Verband Region Rhein-Neckar:

Anlage zum Tagesordnungspunkt 3 der Sondersitzung des Planungsausschusses des Verbandes Region Rhein-Neckar am 18.06.2008

Stand 15.05.08

Anlage 3

Qualitative und quantitative Vorgaben zur künftigen Wohnbauflächenentwicklung im Regionalplan Rhein-Neckar 2020

Vorbemerkung

Im Regionalplan Unterer Neckar, im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz sowie im Regionalplan Südhessen waren bzw. sind die sog. Raumkategorien als Vorgabe der jeweiligen Landesentwicklungsprogramme bzw. -pläne (z.B. Verdichtungsraum, Randzone des Verdichtungsraums, ländlicher Raum) zusammen mit den Siedlungsdichtewerten die wesentliche Grundlage für die Wohnbauflächenzuweisung der Kommunen auf regionaler Ebene.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Vorausschätzung zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in der Metropolregion Rhein-Neckar, den vorhandenen bzw. noch zu erhebenden Innenentwicklungspotentialen, den in den gültigen Flächennutzungsplänen enthaltenen und noch nicht bebauten Flächen, sowie der generellen Vorgabe zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden die o.g. Grundlagen auch im neuen Regionalplan Rhein-Neckar 2020 wesentliche Kriterien für die Darstellung bzw. Zuordnung von Wohnbauflächen und für die Siedlungsstruktur in der Region sein.

Dabei ist festzustellen, dass der vorhandene Bestand an Wohnbauflächen in den rechtskräftig ausgewiesenen Flächennutzungsplänen der Region (bzw. im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz) den auf der Grundlage der vorliegenden Vorausschätzung zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in der Metropolregion Rhein-Neckar prognostizierten Bedarf insgesamt deutlich überschreitet. Noch nicht berücksichtigt sind dabei die Innenentwicklungspotentiale. Insofern muss es Ziel der Regionalplanung sein, unter den gegebenen rechtlichen und tatsächlichen Rahmenbedingungen ein möglichst hohes Maß an Steuerungsfunktion zu erreichen.

Zur generellen Erläuterung

- Raumstruktur und -kategorien

Die Festlegung der Raumkategorien liegt in der Zuständigkeit der jeweiligen Landesplanung. In den Landesentwicklungsplänen von Baden-Württemberg und Hessen sowie dem Entwurf des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz sind insgesamt 4 Haupt- sowie 7 Unterkategorien enthalten.

Die vollständige Harmonisierung der Raumkategorien in inhaltlicher und begrifflicher Hinsicht ist vor aufgezeigtem Hintergrund nicht zu erreichen, da insbesondere eine Änderung der Abgrenzung der Raumkategorien durch die Bundesländer nicht vorgesehen und auch nicht erwünscht ist.

Im Zusammenhang mit der künftigen Darstellung bzw. Ausweisung von Wohnbauflächen im Regionalplan Rhein-Neckar 2020 werden die vergleichbaren Gebietskategorien „Hoch verdichteter Raum“ in Rheinland-Pfalz, „Verdichtungsraum“ in Baden-Württemberg und „Verdichtungsraum (als Teil des Ordnungsraumes)“ in Hessen zum „*Verdichtungsraum*“ zusammengefasst. Alle anderen Raumkategorien aus den drei Landesentwicklungsprogrammen und –plänen werden auf der Arbeitsebene zur Wohnbauflächenkonzeption zunächst unter dem Begriff „*Sonstiger Raum*“ subsumiert.

- Regionale Siedlungs- und Nahverkehrsachsen

In Anlehnung und unter Beachtung der entsprechenden landesrechtlichen Vorgaben werden im Regionalplan Rhein-Neckar 2020 Regionale Siedlungs- und Nahverkehrsachsen ausgewiesen. Sie stellen wesentliche Planungsinstrumente der Regionalplanung zur Sicherung, Ordnung und Steuerung der Siedlungsentwicklung dar.

Die Siedlungsentwicklung und –konzentration in der Metropolregion Rhein-Neckar soll dabei insbesondere auf die am schienengebundenen ÖPNV gelegenen Städte und Gemeinden (S-Bahn-Haltestellen) gelenkt werden.

