird. Sie kann maximal in Höhe dieses Wohnbauflächendefizits erfolgen.

*Flächenbilanzierung*

Z

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

*Schwellenwert*

Z



	<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>
1.4.2.11	<p>Im Sinne einer nachhaltigen, d.h. flächensparenden und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung der Kommunen sollen die Flächenpotenziale durch die Kommunen systematisch erfasst und regelmäßig aktualisiert werden. Hierzu soll möglichst die regionale Datenbank „Raum+Monitor“ genutzt werden, die eine standardisierte Auswertung der erfassten Potenzialflächen ermöglicht und die Grundlage für ein kommunales und regionales Siedlungsflächenmonitoring und -management bildet.</p>	<p><i>Siedlungsflächenmonitoring und -management</i></p> <p>G</p>

## Begründung

### 1.4.1 Allgemeine Vorgaben

Zu 1.4.1.1 In der Metropolregion Rhein-Neckar soll zukünftig verstärkt auf eine quantitativ und qualitativ bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnungen hingewirkt werden. In quantitativer Hinsicht soll sich die künftige Wohnbaulandausweisung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Baulandpolitik am tatsächlichen Bedarf orientieren und vorhandene Flächenpotenziale mit einbeziehen. Dabei soll berücksichtigt werden, dass durch die demografisch bedingte Alterung der Bevölkerung künftig in Baugebieten der 1960er- und 1970er-Jahre zunehmend mit freiwerdenden 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.

*Bedarfsgerechte  
Wohnungsversorgung*

G

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. Soweit dies über planerische Instrumente steuerbar ist, soll bei der Entwicklung von Wohnbaugebieten eine soziale Mischung angestrebt werden.

Zu 1.4.1.2 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.

*Entwicklung von  
Wohnbauflächen*

G

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.

Zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen soll die Entwicklung von Wohnbauflächen in Verantwortung für künftige Generationen grundsätzlich klimaschonend und nachhaltig gestaltet werden. Grundlage hierfür sind u.a. die in den Plansätzen 1.4.1.1 bis 1.4.1.5 formulierten Ziele und Grundsätze.

Im Rahmen der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar wurden zur Entwicklung weiterer Wohnbauflächen in der Raumnutzungskarte an den dafür geeigneten Stellen bisherige regionalplanerische Ausweisungen zurückgenommen. Auf Grund der generalisierten Darstellung in der

Raumnutzungskarte im Maßstab 1:75.000 besteht im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung oder anderen nachgeordneten Planungsverfahren grundsätzlich ein einzelfallbezogener maßstabsbedingter Ausformungsspielraum, sofern die regionalplanerischen Festlegungen sich nicht eindeutig erkennbar an natürlichen Gegebenheiten wie einem Flusslauf, vorhandener Infrastrukturen o.ä. orientieren.

- |            |   |  |
|------------|---|--|
| Zu 1.4.1.3 | 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.  | <i>Zuordnung der Funktionen</i><br><br>G     |
| Zu 1.4.1.4 | Die Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungszwecke hat sich in der Vergangenheit kontinuierlich fortgesetzt. Anhaltend günstige Rahmenbedingungen für wohnbauliche Investitionen (z.B. dynamische Konjunktur, niedriges Zinsniveau) haben zur Folge, dass trotz verstärkter Konzentration der Planungsträger auf die siedlungsstrukturelle „Innenentwicklung“ der Flächenverbrauch 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. | <i>Vorrang der Innenentwicklung</i><br><br>Z |

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. Gleichzeitig dient die Innenentwicklung der Sicherung der Tragfähigkeit und Erreichbarkeit vorhandener kommunaler Infrastrukturen, dem Werterhalt des Gebäudebestands und dem Erhalt attraktiver, sozial durchmischter Quartiere mit kurzen Wegen. 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 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.

Das Ziel Innen- vor Außenentwicklung ist als gesamtstrategisches Ziel zu verstehen, welches eine Vielzahl von Aspekten u.a. aus den Bereichen Städtebau bzw. Dorfentwicklung, Frei-

raumplanung, Sozialpolitik, Ökologie und Ökonomie zusammenführt. Zudem ist die Aktivierbarkeit von Wohnbauflächenpotenzialen im Bestand in hohem Maße von der Akzeptanz der Akteure aus Politik, Wohnungswirtschaft und Bürgerschaft vor Ort abhängig. Vor diesem Hintergrund sollen zur Erreichung des Ziels sowohl die Instrumente des Planungsrechts als auch die Möglichkeiten informeller Planungen und kommunikativer Maßnahmen zur Innenentwicklung ausgeschöpft werden.

Mögliche Maßnahmen zur Steigerung der Bewusstseins- und Akzeptanzbildung für die Innentwicklung können sein:

- Grundsatzbeschluss der kommunalen Gremien zur Innenentwicklung,
- Analyse demografischer Strukturen von Wohngebieten zur Ermittlung künftiger Wohn- und Versorgungsbedarfe sowie möglicher Leerstandspotenziale,
- Ermittlung und kontinuierliches Monitoring vorhandener Flächenpotenziale (vgl. Plansätze 1.4.2.9 und 1.4.2.11) z.B. mithilfe der regionalen Datenbank Raum+Monitor (Innenentwicklungspotenziale, Baulückenkataster), Führen eines Leerstandskatasters,
- Erstellung integrierter Innenentwicklungsstrategien und -konzepte als Grundlage für die Flächennutzungs- und Bauungsplanung,
- kommunikative Maßnahmen zur Information und Sensibilisierung der Bürgerschaft über die Vorteile der Innenentwicklung, Vernetzung von Wohnungsmarktakteuren, aktive Einbindung der Bürgerschaft in die Strategie- und Konzepterstellung,
- aktive Ansprache von Grundstückseigentümern und Etablierung von Baulückenbörsen,
- Beratungsangebote für Bau- und Sanierungswillige sowie Grundstückseigentümer, auch interkommunal,
- interkommunale Zusammenarbeit zur Vermeidung von Konkurrenzen zwischen Innen- und Außenentwicklung von Nachbargemeinden.

