

Flächennutzungsplan 2015 / 2020

Begründung Band I

Handlungsstrategie

Genehmigt durch das Regierungs-
präsidium Karlsruhe am 13.07.2006



Nachbarschaftsverband
Heidelberg - Mannheim

Herausgeber: Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Collinstraße 1, 68161 Mannheim

Autoren: Norbert Bensch, Waltraud Frommherz-Hassib, Siegfried Schulz, Manfred Zuber
April 2006

Vorwort

Inhaltsverzeichnis

1 Flächennutzungsplanung	9
1.1 Bedeutung und rechtliche Wirkung	9
1.2 Entwicklungsrahmen für Bebauungspläne	11
1.3 Erläuterungen zu den dargestellten Nutzungsarten	13
1.3.1 Wohnen	13
1.3.2 Arbeiten	14
1.3.3 Freiraum	18
1.3.4 Infrastruktur	19
1.3.5 Nachrichtliche Übernahmen	21
1.4 Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans	23
1.5 Zeitlicher Planungshorizont (Laufzeit)	28
1.6 Flächennutzungsplan 2015/20 und Geoinformationssystem (GIS)	28
2 Leitbild	32
2.1 Der Nachbarschaftsverband als Großstadtregion innerhalb der Ballungsräume der Bundesrepublik	32
2.2 Ausgangssituation im Verbandsgebiet	35
2.3 Das Leitbild für das Verbandsgebiet	38
2.3.1 Aufgaben des Leitbildes und Trends	38
2.3.2 Ziele des Netzwerkes "Nachbarschaftsverband"	40
2.3.3 Wohnen, Wirtschaft und Verkehr	41
2.3.4 Leitvorstellung zur Versorgung durch den Einzelhandel	46
2.3.5 Leitvorstellung zur Landschaftsentwicklung	51
2.4 Beteiligung der Bevölkerung am Planungsprozess	57
2.4.1 Information	60
2.4.2 Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung	62
2.5 Strategie zur Nachhaltigkeit in der Großstadtregion „Nachbarschaftsverband“	65
2.5.1 Maßnahme: Selbstverpflichtung zur Nachhaltigkeit	65
2.5.2 Maßnahme: Leitbild	65
2.5.3 Maßnahmenkomplex: Qualitäten für unseren Verdichtungsraum	66
2.5.4 Maßnahmen: Moderierte Strategiekonferenzen	67
2.5.5 Maßnahme: Berichterstattung/Kommunikationskonzept	69
2.5.6 Handlungskonzept	71
3 Siedlungsentwicklung	74
3.1 Demographische Entwicklung	74
3.2 Wohnungsbedarf	77
3.2.1 Innenentwicklung	79
3.2.2 Wohnungsbedarf für Mannheim	80
3.2.3 Wohnungsbedarf für Heidelberg	81
3.2.4 Wohnbedarf der Städte und Gemeinden in der Nachbarschaft von Heidelberg und Mannheim	82
3.2.5 Das Konzept der Zeitstufen	85
3.3 Flächenbedarf für die Wirtschaftsentwicklung	91

3.3.1 Beschäftigtenentwicklung	91
3.3.2 Methoden zur Bedarfsabschätzung	93
3.3.3 Vorsorge mit Flächenangeboten zur Wirtschaftsentwicklung in Mannheim	102
3.3.4 Vorsorge mit Flächenangeboten zur Wirtschaftsentwicklung in Heidelberg	103
3.3.5 Vorsorge mit Flächenangeboten zur Wirtschaftsentwicklung bei den Nachbargemeinden	105
4 Infrastruktur	113
4.1 Öffentliche Einrichtungen	113
4.1.1 Bildungseinrichtungen	113
4.1.2 Krankenhäuser und Pflegeeinrichtungen	114
4.1.3 Sport- und Freizeiteinrichtungen	114
4.1.4 Öffentliche Ordnung und Sicherheit	116
4.2 Versorgung und Entsorgung	117
4.2.1 Wasserversorgung	117
4.2.2 Gas	119
4.2.3 Fernwärme	119
4.2.4 Stromversorgung	120
4.2.5 Windenergie	120
4.2.6 Abfallwirtschaft	124
4.2.7 Abwasserbeseitigung	125
4.2.8 Telekommunikation	126
4.3 Verkehr	126
4.3.1 Planungen der Deutschen Bahn AG	126
4.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr	128
4.3.3 Straßenverkehr	130
4.3.4 Radverkehr	136
4.3.5 Güterverkehr	136
4.3.6 Luftverkehr	137
5 Landschaftsentwicklung	139
5.1 Landschaftsplan	139
5.1.1 Rechtliche Grundlage	139
5.1.2 Funktion und Vorgehensweise	139
5.1.3 Leitbild und Ziele	143
5.1.4 Planungsprozess	147
5.2 Klimagutachten	148
5.3 Flächen mit gesetzlich festgesetzter Schutzfunktion bzw. eingeschränkter Nutzungsmöglichkeit	149
5.3.1 Altlasten	149
5.3.2 Hochwasserschutz	150
5.3.3 Vernässungsgefährdung durch hohe Grundwasserstände	153
5.3.4 Wasserschutzgebiete	158
5.3.5 Natur- und Landschaftsschutz	158
5.3.6 Archäologische Denkmäler	166
5.4 Freiflächenkonzept	166
5.4.1 Grundsätzliche Bedeutung	166
5.4.2 Wald	168
5.4.3 Landwirtschaft und Erwerbsgartenbau	168
5.4.4 Erholung	169
5.4.5 Ausgleichskonzept zur Siedlungsentwicklung, Ökokonto	169

Abkürzungsverzeichnis	177
Begriffserklärungen	178
Literaturverzeichnis	181

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Informationsebenen	30
Tab. 2: Bevölkerungsprognose des Stat. Landesamtes (mit moderater Wanderung, Basis 2001)	74
Tab. 3: Bevölkerungsangaben für Heidelberg und Mannheim	76
Tab. 4: Wohngebiete Zeitstufe I, Mannheim	80
Tab. 5: Wohngebiete Zeitstufe I + II, Heidelberg	82
Tab. 6: Wohnbauflächen der Nachbargemeinden	84
Tab. 7 : Vergleich der Wohnflächenpotentiale (Zeitstufe I)	87
Tab. 8: Vergleich der Wohnflächenpotentiale (Zeitstufe II)	90
Tab. 9: Beschäftigtenentwicklung 1992 - 2004,	92
Tab. 10: Gewichtung der Standortfaktoren	97
Tab. 11: Entwicklungsflächen für den Bedarf der Wirtschaft in Mannheim	103
Tab. 12: Entwicklungsflächen für den Bedarf der Wirtschaft in Heidelberg	104
Tab. 13: Entwicklungsflächen für den Bedarf der Wirtschaft bei den Nachbargemeinden	106
Tab. 14: Entwicklungsflächen für den Bedarf der Wirtschaft bei den Nachbargemeinden	108
Tab. 15: Vergleich der Gewerbeflächenpotentiale (Zeitstufe I)	109
Tab. 16: Vergleich der Gewerbeflächenpotentiale (Zeitstufe II)	110
Tab. 17: Vergleich der Potentiale für gemischte Bauflächen (Zeitstufe I)	110
Tab. 18: Wasserversorgungsunternehmen und Zweckverbände	118
Tab. 19: Ausschluss- und Restriktionskriterien in der Bearbeitung des Nachbarschaftsverbandes	123
Tab. 20: Flächenverteilung u. Repräsentanz der Natur- und Landschaftsschutzgebiete im NV	159
Tab. 21: Vogelschutzgebietsnachmeldungen im Nachbarschaftsverband	161
Tab. 22: Betroffenheit der Feldhamsterlebensräume durch Entwicklungsflächen	164

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Die Ballungsgebiete der Bundesrepublik Deutschland	32
Abb. 2: Leitbild: Wohnen, Wirtschaft und Verkehr	45
Abb. 3: Leitbild: Entwicklung des Einzelhandels	50
Abb. 4: Leitbild: Landschaftsentwicklung	52
Abb. 5: Bürgerrückmeldung auf dem Faltblatt zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung	64
Abb. 6: Kommunalen Leistungsverband	66
Abb. 7: Entwicklung der Einwohnerzahlen in Baden-Württemberg(1990 – 2050)	75
Abb. 8: Vorausschätzung zur Zahl der Haushalte	78
Abb. 9: Qualität der Entwicklungsvorschläge für Klein- u. Mittelunternehmen, Handwerk	98
Abb. 10: Qualität der Entwicklungsvorschläge für Großindustrie und Logistik	99
Abb. 11: Qualität der Entwicklungsvorschläge für Dienstleistungen, Back-Offices	100
Abb. 12: Qualität der Entwicklungsvorschläge für Forschung, Wissenschaft u. Beratung	101
Abb. 13: Übersicht über die Entwicklungsflächen	111
Abb. 14: Vorausberechnung der Schulanfängerzahlen bis 2020	114

Abb. 15: Straßen- und Schienennetz	135
Abb. 16: Ablaufschema Landschaftsplan	142
Abb. 17: Naturräumliche Gliederung	144
Abb. 18: Grundwasserstand	157
Abb. 19: Verbreitung des Feldhamsters im Nachbarschaftsverband	163
Abb. 20: Ausgleichskonzept	170
Abb. 21: Eingriffsregelung mit Ökokonto	175
Abb. 22: Maßnahme des Ökokontos: Fläche „Kirschgartshausen“	176

1 Flächennutzungsplanung

1 Flächennutzungsplanung

1.1 Bedeutung und rechtliche Wirkung

Der Flächennutzungsplan zeigt den **planerischen Willen der Städte und Gemeinden** im Nachbarschaftsverband, welche Flächen mit baulichen Nutzungen belegt sind, welche von Bebauung freigehalten werden sollen und wie diese Flächen durch das überörtliche- und örtliche Verkehrssystem erschlossen werden. Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe, dass sich nicht durch isolierte Planungen Siedlungsgebilde allmählich herausformen, die den Ansprüchen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und einer sozialgerechten Bodennutzung entgegenstehen. Weiterhin sollen über den Flächennutzungsplan für das Verbandsgebiet die Einzelprofile und Qualitäten der achtzehn Verbandsmitglieder so zusammengeführt werden, dass insgesamt der Verdichtungsraum für die Bewältigung der Zukunft gut aufgestellt ist.

Dieser Flächennutzungsplan gibt für das gesamte Verbandsgebiet die Konzeption der Bodennutzung wieder. Entsprechend den voraussehbaren **Bedürfnissen der Bevölkerung** wurde diese Konzeption entwickelt.

Als vorbereitender und eine Entwicklungsrichtung angegebender Plan erzeugt er im Unterschied zum Bebauungsplan keine unmittelbare Rechtswirkung für die Bevölkerung oder Wirtschaftsunternehmen. Daher können aus dem Flächennutzungsplan auch keine Schadensersatzforderungen hergeleitet werden. Dieses Planwerk stellt jedoch für die im Nachbarschaftsverband zusammengeschlossenen Städte und Gemeinden und alle weiteren Behörden ein planungsbindendes Programm dar, das deren konkrete Planungen vorbereitet und Rahmen setzend bindet (§§ 7 und 8(2) BauGB).

Der Flächennutzungsplan ist daher das Planungsinstrument der Städte und Gemeinden, das darauf hinwirkt, dass die entstehenden Bebauungspläne auf das gemeinsame Leitbild der räumlichen Entwicklung ausgerichtet sind. Der Flächennutzungsplan bildet die Grundlage und setzt den Rahmen für die Ausarbeitung von Bebauungsplänen (**Steuerungsfunktion**). Zudem werden mit diesem Instrument die wichtigsten Standortentscheidungen dargestellt und gleichzeitig den Bürgern, Behörden (Trägern öffentlicher Belange) und Wirtschaftsunternehmen das räumliche Entwicklungskonzept anschaulich vermittelt. Der Flächennutzungsplan ist so in kompakter Form ein Entwicklungsprogramm der Kommunalpolitik für die nächsten 10 bis 15 Jahre (**Programmierungsfunktion**).

