

Synopse der textlichen Änderungen

Kapitel	Stand Originalplan 2014	Stand Änderung 2021
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. 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.
1.4.2.1	Jeder Kommune in der Metropolregion Rhein-Neckar steht eine Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu. Die Kommunen, deren Wohnbauflächenentwicklung sich aus besonderen Gründen ausschließlich an der Eigenentwicklung zu orientieren hat, sind im Anhang Nr. 1.1 festgelegt.	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.
1.4.2.2	Die Ausweisung zusätzlicher, über die Eigenentwicklung hinausgehender Wohnbauflächen ist im Einklang mit den übrigen Zielen der Regional- und Landesplanung in den als „Siedlungsbereich Wohnen“ festgelegten Gemeinden bzw. Gemeindeteilen und auf die Zentralen Orte, die überwiegend an Entwicklungsachsen liegen, zu konzentrieren. Damit soll insbesondere der Wohnbauflächenbedarf aus Wanderungsgewinnen gedeckt werden. Dabei sind die Ausweisungen vorrangig an den Haltestellen des regionalbedeutsamen öffentlichen Personennahverkehrs zu orientieren (vgl. G 1.4.1.2 und G 3.1.1.2). Diese Gemeinden bzw. Gemeindeteile sind im Anhang Nr. 1.2 aufgelistet und in der Raumnutzungskarte als „Siedlungsbereiche Wohnen“ festgelegt.	Jeder Kommune in der Metropolregion Rhein-Neckar steht eine Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen des örtlichen Eigenbedarfs zu („Eigenentwicklung“) (Zuwachsfaktor vgl. Z 1.4.2.7). Dieser Anspruch kann von einer einzelnen Kommune – abweichend von Plansatz Z 1.4.2.9 – auch dann geltend gemacht werden, wenn sich im Ergebnis der Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs auf der Ebene einer gemeinsamen Flächennutzungsplanung insgesamt kein Flächendefizit ergibt. Die Kommunen, deren Wohnbauflächenentwicklung sich an der Eigenentwicklung zu orientieren hat, sind im Anhang Nr. 1.1 aufgelistet.
1.4.2.3		Kommunen, die der Kategorie „Eigenentwicklung Wohnen mit Zusatzbedarf“ zugeordnet sind, können zusätzliche, über den örtlichen Eigenbedarf hinausgehende Wohnbauflächen ausweisen (Zuwachsfaktor vgl. Z 1.4.2.7). Die Kommunen der Kategorie „Eigenentwicklung Wohnen mit Zusatzbedarf“ sind im Anhang Nr. 1.2 aufgelistet.
1.4.2.4		Der Bedarf an zusätzlichen Bauflächen, insbesondere aus dem positiven Wanderungssaldo in der Metropolregion Rhein Neckar, ist in den als „Siedlungsbereich Wohnen“ festgelegten Kommunen bzw. Ortsteilen zu konzentrieren (Zuwachsfaktor vgl. Z 1.4.2.7).

		Diese Kommunen bzw. Ortsteile sind im Anhang Nr. 1.3 aufgelistet und in der Raumnutzungskarte als „Siedlungsbereich Wohnen“ festgelegt.
1.4.2.5		Ober- und Mittelzentren in der Metropolregion Rhein-Neckar, die ihren gemäß Z 1.4.2.6 bis Z 1.4.2.9 berechneten Wohnbauflächenbedarf nicht auf der eigenen Gemarkung decken können, sollen prüfen, ob Bedarfe gemeinsam mit anderen Gemeinden im Umland abgedeckt werden können (kooperative Wohnflächenentwicklung). Eine Übertragung von Wohnflächenbedarfen soll auf der Grundlage von teilräumlichen Entwicklungskonzepten im Rahmen von interkommunalen Vereinbarungen zwischen den beteiligten Kommunen sowie dem Verband Region Rhein-Neckar abgestimmt werden. Bei der Übertragung von Wohnbauflächenbedarfen sollen Kommunen mit qualifiziertem Anschluss an den Schienenpersonenverkehr vorrangig berücksichtigt werden.
1.4.2.6		Die Berechnung des kommunalen Wohnbauflächenbedarfs erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Dazu ist der künftige Bedarf an Wohneinheiten zu ermitteln. Grundlage für die Berechnung des künftigen Bedarfs an Wohneinheiten ist der jeweils aktuelle Bevölkerungsstand der amtlichen Landesstatistik. Durch Division dieses Bevölkerungsstands mit der regionsweit durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,0 Einwohnern pro Wohneinheit ergibt sich die aktuelle Zahl an Wohneinheiten. Der Bedarf an künftigen Wohneinheiten errechnet sich durch Multiplikation der ermittelten (Bestands-) Haushalte mit dem für die Kommune (entsprechend ihrer zugewiesenen Wohnfunktion) vorgegebenen Zuwachsfaktor (vgl. Z 1.4.2.7) für einen Zeitraum von jeweils fünf Jahren. Die errechneten (Bedarfs-) Wohneinheiten werden mittels Division durch den entsprechenden regionalplanerischen Siedlungsdichtewert (vgl. Z 1.4.2.8) in einen Wohnbauflächenbedarf in Hektar umgerechnet.
1.4.2.7		Bei der Berechnung des kommunalen Wohnbauflächenbedarfs sind die folgenden, auf der Grundlage einer gesamtregionalen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose ermittelten Zuwachsfaktoren zugrunde zu legen (Maximalwerte für einen Zeitraum von jeweils fünf Jahren): <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunen mit der Funktionszuweisung „Eigenentwicklung Wohnen“: 0,8 Prozent der vorhandenen Wohneinheiten</li> <li>• für Kommunen mit der Funktionszuweisung „Eigenentwicklung Wohnen mit Zusatzbedarf“: 1,8 Prozent der vorhandenen Wohneinheiten</li> <li>• für Kommunen mit der Funktionszuweisung „Siedlungsbereich Wohnen“: 2,8 Prozent der vorhandenen Wohneinheiten</li> </ul>
1.4.2.8		Im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung sind in der Metropolregion Rhein-Neckar für die Berechnung des kommunalen Wohnbauflächenbedarfes folgende Siedlungsdichtewerte zugrunde zu legen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• in Oberzentren 45 WE/ha</li> <li>• in Mittelzentren sowie im baden-württembergischen Teilraum Unterzentren 40 WE/ha bzw. 30 WE/ha</li> <li>• Grundzentren im rheinlandpfälzischen, Unterzentren im hessischen sowie Kleinzentren</li> </ul>