Mögliche Maßnahmen zur Umsetzung einer flächensparenden Wohnbauflächenentwicklung können sein:

- Einsatz von bauplanungsrechtlichen Steuerungsinstrumenten wie: Festlegung von Sanierungsgebieten, Erstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung oder sektoraler Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung, Ausweisung urbaner Gebiete oder dörflicher Wohngebiete im Rah-

men der Bebauungsplanung, Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Gemeinde sowie Anordnung von Baugeboten,

- Folgekostenberechnungen für Planungsalternativen im Rahmen der Bauleitplanung,
- Nachverdichtung durch zusätzliche Bebauung auf großen Grundstücken, Ersatzneubauten in verdichteter Bauweise oder Aufstockung von Bestandsgebäuden,
- Umnutzung vormals landwirtschaftlich oder gewerblich genutzter, mindergenutzter Immobilien und Grundstücken zu Wohnzwecken,
- vorrangige Nutzung bereits versiegelter Flächen sowie
- Realisierung einer qualitativ hochwertigen, verdichteten Bebauung.

Im Sinne der „doppelten Innenentwicklung“ sind bei der Aktivierung innerörtlicher Flächenpotenziale die bauliche Entwicklung und die Entwicklung der innerörtlichen Grünstrukturen konzeptionell zusammenzuführen. Dabei sind die Belange einer flächensparenden innerörtlichen Siedlungsentwicklung mit den Anforderungen des Artenschutzes, der Klimaanpassung sowie der Sicherung der Wohn- und Lebensqualität in Einklang zu bringen.

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. (s. Gebäudeenergiegesetz und § 248 Baugesetzbuch).

- 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

*Nachhaltige  
Energieversorgung und  
Klimaanpassungsstrategie*

G

werden. Dies betrifft im Wesentlichen die Nutzung von Photovoltaik-Anlagen, solarthermischen Anlagen und Wärmepumpen. Durch Festlegungen zur Gebäudeausrichtung, zur Statik und zur Verschattung kann die Solarenergienutzung optimiert werden. Beim Verkauf kommunaler Grundstücke kann die Gemeinde den Käufer zur Errichtung von Solaranlagen verpflichten. Im baden-württembergischen Teilraum der Region sind auf geeigneten Dachflächen beim Neubau von Wohngebäuden und bei grundlegenden Dachsanierungen Photovoltaikanlagen zu installieren (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung). Bei den Planungen soll der steigende Bedarf an Ladeinfrastruktur für die E-Mobilität zu berücksichtigen.

- 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. § 109 GEG).

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

- Begrenzung der bioklimatischen Belastungen durch Freihaltung von Kaltluftentstehungsgebieten sowie Kalt- und Frischluftbahnen (vgl. Plansätze 2.2.6.1 - 2.2.6.3) und Etablierung eines Systems von Kaltluftschneisen,
- Begrenzung der Versiegelung und Berücksichtigung kleinklimatischer Gegebenheiten im Rahmen der verdichteten Bebauung,
- Verbesserung des Kleinklimas durch Pflanzgebote, Begrünung von Straßenzügen sowie Park- und Stellplatzflächen, Anlage von Klimawäldchen, Dach- und Fassadenbegrünung (in Kombination mit Solaranlagen), 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).

Der gesamtregionale zusätzliche Bedarf an Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 setzt sich aus dem Eigenbedarf und dem Bedarf aus Wanderungsgewinn zusammen. Der Eigenbedarf ergibt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und einem zusätzlichen Wohnungsbedarf in Folge des prognostizierten Rückgangs der Belegungsdichte der Wohnungen. Jeder Kommune stehen Wohnbauflächen zur Deckung des Eigenbedarfs zu. Die Bedarfe aus Wanderungsgewinnen sollen zu 90 Prozent in den „Siedlungsbereichen Wohnen“ und zu 10 Prozent in Kommunen mit der Funktion „Kommunen mit eingeschränktem Zusatzbedarf Wohnen“ 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.

Jeder Wohnfunktion wird zur räumlichen Verteilung des gesamtregionalen Wohnungsbedarfs ein Zuwachsfaktor (vgl. Z 1.4.2.7) zugeordnet.

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 sowie der Schutz und die Entwicklung der Freiräume und Naturgüter andererseits. Die Beschränkung von Kommunen auf Eigenentwicklung (bei gleichzeitiger Festlegung von Siedlungsschwerpunkten) soll in diesem Zusammenhang einen wesentlichen Beitrag leisten.

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

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

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

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

Im Einzelfall kann dem gesetzlichen Anspruch auf kommunale Eigenentwicklung in Bezug auf zusätzliche Bauflächen im Bereich der Ortsränder dann nicht entsprochen werden, wenn



andere landes- und regionalplanerische Erfordernisse des Freiraumschutzes (z.B. Naturschutz, Hochwasserschutz) einer weiteren baulichen Entwicklung entgegenstehen.

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

- Zu 1.4.2.3 Kommunen der Kategorie „Kommunen mit eingeschränktem Zusatzbedarf Wohnen“ 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 „Kommunen mit eingeschränktem Zusatzbedarf Wohnen“, wenn auch unvollständig, Standortkriterien (zentralörtliche Funktionen, direkter Anschluss an den schienengebundenen ÖPNV u.a.), die für die Festlegung der „Siedlungsbereiche Wohnen“ gelten. Deshalb ist es im Rahmen der gesamtheregionalen 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.

*Kommunen mit eingeschränktem Zusatzbedarf Wohnen*

Z

Die Kommunen der Kategorie „Kommunen mit eingeschränktem Zusatzbedarf Wohnen“ 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
- 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.

*Siedlungsbereiche Wohnen*

Z

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

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

Zu 1.4.2.5 Städte und Gemeinden insbesondere im hochverdichteten Kernraum der Metropolregion verzeichnen aufgrund anhaltend hoher Wanderungsgewinne seit vielen Jahren Bevölkerungszunahmen. Für diese Kommunen ist auch weiterhin mit einer hohen Nachfrage nach Wohnraum zu rechnen. Aufgrund erheblicher naturräumlicher und fachrechtlicher Restriktionen, aber auch administrativer Grenzen ist bei einigen Städten jedoch davon auszugehen, dass der zu erwartende Bedarf an Wohneinheiten 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 benachbarte Gemeinden zu übertragen. Dadurch reduziert sich der errechnete Bedarf der Wohneinheiten der Ober- und Mittelzentren entsprechend und kann im Rahmen der Wohnbauflächenberechnung nicht mehr in Ansatz gebracht werden.