Nach § 5 BauGB sind im Flächennutzungsplan die **Grundzüge der Entwicklungskonzeption** darzustellen. Deshalb sind die Darstellungen im Flächennutzungsplan 2015/20 nicht parzellenscharf. Zudem werden in diesem Planwerk grundsätzlich Bauflächen entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgezeigt. Lediglich zur Steuerung der Funktionsfähigkeit landwirtschaftlich geprägter Weiler wurde dieser Grundsatz durchbrochen.

Durch diese Beschränkung in der Darstellungsschärfe wird erreicht, dass genügend Raum und **Entscheidungsfreiheit** für die Entwicklung von Bebauungsplänen gemäß § 8 BauGB bei den Städten und Gemeinden verbleibt. Das vermeidet die Versuchung bereits auf der

Ebene des Flächennutzungsplans Einzelprobleme lösen zu wollen. Damit wird der Flächennutzungsplan 2015/20 nicht befrachtet, sondern er deckt großräumige Nutzungskonflikte und siedlungsstrukturelle Wechselbeziehungen auf und bringt sie in eine Ordnung, so dass in den später zu entwickelnden Bebauungsplänen die vielen orts- und sachbezogenen Detailinformationen zu einer planerischen Lösung geformt werden können, die am großen Rahmen – dem Leitbild – orientiert ist.

Die folgenden **Wirkungen** entfaltet der Flächennutzungsplan für die Bürger, die Städte und Gemeinden im Verband sowie für die sonstigen Behörden:

- Bebauungspläne mit ihrer direkten Wirkung für Bürger und Investoren sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
- Die Planungsträger für Straßen, Schienenverbindungen, Freileitungen usw. haben eine Anpassungspflicht.
- Die Städte und Gemeinde gehen mit dem Beschluss zum Flächennutzungsplan eine Selbstbindung ein.
- Nachfolgende Planverfahren (Bebauungspläne usw.) erfahren eine Reduzierung im Abstimmungsaufwand. So ist zum Beispiel die Abstimmung mit dem Regionalplan nicht mehr erforderlich, wenn der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.
- Aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungspläne sind nicht mehr der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen (Beschleunigung in der Bereitstellung von Baurecht).
- Ein großräumiges Ausgleichskonzept (6 Projekte zur Landschaftsentwicklung) für die durch Ortserweiterungen entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird zur Verfügung gestellt, so dass für Pflanzen und Tiere der Landschaftsraum gepflegt und gesichert wird.
- Ein verbandsweites Ökokonto ist mit dem Flächennutzungsplan für die Städte und Gemeinden entwickelt worden, so dass vor erforderlichen Eingriffen durch Bebauung in die Naturbestände eine Verbesserung von Natur und Landschaft markungsübergreifend durchgeführt werden kann.
- Die Darstellung des Flächennutzungsplans ist ein öffentlicher Belang bei Bauvorhaben im Außenbereich (§ 35 Baugesetzbuch).
- Die Art der Darstellung von Flächen im Flächennutzungsplan hat Einfluss auf die Grundstückswerte.
- Der Flächennutzungsplan ist Grundlage für Vorkaufsrechte der Städte und Gemeinden in geplanten Wohngebieten (§ 24(1) Nr. 5 Baugesetzbuch).
- Für bebaute Gebiete im Außenbereich ist der Flächennutzungsplan Grundlage, um eine Entwicklungssatzung nach § 34(4) Nr. 2 Baugesetzbuch aufstellen zu können.

1.2 Entwicklungsrahmen für Bebauungspläne

Die nachfolgenden Erläuterungen zu den im Flächennutzungsplan enthaltenen Darstellungen der Nutzungsarten sollen ihre **praktische Handhabung** erleichtern und die Sicherheit ihrer Anwendung bei den Bearbeitern von Bebauungsplänen oder sonstigen Planungsträgern erhöhen.

§ 8 (2) Baugesetzbuch bestimmt, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan **zu entwickeln** sind. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Bodennutzungen sind also über die Bebauungspläne zu verfeinern, zu präzisieren und zu konkretisieren. Der Handlungsspielraum für die Ausgestaltung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplänen hängt somit direkt von der Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplanes ab. Je grobmaschiger und allgemeiner ein Flächennutzungsplan gehalten würde, umso breiter wäre zwar der nachfolgende Handlungsspielraum – entsprechend höher aber auch der planerische Aufwand bei der Ausarbeitung des Bebauungsplans.

Nach § 5 (1) Baugesetzbuch hat der Flächennutzungsplan die **Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung** unseres Verbandsgebietes darzustellen. Die Aussagen des Flächennutzungsplanes sind dabei soweit festzulegen, dass eine städtebauliche Ordnung und zielgerechte Entwicklung auch tatsächlich erreicht wird (§ 1 (3) BauGB).

Unsere Bestimmungsgründe für die getroffene **Darstellungsschärfe** waren bei der Größe des Verbandsgebietes daher zum einen, eine Ausrichtung auf die Entwicklungsgrundsätze und die Entwicklungskonzeption zu erreichen sowie zum anderen, den Verbandsgemeinden genügend Entscheidungsspielräume zur angemessenen Berücksichtigung ihrer städtebaulichen Besonderheiten zu lassen. Dieser Verzicht auf Detailvorgaben im Flächennutzungsplan ermöglicht es, die vorhandenen lokalen Informationen und Kompetenzen im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne zum Tragen zu bringen.

Die gewählte Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplans eröffnet daher in einem gewissen Rahmen, aktuelle Veränderungen der Situation, der örtlichen Bedürfnisse über die Bebauungsplanung zu berücksichtigen, ohne die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes in Frage zu stellen. So kann ggf. ein Bebauungsplan eine andere Nutzungsart festsetzen als im Flächennutzungsplan, wenn es sich um eine kleinere Fläche handelt, und dies die Gesamtsicht des Flächennutzungsplans nicht betrifft. Konkretisierungen im Rahmen der Grundzüge des Flächennutzungsplans können auch geringfügige Verschiebungen der dargestellten bebauten und unbebauten Flächen beinhalten, wenn keine qualitativen Änderungen damit verbunden sind. Weiterhin ist es eine Konkretisierung durch den Bebauungsplan, wenn ergänzende Nutzungen zur Hauptnutzung in ihm festgesetzt werden. So kann z.B. aus der Darstellung „Wohnbaufläche“ im Flächennutzungsplan später die Gemeinbedarfsfläche für eine Grundschule im nachfolgenden Bebauungsplan entwickelt und festgesetzt werden.

Bei der Fallprüfung, ob die Grundzüge des Flächennutzungsplans verletzt sein könnten, ist immer grundsätzlich von der Funktion und der Wertigkeit der dargestellten Nutzung für den Gesamtzusammenhang auszugehen.

Anhand der Ausführungen des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 26.02.1999 – 4CN6.98-) zum Entwicklungsgebot berät und unterstützt der Nachbarschaftsverband seine Städte und Gemeinden.

Im Regelfall können aus den dargestellten Bauflächen des FNP die ihnen in der Baunutzungsverordnung zugeordneten Baugebiete entwickelt werden.

Entwicklungsfähigkeit bei Wohnbauflächen:

- Kleinsiedlungsgebiet
- reines Wohngebiet
- allgemeines Wohngebiet
- besonderes Wohngebiet

Entwicklungsmöglichkeiten bei gemischten Bauflächen:

- Mischgebiete
- Kerngebiete

Als gemischte Bauflächen sind Bereiche dargestellt, die eine hohe Nutzungsintensität und -dichte haben bzw. gewinnen sollen. Sie dienen zentralen Nutzungen (Handel, private und öffentliche Dienstleistungen, kulturelle Einrichtungen, übergeordnete Gemeinbedarfseinrichtungen). Aus diesem Grunde wurden allgemein die Ortskerne in den Gemeinden und Stadtteilen, die überwiegend durch das Wohnen geprägt sind, nicht mehr als gemischte Bauflächen sondern als Wohnbauflächen dargestellt. Die vorhandene Nutzungsmischung, vor allem mit Geschäften und Dienstleistern, soll bei dieser Nutzungsdarstellung durchaus erhalten und fortentwickelt werden.

Entwicklungsmöglichkeiten bei gewerblicher Baufläche:

- Gewerbegebiet
- Industriegebiet

Die Entwicklungsfähigkeit von „verwandten“ Nutzungsarten wie z.B. „Sondergebiet für Handelseinrichtungen“ und ähnliches, die kleinflächig mit vielleicht 1-2 ha innerhalb einer dargestellten gewerblichen Baufläche liegen sollen, ist in der Regel nicht möglich. Die gewerblichen Bauflächen haben vor allem die Aufgabe, für die störungsfreie Entwicklung produzierender Wirtschaftsunternehmen zu sorgen.

Das Emissionspotenzial und der hohe Anteil von Schwerlastverkehr der gewerblichen Wirtschaft setzen der Verträglichkeit mit Sportaktivitäten oder Einkaufsverkehr und ähnlichem deutliche Grenzen, wenn keine Beeinträchtigung für die Gewerbebetriebe entstehen soll.

Entwicklungsmöglichkeiten bei Sonderbauflächen:

Da die Sonderbauflächen spezifisch für besondere Zweckbestimmungen definiert sind, die sich von den Nutzungskategorien der Baunutzungsverordnung wesentlich unterscheiden, besteht so gut wie kein Entwicklungsspielraum.

Entwicklungsmöglichkeiten bei Gemeinbedarfsflächen:

Wenn der langfristige Bedarf für eine dargestellte Kategorie von Gemeinbedarf nicht mehr gegeben ist, dann können auf dieser Fläche andere erforderliche Gemeinbedarfseinrichtungen ihren Standort haben, sofern sie sich im Einzelfall in das jeweilige planerische Umfeld verträglich einfügen.

Da mit den Gemeinbedarfsflächen die infrastrukturelle Grundausstattung unseres Verbandsgebietes dargestellt ist, sind diese Flächen vor allem in Wohnbauflächen eingebettet. Wenn eine dargestellte Gemeinbedarfsfläche langfristig nicht mehr für Gemeinbedarf in Anspruch genommen werden muss, dann können entsprechend der örtlichen Gegebenheiten Wohngebiet, Dorfgebiet, Mischgebiet, Kerngebiet oder auch Grünfläche entwickelt werden.

Entwicklungsmöglichkeiten bei Flächen für Ver- und Entsorgung:

Wenn Ver- und Entsorgungsanlagen von gewerblichen Bauflächen umgeben sind, dann kann entsprechend der örtlichen Verhältnisse auch ein Gewerbe- oder Industriegebiet entwickelt werden, falls der Flächenbedarf für eine derartige Anlage nicht mehr gegeben ist.

Die Darstellung der Ver- und Entsorgungsflächen ist aufgrund ganz bestimmter Standortbedingungen recht häufig auch im Freiraum erfolgt. Falls der Bedarf für einen Standort im Freiraum langfristig nicht mehr besteht, dann kann nur eine Freiraumnutzung nachfolgen bzw. entwickelt werden.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass eine pauschale und abschließende Festlegung von Regelgrößen bzw. -fällen, bei denen das Entwicklungsgebot des § 8 (3) BauGB (noch) eingehalten ist, nicht allgemeingültig vorgegeben werden kann.

Sobald jedenfalls **außerhalb der dargestellten Fallkonstellationen** Baugebiete durch einen Bebauungsplan festgesetzt werden sollen, sollten solche Planungsziele frühzeitig mit dem Nachbarschaftsverband abgestimmt werden, um zügige Planverfahren zu gewährleisten.

Das gegebene Leitbild mit seinen konkreten städtebaulichen Planungsvorgaben für die Flächennutzungsplanung gewährleistet eine schnelle Klärung, inwieweit der Entwicklungsrahmen des Flächennutzungsplans berührt bzw. überschritten wird.

