

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

Plansätze zu Kap. 1.4 Wohnbauflächen

Die Plansätze unter 1.4.1 „Allgemeine Vorgaben“ des Einheitlichen Regionalplans werden in der 1. Änderung unverändert übernommen. Dazu gehören insbesondere die Ziele und Grundsätze zur bedarfsgerechten Wohnungsversorgung und Flächenentwicklung, zur Funktionsmischung und zum Vorrang der Innenentwicklung (PS 1.4.1.1 - 1.4.1.4). Hinzugefügt wurde der Grundsatz 1.4.1.5, der das Thema der nachhaltigen Energieversorgung und der Klimaanpassung bei der Bauflächenentwicklung aufgreift.

Wesentliche Neuerung ist die Einführung einer regionsweit einheitlichen quantitativen Wohnbauflächenbedarfsermittlung für die Ebene der kommunalen Flächennutzungsplanung. Dazu wurde die im Rahmen der „Fortschreibung der Wohnbauflächen-Bedarfsprognose Rhein-Neckar“ erarbeitete und vom Planungsausschuss beschlossene Berechnungsmethodik (vgl. Vorlage PLA 44/17/02) in entsprechende Plansätze umgesetzt (PS 1.4.2.1 - 1.4.2.10). Wesentliche Vorteile dieser, auf Grundlage der Prognosen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt – und Raumforschung (BBSR) basierenden Methodik sind:

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

Plansatz Z 1.4.2.2, der sich mit dem grundsätzlichen Anspruch jeder Kommune auf eine wohnbauliche Eigenentwicklung befasst wird im Absatz 2 dahingehend ergänzt, dass dieser Eigenbedarf Kommunen auch dann zusteht, wenn sich im Ergebnis der Flächenbilanzierung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung kein Defizit ergibt. Darüber hinaus soll der neue Plansatz Z 1.4.2.5 „Kooperative Wohnflächenentwicklung“ es Ober- und Mittelzentren in der Metropolregion, die ihren zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf nicht auf der eigenen Gemarkung decken können ermöglichen, unter bestimmten Bedingungen (u.a. gemeinsame Konzepte, interkommunale Vereinbarungen) Bedarfe auf Gemeinden im Umland zu übertragen.

Der neue Plansatz G 1.4.2.11 soll die Kommunen in der Metropolregion dazu motivieren, als Grundlage für den Aufbau eines kommunalen und regionalen Siedlungsflächenmonitorings und -managements ihre Flächenpotentiale mittels der Datenbank „Raum+Monitor“ systematisch zu erfassen sowie zu aktualisieren.

Plansätze zu Kap. 1.5 Gewerbliche Bauflächen

Die eher allgemeinen Vorgaben zur Entwicklung gewerblicher Bauflächen unter 1.5.1 ff. wurden redaktionell angepasst und analog der dargelegten Ergänzung im Plankapitel „Wohnbauflächen“ hinsichtlich eines Grundsatzes zur nachhaltigen Energieversorgung und zur Klimaanpassung erweitert (G 1.5.1.3).

Bei der räumlichen Zuordnung der Gewerbeflächen (PS 1.5.2 ff) wurde die Systematik der Funktionszuweisungen (Eigenentwicklung Gewerbe / Siedlungsbereich Gewerbe / Kommunen

ohne ausdrückliche Funktionszuweisung) und deren Wirkung auf die kommunale Flächennutzungsplanung beibehalten. Neu ist die sich aus den Erkenntnissen der regionalen Gewerbeflächenstudie geplante Konkretisierung und Differenzierung der gewerblich-industriellen Vorranggebiete entsprechend der besonderen Standorteignung in regionalbedeutsame Schwerpunkte für „Gewerbe und Dienstleistung“ sowie für „Industrie und Logistik“, um diese Flächen vorrangig für solche Ansiedlungen regionalplanerisch vorzuhalten.

Unverändert gilt für diese Vorranggebiete der Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsvorhaben, Veranstaltungs- und Vergnügungszentren und andere Nutzungen, die mit der zugewiesenen Funktion nicht in Einklang stehen.

Raumnutzungskarte

In dem vorliegenden Anhörungsentwurf der Raumnutzungskarte sind die aus regionaler Sicht erforderlichen und nach erfolgter Umweltprüfung raumordnerisch vertretbaren, flächenbezogenen Änderungen berücksichtigt. Diese sind Ergebnis einer Einzelfall bezogenen Abwägung auf der Grundlage der aktualisierten Wohnbauflächenprognose, der Regionalen Gewerbeflächenstudie sowie der informellen Kommunalrunde. Entsprechend der voraussichtlichen Nutzung dieser Flächen für die künftige Siedlungsentwicklung sind die Änderungsbereiche für zusätzliche Wohnbauflächen rot und für gewerbliche Bauflächen grau umrandet. Für diese notwendigen Siedlungserweiterungen wurden die bisherigen, den Freiraum sichernden regionalplanerischen Ausweisungen zugunsten eines restriktionsfreien „Entwicklungsspielraums“ für die kommunale Bauleitplanung entsprechend zurückgenommen.