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 Übertragung von Wohneinheiten 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. Damit eine Übertragung von Wohneinheiten nicht zu einer Ausweitung der Flächeninanspruchnahme insgesamt führt, ist sicherzustellen, dass durch die Übertragung keine größere Flächenneuanspruchnahme erfolgt, als dies die Wohnbauflächenbedarfsberechnung für die abgebende Kommune ergibt.

Durch die vorrangige Übertragung von Wohneinheiten auf Gemeinden mit qualifiziertem Anschluss an den schienengebundenen ÖPNV soll darüber hinaus sichergestellt werden, dass gegenüber einer Gebietsentwicklung in den Siedlungsbereichen Wohnen kein zusätzlicher motorisierter Individualverkehr induziert wird.

Eine Karte mit den Geltungsbereichen der in der Metropolregion Rhein-Neckar vereinbarten Entwicklungskonzepte zur kooperativen Wohnflächenentwicklung wird vom Verband Region Rhein-Neckar erstellt und öffentlich zur Verfügung gestellt.

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 maximal der nach den Plansätzen Z 1.4.2.6 bis Z 1.4.2.8 berechnete, Wohnbauflächenbedarf zugrunde zu legen. Der rechnerische Wohnbauflächenbedarf ist dabei als Maximalwert zu verstehen, der unter Berücksichtigung der regionalplanerischen Vorgaben und naturräumlichen Gegebenheiten für die Realisierung des künftigen Bedarfs an Wohneinheiten in Anspruch genommen werden kann. Eine Unterschreitung des errechneten Wohnbauflächenbedarfs u.a. durch die Realisierung größerer Siedlungsdichten soll angestrebt werden.

*Berechnung des  
maximalen kommunalen  
Wohnbau-  
flächenbedarfs*

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 Gesamtschau und Abstimmung der Flächennutzungsplanung können in begründeten Ausnahmefällen zur Verwirklichung einer nachhaltigen Flächenentwicklung innerhalb des Flächennutzungsplans städtebaulich sinnvolle Umverteilungen zwischen den Gemeinden bzw. Gemeindeteilen vorgenommen werden. Dabei sind die Vorgaben des Einheitlichen Regionalplans zu berücksichtigen. Im Hinblick auf die notwendige interkommunale und regionale Abstimmung bei der Um- bzw. Nachnutzung militärischer Konversionsflächen wird ausdrücklich auch auf Plansatz G 1.6.1.3 „Kommunale und regionale Abstimmung“ verwiesen.

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

Die Anzahl der künftig benötigten Wohneinheiten errechnet sich jeweils für einen Zeitraum von fünf Jahren durch die Multiplikation der zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanung errechneten Haushalte mit dem für die Gemeinde vorgegebenen Zuwachsfaktor (vgl. Z 1.4.2.7). Die somit ermittelten Wohneinheiten werden durch Division durch den entsprechenden regionalplanerischen Siedlungsdichtewert (vgl. Z 1.4.2.8) in einen maximalen 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 maximalen kommunalen Wohnbauflächenbedarfs:

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

### **Beispiel:**

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

aktuelle Haushaltszahl:

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

Zuwachswert für 15 Jahre Fortschreibung:

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

Zusätzliche Wohneinheiten:

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

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

Umsetzung in Fläche:

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

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

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

*Zuwachsfaktoren für die Wohnbauflächenbedarfsermittlung*

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 Raumordnungsprognose des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) mit dem Basisjahr 2012 herangezogen. Sie prognostiziert für den Zeitraum 2014 bis 2030 einen leichten Einwohnerzuwachs von einem Prozent auf dann 2.376.800 Einwohner, die in 1.223.100 Haushalten leben werden. Für die Jahre 2015 bis 2030 wird insgesamt ein Wanderungsüberschuss von 114.660 Personen erwartet.

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

- Die Belegungsdichte der Wohnungen, sprich die Anzahl der Personen je Wohnung, wird regionsweit um durchschnittlich fünf Prozent abnehmen. Dies ist vor allem durch die sich verändernde Haushaltsstruktur mit einer Zunahme an Single-Haushalten zu begründen. Bei einem prognostizierten Belegungsdichterückgang von durchschnittlich 2 Personen auf 1,9 Personen je Haushalt ergibt sich trotz einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung für die Region bis zum Jahr 2030 im Rahmen des Eigenbedarfs ein zusätzlicher Bedarf von 30.500 Wohneinheiten.
- Demgegenüber steht ein anhaltender positiver Wanderungssaldo, der insgesamt einen weiteren Bevölkerungszuwachs erwarten lässt. So wird die Region bis zum Jahr 2030 durch Zuwanderung weitere 60.350 Wohneinheiten benötigen.

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

#### **Ermittlung des Basiswertes für Eigenentwicklung**

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

#### **Ermittlung der Zuwachsfaktoren durch Wanderungsgewinne**

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

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

- „Siedlungsbereich Wohnen“: 54.310 Wohneinheiten bzw. 2,0 Prozent der vorhandenen Wohneinheiten in fünf Jahren,
- „Kommunen mit eingeschränktem Zusatzbedarf Wohnen“: 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 „Kommunen mit eingeschränktem Zusatzbedarf Wohnen“.