1.3 Erläuterungen zu den dargestellten Nutzungsarten

1.3.1 Wohnen

Wohnbaufläche

Als Wohnbaufläche sind die Bauflächen dargestellt, die überwiegend der Wohnfunktion einschließlich der erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen und örtlicher Grünflächen dienen. Da die Nutzungsmischung in Orts- und Stadtteilkernen von Wohnungen, Dienstleistungsangeboten und Geschäften keine größere Intensität aufweist, als sie in allgemeinen und be-

sonderen Wohngebieten baurechtlich zulässig ist, werden diese Lagen als Wohnbaufläche dargestellt. Örtliche Besonderheiten und Qualitäten können stets innerhalb des gegebenen Entwicklungsrahmens des Flächennutzungsplanes 2015/20 berücksichtigt werden, da die Festsetzung kleinflächiger Mischgebiete im Bebauungsplan die Grundzüge der Planung nicht verletzt.

Gemeinbedarfsflächen

Auf diesen Flächen haben Einrichtungen mit einer öffentlichen Aufgabe und ohne privatwirtschaftliches Gewinnstreben ihren Standort.

Die Ausstattung des Verbandsgebietes mit Einrichtungen und Anlagen des Gemeinbedarfs ist flächig bzw. mit einem Symbol dargestellt. Kleine Anlagen und Einrichtungen werden mit ihrem Standort nicht aufgezeigt, da sie für die infrastrukturelle Grundausstattung des Verbandsgebietes nicht wesentlich sind. Erforderliche Gemeinbedarfseinrichtungen in den Bauflächen werden in den späteren Verfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne geklärt. Deshalb sind sie nicht im Flächennutzungsplan 2015/20 dargestellt. Sie können aus der Darstellung der Baufläche entwickelt werden (vgl. 1.2 Entwicklungsrahmen).

Durch die Privatisierung von Bundespost und Bundesbahn werden Flächen der Rechtsnachfolger wie Telekom oder Deutsche Bahn AG nicht mehr als Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Für die Markierung der Trassen des schienengebundenen Verkehrs sind Bahnflächen dargestellt.

1.3.2 Arbeiten

Gewerbliche Baufläche

Flächen sind dann als gewerbliche Bauflächen dargestellt, wenn sie mit ihren Standortbedingungen für die Absicherung einer wirtschaftlichen Entwicklung erforderlich sind oder wenn in einer Gemengelage künftig die gewerbliche Nutzung Vorrang haben soll. Die Differenzierung im Gewerbe- und Industriegebiet wird durch die Bebauungsplanung geleistet. Gewerbliche Bauflächen schließen alle Nutzungen ein, die in Gewerbe- und Industriegebieten nach der Baunutzungsverordnung zulässig sind.

Gemischte Baufläche

Vor allem sind Bauflächen mit hoher Nutzungsintensität und –dichte als gemischte Bauflächen dargestellt. Insbesondere sind es die Gebiete, die für die Funktionsausfüllung der Oberzentren erforderlich sind. Hier besteht eine sehr enge Verflechtung von privaten und öffentlichen Dienstleistungen, von Handel und von kulturellen Einrichtungen. Regional bedeutende Gemeinbedarfsstandorte können ebenfalls auf diesen Flächen entwickelt werden. Das Wohnen hat eine eingeschränkte Funktion.

Dorfgebiet (landwirtschaftlicher Weiler)

Dorfgebiete sind Ortslagen mit einer gewissen Baudichte und landwirtschaftlicher Prägung. In dieser Gebietskategorie haben die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe Vorrang vor der Funktion Wohnen. Mit dieser Gebietsdarstellung im Flächennutzungsplan

2015/20 wird bewirkt, dass auf diesen Flächen keine Splittersiedlungen entstehen, die erheblich unter dem wirtschaftlichen Auslastungsgrad für Infrastrukturen bleiben.

Wenn zur Erhaltung von nicht mehr landwirtschaftlich erforderlichen Funktionsbauten (Scheunen, Remisen, usw.) sich einzig der Einbau von Wohnungen anbietet, dann ist über städtebauliche Verträge zu regeln, dass kein Ausbauanpruch auf Infrastrukturen (Kindergarten usw.) gegenüber der Standortgemeinde besteht.

Die Maximalzahl an Wohnungen ist anhand der Leistungsfähigkeit alternativer Abwasserentsorgungssysteme zu ermitteln, so dass keine Kanalbauten über lange Strecken erforderlich werden.

Sonderbauflächen (Die Zweckbestimmung wird mit einer Signatur angegeben):

Militärische Einrichtung

Es sind Bauflächen dargestellt, die militärischen Anlagen (Kasernen, Verwaltungsgebäuden, Lazaretten, Schulen der Streitkräfte, Übungsplätzen und militärischen Flugplätzen) dienen. Bei den militärischen Flugplätzen sind die Bauschutzbereiche dargestellt. In diesen Bereichen ist mit Belästigungen durch Fluglärm (Tag und Nacht) zu rechnen. Daher sind, unter Berücksichtigung der in § 1 (5) Nr. 1 und Nr. 9 BauGB genannten Belange und zur Vermeidung eventueller öffentlich-rechtlicher Entscheidungs- oder Unterlassungsansprüche, im Rahmen der weiteren städtebaulichen Planungen die Forderungen eines wirksamen Lärmschutzes zu beachten.

Flugplatz

Wenn Einrichtungen für den zivilen Luftverkehr (Geschäftsverkehr, Sportfliegerei einschl. Segelflieger) mit einer Landebahn von 1.500 m Länge vorhanden sind bzw. geplant werden, dann markiert dies die Darstellung "Flugplatz".

Hafenanlage

Dies sind Flächen für den Wasserumschlag der gewerblichen Schifffahrt einschließlich der erforderlichen Lager- und Betriebsgebäude.

Verkehrswirtschaft

Eine solche Darstellung wurde für großflächige Rangieranlagen, Güterverkehrszentren, Betriebshöfe für den schienengebundenen Nahverkehr über 0,5 ha und Einrichtungen für den kombinierten Ladungsverkehr gewählt. Diese Flächen dienen speziell der Abwicklung des gewerblichen Güterverkehrs. Diese Darstellung zeigt, dass es sich um eine regional- bzw. überregional bedeutsame Konzentration derartiger Einrichtungen handelt.

Wissenschaftliche Einrichtung

Diese Darstellung für Universitäten, Universitätskliniken, Fachhochschulen und andere wissenschaftliche Einrichtungen wurde gewählt, damit ggf. auf nicht genutzten Flächenkapazitäten privatwirtschaftliche Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen sich ansiedeln können. Auf diese Weise soll die Verflechtungsintensität gefördert wer-

den, damit Forschungsergebnisse universitärer Einrichtungen für eine Markteinführung optimale Bedingungen vorfinden. Eine Darstellung als Gemeinbedarfsfläche für universitäre Einrichtungen würde Betriebe mit privatwirtschaftlichem Gewinnstreben ausschließen. Eine befruchtende „Clusterbildung“ könnte somit nicht entstehen. Auf diesen Flächen sind daher auch solche privatwirtschaftlichen Einrichtungen zulässig, die selbst forschend tätig sind oder Forschungsergebnisse auf ihre Vermarktungsfähigkeit testen und zur Vermarktungsreife bringen. Für die Serienfertigung vermarktungsreifer Produkte stehen die gewerblichen Bauflächen zur Verfügung.

Großflächige Handelseinrichtung, zentrenrelevant

Bauflächen sind dann als Sonderbauflächen „großflächige Handelseinrichtung, zentrenrelevant“ dargestellt, wenn sie Einkaufszentren, Verbrauchermärkten, Fachmarktkonzentrationen dienen. Die Großflächigkeit ist gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Zentrenrelevanz entsteht, wenn die gelisteten Sortimente mit einem Anteil von über 10 % an der Verkaufsfläche angeboten werden. Weiterhin ist die Baufläche des Maimarktes so dargestellt, weil der Schwerpunkt der Ausstellungen den Verkauf an Endverbraucher von zentrenrelevanten Sortimenten beinhaltet.

Zentrenrelevante Sortimente:

Bastel-, und Geschenkartikel, Kunstgewerbe
Bekleidung aller Art
Blumen
Bücher, Zeitschriften.
Computer
Drogeriewaren, Reinigungsmittel
Elektroartikel
Foto, Video
Gardinen und Zubehör
Glas, Porzellan, Keramik
Haus- und Heimtextilien, Stoffe
Hohl- und Stahlwaren
Hausrat, Küchenkleingeräte
Kosmetika
Kurzwaren, Handarbeit, Wolle
Lederwaren
Musikalien
Nahrungs- und Genussmittel
Optik und Akustik
Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf
Pharmazeutika
Reformwaren
Schuhe und Zubehör
Spielwaren

Sportartikel, Sportgeräte
Uhren, Schmuck
Unterhaltungselektronik, Tonträger
Waffen, Jagdbedarf

Großflächige Handelseinrichtungen, nicht zentrenrelevant

Großflächige Handelseinrichtungen unterliegen der Baunutzungsverordnung. Diese Bauflächen dienen der Errichtung von Einkaufszentren, Verbrauchermärkten und Fachmarktkonzentrationen für nicht zentrenrelevante Sortimente. Auch bei diesen Projekten des Handels ist die Großflächigkeit gemäß der BauNVO definiert. Zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zählen:

Bad- und Sanitäreinrichtungen, Zubehör
Bauelemente, Baustoffe
Beleuchtungskörper
Bodenbeläge, Teppiche
Boote und Zubehör
Campingartikel
Farben, Lacke
Fliesen
Gartenbedarf, -geräte, Gartenhäuser,
Elektro- u. Installationsmaterial
Zweiräder, Kfz und Zubehör
Küchen
Möbel
Pflanzen
Rollläden, Markisen
Werkzeuge, Beschläge, Eisenwaren
Tiernahrung

Sport und Freizeitanlagen

Diese Darstellung wird zur Kennzeichnung von Flächen für Gebäude mit großer Besucherfrequenz und hohem Versiegelungsgrad (über 20%) genutzt, die für Sport oder sonstige Freizeitveranstaltungen bereitgestellt werden.

Anlage mit sehr hohen Emissionen

Diese Flächendarstellung dient gewerblichen Anlagen, die aufgrund ihrer sehr hohen Emissionen zu störungsempfindlichen Wohngebieten mindestens einen Abstand von 700 m haben sollten.

Als antizipierte gutachterliche Untersuchung zur Zulässigkeit von Anlagen kann die Abstandsliste des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen von 1998 genutzt werden. Aus dieser Darstellung können keine anderen Bauflächen entwickelt werden.

1.3.3 Freiraum

Fläche für die Landwirtschaft

Durch diese Darstellung werden Ackerland, landwirtschaftliche Wiesen und Weiden, gewerbsmäßiger Gartenbau, Sonderkulturen wie Obstanlagen, Tabak und Spargel, Baumschulen sowie Weinbau erfasst.

Brachflächen, Streuobstwiesen und extensiv genutzte Wiesen sind ebenfalls so dargestellt, wenn sie langfristig für die Durchführung von Landwirtschaft zu sichern sind.

Aussiedlerschwerpunkt

Hierbei handelt es sich um eine Konzentration von landwirtschaftlichen Betrieben im Außenbereich.

Schwerpunkt für Massentierhaltung

Diese Signatur bezieht sich auf eine Vorrangfläche für gewerbliche Tierhaltung im Sinne von §35(1) Nr. 4 BauGB. Es wird aufgezeigt, wo in der landwirtschaftlichen Flur Betriebe mit Massentierhaltung einen geeigneten und auf andere Interessenlagen abgestimmten Standort haben können.

Sondergebiet Landschaftsbau

Diese Flächen erlauben nur die Lagerung von Materialien für den Landschaftsbau und Pflanzgut. Kleine Bauten und Container sind nicht zulässig. Aus dieser Sonderbaufläche können keine weiteren Baugebiete entwickelt werden.

Ein Bebauungsplan für derartige Darstellungen ist nur dann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wenn festgesetzt wird, dass nur die Lagerung von Materialien für den Landschaftsbau und Pflanzgut zulässig ist. Selbst kleine Bauten z.B. für Toiletten oder Aufenthalt sowie das Abstellen von Containern sind als unzulässig festzusetzen.

Aus dieser Sonderbaufläche können keine weiteren Baugebiete entwickelt werden.