- Zentrale Orte

Im Hinblick auf die notwendige konzeptionelle Vereinheitlichung des Systems der zentralen Orte innerhalb des Verbandsgebietes sowie unter dem Aspekt eines schlanken Regionalplans Rhein-Neckar 2020 schlägt die Verbandsverwaltung vor, in der Raumnutzungskarte unterhalb der Ober- und Mittelzentren über die Grundzentren hinaus keine weitere Differenzierung vorzusehen. Die in Hessen und Baden-Württemberg noch ausgewiesenen Kleinzentren werden mit den genannten Grundzentren zusammengefasst.

Diese Vorgehensweise würde der landes- und regionalplanerischen Systematik in Rheinland-Pfalz entsprechen. Im Landesentwicklungsplan Hessen werden unter Ziff. 4.2.3 Unter- und Kleinzentren unter dem Oberbegriff „Grundzentren“ zusammengefasst. Dabei handelt es sich nicht um eine Zielvorgabe, sondern einen Grundsatz des hessischen Landesentwicklungsplanes.

Einzig das Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg (§ 11, Absatz 3) sowie der Landesentwicklungsplan (Plansätze 2.5.10 u. 2.5.11) unterscheidet zwischen Unter- und Kleinzentren. (Diese Differenzierung auf der unteren Ebene des Zentrale Orte-Systems ist insbesondere im Zusammenhang mit der Steuerung des großflächigen Einzelhandels von Bedeutung. Insoweit wäre in den themenspezifischen Plankapiteln die Beibehaltung der Unterscheidung für den baden-württembergischen Teilraum notwendig.)

Weitere Änderungen/Ergänzungen des zentraleörtlichen Systems sind nicht vorgesehen.

- Siedlungsdichtewerte

Eines der wesentlichen Instrumente zur Siedlungsflächensteuerung, insbesondere auch unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, stellt die Vorgabe von Werten für die anzustrebende Siedlungsdichte in Neubaugebieten dar. In Baden-Württemberg erfolgt diese Vorgabe z.B. auf der Grundlage von Plansatz 3.2.5 (Ziel) des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP).

Entsprechend soll der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2020 Zielwerte vorgeben.

- Vorausschätzung zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in der Metropolregion Rhein-Neckar

Ein wichtiger Baustein für den Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2020 und wesentliche Grundlage zur Erarbeitung des Themenbereiches „Siedlungsentwicklung Wohnen“ ist die nunmehr vorliegende Vorausrechnung zur Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnbauflächenentwicklung in der Metropolregion Rhein-Neckar. Sie beinhaltet die Rahmenwerte für die künftigen Flächenbedarfe in der Region. Auf das beiliegende Gutachten und die Zusammenfassung der Verwaltung wird verwiesen.

- Potenziale der Innerortsentwicklung

Der haushälterische Umgang mit der knappen und nicht vermehrbaren Ressource Boden und das Prinzip der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ stellen für die nachhaltige Raumentwicklung Schlüsselaufgaben dar, die auch der Einheitliche Regionalplan 2020 umsetzen wird.

Für den seitens des Verbandes Region Rhein-Neckar zu erarbeitenden einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2020 sind daher entsprechende Informationen zu den Innenentwicklungspotenzialen und eine Einschätzung der Realisierungschancen dieser Potenziale zwingend notwendig.

Der Verband Region Rhein-Neckar hat in 2007 und 2008 zusammen mit der Universität Karlsruhe und dem Wirtschafts- sowie dem Umweltministerium Baden-Württemberg eine flächendeckende und alle Kommunen miteinbeziehende Untersuchung (Raum+) im rechtsrheinischen Teil der Metropolregion Rhein-Neckar durchgeführt.

In Kooperation mit den Gemeinden wurden die Flächenpotenziale vor Ort lokalisiert und deren Nutzungsmöglichkeiten beziehungsweise -einschränkungen identifiziert. Somit wurden die in Frage kommenden Potenziale nicht nur verortet, sondern vor allem auch qualitative Umsetzungshindernisse wie Grundstücksverfügbarkeit oder Altlasten, Verfahrensstand oder die zukünftige Nutzungsvorstellung aufgenommen.

Für die hessischen und rheinland-pfälzischen Teilräume der Metropolregion sind vergleichbare Erhebungen zeitnah geplant.

- Flächen, die in gültigen Flächennutzungsplänen enthalten sind

Eine erste überschlägige Kartierung der in den gültigen Flächennutzungsplänen enthaltenen, noch nicht bebauten und verfügbaren Wohnbauflächen führt auf die gesamte Metropolregion Rhein-Neckar bezogen, zu einer Größenordnung, die deutlich jenseits auch derjenigen Prognosevariante (Variante 3) mit hohen Wanderungsgewinnen liegt.