### **Überprüfung und Anpassung der Zuwachsfaktoren**

Die ermittelten Zuwachsfaktoren basieren auf der zu Beginn der Planerstellung aktuellen Bevölkerungsprognose des BBSR mit dem Zielhorizont 2030 und dem Basisjahr 2012. Im Sommer 2021 veröffentlichte das BBSR eine aktualisierte Bevölkerungsprognose, die den generellen Trend der vorangegangenen Prognose hinsichtlich der Gesamtbevölkerungsentwicklung und der Zuwanderung bestätigt. In Hinblick auf den Belegungsdichterückgang wird jedoch eine Abschwächung dieser Entwicklung erwartet, was sich auf den zusätzlichen Wohnungsbedarf durch die vorhandene Bevölkerung auswirkt. Ein Neuberechnung der Faktoren auf Grundlage der Prognose von 2021 würde daher zu einer Reduzierung des Basisfaktors führen. Gleichzeitig verstärkten sich während des Planungsprozesses, u.a. bedingt durch die Corona-Pandemie, neue Entwicklungstrends, deren Auswirkung auf die Raumstruktur derzeit noch nicht prognostizierbar sind. So zeichnet sich ab, dass neue Arbeitsstrukturen mit Fokus auf mobiles Arbeiten bei gleichzeitigem Ausbau der digitalen Infrastruktur in ländlicheren Räumen möglicherweise bei Bevölkerung und Wirtschaft zu Veränderungen der Standortpräferenzen, Wohnbedürfnisse sowie räumlichen Bewegungsmuster führen könnten. Auch Auswirkungen im Rahmen weltpolitischer Änderungsprozesse sowie der erforderlichen Mobilitätswende könnten neue Anforderungen an die quantitative und qualitative Wohnraumbereitstellung und deren Verortung nach sich ziehen. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen hat der Planungsausschusses des Verbandes Region Rhein-Neckar am 19. November 2021 in seiner 62. Sitzung den regionalplanerischen Leitgedan-

ken bestätigt, nach dem jeder Kommune eine Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zusteht und die berechneten Zuwachsfaktoren aus der BBSR-Prognose mit Basisjahr 2012 beibehalten werden sollen.

Aufgrund der dargelegten Unsicherheiten hinsichtlich der raumstrukturellen Entwicklungstrends, ist künftig 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 weitere Erkenntnisse ergeben, die sich wesentlich auf die Zuwachsfaktoren auswirken, ist eine Anpassung der entsprechenden Inhalte des Plankapitels zu prüfen.

- Zu 1.4.2.8 Für die Ermittlung des kommunalen Wohnbauflächenbedarfs entsprechend dem im Plansatz Z 1.4.2.6 vorgegebenen Berechnungsweg sind mindestens 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. Diese dienen der Sicherung einer wirtschaftlichen Auslastung der vorhandenen und geplanten Infrastruktur sowie einem schonenden Umgang mit der Ressource Fläche. Dabei sind die jeweiligen Dichtewerte als Bruttowerte zu verstehen. Eine Abweichung von den regionalplanerischen Siedlungsdichtewerten bei der Neuausweisung von Wohnbaugebieten ist zu begründen.

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

- Zu 1.4.2.9 Gemäß Z 1.4.1.4 „Vorrang der Innenentwicklung“ soll bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen möglichst sparsam mit dem Schutzgut Boden umgegangen werden. Daher sind von den nach Z 1.4.2.6 berechneten maximalen 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. Vorhandene Flächenpotenziale in Mischgebieten sind zu mindestens 50 Prozent anzurechnen. Das internetbasierte Werkzeug „Raum+Monitor“ dient der regionsweiten

*Flächenbilanzierung*

Z

Erfassung von Siedlungsflächenpotenzialen und damit dem Siedlungsflächenmonitoring und -management (vgl. Begründung zu G 1.4.2.11).

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 ist durch die Kommunen nach Möglichkeit im Rahmen der Flächennutzungsplanung eine Abschätzung bzw. Erfassung von Leerständen sowie potenziell freiwerdenden Wohnungsimmobilien in der Laufzeit der Flächennutzungsplanung durchzuführen. Vor dem Hintergrund des Ziels Innen- vor Außenentwicklung ist auch hier der Fokus auf die Reaktivierung dieser Wohnraumpotenziale vor einer Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu legen. Soweit Leerstände in größerem Umfang bereits vorhanden bzw. zu erwarten sind, sind auch diese bei der wohnbaulichen Bedarfsermittlung zu berücksichtigen.

Eine Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ist nur dann zulässig, wenn sich nach Abzug der Potenziale vom ermittelten Bedarfswert ein Wohnbauflächendefizit ergibt. Gemäß Z 1.4.2.2 kann der Anspruch auf Eigenentwicklung von einer einzelnen Kommune auch dann geltend gemacht werden, wenn sich im Ergebnis der Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs auf der Ebene einer gemeinsamen Flächennutzungsplanung insgesamt kein Flächendefizit ergibt.

- |             |   |   |
|-------------|---|---|
| Zu 1.4.2.10 | Aufgrund der unterschiedlichen Vorgaben der Landesplanungen der Länder Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz sowie der Beschlussfassung der Raumordnungskommission über Form und Inhalte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2020 vom 06. November 2009 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. | <p style="text-align: center;"><i>Schwellenwert</i></p> <p style="text-align: center;">Z</p> <p style="text-align: center;"><i>Orientierungswert</i></p> <p style="text-align: center;">G</p> |
| 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  | <p style="text-align: center;"><i>Siedlungsflächenmonitoring<br/>und -management</i></p> <p style="text-align: center;">G</p>   |



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.