Grünfläche

Diese Grünflächen haben einen städtebaulichen Bezug. Sie befinden sich innerhalb von Baugebieten oder sind diesen zugeordnet, um der Bevölkerung ein attraktives, qualitätsvolles Umfeld zu bieten.

Parkanlage

Mit dieser Darstellungsart werden Flächen für Erholung und Freizeit wie Parks, Botanische Gärten, größere Grünanlagen, Zoologische Gärten sowie aufgelassene Friedhöfe ohne Gedenksteine die einer Grünanlage entsprechen, gekennzeichnet.

Sport und Freizeit

Diese Darstellung beinhaltet Freianlagen für Sport (Tennis, Fußball, Freibäder, Hundesport, Schießstände usw.), Campingplätze sowie intensiv genutzte Grünflächen der Naherholung, die ggf. auch mit einer auf Ausflugsverkehr ausgelegten Gastronomie ausgestattet sind. Gebiete für Wochenendhäuser mit weniger als 20% Versiegelung werden ebenfalls so gekennzeichnet.

Kleingarten- und Kleintierzuchtanlage

Dargestellt sind Anlagen nach dem Kleingartengesetz und Vereinsanlagen für Kleintierzucht. Kleingärten und Kleintierzuchtanlagen haben grundsätzlich eine Verträglichkeit mit einem regionalen Grünzug. Die Bebauungspläne für solche Anlagen haben die Aufgabe die Festsetzungen so zu treffen, dass die Funktionen des Grünzuges nicht wesentlich beeinträchtigt werden und eine Verträglichkeit gegeben ist.

Friedhof

Mit dieser Flächenkategorie werden bestehende Bestattungsanlagen und nicht mehr belegte Bestattungsflächen, in denen die Gräber oder Gedenksteine aber erhalten sind (historische Anlagen) dargestellt.

Fläche zur Landschaftsentwicklung

Flächen zur Landschaftsentwicklung sind Grünflächen oder landwirtschaftliche Nutzflächen im Sinne von § 5 (2) Nr. 10 Baugesetzbuch (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft). Für diese Flächen ist bereits die naturschutzfachliche Entwicklung bestimmt und weitgehend konkretisiert. Im Rahmen der Konzepte zur Natur- und Landschaftspflege ist Landwirtschaft möglich und angestrebt.

Forstwirtschaft

Damit werden Waldflächen dargestellt, die überwiegend forstwirtschaftlich genutzt werden.

Abbaufläche

Diese Darstellung kennzeichnet Flächen, auf denen der Gesteins-, Kies- oder Tonabbau genehmigt ist.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium Freiburg führt bei diesen Flächen die rechtliche Aufsicht.

Gewässer

Flüsse, die keine Schifffahrtswege sind; Seen und Teiche >0,5 ha.

Die Wasserfläche umfasst auch Böschungen.

1.3.4 Infrastruktur

Ver- und Entsorgungsfläche

Als Flächen für Ver- und Entsorgung sind solche Flächen dargestellt, auf denen sich Anlagen und Einrichtungen befinden bzw. geplant sind, die der öffentlichen Versorgung dienen: Ge-

winnung und Verteilung von Wasser und Energie, Einrichtungen der Abfallbeseitigung, Kläranlagen, Fernmeldeanlagen. Als Telekommunikationsflächen sind Knoten der Richtfunktrassen gekennzeichnet.

Die Zweckbestimmung wird mit einem Symbol gekennzeichnet.

Wichtige Straße

Das Straßennetz wird zu Gunsten der Übersichtlichkeit nicht vollständig dargestellt.

In den Ortslagen wird mit den Straßen der prägende Ortsgrundriss aufgezeigt, damit eine gute Orientierung gegeben ist. Außerhalb der Ortslage sind die zeitgünstigsten Verbindungen zum Nachbarort, zum Mittel- und zum Oberzentrum dargestellt. Zudem ist auch das Verbindungsnetz der Verdichtungsräume untereinander, das Autobahnnetz, wiedergegeben. Dargestellt ist das zukünftige Straßennetz.

Fernbahn

Diese Darstellung zeigt die Trassen, die hauptsächlich dem schienengebundenen Fernverkehr für Personen (ICE) und Güter dienen.

S-Bahn und Fernbahn

Diese Trassen dienen sowohl dem Nah- als auch dem Fernverkehr (Mischverkehr).

Stadtbahn

Damit wird die Darstellung des schienengebundenen Personennahverkehrs geleistet. Mit der überbreiten grafischen Darstellung soll die Bedeutung dieses Verkehrsangebots für eine nachhaltige Raumentwicklung zum Ausdruck gebracht werden.

Schiffahrtsweg

Schiffahrtswege sind die für Frachtschiffe befahrbaren Strecken in Rhein und Neckar einschließlich der Böschungen.

Produktleitung

Mit der Signatur „Produktleitung“ sind Gas- Fernwärme- und Dampfleitungen wiedergegeben. Auch die Seilbahn für Steine und Erden in Nussloch ist mit dieser Signatur dargestellt. Liegen Produktleitungen direkt nebeneinander, werden sie in der Darstellung zusammengefasst. Für Gas sind alle Hochdruckleitungen ab 300 mm und für Fernwärme ab 250 mm Durchmesser erfasst. Wasserfernleitungen sind ab 2 km Länge dargestellt.

Hochspannungsfreileitung

Im Flächennutzungsplan 2015/20 sind alle Hochspannungsfreileitungen ab 110 kV (UVP-Pflicht) dargestellt.

1.3.5 Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtliche Übernahmen geben Hinweise auf Fachplanungen, die sich auf die städtebauliche Entwicklung auswirken oder deren Kenntnis zum Verständnis der Darstellung des Flächennutzungsplans 2015/20 beitragen. Nachrichtliche Übernahmen sind „Fremdplanungen“. Sie sind bis auf die Zuordnung von Entwicklungsflächen in Zeitstufen kein Planungsziel des Verbandes und unterliegen nicht der Genehmigung nach § 6 BauGB. Die dargestellten Schutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzt (Stichtag: 01.06.2003). Die besonderen Schutzzwecke der einzelnen Gebiete sind den jeweiligen Schutzverordnungen zu entnehmen.

Entwicklungsfläche

Als Entwicklungsflächen sind im Flächennutzungsplan die Flächen dargestellt, die für die Siedlungsentwicklung der einzelnen Stadt- oder Gemeinde- bzw. des Verbandsgebietes eine wesentliche Bedeutung haben. Mit diesen Flächen erfüllt der Flächennutzungsplan 2015/20 die Aufgabe, für sich bietende Chancen in der Zukunft Standortangebote bereitzustellen und über eine hervorgehobene Darstellung auf sie aufmerksam zu machen. Deshalb sind auch die wichtigen Flächen des Stadtumbaus in Mannheim und in Heidelberg, nämlich „Mannheim 21“ und „Heidelberg-Bahnstadt“ so gekennzeichnet.

Die Sondersignatur „Entwicklungsfläche“ hat nicht die Aufgabe mit allen Einzelflächen den Baubestand von Planungen korrekt zu unterscheiden oder jede kleinere Fläche mit einer geplanten Umnutzung zu kennzeichnen. Deshalb wird nicht allein mit den „Entwicklungsflächen“, sondern insgesamt mit allen Darstellungen des Flächennutzungsplans 2015/20, eine Aussage zur angestrebten künftigen Entwicklung gegeben.

Die Entwicklungsflächen werden aufgrund des Beschlusses der Verbandsversammlung in Zeitstufen dargestellt:

- **Zeitstufe I:** Entwicklungsflächen mit besonderer Standortgunst, die dem Entwicklungsbedarf bis 2015 entsprechen.
- **Zeitstufe II:** Entwicklungsflächen für weiteren Entwicklungsbedarf nach 2015 bis 2020.

Alle Entwicklungsflächen (Zeitstufe I + II) waren Inhalt der Abwägung. Eine Änderung der Priorität kann nur über einen Beschluss in der Verbandsversammlung erreicht werden¹, da sie als „informelle Planung“ und damit als Selbstbindung aller Mitglieder des Nachbarschaftsverbandes zu werten ist. Deshalb sind die Zeitstufen in der Legende unter „Nachrichtliche Übernahmen“ aufgeführt.

Altlast

Im Flächennutzungsplan 2015/20 werden gemäß § 5(3) Nr. 3 BauGB für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. In Anlehnung an das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) §2(5 und 6)

¹ Siehe auch Kap. 3.2.4

wird damit für die nachfolgenden Planungen eine „Vorwarnung“ durch den Flächennutzungsplan 2015/20 geleistet. Die Signatur „Altlast“ im Plan weist darauf hin, dass diese Bodenbelastung nachgewiesen ist. Diese Fläche ist bereits technisch untersucht und/oder befindet sich derzeit in technischer Untersuchung (Beweisniveau 2,3,4 und 5). Aufgrund des Untersuchungsergebnisses besteht ein weiterer Handlungsbedarf.

Altlastfälle ohne weiteren Handlungsbedarf (A-Fälle), die aus der weiteren Untersuchung ausgeschieden sind und nur noch archiviert werden bzw. bei denen kein weiterer Untersuchungsbedarf festgelegt wurde, werden nicht dargestellt.

Stand der Kennzeichnung der Altlasten: Juni 2003.

Altlastverdachtsfläche

Bei diesen Flächen besteht ein Verdacht auf Altlasten. Er ergibt sich auf Grund von Aktenrecherchen im Rahmen historischer Erhebungen und/oder historische Erkundungen (Beweisniveau 0 und 1). Es besteht weiterer Handlungs- und Untersuchungsbedarf.

Natur- und Landschaftsschutzgebiet

In diesen Gebieten ist in besonderem Maße der Schutz von Natur und Landschaft erforderlich.

Rechtsgrundlage ist das Naturschutzgesetz von Baden-Württemberg.

Wasserschutzgebiet

Als Wasserschutzgebiet sind die Wasserschutzzonen I bis III A zusammengefasst dargestellt.

Überschwemmungsgebiet

Mit der Verabschiedung des Hochwasserschutzgesetzes 2004 und der damit einhergehenden Änderung des § 5 BauGB sollen Überschwemmungsgebiete und überschwemmungsgefährdete Gebiete gemäß § 31b und § 31c WHG bzw. § 77 WG im Flächennutzungsplan 2015/20 erkennbar gemacht werden.

Überschwemmungsgebiete können einerseits gemäß § 110 WG durch Rechtsverordnung festgesetzt sein. Andererseits gelten als Überschwemmungsgebiete im Außenbereich ohne dass es einer Festsetzung bedarf (§ 77 WG):

- Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern
- Gebiete, die bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis überschwemmt oder durchflossen werden
- Gebiete, die auf der Grundlage einer Planfeststellung oder Plangenehmigung für die Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden

Überschwemmungsgefährdetes Gebiet

Überschwemmungsgefährdete Gebiete im Innenbereich sind Flächen:

- die bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis überschwemmt oder durchflossen werden, und für die keine oder geringere als gegen hundertjährliche Hochwasserereignisse erforderliche Schutzmassnahmen bestehen oder
- die bei einem größeren als einem hundertjährlichen Hochwasserereignis bei Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtung überflutet werden; dies gilt jedoch nur bis zur Grenze des Gebiets, das bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis überschwemmt oder durchflossen würde.

Bauschutz- und Bauüberwachungsbereich nach Luftverkehrsgesetz

Bauschutzbereich ($r = 1,5 \text{ km}$):

Bauwerke dürfen in diesem Bereich nur mit der Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigt werden.

Bauschutzbereich ($r = 4 \text{ km}$):

Bauwerke mit einer Höhe unter 25 m bedürfen keiner luftfahrtrechtlichen Genehmigung.

Bauüberwachungsbereich:

Bauvorhaben bedürfen nicht der Genehmigung der Luftfahrtbehörde. Die zuständigen Baurechtsbehörden haben vor der Genehmigung von Bauvorhaben gegenüber der Luftfahrtbehörde eine Informationspflicht.