		<p>im baden-württembergischen Teilraum 30 WE/ha bzw. 25 WE/ha</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in sonstigen Kommunen 25 WE/ha bzw. 20 WE/ha</li> </ul> <p>Dabei gelten die höheren Werte für die Kommunen im hochverdichteten Kernraum, die niedrigeren Werte für die Kommunen in den verdichteten Randzonen und in den ländlichen Räumen.</p>
1.4.2.9		<p>Dem berechneten Wohnbauflächenbedarf sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale gegenüberzustellen. Eine Ausweisung neuer Wohnbauflächen durch die Bauleitplanung der Kommunen ist nur zulässig, wenn ein entsprechendes Wohnbauflächendefizit nachgewiesen wird.</p>
1.4.2.10		<p>Der nach der Flächenbilanzierung (Plansätze Z 1.4.2.6 bis Z 1.4.2.9) errechnete zusätzliche Wohnbauflächenbedarf gilt in den hessischen und rheinland-pfälzischen Teilräumen als verbindliches Ziel („Schwellenwert“). Im baden-württembergischen Teilraum der Metropolregion Rhein-Neckar entspricht der errechnete Wohnbauflächenbedarf einem regionalplanerischen Grundsatz („Orientierungswert“).</p>
1.4.2.11		<p>Im Sinne einer nachhaltigen, d.h. flächensparenden und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung der Kommunen sollen die Flächenpotenziale mittels der regionalen Datenbank „Raum+Monitor“ systematisch erfasst und regelmäßig aktualisiert werden. „Raum+Monitor“ ermöglicht eine standardisierte Auswertung der erfassten Potenzialflächen und bildet die Grundlage für ein kommunales und regionales Siedlungsflächenmonitoring und -management.</p>