## 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<br/>Flächenreserven</i><br><br>Z                                     |
| 1.5.1.2   | Für die Entwicklung zusätzlicher gewerblicher 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<br/>Bauflächen</i><br><br>G                             |
| 1.5.1.3   | <p>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. Dabei soll der Material- und Herstellungsaufwand für Gebäude und die verbundene Verkehrsinfrastruktur möglichst gering gehalten werden. Insbesondere soll die Kombination von Solaranlagen mit der Gebäude- und Flächennutzung angestrebt und der Aufbau von Nahwärmenetzen geprüft werden.</p> <p>In bestehenden Gewerbegebieten sollen Maßnahmen zur Verringerung des Energieverbrauchs, zur effizienten Energienutzung sowie zum Einsatz erneuerbarer Energien angestrebt werden.</p> <p>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.</p> | <i>Nachhaltige<br/>Energieversorgung und<br/>Klimaanpassungsstrategie</i><br><br>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 Gewerbestandorten beitragen.   | <i>Interkommunale<br/>Zusammenarbeit</i><br><br>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 potenziellen 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<br/>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 Kommunen (bzw. Ortsteile) und mit verstärkter gewerblicher Siedlungsentwicklung sind im Anhang Nr. 1.5 aufgelistet und in der Raumnutzungskarte als „Siedlungsbereich Gewerbe“ festgelegt.</p>   | <p><i>Siedlungsbereiche<br/>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 „Kommunen mit eingeschränktem Zusatzbedarf Gewerbe“ sind im Anhang Nr. 1.6 aufgelistet.</p>  | <p><i>Kommunen mit eingeschränktem<br/>Zusatzbedarf 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 im Anhang Nr. 1.7 aufgelistet und in der Raumnutzungskarte als „Vorranggebiete für Gewerbe und Dienstleistung“ (Schraffur mit Symbol „G“) gebietsscharf festgelegt.</p>  | <p><i>Vorranggebiete für<br/>Gewerbe und<br/>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 im Anhang Nr. 1.8 aufgelistet und in der Raumnutzungskarte als „Vorranggebiete für Industrie und Logistik“ (Schraffur mit Symbol „I“) gebietsscharf festgelegt.</p>   | <p><i>Vorranggebiete für<br/>Industrie und Logistik</i></p> <p>Z</p>         |

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

## Begründung

### 1.5.1 Allgemeine Vorgaben

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

*Bestehende  
Flächenreserven*

Z

Die Erfassung der Flächenpotenziale in der Metropolregion erfolgt seit 2018 flächendeckend für alle Städte und Gemeinden nach einheitlichen Kriterien auf der Grundlage der Datenbank „Raum + Monitor“. Darin werden im Kontext eines regionalen Siedlungsflächenmonitorings die aktuell vorhandenen Flächenpotenziale systematisch erfasst. „Raum + 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. Nicht aktivierbare Gewerbeflächenpotenziale sollen aus der Flächennutzungsplanung herausgenommen 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 dennoch 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 eingestuft 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.

Aus diesem Grund werden zu den bereits bestehenden 1790 ha gewerblicher Vorranggebiete, in denen in der Regel noch Erweiterungspotenziale für Neuansiedlungen bestehen, in Summe zusätzlich 223 ha neu als gewerbliche Vorranggebiete ausgewiesen (vgl. Z 1.5.2.4 sowie Z 1.5.2.5). Darüber hinaus wird durch die Rücknahme bisheriger regionalplanerischer Ausweisungen in der Raumnutzungskarte die Entwicklung weiterer gewerblicher Bauflächen ermöglicht.

Auf Grund der generalisierten Darstellung in der Raumnutzungskarte im Maßstab 1:75.000 besteht im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung oder anderen nachgeordneten Planungsverfahren grundsätzlich ein einzelfallbezogener maßstabsbedingter Ausformungsspielraum, sofern die regionalplanerischen Festlegungen sich nicht eindeutig erkennbar an natürlichen Gegebenheiten wie einem Flusslauf, vorhandener Infrastrukturen o.ä. orientieren.

Bei der Entwicklung neuer gewerblicher Bauflächen sollen flächensparende Bebauungskonzepte umgesetzt werden. Hierzu sollen insbesondere die Möglichkeiten zu einer qualitätsvollen verdichteten Bebauung und der vertikalen Anordnung verschiedener Nutzungen wie Produktions-, Lager-, Parkplatz- und Büroflächen ausgeschöpft werden.

*Nachhaltige  
Energieversorgung und  
Klimaanpassungsstrategie*

G

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 (s. Gebäudeenergiegesetz und § 248 Baugesetzbuch).

- 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. Im baden-württembergischen und rheinland-pfälzischen Teilraum der Region sind auf geeigneten Dachflächen beim Neubau von Nicht-Wohngebäuden bzw. bei Gewerbeneubauten Photovoltaikanlagen zu installieren. In Baden-Württemberg gilt diese Pflicht auch bei grundlegenden Dachsanierungen. Bei der Gebäudeerrichtung und -sanierung sollen die Dachflächen so auszuführen, dass insbesondere in Bezug auf die Statik und die verwendeten Abdichtungsmaterialien eine Solarenergienutzung möglich ist. In der Bauleitplanung kann durch Festlegungen zur Gebäudeausrichtung und zur Verschattung die Solarenergienutzung optimiert werden. Aber auch Freiflächen zwischen den Gewerbehallen und große Parkplatzflächen kommen für die Solarenergienutzung in Frage. Auf großflächigen Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen in Baden-Württemberg bzw. 50 Stellplätzen in Rheinland-Pfalz gilt die Pflicht zur Errichtung einer Photovoltaikanlage. Bei den Planungen ist der steigende Bedarf an Ladeinfrastruktur für die E-Mobilität zu berücksichtigen. 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 empfohlen, dass die Kommunen auf Grundlage einer Energieanalyse (Energiebedarf, Energieinfrastruktur, Potenzial für erneuerbare Energien, Abwärmenutzung) die Erarbeitung eines gemeinsamen Energiekonzeptes prüfen.

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

Mögliche Maßnahmen zur Klimaanpassung im Rahmen der gewerblichen Bauflächenentwicklung können insbesondere sein:

- Begrenzung der bioklimatischen Belastungen durch Freihaltung von Kaltluftentstehungsgebieten sowie Kalt- und Frischluftbahnen (vgl. Plansätze 2.2.6.1 - 2.2.6.3) und Etablierung eines Systems von Kaltluftschneisen,
- Begrenzung der Versiegelung und Berücksichtigung klein-klimatischer Gegebenheiten im Rahmen der verdichteten Bebauung,
- Verbesserung des Kleinklimas durch Pflanzgebote, Begrünung von Straßenzügen sowie Park- und Stellplatzflächen, Anlage von Klimawäldchen, Dach- und Fassadenbegrünung (in Kombination mit Solaranlagen), 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.

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 potenzielle 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.

