

# Stadt Heidelberg

Drucksache:

**0145/2021/IV**

Datum:

18.06.2021

Federführung:

Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:

Dezernat I, Amt für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft

Dezernat II, Stadtplanungsamt

Dezernat III, Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie

Betreff:

**1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-  
Neckar, Plankapitel 1.4 "Wohnbauflächen" und 1.5  
"Gewerbliche Bauflächen"**

**hier: Stellungnahme im Rahmen der Offenlage**

## Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	29.06.2021	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	22.07.2021	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

Drucksache:

**0145/2021/IV**

00325574.doc

...

**Zusammenfassung der Information:**

*Der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar wird in den Plankapiteln 1.4 „Wohnbauflächen“ und 1.5 „Gewerbliche Bauflächen“ geändert. Die Stadtverwaltung beabsichtigt hierzu eine Stellungnahme abzugeben. Diese sowie die Planunterlagen sind der Anlage zu entnehmen.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• keine	
<b>Einnahmen:</b>	
• keine	
<b>Finanzierung:</b>	
<b>Folgekosten:</b>	
• keine	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar wird in den Plankapiteln 1.4 „Wohnbauflächen“ und 1.5 „Gewerbliche Bauflächen“ geändert. Die Stadtverwaltung beabsichtigt hierzu eine Stellungnahme abzugeben. Diese sowie die Planunterlagen sind der Anlage zu entnehmen.

## **Begründung:**

### **Ausgangslage:**

Der Verband Region Rhein-Neckar schreibt den Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar in einer 1. Änderung fort. Hierbei geht es um Änderungen in den Plankapiteln 1.4 „Wohnbauflächen“ und „1.5 Gewerbliche Bauflächen“. Im Zeitraum vom 20. April bis zum 15. Juni fand die Offenlage und zeitgleich die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange statt. Die Abgabefrist für die Stellungnahme der Stadt Heidelberg ist der 31.07.2021.

### **Inhalt der 1. Änderung des Regionalplans**

Die im Regionalplan ausgewiesenen baulichen Entwicklungsflächen decken sich für den Bereich des Nachbarschaftsverbands Heidelberg Mannheim mit den im gültigen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen.

In der regionalen Gewerbeflächenstudie von 2019 wurde der gewerbliche Flächenbedarf für die Stadt Heidelberg fortgeschrieben und weiterhin in der Ordnungsklasse „100-150 ha“ eingeordnet. Der Bedarf an Wirtschaftsflächen bleibt demnach ungebrochen hoch.

Für den Regionalplan wurde rechnerisch der Bedarf an Wohn- und Gewerbebauflächen bis zum Jahr 2035 ermittelt. Für Heidelberg ergibt sich hieraus eine deutliche Unterdeckung in Bezug auf die Wohnbauflächen bei gleichzeitiger Überdeckung des Bedarfs im Umland. Bei den geplanten gewerblichen Bauflächen sind Bedarf und Entwicklungsflächen ausgeglichen.

Der Entwurf der 1. Änderung des Regionalplans zeigt zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs in den Oberzentren die Möglichkeit einer Kooperation mit Umlandgemeinden bei der Flächenentwicklung auf. Laut Regionalplan sollen diese zusätzlichen Wohnbauflächen vorrangig an zentralörtlichen Entwicklungsachsen mit schienengebundenem ÖPNV Angebot liegen. Hierzu werden auf über 500 ha Flächen im Verbandsgebiet Restriktionen für eine mögliche Wohnbauentwicklung zurückgenommen. Hinzu kommen über 300 ha Flächen, für die durch die Zurücknahme von Restriktionen eine gewerbliche Entwicklung ermöglicht werden soll.

### **Stellungnahme der Stadt Heidelberg**

#### **Standorte für neue Bauflächenpotenziale**

Tatsächlich befinden sich viele neue Wohnbauflächenpotenziale (500 ha) im Regionalplan entgegen den Leitsätzen zur Bauflächenausweisung in nicht gut erschlossenen Lagen und ohne fußläufige Distanz zu Haltestellen des Schienenpersonennahverkehrs. Die Zurücknahme von Restriktionen für diese Flächen betrifft zwar nicht das Verbandsgebiet des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim, sondern weiter entfernt liegende Umlandgemeinden, aber diese Ausweisung kann zu mehr Autoverkehr in Heidelberg durch Berufspendler führen.

Da Heidelberg sehr stark von Pendlerbewegungen betroffen ist, sehen wir die Restriktionsfreistellung von über 500 Hektar potentieller Wohnbauflächen kritisch und fordern, die Übertragung von Wohnbauflächenbedarfen der Oberzentren ausschließlich an Standorten mit einem qualifizierten Anschluss an den Schienenpersonenverkehr zu ermöglichen. An den anderen Standorten wäre gleichzeitig die Restriktionsfreistellung zurückzunehmen.

### **Bauliche Dichte**

Die Änderung des Regionalplans enthält für den baden-württembergischen Teilbereich keine Zielwerte für bauliche Dichten mehr. Die genannten Orientierungswerte für Wohneinheiten/ha dienen lediglich der Berechnungsgrundlage des Wohnbauflächenbedarfs.