Die Neukonzeption der regionalbedeutsamen Gewerbestandorte führt auf der Grundlage der Erkenntnisse aus der „Regionalen Gewerbeflächenstudie Metropolregion Rhein-Neckar“ einerseits zu Erweiterungen im Einheitlichen Regionalplan bereits bestehender Vorranggebiete, andererseits aber auch zu neuen Vorrangausweisungen. Entsprechend der oben dargelegten Differenzierung anhand der besonderen Standorteignung erfolgt sowohl im Plankapitel als auch in der Raumnutzungskarte eine differenzierte Festlegung in die beiden Kategorien „Vorranggebiete für Industrie und Logistik“ (Symbol „I“) und „Vorranggebiete für Gewerbe und Dienstleistungen“ (Symbol „G“). Auch für diese Neuabgrenzung der gewerblichen Vorranggebiete ist es erforderlich, die in der Raumnutzungskarte dort bisher vorhandenen freiraumsichernden Vorrang- und Vorbehaltsgebiete zugunsten einer gewerblichen Entwicklung zurückzunehmen. Die regionalbedeutsamen, gewerblich-industriellen Schwerpunkte in der Metropolregion sind in der Raumnutzungskarte im Unterschied zu den restriktionsfreien Entwicklungsspielräumen als Vorranggebiete gebietsscharf abgegrenzt, um das regionalplanerische Steuerungsinstrumentarium zu verbessern.

Das im Einheitlichen Regionalplan noch dargestellte gewerbliche Vorranggebiet der Stadt Worms südlich Pfeddersheim ist im Anhörungsentwurf nicht mehr enthalten, da dieses Plangebiet aus rechtlichen Gründen nicht mehr weiterverfolgt werden kann. Für diese Fläche sollen die freiraumsichernden Ausweisungen ergänzt werden.

Grobbilanzierung der Siedlungsflächenentwicklung

a) Wohnbauflächen

In der Summe liegt das auf Basis von „Raum+Monitor“ (Stand Dezember 2019) ermittelte Wohnbauflächenpotential in der Metropolregion bei ca. 2.500 ha. Dem steht ein für den Zeitraum von 15 Jahren auf der Grundlage der neuen Methodik ermittelter, gesamtregionaler Wohnbauflächenbedarf von ca. 2.700 ha gegenüber. Rechnerisch werden somit im Ergebnis der Flächenbilanzierung für die gesamte Metropolregion für die nächsten rd. 15 Jahre ca. 200 ha zusätzliche Wohnbauflächen benötigt. Eine ausschließlich gesamtregionale Flächenbilanzierung ließe jedoch unberücksichtigt, dass sich die Situation in den einzelnen

Kommunen der Region sehr unterschiedlich darstellt. So stehen Städte und Gemeinden in der Metropolregion mit noch erheblich über dem ermittelten Bedarf liegenden, bauleitplanerisch gesicherten Flächenreserven Kommunen gegenüber, die nachweislich über einen Flächenbedarf verfügen, der nicht annähernd über die vorhandenen Flächenpotentiale gedeckt werden kann. Es war deshalb wesentliche Aufgabe der informellen Kommunalrunde, nicht nur Entwicklungsoptionen für zusätzlich benötigte Wohnbauflächenbedarfe räumlich zu konkretisieren, sondern Kommunen mit erheblichem Flächenüberhang auch dafür zu sensibilisieren, ihre Bauleitplanung künftig stärker an dem ermittelten Bedarf auszurichten.