Kapitel	Stand Originalplan 2014	Stand Änderung 2021
1.5.1.1	Zur Sicherung der Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschaftsentwicklung in der Metropolregion Rhein-Neckar sind die verfügbaren Flächenpotenziale im Siedlungsbestand, wie z.B. Brach- und Konversionsflächen, vorrangig vor anderen Flächenpotenzialen zu nutzen. Für zusätzliche gewerbliche Bauflächen sind flächensparende Siedlungskonzeptionen zu wählen.	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.
1.5.1.2	Zusätzliche gewerbliche Bauflächen sollen - an die bestehende Bebauung anknüpfen, - verkehrlich günstig liegen und möglichst auch an den ÖPNV und ggf. an den Schienengüterverkehr angebunden sein und - geringe ökologische Konflikte aufweisen.	Für den Bedarf an zusätzlichen gewerblichen Bauflächen sind flächensparende Konzepte anzustreben. In der Zielsetzung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sollen zusätzliche gewerbliche Bauflächen außerdem an die bestehende Bebauung anknüpfen, verkehrlich günstig gelegen und vorrangig mit dem schienengebundenen ÖPNV gut erreichbar sein sowie geringe ökologische Konflikte aufweisen.
1.5.1.3	Die interkommunale Zusammenarbeit bei der Ausweisung und Entwicklung von gewerblichen Bauflächen soll verstärkt angestrebt werden.	Bei der Konzeption von gewerblichen Bauflächen soll eine nachhaltige Energieversorgung bereits im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Zielsetzung soll die Errichtung von Gebäuden mit einem geringen Energieverbrauch, einer effizienten Energienutzung und einem hohen Versorgungsgrad durch erneuerbare Energien sein. Insbesondere soll die Kombination von Solaranlagen mit der Gebäude- und Flächennutzung angestrebt und der Aufbau von Nahwärmenetzen geprüft werden. In bestehenden Gewerbegebieten sollen Maßnahmen zur Verringerung des Energieverbrauchs, zur effizienten Energienutzung sowie zum Einsatz erneuerbarer Energien angestrebt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die Erfordernisse der Klimaanpassung berücksichtigt und notwendige Maßnahmen zur Reduzierung von Wärmebelastungen, zur Minderung von Überflutungs- und Starkregenrisiken sowie zur Vorbeugung von Trockenheits- und Erosionsgefahren umgesetzt werden.
1.5.1.4		Bei der Ausweisung und Entwicklung von gewerblichen Bauflächen soll die Zusammenarbeit von Kommunen verstärkt angestrebt werden. Synergieeffekte von interkommunalen Lösungen durch Bündelung, Spezialisierung und Vernetzung sollen zu einer Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, Entlastung kommunaler Haushalte sowie Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit von Gewerbebeständen beitragen.
1.5.2.1	Jeder Kommune in der Metropolregion Rhein-Neckar steht eine gewerbliche Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu. Dabei ist die Flächenvorsorge vorrangig zur Eigenentwicklung der örtlichen gewerblichen Wirtschaft (Eigenbedarf) an den potenziellen Erfordernissen der ortsansässigen Unternehmen zu orientieren. Dies gilt sowohl für die Erweiterungsmöglichkeiten vorhandener und zukünftiger Standorte als auch für die Bereitstellung von Gewerbeflächen für notwendige Standortverlagerungen.	Jeder Kommune in der Metropolregion Rhein-Neckar steht eine gewerbliche Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu. Dabei ist die Flächenvorsorge an den potentiellen Erfordernissen der ortsansässigen Betriebe (Eigenbedarf) auszurichten. Dies gilt sowohl für die Erweiterung von Betrieben am bestehenden Standort als auch die Bereitstellung von Gewerbeflächen für Standortverlagerungen innerhalb der Kommune. Der jeweilige Bedarf ist nachzuweisen. Die Kommunen, deren gewerbliche Entwicklung am örtlichen Eigenbedarf auszurichten ist, sind im Anhang 1.4 aufgelistet.

	Die Kommunen, deren gewerbliche Entwicklung sich vorrangig an der Eigenentwicklung zu orientieren hat, sind im Anhang Nr. 1.3 festgelegt.	
1.5.2.2	In den „Siedlungsbereichen Gewerbe“ ist die Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe vorrangige Aufgabe. Darüber hinaus sollen diese Standorte unter Berücksichtigung der lokalen und regionalen Rahmenbedingungen angemessene Flächenreserven für ergänzende gewerbliche Neuansiedlungen vorhalten. Die Gemeinden bzw. Gemeindeteile mit verstärkter gewerblicher Siedlungsentwicklung sind als „Siedlungsbereich Gewerbe“ im Anhang Nr. 1.4 und in der Raumnutzungskarte festgelegt.	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. Die Städte und Gemeinden bzw. Gemeindeteile mit verstärkter gewerblicher Siedlungsentwicklung sind in der Raumnutzungskarte als „Siedlungsbereich Gewerbe“ festgelegt und im Anhang Nr. 1.5 aufgelistet.
1.5.2.3	Für die wirtschaftliche Entwicklung und die Stärkung der Region als europäischer Wirtschaftsstandort besonders bedeutsame und geeignete Standorte in regionalen Gewerbeschwerpunkten sind als „Vorranggebiete für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik“ festgelegt. Die „Vorranggebiete für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik“ sind im Anhang Nr. 1.5 konkretisiert und in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegt.	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. Die Kommunen „ohne Funktionszuweisung Gewerbe“ sind im Anhang Nr. 1.6 aufgelistet.
1.5.2.4		Die regional bedeutsamen und für die Nutzung durch nicht oder nicht wesentlich störendes Gewerbe, Dienstleistungen sowie Einrichtungen für Wissenschaft und Forschung besonders geeigneten Standortbereiche sind in der Raumnutzungskarte als „Vorranggebiete für Gewerbe und Dienstleistung“ (Schraffur mit Symbol „G“) gebietsscharf festgelegt und im Anhang Nr. 1.7 aufgelistet.
1.5.2.5		Die regional bedeutsamen und für die Nutzung durch störende Gewerbe- und großflächige Logistikbetriebe besonders geeigneten Standortbereiche sind in der Raumnutzungskarte als „Vorranggebiete für Industrie und Logistik“ (Schraffur mit Symbol „I“) gebietsscharf festgelegt und im Anhang Nr. 1.8 aufgelistet.
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.