Hinweis zur Darstellungsgenauigkeit:

Seit 1999 liegt die Grundkarte zum FNP digital vor. Einträge wurden zunächst mit dem Geographischen Informationssystem SICAD bearbeitet. Seit Jahresbeginn 2004 ist die Umstellung der Datenbearbeitung vom System SICAD auf das System ArcView vollzogen.

In der Darstellung des FNPs auf CD oder im Internet kann vom Maßstab 1 : 240.000 bis auf den Maßstab 1 : 15.000 vergrößert werden.

Nutzungen, die die Flächengröße von 0,5 ha unterschreiten, sind in der Darstellung und Bearbeitung der Daten nicht berücksichtigt.

Aufgrund der räumlichen Ausdehnung des Verbandsgebietes und der dem Verband gegebenen Möglichkeit maximal auf das Papierformat AO ausdrucken zu können, kann der Flächennutzungsplan 2015/20 auf Papier im Maßstab 1 : 35.000 zur Verfügung gestellt werden. Auszüge aus dem FNP für einzelne Gemarkungen können auch im üblichen Maßstab 1 : 10.000 hergestellt werden.

1.4 Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans

Ein so kompliziertes Planwerk wie der Flächennutzungsplan bedarf auch der Möglichkeit, dass er auf aktuelle Chancen oder Strukturbrüche, die während der Aufstellung nicht absehbar waren, neu eingestellt werden kann. Deshalb regelt § 3 (4) BauGB, dass die Änderung,

Ergänzung und Aufhebung eines Flächennutzungsplans nach den gegebenen Vorschriften zur Aufstellung durchzuführen ist.

Wenn die gegenseitige Information und Abstimmung zwischen dem Nachbarschaftsverband und einer Mitgliedsgemeinde, wie sie zum Entwicklungsgebot in Kapitel 1.2 beschrieben ist, zum Ergebnis führt, dass das mit dem Leitbild und der zeichnerischen Darstellung beschriebene städtebauliche Konzept (Grundzüge des Flächennutzungsplans) berührt ist, dann ist stets ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans einzuleiten.

Die langjährige Erfahrung zeigt, dass die Änderung des Flächennutzungsplans fast immer mit der Aufstellung eines Bebauungsplans einhergeht, da die Städte und Gemeinden ein aktuelles Planungserfordernis aufzunehmen haben. Die dann gegebene Verknüpfung der Verfahrensabläufe zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan erfordert eine Art **Checkliste für die Abwicklung**, damit durch den Nachbarschaftsverband für 18 Städte und Gemeinden ein rechtssicheres, einheitliches und aufwandsschlankes Vorgehen geleistet werden kann.

Die folgende Checkliste beschreibt das durchzuführende Verfahren und den erforderlichen Abstimmungsprozess:

1. Vorabstimmung:

Das Verbandsmitglied, das nach seiner Prüfung des Entwicklungsgebots erkennt, dass durch sein Planungsvorhaben die Grundzüge des Flächennutzungsplans berührt sein könnten, informiert den Nachbarschaftsverband in einem Erörterungsgespräch. Anhand der Entwicklungsplanung der Kommune ist das aktuelle Vorhaben mit seinem Planungserfordernis darzulegen. Daraus ist die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans in Abstimmung mit dem Nachbarschaftsverband zu entwickeln. Danach kann der Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans an die Verbandsverwaltung gestellt werden.

Der sinngemäß gleiche Ablauf gilt, wenn der Nachbarschaftsverband im Rahmen der Routine-Beteiligung am Bebauungsplanverfahren seinerseits die Betroffenheit von Grundzügen des Flächennutzungsplans feststellt.

2. Einleitungsbeschluss

Die Verbandsversammlung beschließt anhand der von der Antragstellerin gelieferten und mit dem Nachbarschaftsverband abgestimmten Begründung die Einleitung des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan. Falls die nächste Verbandsversammlung nicht zeitnah einberufen werden kann, kann im Umlaufverfahren nach § 7 der Verbandssatzung die Zustimmung zu dem Beschluss abgefragt werden.

Der Beschluss zur Einleitung der Änderung des Flächennutzungsplans wird vom Nachbarschaftsverband im Mannheimer Morgen und in der Rhein-Neckar-Zeitung bekannt gemacht. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wird von der zuständigen Stadt oder Gemeinde öffentlich bekannt gegeben. Der Nachbarschaftsverband und der Träger des Bebauungsplanverfahrens weisen in ihren Bekanntmachungen drauf hin, dass es sich um ein Parallelverfahren handelt.

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Der Nachbarschaftsverband und der Träger des Bebauungsplanverfahrens stimmen sich hinsichtlich der zeitlichen Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung so ab, dass die lokale und verbandsweite Information möglichst parallel durchgeführt werden kann. Vom Nachbarschaftsverband wird angestrebt, dass der Beschluss zur Verfahrenseinleitung möglichst zusammen mit dem Hinweis auf Ort und Zeit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung bekannt gemacht werden kann.

Der Nachbarschaftsverband legt die Planungsziele beim „Beratungszentrum Bauen und Umwelt“ in Mannheim, Collini-Center, aus. Auch im Internet wird diese Information zur Verfügung stehen. Anregungen, die im „Forum“ des Internets eingehen, werden selbstverständlich ausgewertet.

Der Planungsträger des Bebauungsplans ist weiterhin in seiner Gestaltung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung frei. Auch bei diesem Verfahrensschritt wird darauf aufmerksam gemacht, dass es sich um ein Parallelverfahren handelt.

Der Nachbarschaftsverband und der Träger der Bebauungsplanung informieren sich gegenseitig über die Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.

4. Beteiligung der Behörden (Träger öffentlicher Belange) - 1. Stufe -

Die Planungsunterlagen zum Bebauungsplan einschließlich des Flächennutzungsplans mit der Darstellung der geplanten Änderung werden vom Träger des Bebauungsplanverfahrens an die Behörden weitergeleitet (§ 4 (1) BauGB). Im Begleitschreiben und in der Begründung zum Bebauungsplan ist auf das Parallelverfahren hinzuweisen. Die Behörden können ihre Stellungnahme zu beiden Planwerken an den Träger des Bebauungsplans abgeben.

5. Scopingtermin

Wenn der Träger des Bebauungsplanverfahrens zusätzlich zur schriftlichen „frühzeitigen Behördenbeteiligung“ zu einem Scopingtermin einlädt, dann geschieht das zugleich im Auftrag des Nachbarschaftsverbandes. Dieser ist somit an der Terminleitung beteiligt. Der Landschaftsplan und das Ausgleichskonzept des Flächennutzungsplan 2015/20s sind Beratungsgrundlage.

6. Prüfung und Abwägung

Der Nachbarschaftsverband erhält alle von den Behörden und von der Bürgerschaft eingegangenen Anregungen zur Prüfung hinsichtlich ihrer Wirkung auf den Flächennutzungsplan 2015/20. Der Nachbarschaftsverband wertet die eingegangenen Stellungnahmen selbstständig aus. Danach informieren sich beide Planungsträger über ihre Ergebnisse. Ggf. geschieht das in Form einer Planungssitzung.

7. Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Behörden – 2. Stufe -

Die Verbandsversammlung erhält einen Abwägungsvorschlag, so dass die Auslegung des geänderten Flächennutzungsplanentwurfs beschlossen werden kann.

Falls die Verbandsversammlung nicht zeitnah einberufen werden kann, ist es möglich, im Umlaufverfahren die Zustimmung zum Beschluss abzufragen.

Der Träger des Bebauungsplans bringt sein Abwägungsmaterial in den Gemeinderat ein, damit dort der entsprechende Beschluss gefasst werden kann.

Die öffentliche Auslegung beider Entwürfe soll möglichst parallel durchgeführt werden.

Gleichzeitig erfolgt die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf (§ 4 (2) BauGB entsprechend Nr. 4).

Der Träger des Bebauungsplanverfahrens führt seine Bekanntmachung über Ort und Zeit der Auslegung ortsüblich durch und weist auf die parallele Änderung des Flächennutzungsplans hin.

Der Nachbarschaftsverband legt seine Planungsunterlagen in den Räumen des „Beratungszentrums Bauen und Wohnen“ im Collini-Center aus. Ort und Dauer der Auslegung werden vom Nachbarschaftsverband im Mannheimer Morgen und in der Rhein-Neckar-Zeitung bekannt gegeben. Die Planungsunterlagen werden unter „Aktuelles“ ebenfalls im Internet veröffentlicht. Anregungen, die im „Forum“ des Internets eingehen, werden in die spätere abschließende Abwägung mit einbezogen.

Eine Auslegung auf der Bebauungsplan-Ebene kann nur stattfinden, wenn der Nachbarschaftsverband auch die entsprechende Auslegung der jeweiligen Flächennutzungsplanänderung beschlossen hat.

8. Prüfung und Abwägung / Abwägungsvorschlag

Die während der Auslegung eingegangenen Anregungen werden von den Planungsträgern untereinander ausgetauscht, damit gegenseitig eine vollständige Information besteht.

Die Auswertung der Anregungen geschieht dann selbständig. Im Anschluss wird dann wieder eine gegenseitige Information über die Ergebnisse durchgeführt.

8.1 Information des Verbandsvorsitzes / Abwägungsvorschlag

Der/dem Verbandsvorsitzenden und den beiden Stellvertretern (Verbandsvorsitz) gehen die Konflikteinschätzung und der Abwägungsvorschlag der Verbandsverwaltung mit einer Empfehlung zur Entscheidung zu.

Hieraus können folgende Verläufe resultieren:

Fall A:

Wenn mit dem Parallelverfahren kein hoher Konflikt zu bewältigen ist, dann wird der Abwägungsvorschlag des Verbandsvorsitzes dem Träger der Bebauungsplanung mitgeteilt. Dieser arbeitet mit dem Ergebnis aus der Flächennutzungsplanung seine abschließende Abwägung auf Bebauungsplanebene aus.

Es wird seitens des Verbandsvorsitzes attestiert, dass nach dem gegenwärtigen Stand der Planungsarbeiten davon auszugehen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Der Bebauungsplan kann dann

vor dem Abschluss des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan als Satzung durch den jeweiligen Gemeinderat beschlossen werden.

Die Planunterlagen sind anschließend dem Regierungspräsidium bzw. dem Landratsamt zur Genehmigung vorzulegen.

Nach der Genehmigung des Bebauungsplanes ist dann die erforderliche Bekanntmachung von der Gemeinde durchzuführen.

Zu den im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgetragenen Anregungen hat die Gemeinde die Informationspflicht.

Fall B:

Bei der Konflikteinschätzung „hoch“ durch den Verbandsvorsitz, wird die **Verbandsversammlung** über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung unterrichtet. Diese entscheidet abschließend im Rahmen des Feststellungsbeschlusses über die Anregungen zur Flächennutzungsplanänderung.

- Ein hoher Konflikt liegt vor, wenn ein Belang „sehr hoch“ oder drei Belange „hoch“ betroffen sind.
- „Sehr hoch betroffen“ bedeutet, dass der Belang durch die Planung nicht berücksichtigt werden kann.
- Eine „hohe Betroffenheit“ liegt vor, wenn das Planungsziel für den Belang bedeutet, dass erhebliche Einschränkungen sich für den Belang ergeben.

Aufgrund des Feststellungsbeschlusses der Verbandsversammlung wird die Planungs- und Verfahrensdokumentation der höheren Verwaltungsbehörde, dem Regierungspräsidium, zur Genehmigung vorgelegt.

Bekanntmachung

Der Nachbarschaftsverband wird im Mannheimer Morgen und in der Rhein-Neckar-Zeitung als auch im Internet den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans und die dazu erteilte Genehmigung bekannt machen.

Frühestens gleichzeitig kann der Träger des Bebauungsplans die Bekanntmachung seines Satzungsbeschlusses zum parallelen Bebauungsplan durchführen. Eine Genehmigung des Bebauungsplans ist in diesem Fall nicht erforderlich.

Mitteilung über das Ergebnis des Planverfahrens

Über die Ergebnisse der zum Flächennutzungsplan vorgetragenen Anregungen informiert der Nachbarschaftsverband.