b) Gewerbliche Bauflächen

Die Regionale Gewerbeflächenstudie Rhein-Neckar kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass für bestimmte gewerbliche Standorttypen nicht ausreichend qualitativ hochwertige Flächenreserven zur Verfügung stehen. Konkret wurde in der Studie ein Flächenbedarfswert für die gesamte Metropolregion bis 2035 von etwa 1.500 ha ermittelt. Nach Auswertung der Datenbank „Raum+Monitor“ sind in der Metropolregion zwar noch erhebliche Reserven von insgesamt ca. 2.000 ha planungsrechtlich gesicherter Gewerbeflächen vorhanden. Diese können jedoch aufgrund nicht marktfähiger räumlicher Lage oder Nichtverfügbarkeit nicht oder nicht vollständig aktiviert werden. Die Gutachter gehen auf der Grundlage von Erfahrungswerten in vergleichbaren Regionen für die Metropolregion Rhein-Neckar von einem marktgängigen Anteil von pauschal 50 %, d.h. von ca. 1.000 ha zeitnah entwicklungsfähiger gewerblicher Baulandreserven aus, so dass laut Studie bis 2035 ein maximales Flächendefizit von ca. 500 ha zu erwarten ist. Die aktuell noch nicht absehbaren wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Krise sind in dieser groben Flächenbilanzierung nicht berücksichtigt. Im Sinne einer flächensparenden und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung empfehlen die Gutachter daher vorrangig zu prüfen, ob nicht marktgängige Flächen zumindest anteilig einer gewerblichen Entwicklung zugeführt werden können, bevor eine gewerbliche Neuausweisung erfolgt. Dadurch würde sich der Flächenbedarf für Neuausweisungen entsprechend reduzieren.

c) Anhörungsentwurf Raumnutzungskarte

Potenzielle Siedlungserweiterung Wohnen und Gewerbe

In der Raumnutzungskarte sind zusätzliche, von Restriktionen freigestellte Entwicklungsspielräume für Wohnen und Gewerbe in einer Größenordnung von insgesamt ca. 840 ha berücksichtigt. Hiervon entfallen ca. 505 ha auf potenzielle Wohnbauflächen und ca. 335 ha auf potenzielle gewerbliche Bauflächen.

Regionalbedeutsame Gewerbestandorte (gewerbliche Vorranggebiete)

Darüber hinaus hat sich im Vergleich zum rechtskräftigen Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar die gewerbliche Vorranggebietsausweisung um insgesamt ca. 380 ha erhöht. Ca. 150 ha dieser Neuausweisung machen Rücknahmen von bisherigen Freiraumausweisungen notwendig. Für die restlichen Flächen (ca. 230 ha) sind bereits im rechtskräftigen Regionalplan keine regionalplanerischen Restriktionen enthalten.

Dem steht eine Herausnahme der gewerblichen Vorranggebietsausweisung am Standort Worms-Pfeddersheim in einer Größenordnung von 108 ha gegenüber. Für diese 108 ha und einige an die herausgenommene gewerbliche Vorranggebietsausweisung angrenzende bisher restriktionsfreie Flächen im Umfang von ca. 18 ha wurden neue regionalplanerische Freiraumfestlegungen vorgenommen (insgesamt ca. 126 ha). Im Ergebnis werden somit insgesamt ca. 24 ha Freiraumausweisungen für gewerbliche Vorranggebiete zurückgenommen.

d) Zusammenfassende Einschätzung

Maßgebende Rahmenbedingung für die erforderliche 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist die Tatsache, dass sich die Metropolregion Rhein-Neckar als Wirtschafts- und Wohnstandort gerade in den letzten Jahren dynamisch entwickelt hat und diese positive Entwicklung laut den vorliegenden Gutachten anhalten wird. Inwieweit sich die aktuelle Corona-Pandemie mittel- bis langfristig auch auf die Siedlungsentwicklung in der Metropolregion auswirkt, kann derzeit nicht hinreichend verlässlich prognostiziert werden. Deshalb geht die Verbandsverwaltung unverändert davon aus, dass auf kommunaler Ebene zusätzliche Bedarfe für die künftige Siedlungsentwicklung bestehen, die derzeit nicht im Rahmen der bestehenden Vorgaben des Regionalplans abgedeckt werden können.

Auf der Grundlage aktueller Prognosen und Entwicklungsstudien, sowie auf Grundlage einer Vielzahl von Abstimmungsgesprächen hat die Verbandsverwaltung diejenigen Entwicklungsspielräume identifiziert und im Arbeitsentwurf der Raumnutzungskarte räumlich konkretisiert, die hinsichtlich des Bedarfs aus regionaler Sicht grundsätzlich nachvollziehbar und angemessen erscheinen. Dabei wurde bewusst zum einen ein überschaubarer Planungshorizont bis zum Jahr 2035 gewählt und gleichzeitig auf eine Angebotsplanung über absehbare Bedarfe hinaus verzichtet. Dabei führt das nach dem Arbeitsentwurf künftig zur Verfügung gestellte Entwicklungspotential rechnerisch zu einem Flächenüberhang in Bezug auf die Gesamtregion. Grund dafür ist die heterogene Siedlungsstruktur in der Region, die räumlich sehr unterschiedliche Nachfragesituation nach Siedlungsflächen in den Teilräumen und das aus der Vergangenheit resultierende, ebenfalls nach Raum- und Gemeindetypen sehr unterschiedliche Potential von Bestandsflächen.