Die gültigen Flächennutzungsplaninhalte stehen aus Sicht der Regionalplanung aus rechtlichen Gründen zunächst nicht zur Disposition. Sie sind mit dem Verband Region Rhein-Neckar bzw. dessen Rechtsvorgängern abgestimmt und konnten von den zuständigen Behörden entsprechend genehmigt werden. Allerdings müssen die vorhandenen Größenordnungen im Rahmen der Umsetzung in die verbindliche Bauleitplanung zusammen mit den Potenzialen der Innenentwicklung in Relation zu den erkennbaren Bedarfen aus der Bevölkerungs- und Haushaltsvorausschätzung in der Metropolregion Rhein-Neckar gesetzt und entsprechend berücksichtigt werden.

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Bereits durch § 1 a Abs. 2 BauGB ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden vorgegeben. In den Landesentwicklungsprogrammen und –plänen der Länder findet dieser Ansatz seine landesplanerische Umsetzung in entsprechenden Zielen und Grundsätzen.

Darüber hinaus werden in allen drei Bundesländern erhebliche Anstrengungen unternommen, das erforderliche Flächenmanagement durch geeignete Strategien, Verfahren und Instrumente auch auf regionaler Ebene zu unterstützen, um damit zur Reduzierung des Flächenverbrauchs beizutragen.

Entsprechende Bedeutung erhält diese Prinzip in der Konzeption des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2020.

Aufgrund der dargestellten Rahmenbedingungen und der genannten allgemeinen planerischen Grundlagen in der Metropolregion Rhein-Neckar schlägt die Verbandsverwaltung folgende qualitative und quantitative Vorgaben zur Siedlungsflächenentwicklung „Wohnen“ im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2020 vor:

1. Eigenentwicklung (Vorschlag: Z)

Jeder Gemeinde in der Region steht eine Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der sog. Eigenentwicklung zu, sodass der sog. „innere Bedarf“ aus natürlicher Bevölkerungsentwicklung, Ersatzbedarf und Rückgang der Belegungsdichte bzw. Zunahme der Wohnfläche pro Person befriedigt werden kann.

2. Wohnbauflächen für Bevölkerungszuwächse aus Wanderungsgewinnen

(Vorschlag Z)

Die Ausweisung von Wohnbauflächen für Bevölkerungszuwächse aus Wanderungsgewinnen sind in zentralen Orten sowie in gekennzeichneten Gemeinden entlang der Entwicklungsachsen und/oder Haltestellen des regionalbedeutsamen ÖPNV zulässig. Sofern andere Gemeinden aus raumstrukturellen Gründen Wanderungsgewinne aufnehmen sollen, sind diese explizit gekennzeichnet.

3. Innenentwicklung vor Außenentwicklung vor Außenentwicklung

(Vorschlag: G)

Grundsätzlich hat in allen Gemeinden die Nutzung der Innenentwicklungspotentiale Vorrang vor der Erschließung neuer Baugebiete.

4. Siedlungsschwerpunkte (Vorschlag: Z)

Aus regionaler Sicht besonders geeignete, herausgehobene Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung werden als gebietsscharfe Vorranggebiete (regionalbedeutsame Schwerpunkte für den Wohnungsbau) dargestellt.

5. Siedlungsdichtewerte (Vorschlag: Z)

Für die Ausweisung der Wohnbauflächen werden folgende Dichtewerte zugrunde gelegt:

- Oberzentren   90 Einwohner/ ha
- Mittelzentren   60-80 Einwohner/ ha
- Grundzentren   50-60 Einwohner /ha
- sonstige Gemeinden 40-50 Einwohner/ha

Dabei sollen die höheren Werte für Kommunen im Verdichtungsraum, die niedrigen Werte für diejenigen Gemeinden in den übrigen Raumkategorien gelten.

6. Rechtskräftige FNP-Ausweisungen (Vorschlag: Z)

Die rechtskräftig in Flächennutzungsplänen ausgewiesenen Wohnbauflächen werden in der Regel nachrichtlich vom Regionalplan Rhein-Neckar 2020 übernommen. Bei der Umsetzung in die verbindliche Bauleitplanung sind die o.g. Vorgaben der Regionalplanung zu beachten und umzusetzen.