Die Stadtkreise Baden-Württembergs wachsen allesamt. Die Stadt Heidelberg wuchs von 2004 bis 2019 dabei prozentual mit 12,8 Prozent am stärksten. Da die Bevölkerung schneller gewachsen ist als die Fläche, hat die Baudichte in der Stadt zugenommen und der relative Flächengebrauch je Einwohner\*in abgenommen. Durch eine konsequente Innen- vor Außenentwicklung verbunden mit einer hohen baulichen Dichte ist die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Hektar je 1.000 Einwohner\*in von 22,3 Hektar (2004) auf 20,5 Hektar (2019) zurückgegangen. Dieser Rückgang je 1.000 Einwohner\*innen beträgt 7,9 Prozent und ist zugleich der höchste Rückgang aller Stadtkreise.

Diesen Weg möchte Heidelberg auch in den kommenden Jahren konsequent weitergehen und wünscht sich eine flächenschonende Baugebietsausweisung auch in der Region.

Zum Schutz des Bodens sollte eine Mindestdichte bei der Siedlungsflächenentwicklung vorgeschrieben werden. Diese sollte differenziert für Ober-, Mittel- und Unterzentren gelten und deutlich über der heutigen Berechnungsgrundlage für Oberzentren von 45 WE/ha liegen.

Dem errechneten Bedarf an gewerblichen Bauflächen stehen in gleichen Höhen gewerbliche Entwicklungsflächen auf Basis des Flächennutzungsplans gegenüber. Ungeachtet der hohen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen, die sich durch die große Zahl von Flächenanfragen, hohe Boden- und Mietpreise sowie Abwanderungen von Unternehmen durch Flächenmangel zeigt, weist die Stadt Heidelberg für den Zeitraum von 2007 bis 2018 im Vergleich mit den anderen Stadt- und Landkreisen im Verbandsgebiet ein unterdurchschnittliches Volumen an tatsächlichen Flächenverkäufen auf, was auf einen Angebotsmangel kurzfristig entwicklungsfähiger Gewerbeflächen hinweist (Grundlage: Kaufpreissammlung der MRN). Wirtschaftsflächen werden in Heidelberg weiterhin dringend benötigt, um einen diversifizierten und resilienten Arbeitsmarkt ausbilden zu können, der der Verantwortung eines Oberzentrums für die umliegende Region nachkommen kann.

Im Hinblick auf die Fläche des großen Ochsenkopfes wird der Hinweis gegeben, dass ein Gemeinderatsbeschluss vorliegt, der sich gegen eine Ausweisung als Gewerbefläche ausspricht und in einem nächsten Schritt der Flächennutzungsplan geändert werden soll.

## Klimaschutz und Klimaanpassung

Wir regen eine Erweiterung der Aussagen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung an. Außerdem regen wir die Auseinandersetzung mit dem Thema der Integration und Ausweisung von Vorranggebieten für die erneuerbare Energieerzeugung zum Beispiel mittels Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf Ebene des Regionalplans an, um die Erreichung der Klimaziele zu unterstützen und gleichzeitig regionalverträglich zu steuern.

Weitere Einzelheiten können der in der Anlage 01 beigefügten Stellungnahme entnommen werden. Die Plansätze und Begründung der beiden Plankapitel 1.4 „Wohnbauflächen“ und „1.5 Gewerbliche Bauflächen“ sowie der Umweltbericht können den Anlagen 02 bis 05 entnommen werden.

## Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+/- berührt:	Ziel/e:
SL6	+	<b>Ziel/e:</b> Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen <b>Begründung:</b> Mit der Stellungnahme der Stadt Heidelberg und der Forderung nach verbindlichen Dichtewerten bei der Wohnbauflächenentwicklung soll der Flächenverbrauch reduziert werden. <b>Ziel/e:</b>
UM2	+	<b>Ziel/e:</b> Dauerhafter Schutz von, Boden, Luft, Natur, Landschaft und Klima <b>Begründung:</b> Durch die Stellungnahme soll das Schutzgut Boden gestärkt und Flächenversiegelungen reduziert werden. Außerdem sollen Entwicklungsflächen an schienengebundenem öffentlichen Personennahverkehr liegen, um Pendler-PkW-Fahrten zu reduzieren. <b>Ziel/e:</b>
WO1	+	<b>Ziel/e:</b> Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr <b>Begründung:</b> Mit der Änderung des Regionalplans werden Wohnbauflächen ausgewiesen. Diese Flächen entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans. <b>Ziel/e:</b>
AB1	+	<b>Ziel/e:</b> Standort sichern, stabile wirtschaftliche Entwicklung erreichen <b>Begründung:</b> Durch Potenziale der Flächenentwicklung kann der Wirtschaftsstandort gesichert und eine stabile wirtschaftliche Entwicklung erreicht werden.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

**Anlagen zur Drucksache:**

<b>Nummer:</b>	<b>Bezeichnung</b>
01	Stellungnahme der Stadt Heidelberg
02	1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans (Steht nur digital zur Verfügung!)
03	Umweltbericht (Steht nur digital zur Verfügung!)
04	Planzeichnung – Blatt West (Steht nur digital zur Verfügung!)
05	Planzeichnung – Blatt Ost (Steht nur digital zur Verfügung!)