Durch die räumliche Konzentration von gewerblichen Bauflächen an geeigneten Standorten sowie die konsequente An-

*Interkommunale  
Zusammenarbeit*

G



wendung 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 Gewerbestandorte, die im Einheitlichen Regionalplan auch als gewerbliche Vorranggebiete ausgewiesen sind. Die an diesen interkommunalen Standorten vielfach jedoch noch erheblichen, unbebauten Flächenreserven bestätigen die Notwendigkeit, künftige interkommunale Planungskonzepte noch gezielter an qualitativen Standortkriterien sowie verstärkt bedarfsorientiert auszurichten.

Regionalbedeutsame Standorte, die sich für eine interkommunale Zusammenarbeit bei der Entwicklung gewerblicher Standorte eignen, sind in den Anhängen 1.7 und 1.8 aufgelistet.

## 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 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 „Kommunen mit eingeschränktem Zusatzbedarf Gewerbe“.

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.

*Eigenentwicklung  
Gewerbe  
Z*

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 regionalplanerische Zielsetzung. Entsprechend der „Beschlussfassung der Raumordnungskommission über Form und Inhalt des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar“ sind durch Symbol in der Raumnutzungskarte daher auch im Rahmen der Änderung des Einheitlichen Regionalplans sog. „Siedlungsbereiche Gewerbe“ festgelegt. Die Auswahl dieser Städte und Gemeinden orientiert sich sehr stark am Zentrale-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.

*Siedlungsbereiche  
Gewerbe  
Z*

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 mit der Funktionszuweisung „Kommunen mit eingeschränktem Zusatzbedarf Gewerbe“ verfügen teilweise bereits über einen nicht unbedeutenden Besitz 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 die 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 mit eingeschränktem Zusatzbedarf Gewerbe*  
Z
- Zu 1.5.2.4 In Orientierung an der Beschlussfassung der Raumordnungskommission werden für die räumliche Steuerung der gewerblichen Siedlungsentwicklung in der Metropolregion Rhein-Neckar regionalbedeutsame Standorte als Vorranggebiete gebietsscharf festgelegt. Die regionalplanerische, zweckgebundene Flächensicherung und -freihaltung dieser Standorte ist mit den städtebaulichen Ordnungs- und Entwicklungserfordernissen sowie den landes- und regionalplanerischen Rahmenvorgaben vereinbar, da hier raumstrukturell für bestimmte Standorttypen besonders geeignete Flächen perspektivisch für bedeutsame Investitionen der industriell-gewerblichen Wirtschaft gesichert werden sollen. Mit dieser qualitativen und quantitativen Flächenvorsorge marktgängiger Standorte soll die Wettbewerbsfähigkeit der Metropolregion Rhein-Neckar langfristig gesichert werden.
- Vorranggebiete für Gewerbe und Dienstleistung*  
Z

Die Flächenbilanzierung im Rahmen der „Regionalen Gewerbeflächenstudie Metropolregion Rhein-Neckar“ hat ergeben, dass in der Region erhebliche Flächendefizite insbesondere bei den Standorttypen „Klassisches Gewerbe“ sowie „Wissensintensives Gewerbe und forschungsnaher Dienstleistung“

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 belastigender Produktion und produktionsnaher Dienstleistung oder auch von Betrieben im Forschungs- und Entwicklungsbereich als „Vorranggebiete für Gewerbe und Dienstleistung (VRG)“ festgelegt. Diese Standorte erfüllen laut der Gewerbeflächenstudie in besonderer Weise die qualitativen Anforderungen an zukunftsorientierte, marktgängige Wirtschaftsstandorte und verfügen in der Regel auch noch über ein erhebliches Erweiterungspotenzial für Neuansiedlungen. Darüber hinaus sind weitere, qualitativ hochwertig eingestufte Bestandsstandorte mit nur noch geringen Flächenreserven dann ebenfalls als „Vorranggebiete für Gewerbe und Dienstleistung“ festgelegt, wenn dort eine betriebliche Umstrukturierung entweder bereits stattfindet oder sich zeitnah abzeichnet und auch diese Standorte für bestimmte Ansiedlungen regionalplanerisch gesichert werden sollen.

Für die Festlegung der Vorranggebiete wurden insbesondere folgende Standortkriterien berücksichtigt:

- noch unbebaute, planungsrechtlich gesicherte Flächenreserven,
- kurze Distanz sowie direkte, möglichst ortsdurchfahrtsfreie Anbindung an das großräumige und überregionale Straßennetz,
- räumliche Nähe zu Haltepunkten des schienengebundenen ÖPNV,
- städtebauliche Anbindung an bestehenden Siedlungskörper,
- nicht erhebliche Nutzungskonflikte in Bezug auf Freiraum-, Ressourcen- und Umweltschutz,
- Qualität der Breitbandverfügbarkeit,
- bestehendes Bauplanungsrecht für zeitnahe Flächenverfügbarkeit,
- langfristige Erweiterungs- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten sowie
- interkommunale Zusammenarbeit.

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

Die „Vorranggebiete für Gewerbe und Dienstleistung“ sind im Anhang Nr. 1.7 tabellarisch aufgelistet. Diese enthält außerdem Hinweise auf bestehende bzw. geplante interkommunale Kooperationen 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 interkommunalen Kooperation sowie weitere regionalplanerische 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

*Nutzungsausschluss*

Z

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.