Zu den im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgetragenen Anregungen hat der Träger des Bebauungsplanverfahrens die Informationspflicht.

1.5 Zeitlicher Planungshorizont (Laufzeit)

Im Flächennutzungsplan werden Entwicklungsgebiete in zwei zeitlichen Prioritäten dargestellt. Die Flächen, die durch Qualität und Standortgunst besonders geeignet sind, die Entwicklung bis 2015 entscheidend voranzubringen, werden als Zeitstufe I gekennzeichnet. Die übrigen Flächen, die den weiteren Bedarf bis zum Jahr 2020 abdecken können, werden als Zeitstufe II dargestellt.

Für die Deklaration der Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau in Zeitstufe I wurden folgende Kriterien herangezogen (vgl. Kap. 3):

- Priorität: Stärkung der Einwohnerbasis bei den Gemeinden Hirschberg, Ilvesheim, Nussloch, Oftersheim und Plankstadt.
- Priorität: Lagegunst zur S-Bahn oder Stadtbahn
- Priorität: Eigenbedarf bis zu 15 ha

Für die Einteilung der Gewerbeflächen gelten folgende Kriterien:

- Priorität: beste Flächen für den Quartären Sektor
- Priorität: beste Flächen für Dienstleister
- Priorität: Angebot für Logistikbetriebe und ähnliche flächenextensive Betriebe
- Priorität: Eignung für Klein- und Mittelbetriebe; Handwerker (ortsbezogenes Gewerbe; Eigenentwicklung)

Ändern sich die Rahmenbedingungen für die Siedlungsentwicklung grundlegend, wird eine Neuaufstellung für den Flächennutzungsplan schon vor Ablauf seiner Laufzeit erforderlich. So gibt es schon jetzt Hinweise über den Abzug der US-Truppen aus dem Nachbarschaftsverband. Die in diesem Fall frei werdenden militärischen Flächen stellen ein enormes Entwicklungspotential dar. Der Flächennutzungsplan 2015/20 bietet hierfür keine ausreichende Planungsgrundlage mehr. Eine zivile Nutzung auf militärischen Flächen kann aus dem Flächennutzungsplan nicht entwickelt werden. Daher wird voraussichtlich vor 2010 ein neuer Aufstellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan gefasst werden müssen.

1.6 Flächennutzungsplan 2015/20 und Geoinformationssystem (GIS)

Geoinformationssysteme sind Instrumente zur Darstellung von Flächennutzungsplan, Luftbildern, Gebietskarten usw., die mit Sachdaten, wie Bevölkerungszahlen, Geschäftsangaben oder Biotoptypen usw. verknüpft sein können. Die über eine solche Datenverbindung gewonnenen Informationen ergeben eine neue, höhere Informationsdichte, die für strategische Entscheidungen zur Entwicklung unseres Verbandsgebietes genutzt werden können.

Nachdem der Nachbarschaftsverband im Internet präsent ist, kann der bereits geleistete Aufwand zur Beschaffung und Erstellung von Daten vielen Nutzern, vor allem seinen Mitgliedern, den Städten und Gemeinden, zur Verfügung gestellt werden. Es entsteht durch die

Tätigkeit des Nachbarschaftsverbandes für den Flächennutzungsplan 2015/20 ein Auskunftssystem für alle.

Die wichtigste Ressource eines GIS, eine digitale Kartengrundlage mit der kleinräumigen Gliederung der amtlichen Statistik auf Vektorbasis, ist vorhanden. Dies ist das Fundament des GIS.

Danach wurden weitere Informationsebenen, wie der Landschaftsplan, die Klimabewertungskarte oder die Dichteverteilung der Bevölkerung erstellt. Auch die Luftbilder aus dem Jahr 1999 wurden weitgehend schon für die digitale Darstellung der Realnutzung ausgewertet. Das GIS wird Schritt für Schritt in Zusammenarbeit mit den verschiedenen Fachbehörden für Wasserwirtschaft oder Natur- und Landschaftsschutz usw. ausgebaut.

Die folgende Tabelle zeigt die digital vorliegenden Informationsebenen und ihre Anwendung bzw. ihren Einsatzbereich.

Tab. 1: Informationsebenen

Informationsbereitstellung		Einsatzbereiche											
		Grundkarten mit kleinräumiger Gliederung	FNP 2015	Realnutzung in Kategorien der Baunutzungsverordnung	Geschäftsstandorte der Nahversorgung	Standorte wichtiger Gemeinbedarfseinrichtungen (Uni, Schulen, usw.)	Ziele der Landschaftsentwicklung	Konfliktkarte der Landschaftsentwicklung	Biotopnetzungen	Klimabewertungskarte	Klimafunktionskarte	Dichteverteilung der Bevölkerung	Grundwassergefährdete Standorte
Verbandsführung	Thematische Karten zur Entscheidungsunterstützung und Risikoabschätzung	✓	✓	✓			✓					✓	
Verbandsmitglieder	Thematische Karten zur Analyse von lokalen Entwicklungstendenzen unter Einbeziehung externer Daten der Verbandsebene	✓	✓	✓			✓					✓	
	Umfelddaten für Nachnutzungskonzeptionen	✓	✓		✓	✓				✓		✓	✓
	Erstellen zielgerichteter Präsentationen	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Unterstützung bei Verwertungsentscheidungen zu kommunalen Grundstücken		✓		✓	✓	✓		✓	✓		✓	✓
	Darstellung von Einzugsbereichen	✓	✓		✓	✓						✓	
Verbandsverwaltung	Ermittlung von Handlungsräumen der Projekte		✓	✓			✓		✓	✓	✓	✓	
	Grundlage für Präsentationen	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Flächenverbrauchsberichte		✓	✓			✓			✓			✓
	Ermittlung der Standorteignung (Ableiten von Lagequalitäten)	✓			✓	✓	✓			✓		✓	✓
	Ermittlung von Einzugsbereichen	✓				✓						✓	
	Darstellung soziodemografischer Zusammenhänge	✓										✓	
	Umfelddaten für die Ausarbeitung von Nachnutzungskonzeptionen	✓	✓		✓	✓						✓	✓
	Optimierung von Ressourcen für Planungsverfahren	✓	✓	✓									

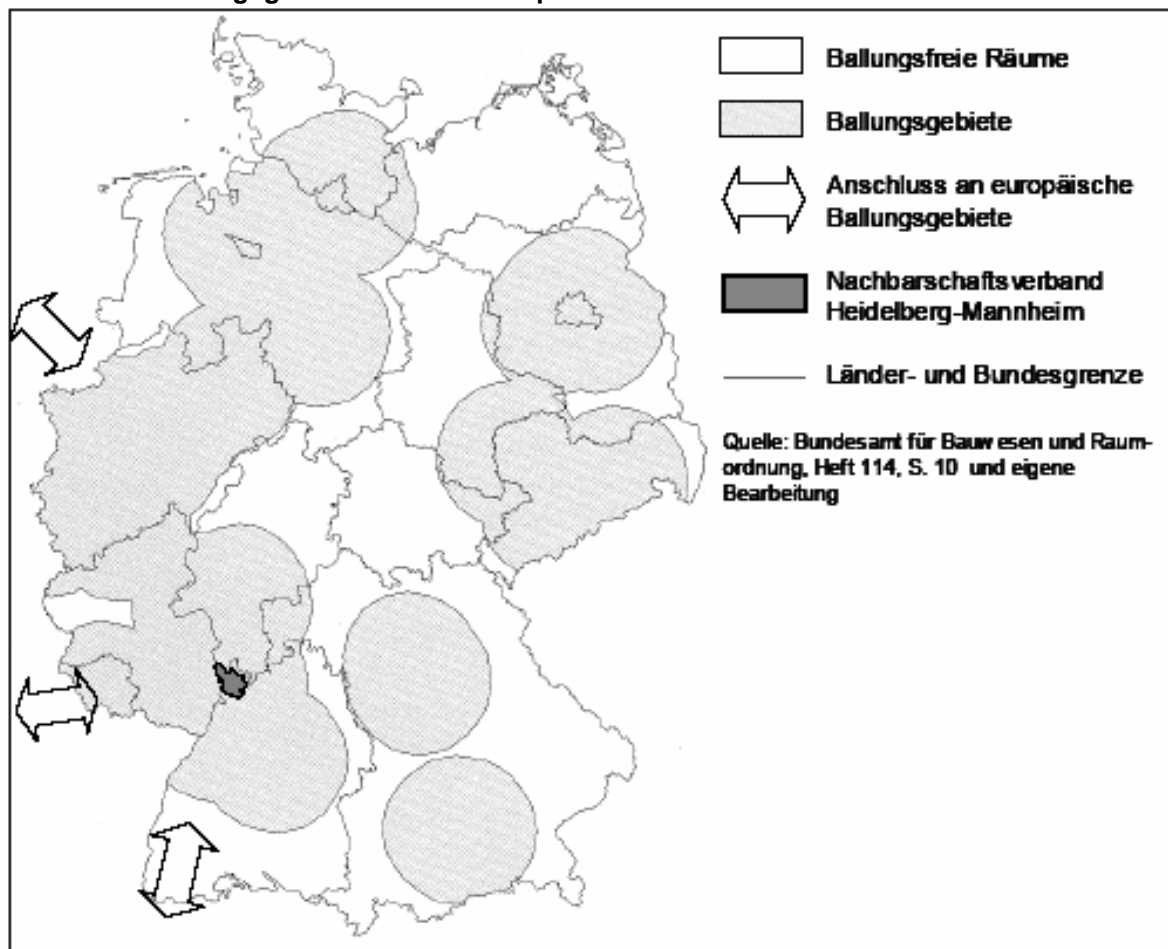
2 Leitbild

2 Leitbild

2.1 Der Nachbarschaftsverband als Großstadtregion innerhalb der Ballungsräume der Bundesrepublik

Die Ballungsräume sind anhand von Indikatoren (Statistiken) abgrenzbare Wirtschafts- bzw. Handlungsräume der Bevölkerung. Eine hohe Bevölkerungsdichte und eine große Wirtschaftsleistung sind kennzeichnend. Sie bestehen aus Kernstädten und den mit ihnen eng verflochtenen Nachbargemeinden. Die Ballungsräume gliedern sich wiederum in Stadtregionen, die mehr oder weniger miteinander vernetzt sind.

Abb. 1: Die Ballungsgebiete der Bundesrepublik Deutschland



Die Abbildung „Die Ballungsgebiete der Bundesrepublik“ zeigt, dass in der Bundesrepublik vier geschlossene Ballungsräume bestehen, die sich aus folgenden Großstadtregionen zusammensetzen:

- Berlin, Leipzig, Dresden, Chemnitz
- Nürnberg, Fürth, Erlangen
- München
- Hamburg, Bremen, Hannover, Bielefeld, Rhein-Ruhr, Rhein-Main, Rhein-Neckar, Saarbrücken, Stuttgart

Die Großstadtreionen innerhalb der Ballungsräume sind entweder polyzentrisch oder monozentrisch strukturiert. Je nachdem, ob die regionale Bevölkerung auf ein einzelnes oder mehrere Zentren orientiert ist. Die drei großen polyzentrischen Großstadtreionen sind Rhein-Ruhr, Rhein-Main und Rhein-Neckar. Sie sind gegenüber den monozentrischen bevölkerungsreicher¹.

Insgesamt ist für die Bundesrepublik festzustellen, dass der Verstädterungsprozess, die Bildung von Ballungsräumen, weit fortgeschritten ist. 76 % der Bevölkerung lebt in den hier dargestellten Ballungsräumen. 77 % der Arbeitsmöglichkeiten werden darin bereitgestellt. Der Flächenanteil der Ballungsräume beträgt dagegen nur 57 %².

Die polyzentrische Großstadtreion „Nachbarschaftsverband“ liegt zwischen den Großstadtreionen Rhein-Main, Stuttgart, Karlsruhe und Saarbrücken. Aus der gegebenen Darstellung ist ersichtlich, dass auch diese Großstadtreionen ineinander übergehen, d.h. miteinander verflochten sind. Der Ausdruck für diese Verflechtung sind die Pendler oder auch die Logistikkonzepte der ansässigen Betriebe usw. Aber auch an dem kulturellen Angebot der großen Kernstädte ist der Verflechtungsgrad der benachbarten Großstadtreionen untereinander ablesbar. Zum Beispiel Ausstellungen oder Konzerte usw. zielen weit über den traditionellen Einzugsbereich der Kernstadt hinaus und rechnen auch mit einem erheblichen Interesse der Bevölkerung benachbarter Großstadtreionen.

Aus einer Untersuchung des Nachbarschaftsverbandes geht hervor, dass die zu uns benachbarten Großstadtreionen bemüht sind, neben dem allgemeinen, überall anzutreffenden "Grundkatalog" von Zielen auch ihre jeweiligen komparativen Vorteile, d.h. ihre speziellen Standortbedingungen, wie Bankenzentrum oder ähnliches, herauszuarbeiten und in besonderer Weise zu fördern. Eine einseitige Ausrichtung oder bewusste Spezialisierung wird jedoch vermieden³.

Innerhalb des Rhein-Neckar-Dreiecks (innerer Verdichtungsraum aufgrund des Raumordnungsplanes) ist die Bevölkerungsverteilung nicht gleichmäßig. Circa 70 % der Bevölkerung des inneren Verdichtungsraumes lebt rechtsrheinisch. Da der Nachbarschaftsverband weitgehend den engeren rechtsrheinischen Verdichtungsraum als Großstadtreion deckt, repräsentiert er den Schwerpunkt im Rhein-Neckar-Dreieck. Hier ist die größte Bevölkerungsdichte. Dementsprechend hat der Nachbarschaftsverband mit einer Bevölkerungszahl von 660.000 ein hohes internes Wirtschaftspotenzial.

Die Wirtschaftskraft des Nachbarschaftsverbandes ist – im Vergleich zum Durchschnitt der Bundesrepublik – auf hohem Niveau. Dieser Raum mit Mannheim und Heidelberg hatte von Anfang an erhebliche Beiträge zur Industrialisierung Deutschlands geleistet. Aufgrund seiner langen Industriegeschichte war und ist ständig wegen der strukturellen Veränderungen der

¹ Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Hrsg., Heft 114, 2003, S. 13

² BBR, Heft 114, 2003, S. 10

³ Diefenbacher, Hans; Leipner, Ingo; 2003, Nr. 27

Weltwirtschaft, ein erheblicher Anpassungsprozess zu bewältigen. Die Wirtschaft der Region hatte von ihrem Exportanteil in der Vergangenheit stets profitiert. Die Außenverpflichtung der Wirtschaft im Nachbarschaftsverband ist noch immer außerordentlich hoch, was gerade auch im Globalisierungsprozess erhebliche Anstrengungen zur Strukturanpassung erfordert. Weltwirtschaftliche Instabilitäten wirken sich daher in unserer Region schnell aus.

Eine ökologische Umorientierung der Betriebe im Nachbarschaftsverband ist bislang noch eher die Ausnahme. Allerdings gibt es eine große Zahl von in der Regel kleineren Betrieben, die ökologische Produkte oder Dienstleistungen erzeugen bzw. anbieten¹.

Mit ihrer Kompetenz liegt die Großstadtregion „Nachbarschaftsverband“ im bei weitem größten Ballungsraum der Bundesrepublik. Dieser erstreckt sich in Nord/Süd-Richtung und hat nach Süden an die Kompetenzzentren der Schweiz und Italiens Anschluss. Dieser Ballungsraum ist aber auch nach Westen mit den verstäderten Zonen der Niederlande und Belgiens sowie Frankreichs verflochten. Neben der Nord/Süd-Orientierung dominiert die Orientierung nach Westen. Die Großstadtregion „Nachbarschaftsverband“ ist somit in die stärkste Wirtschaftszone der Europäischen Union eingebettet. Die Lagegunst ist also hervorragend!

Diese Lagegunst ist eine wesentliche Voraussetzung für eine erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung, aber sie wirkt nicht allein darauf, dass an Rhein und Neckar Wohlstand und Arbeitsplätze gegeben sind. Die weiteren Großstadtregionen in diesem bundesweiten Ballungsraum konkurrieren mit uns um die Entwicklungschancen.

Die „harten“ Standortfaktoren wie Autobahnen, ICE- Anschluss, Gewerbeflächen usw. bieten alle Großstadtregionen. Daher gilt es, als so genannte Alleinstellungsmerkmale, neue Qualitäten zu entwickeln.

Unsere Großstadtregion hat neben der europäischen Lagegunst dafür hervorragende Potenziale, die bei den wesentlichen europäischen und globalen Entscheidungsträgern für die wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung Beachtung finden. Wir haben Städte mit langer historischer Tradition, so dass Kunst und Kultur tief verwurzelt sind und eine enorme Vielfalt ausgebildet haben.

Mit dem Rechtsinstrument „Flächennutzungsplan 2015/20“ können solche in der Region vorhandenen Chancen gefördert werden, indem Standortmöglichkeiten für Dienstleister und High-Tech-Branchen bestehenden Bildungs- und Forschungsstätten zugeordnet werden, damit die nicht verzichtbaren Fühlungsvorteile verstärkt und tragfähig werden. Ohne den steten persönlichen Kontakt, der ohne großen Zeit- und Vorbereitungsaufwand geboten sein muss, können trotz digitaler Vernetzung keine Innovationen voran gebracht werden.

Wir haben strukturreiche Odenwaldhänge, eiszeitliche Dünen in der Ebene, Rhein und Neckar mit Zuflüssen und Waldbeständen. All dies gilt es neu in seinem Wert zu entdecken und über den Flächennutzungsplan 2015/20 als Potenzial zu erhalten und zu verbinden. All dies

¹ Diefenbacher, Hans; Leipner, Ingo; 2003, Nr. 10, 12, 23

erzeugt Qualitäten für Natur und Bevölkerung und kann nirgends auf der Welt so nachgebildet werden. Das ist ein Alleinstellungsmerkmal par excellence.

2.2 Ausgangssituation im Verbandsgebiet

Der Nachbarschaftsverband ist die baden-württembergische Großstadtregion in der Metropolregion Rhein – Neckar.

Diese Großstadtregion "Nachbarschaftsverband" ist gekennzeichnet durch:

Grenzen

Der Rhein ist eine physische Grenze und ist zugleich die Westgrenze des Landes Baden-Württemberg. Im Norden stößt das Verbandsgebiet an die Ländergrenze zu Hessen. Diese Ländergrenzen teilen den Verdichtungsraum "Rhein-Neckar". Als politische Grenzen erschweren sie die Kooperation.

Orientierung der Bevölkerung

Die historisch gewachsene Tradition der Kurpfalz hat Brüche erfahren. So ist das linksrheinische Gebiet der Kurpfalz dem Land Rheinland-Pfalz zugeordnet worden. Die Städte Heidelberg und Mannheim wurden in das Großherzogtum Baden eingefügt und damit später in das Land Baden-Württemberg. Mental empfindet sich die Bevölkerung in unserem Verbandsgebiet nicht als Badener. Die regionale Eigenart "Kurpfalz" lebt weiter. Somit ist die Orientierung auf Karlsruhe als Sitz des Regierungspräsidiums bzw. Stuttgart als Sitz der Landesregierung weniger von einem Zugehörigkeitsgefühl getragen, als von dem Bewusstsein, dass die kurpfälzische Farbe als zweitgrößter Verdichtungsraum zum wirtschaftlichen Erfolg in Baden-Württemberg einen ganz wesentlichen Anteil beiträgt.

Innerhalb des Verbandsgebiets besteht eine Orientierung auf die Städte Mannheim und Heidelberg. Dazu bringen die Großen Kreisstädte Schwetzingen und Leimen ebenfalls eine Attraktivität ein, so dass eine polyzentrale Struktur innerhalb des Verbandsgebietes gegeben ist, die über die unterschiedlichen Qualitäten der weiteren Gemeinden wirkungsvoll ergänzt wird.

Die Bevölkerung nutzt längst entsprechend ihrer Stärken und Angebote alle Städte und Gemeinden des Nachbarschaftsverbandes zum Wohnen, Arbeiten oder zum Erholen. Eine enge Leistungsverbindung der Städte und Gemeinden ist dadurch entstanden.

Die Großstadtregion "Nachbarschaftsverband" ist also ein Netzwerk. Innerhalb des Nachbarschaftsverbandes agieren die Städte Heidelberg und Mannheim mit den weiteren Städten und Gemeinden als gleichberechtigte Partner.

Aufgrund der engen Verflechtung dieses Netzwerkes bietet das zentralörtliche Hierarchiesystem keine Lösungskompetenz für die Entwicklungsaufgaben in unserem Verbandsgebiet. Über die enge Vernetzung der Städte und Gemeinden können aber die sehr unterschiedlich gewachsenen historischen Ausprägungen zu einer Stärke des Gesamtraumes gebündelt und Schwächen kompensiert werden.

Die Partner der Großstadtregion "Nachbarschaftsverband" haben daher ganzheitliche Entwicklungsziele festgelegt, die im Sinne zukunftsfähiger Strategien immer wieder überarbeitet und hinsichtlich ihrer Effektivität überprüft werden. Diese Großstadtregion wird von einem demokratisch legitimierten Organ, der Verbandsversammlung, getragen.

Auf dieser Basis können die Partner ihre jeweiligen Potenziale ausbilden und so zu einem Kompetenz-Cluster beitragen. Das großstadtregionale Gesamtinteresse bleibt nicht abstrakt, sondern wird durch eine politisch geklärte Aufgabenverteilung sehr konkret. Die Interessen der Großstadtregion erhalten so allmählich über diese kommunale Kooperation, die durch Gleichberechtigung charakterisiert ist, einen gewissen Vorrang vor kommunalen Eigeninteressen. Auf diese Weise wird für alle Partner ein höherer Nutzen für die Bevölkerung erreicht als ohne Kooperation.

Suburbanisation (Prozess zum Netzwerk)

Dieser Prozess wird seit den 70er Jahren in unserem Raum mit folgenden Schlagwörtern: "Stadtflucht", "Herzinfarkt der Städte" oder als "Raus aus der Stadt" belegt. Seit den späten 60er Jahren gibt es eine Tendenz, dass der Marktplatz, der Ortskern an Bedeutung für das Einkaufen verlieren und die Verbrauchermärkte sich auf der "Grünen Wiese" etablieren. Auch beim Wohnen gibt es den Trend, dass man im Grünen, ländlich ruhig und schön wohnen möchte. Expandierende Betriebe sind aufgrund des guten Straßenausbaus, der günstigen Bodenpreise und des guten Image der Landschaft ebenfalls aus den Städten in das Umland, die Nachbarschaft der Städte abgewandert. Die stetig zunehmende Motorisierung der Bevölkerung ermöglichte diesen Trend für Einkaufen, Wohnen und Arbeiten. Er zeigt sich an folgendem:

- Die Städte und Gemeinden zwischen Mannheim und Heidelberg haben an Wohnbevölkerung gewonnen.
- Das Wachstum der Beschäftigung im Umland war aber deutlich geringer als das Wachstum der Wohnbevölkerung.
- Bei den Nachbargemeinden besteht ein großes Interesse an der Produktion von Bauland für Betriebe.
- Die städtische Lebensweise dominiert in allen Kommunen des Nachbarschaftsverbandes.
- Der Zuwachs an Bevölkerung war flächig und konzentrierte sich nicht in den regionalplanerisch gewollten Achsenorten mit Anbindung an die Regionalbahnstrecken.
- Das Beschäftigtenwachstum konzentrierte sich an verkehrsgünstigen Standorten. Das zentrumsorientierte Pendeln ist immer noch dominant. Ein tangenciales Pendeln der Beschäftigten kann aber bereits belegt werden

- Großflächiger Einzelhandel aber auch Freizeiteinrichtungen wie das MIRAMAR in Weinheim, das BELLAMAR in Schwetzingen, das AQUADROM in Hockenheim und jetzt die SAP-ARENA in Mannheim entstanden an autogerechten monofunktionalen Standorten. Diese attraktiven und mit hoher Kundenfrequenz belegten Dienstleistungsstandorte führten zu einer funktionalen Aufwertung der Peripherie, der Ortsränder. Damit ist aber auch die Sorge für die Innenstädte und Ortskerne verbunden, dass ihre Attraktivität merklich absinkt, dass sie an Vielfalt verlieren, weil der "Erlebniseinkauf" und sportliche oder kulturelle Events verstärkt im Umland bzw. in den Randzonen der Städte angeboten werden.
- Die ganze Großstadtregion, d.h. das gesamte Verbandsgebiet, ist zum Aktionsraum der Menschen geworden. Die dominierende Orientierung auf Mannheim, Heidelberg und auch Schwetzingen als Zentren von Einkaufen, kulturellen und sportlichen Angeboten sowie von Arbeitsmöglichkeiten nimmt in kleinen Schritten aber permanent ab.
- Der schleichende Trend zum "Flächenverbrauch" für ebenerdige Stellplätze, eingeschossige SB-Warenhäuser oder Discounter aber auch weitläufige Wohn- und Gewerbegebiete ist weiterhin ungebrochen.