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

## **\*Anhang Nr. 1.1 Gemeinden beschränkt auf „Eigenentwicklung Wohnen“**

(zu Plansatz Z 1.4.2.2)

### **Im baden-württembergischen Teilraum**

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

### **Im hessischen Teilraum**

Abtsteinach, Gorbheimertal, Grasellenbach, Lautertal (Odenwald), Lindenfels

### **Im rheinland-pfälzischen Teilraum**

Altdorf, Altleiningen, Battenberg (Pfalz), Beindersheim, Birkenheide, Birkenhördt, Bissersheim, Bobenheim am Berg, Böbingen, Böchingen, Böllenborn, Bornheim, Burrweiler, Carlsberg, Dackenheim, Dernbach, Dierbach, Dirmstein, Dörrenbach, Elmstein, Erlenbach bei Kandel, Eschbach, Esthal, Eußerthal, Flemlingen, Forst a.d.Wstr., 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 „Kommunen mit eingeschränktem Zusatzbedarf Wohnen“**

(zu Plansatz Z 1.4.2.3)

**Im baden-württembergischen Teilraum**

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

**Im hessischen Teilraum**

Einhausen, Hirschhorn (Neckar), Neckarsteinach, Zwingenberg

**Im rheinland-pfälzischen Teilraum**

Albersweiler, Barbelroth, Berg (Pfalz), Birkweiler, Bockenheim an der Weinstraße, 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, Weinheim (Kernstadt) und Wiesloch (Kernstadt),

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

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

### **Im hessischen Teilraum**

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

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

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

### **Im rheinland-pfälzischen Teilraum**

das Oberzentrum Ludwigshafen am Rhein,

die Mittelzentren Annweiler am Trifels (Kernstadt), Bad Bergzabern (Kernstadt), Bad Dürkheim (Kernstadt), Edenkoben, Frankenthal (Pfalz) (Kernstadt, Ortsteile Flomersheim und Eppstein), 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 (Ortsteile Wörth und Maximiliansau) 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), Lamsheim, Limburgerhof, Lingenfeld, Maikammer, Maxdorf, Mutterstadt, Neuhofen, Offenbach an der Queich, Rheinzabern, Römerberg (Ortsteile Berghausen und Heiligenstein), Rülzheim, Wachenheim a.d.Wstr. und Waldsee

## **\*Anhang Nr. 1.4 Gemeinden beschränkt auf „Eigenentwicklung Gewerbe“**

(zu Plansatz Z 1.5.2.1)

### **Im baden-württembergischen Teilraum**

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

### **Im hessischen Teilraum**

Abtsteinach, Gorbheimertal, 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), Freinsheim, Freisbach, Friedelsheim, Fußgönheim, Geralsheim, Gleiszellen-Gleishorbach, Gleisweiler, Göcklingen, Gommersheim, Gönning, 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, Kindingen, Kirrweiler (Pfalz), Kleinfischlingen, Kleinkarlbach, Kleinniedesheim, Klingenmünster, Knittelsheim, Knöringen, Kuhardt, Lambrecht (Pfalz), Lambsheim, Laumersheim, Leimersheim, Leinsweiler, Lindenberg, Lustadt, Maikammer, Maxdorf, Meckenheim, Mertenheim, Minfeld, Münchweiler am Klingbach, Neidenfels, Neuburg am Rhein, Neuhofen, Neuleiningen, Neupotz, Niederhorbach, Niederkirchen bei Deidesheim, Niederotterbach, Oberhausen, Oberotterbach, Oberschlettenbach, Obersülzen, Obrigheim (Pfalz), Ottersheim bei Landau (Pfalz), Otterstadt, Pleisweiler-Oberhofen, Quirnheim, Ramberg, Ranschbach, Rhodt unter Rietburg, Rinnthal, Rödersheim-Gronau, Rohrbach, Roschbach, Ruppertsberg, Sankt Martin, Scheibenhardt, Schwegenheim, Schweigen-Rechtenbach, Schweighofen, Siebeldingen, Silz, Steinfeld, Steinweiler, Tiefenthal, Venningen, Völkersweiler, Vollmersweiler, Vorderweidenthal, Wachenheim a.d.Wstr., Waldhambach, Waldrohrbach, Waldsee, Walsheim, Wattenheim, Weidenthal, Weingarten (Pfalz), Weisenheim am Berg, Weisenheim am Sand, Wernersberg, Westheim (Pfalz), Weyher in der Pfalz, Winden, Zeiskam

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

(zu Plansatz Z 1.5.2.2)

### **Im baden-württembergischen Teilraum**

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

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

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

die Kleinzentren Aglasterhausen (Hauptort), Haßmersheim (Hauptort), Meckesheim (Hauptort), Mudau (Hauptort), Rauenberg, Schefflenz 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, Sankt Leon-Rot (Ortsteil Rot), Schönbrunn (Hauptort, Interkommunales Gewerbegebiet der vVG Eberbach-Schönbrunn)

### **Im hessischen Teilraum**

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

Biblis, Groß-Rohrheim

### **Im rheinland-pfälzischen Teilraum**

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

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

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

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

**\*Anhang Nr. 1.6 Gemeinden der Kategorie „Kommunen mit eingeschränktem Zusatzbedarf Gewerbe“**

(zu Plansatz Z 1.5.2.3)

**Im baden-württembergischen Teilraum**

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

**Im hessischen Teilraum**

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

**Im rheinland-pfälzischen Teilraum**

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

## Anhang Nr. 1.7

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

Gemarkung	Standortbezeichnung	Interkommunales Gewerbegebiet	Hinweise zur Festlegung
<b>im baden-württembergischen Teilraum</b>			
Mannheim	Friedrichsfeld (ehem. Militärfläche)		Hervorragende Standorteignung für klassisches und wissensintensives Gewerbe, dazu jedoch verbesserte Verkehrsanbindung erforderlich.
Weinheim	Weinheim Nord/West		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)	Heterogener Standort mit Direktanschluss an die A5 sowie zentral gelegenem Bahnhaltdepunkt. Erweiterungsoption im Süden für hochwertiges, auch wissensintensives Gewerbe. Dazu jedoch neues Verkehrskonzept erforderlich.
Ladenburg/Ilvesheim	An der L 536	Gemeinden Ilvesheim und Ladenburg (Vorschlag)	Heterogener Standort mit hoher Nutzungskonkurrenz mit Wohnbebauung im östlichen Bereich. Empfohlene Erweiterung im Westen erfordert verkehrliche Ausbaumaßnahmen.
Heidelberg	Marienhof; nördlich Eppelheim		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)	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)		Standort mit sehr guter äußerer und innerer Verkehrserschließung. Flächenpotenziale im Süden sowie Umstrukturierungsprozess im Bestand erfordern langfristige Sicherung des regionalbedeutenden Standortes.
Neulußheim/ Reilingen	Gewerbegebiet östlich der B 36 (Kommunen des GVV Hockenheim)	Gemeinden Hockenheim, Altlußheim, Neulußheim und Reilingen	Noch unbebauter Standort mit guter Erreichbarkeit der regionalen Verkehrsinfrastruktur. Erweiterungsoption im Süden. Standorteignung für kleinparsellierte, klassisches Gewerbe.
Sinsheim	Südlich der A 6		Die besondere Standortgunst südlich der A 6 erfordert regionalplanerische Sicherung der Erweiterungsflächen für hochwertiges Gewerbe- und Dienstleistungen.

Gemarkung	Standortbezeichnung	Interkommunales Gewerbegebiet	Hinweise zur Festlegung
Obrigheim	„TECHNO“, Technologie- und Gewerbepark Neckar-Odenwald	Gemeinden Haßmersheim, Mosbach, Neckarzimmern, Obrigheim und Schwarzach	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	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	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	Gute Standortanbindung an das regionale Straßenverkehrsnetz. Noch erhebliche, planungsrechtlich gesicherte Flächenreserven für klassisches Gewerbe. Keine Empfehlung für Standorterweiterung.
<b>im hessischen Teilraum</b>			
Bensheim	Gewerbegebiet „Stubenwald I und II“		Gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz mit besonderer Standortgunst für hochwertige, auch wissensintensives Gewerbe und Dienstleistungen.
Heppenheim (Bergstraße)	Gewerbegebiet Süd		Konzentration der Entwicklung auf Nutzung der bestehenden Flächenreserven sowie Sicherung bestehender Gewerbebetriebe.
<b>im rheinland-pfälzischen Teilraum</b>			
Grünstadt	„Gewerbegebiet Süd“		Regionalplanerische Sicherung bestehender Flächenreserven für kleinflächiges, klassisches Gewerbe in einem heterogen genutzten Standortumfeld.
Landau	D 12 Gewerbepark „Messegelände Süd“		Sehr gute Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz. Besondere Standortgunst der großflächigen Potenziale für wissensintensives Gewerbe und Dienstleistungen sowie klassisches Gewerbe in Fortführung der angrenzenden Nutzungsstrukturen.
Schifferstadt	Gewerbegebiete „Böhler Weg/Nördlich der Ziegeleistraße“		Unmittelbare Nähe zur Autobahn, jedoch keine optimale Verkehrserschließung. Erhebliche Flächenpotenziale für Industrie- und Logistikbetriebe in Ergänzung zum Bestand.
Worms	Mittelhahntal		Standort mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit. Besonders geeignet für klassisches Gewerbe in Fortsetzung der bestehenden Gewerbestrukturen an der Horchheimer Straße.
Wörth-Maximiliansau	Südlich B 10/Wörther Kreuz	Stadt Wörth/ VG Hagenbach/ VG Kandel (Vorschlag)	Direkte Nähe zur großräumigen bzw. überregionalen Straßeninfrastruktur. Erhebliche Standortpotenziale für großflächige Gewerbeansiedlungen im interkommunalen Verbund.

## Anhang Nr. 1.8

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

Gemarkung	Standortbezeichnung	Interkommunales Gewerbegebiet	Hinweise zur Festlegung
<b>im baden-württembergischen Teilraum</b>			
Heddesheim	Gewerbe- und Industriegebiet an der A 5 (nördlicher Bereich)	Gemeinden Heddesheim und Hirschberg (Vorschlag)	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)		Sehr gute, ortsdurchfahrtsfreie Anbindung. Für perspektivische Umstrukturierung des „Altgewerbebestandes“ östlich der Talhausstraße vorrangige Eignung für Logistik.
<b>im hessischen Teilraum</b>			
Bürstadt	Bobstadt - An der B 44		Heterogene Struktur des Standortes mit städtebaulichen Defiziten. Konzentration auf Nutzung bestehender Potenziale sowie Sicherung und Aufwertung der Bestandsflächen empfohlen.
Groß-Rohrheim	Am Entenweg		Direkte Anbindung an B 44 sowie ortsdurchfahrtsfreie Erreichbarkeit des Autobahnanschlusses. Flächenreserven für großflächige Logistik und Industrieansiedlungen in Ergänzung zum Bestand.
Lampertheim	Bereich „Lache“		Erhebliche Flächenreserven mit langfristigen Erweiterungsperspektiven für großflächige Logistik- und Industrieansiedlungen in Ergänzung zum Bestand.
<b>im rheinland-pfälzischen Teilraum</b>			
Ludwigshafen am Rhein/ Frankenthal (Pfalz)	Gewerbe-/Industriegebiet „Am Römig/nördlich A 650“	Städte Ludwigshafen und Frankenthal (Vorschlag)	Sehr gute Anbindung an das Autobahnnetz. Erhebliche Flächenreserven für großflächige Logistik und Industrieansiedlungen in Ergänzung zum Bestand.
Frankenthal	nördlich „Im Spitzenbusch“		Gute Erreichbarkeit des übergeordneten Straßenverkehrsnetzes. Entwicklungsfläche ausschließlich für Erweiterungs-/Verlagerungsbedarfe der BASF.
Germersheim	Industriegebiet „Insel Grün und Hafen Nordufer“		Verkehrlich sehr gut angebundener Standort. Unbebautes Flächenpotenzial im Süden Reservefläche für bestehenden Mercedes-Benz Global Logistics Center.
Grünstadt/ Kirchheim a.d. Weinstr.	„Gewerbegebiet Rosengartenweg“	Stadt Grünstadt/ OG Kirchheim (Vorschlag)	Direkter Autobahnanschluss, Kreisverkehr jedoch heute schon überlastet. Flächenpotenzial für Weiterentwicklung des bestehenden Logistikstandortes in der Gemarkung als interkommunaler Schwerpunkt.
Wörth am Rhein	Industriegebiet „Am Oberwald“		Direkte Anbindung an 4streifige B 9. Besondere Standorteignung für störende Industriebetriebe und Logistik in Fortsetzung des nördlich angrenzenden Industriegebietes sowie für die Bestands-sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Daimler LKW-Werkes.