Dieser geschilderte Prozess der Verstädterung im Umland hat für die einzelnen Konsumenten, die Häuslebauer oder die Unternehmer fast immer einen positiven Nutzen. Wenn man aber alle Effekte dieses Prozesses für die Gesamtheit der hier wohnenden und arbeitenden Menschen betrachtet, dann summieren sich die Nachteile des Prozesses zu einem negativen Gesamtergebnis. Als nachteilig für unsere Großstadtregion sind folgende Effekte einzuschätzen:

- Das Verkehrsaufkommen mit der damit verbundenen Lärmbelastung, dem Unfallrisiko und den Schadstoffimmissionen steigt weiterhin.
- Die Innenstädte und die zentralen Lagen der Stadtteile und Gemeinden verlieren an Besuchern und damit an öffentlichem Leben. Sie veröden allmählich.
- Gut verdienende "Mittelschichtfamilien" verlassen die baulich dichten Altbauquartiere von Mannheim und Heidelberg. Sie ziehen in Reihen- und Einzelhäuser am Rande der Städte oder in die Gemeinden zwischen diesen beiden Großstädten. Single-Haushalte und die drei großen A's (Arme, Alleinerziehende, Alte) charakterisieren die Bevölkerung der Kernstädte. Der Bedarf an Sozialhilfe in diesen Quartieren zeigt das deutlich an.
- Die Stadt-Umland-Wanderung hat zur Konsequenz, dass Kindergärten, Schulen und andere Einrichtungen für die wachsenden Wohnquartiere im Umland wohnungsnah bereitgestellt werden müssen. Hier entstehen also Kosten für die Infrastruktur, ohne dass die durch die Abwanderung entstandene Unterauslastung in den verdichteten traditionellen Wohnquartieren eine Senkung der Betriebskosten zur Folge hätte.

- Die Kommunalfinanzen sind von der Abwanderung der Familien und den Infrastrukturkosten direkt beeinflusst.
- Als nachteilig für die Gesamtheit der Verbandsbevölkerung ist auch auf den "Landschaftsverbrauch" hinzuweisen. Zwar kann und soll sich der Häuslebauer am Ortsrand freuen, aber aus Gesamtsicht sind die Folgekosten für Erschließung, Biotopverluste, neuer Infrastruktur usw. zu sehen. Die individuellen Entscheidungen für ein Eigenheim oder für eine Betriebsverlagerung in eine Umlandgemeinde werden nicht kritisiert. Es ist aber Aufgabe aller im Verband zusammengeschlossenen Kommunen aktiv zu werden, um die gesellschaftlichen Folgekosten dieses Verstädterungsprozesses zu begrenzen. Besonders im Hinblick auf den "Landschaftsverbrauch", das Bereitstellen von gemeinsamen Standortqualitäten sowie indirekt zur Minderung der Infrastrukturkosten bietet sich der gemeinsame Flächennutzungsplan 2015/20 des Nachbarschaftsverbandes als Gesprächs- und Diskussionsebene hervorragend an. Der Verband kann Kooperationen der Kommunen vorbereiten und so vermeiden, dass andere Politikebenen wie Bund und Land diese Problematik angehen. Die Städte und Gemeinden zeigen damit ihre Kompetenz der kommunalen Selbstverwaltung, in dem sie das Gebiet des Nachbarschaftsverbandes als einen "Gesamtstandort" auffassen und über eine interne Arbeitsteilung unseren Verdichtungsraum gemeinsam für die europa- bzw. weltweite Konkurrenz um wirtschaftlichen Erfolg positionieren.

Für die vielen Einzelentscheidungen bei den Verbandsmitgliedern bedarf es einer Orientierung. Es wird eine gemeinsame Vorstellung zum gemeinsamen Vorgehen hinsichtlich der Siedlungsentwicklung im Verbandsgebiet gebraucht. Diese gemeinsame Konzeption zur Kooperation hat also eine prozessorientierte Funktion. Dafür wurde ein Leitbild des Nachbarschaftsverbandes entwickelt, das bildlich fassbar ist und bei der Bevölkerung in unserem Raum eine hinreichend konkrete Vorstellung zu den erforderlichen gemeinsamen Handlungsnotwendigkeiten erzeugt. Das Leitbild hat einen visionären Charakter und wirkt auf Entscheidungs- und Verhaltensmuster der Bevölkerung, im politischen Prozess und von Investoren. Das vom Nachbarschaftsverband erstellte Leitbild ist also ein Instrument der kooperativen Planung.

2.3 Das Leitbild für das Verbandsgebiet

2.3.1 Aufgaben des Leitbildes und Trends

Die Aufgaben:

Das Leitbild ist Grundlage für die Aufstellung des Flächennutzungsplans 2015/20:

- Es zeigt langfristige Perspektiven auf. Es hat einen visionären Charakter. Es ist ressort- und fachübergreifend mit einem aktivierenden Charakter.
- Das Leitbild weist stabile Elemente auf, die aber für Einzelvorhaben durchaus mit einer hohen Flexibilität ausgestattet sind.

- Das Leitbild ist Handlungsrahmen und interne Leitlinie für die Verwaltung. Es ist entwicklungsorientiert und führt unterschiedliche Fachplanungen gleichberechtigt zusammen.
- Das Leitbild bildet den Rahmen für die Ansiedlung konkreter Projekte.
- Das Leitbild benennt nachhaltige und realistische Ziele.

Die Trends:

Das Leitbild berücksichtigt folgende Kräfte, die den Verstärkerprozess bestimmen:

- Der demografische Druck in unserem Verbandsgebiet wird nachlassen. Die Bevölkerungszahl wird bis 2015 aufgrund der rückläufigen überregionalen Zuwanderung in der Bundesrepublik nur noch wenig bis auf ca. 690.000 Einwohner anwachsen. Die Haushaltsgrößen werden weiterhin abnehmen. Der Anteil der Bevölkerung im "Seniorenalter" wird zunehmen. Diese demografischen Faktoren bewirken trotzdem einen immer noch steigenden Flächenbedarf.
- Es gibt Sättigungseffekte bei der Wohlstandsentwicklung. Die Wachstumsphase klingt aus. Das quantitative Wirtschaftswachstum wird immer stärker durch ein qualitatives ersetzt.
- Der Freizeitsektor wird expandieren. Der Markt für die Freizeitgestaltung wird für seine baulichen Maßnahmen Flächen nachfragen. Dieses Flächenwachstum ist zu berücksichtigen. Daneben ist für die Freizeitaktivitäten auch die landschaftliche Qualität zu verbessern. Die Landschaftsqualität wird mehr und mehr zu einem bedeutenden Standortfaktor, da gerade hoch qualifizierte Arbeitskräfte darauf als eine Ausgleichsmöglichkeit für ihre berufliche Anspannung achten.
- Für die hochgradig verflochtene europäische Wirtschaft braucht unser Verbandsgebiet den Ausbau der Schnellfahrstrecken für den ICE. Weiterhin ist ein Regionalflugplatz erforderlich, der zu den Metropolregionen in Europa permanente Linienangebote bereitstellt. Deshalb wurde der Regionalflugplatz in Mannheim mit den erforderlichen Sicherheitseinrichtungen für eine derartige Verkehrsanforderung ausgebaut. Die neuen Kommunikationstechnologien werden keinen Rückgang des Verkehrsaufkommens bewirken.
- Der Boden ist in unserem Verbandsgebiet zu einem knappen Gut geworden. Vor allem, wenn man die Artenvielfalt entlang der Bergstraße und des Neckars sowie der weiteren Gewässer erhalten will. Sichtbeziehungen aus den Wohngebieten zur Bergstraße und von der Bergstraße erfordern die Vernetzung von Freiräumen. Dies ist ein wesentliches Element der Landschaftsästhetik in unserem Gebiet. Hierfür ist ein Flächenbewusstsein zu entwickeln und zu kommunizieren, da die Nachfrage der Wirtschaft nach diesen „weichen“ Standortfaktoren steigt.
- In Mannheim und in Heidelberg aber auch in Schwetzingen bestehen erhebliche Wiedernutzungspotenziale, mit denen eine breite Palette von Entwicklungsmöglichkeiten geboten wird. Damit sind entscheidende Ansatzpunkte für eine wirtschaftliche Entwicklung und eine attraktive Stadtgestaltung gegeben. Dies sind die wichtigsten Potenziale für einen Investitionszufluss.

- Um den Standortbedürfnissen von Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen, von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, den Freizeitanprüchen der Bevölkerung aber auch den Problemen der Segregation in den Kernstädten begegnen zu können, wird im Leitbild des Nachbarschaftsverbandes auf eine Strategie der nachhaltigen Entwicklung gesetzt. Am 07.03.1996 beschloss die Verbandsversammlung der Europäischen Kampagne für zukunftsbeständige Städte und Gemeinden beizutreten, um bei einer gleichgewichtigen Beachtung ökologischer, sozialer und ökonomischer Ziele einen kreativen, die Öffentlichkeit einbindenden Entwicklungsprozess einzuleiten.

2.3.2 Ziele des Netzwerkes "Nachbarschaftsverband"

Zur Ausformung einer nachhaltigen, zukunftsweisenden Entwicklung geht unser Verband¹ von folgenden Zielen und Handlungsvorgaben aus:

Ökologische Ziele:

- Beachtung der langfristigen systemaren Naturvorgänge
- auf stabile, sich möglichst selbsterhaltende gebietstypische Landschaftsstrukturen hinwirken
- haushälterischer Umgang mit der Ressource Boden / Priorität für die Innenentwicklung
- Konzentrationsprozesse bei der Siedlungsentwicklung fördern: Dezentrale Konzentration
- verkehrsvermeidende Siedlungsstrukturen entwickeln
- Verminderung der Schadstoffbelastung durch Verkehr

Soziale Ziele:

- sozialverantwortliche Wohnungsversorgung
- Verknüpfung zwischen Wohngebieten, Gewerbestandorten, Versorgungs- und Freizeitzentren erhalten und entwickeln (grobkörnige Nutzungsmischung)
- Erhaltung der Attraktivität gewachsener Geschäftslagen als multifunktionale freizugängliche öffentliche Erlebnisräume
- die verbrauchernahe Versorgung innerhalb der Gemeinden und Stadtteile mit Artikeln des kurz- und mittelfristigen Bedarfs ist vor allem im Hinblick auf immobile Bevölkerungsgruppenteile zu erhalten
- Erholungsangebote, die das Verständnis für den Wert der Landschaft und die Naturzusammenhänge fördern
- Wahrnehmung der Eigenverantwortung durch Planungsbeteiligung aller Bevölkerungsgruppen

Ökonomische Ziele:

- Förderung der unternehmensinternen Innovationsfähigkeit für recyclebare Produkte und umweltschonende Produktionsprozesse

¹ Verbandsversammlung, 05/98

- Unterstützung von Betrieben, die ihr Profil nach Umweltgesichtspunkten gestalten, indem der Verband ein akzentuiertes Umweltimage aufbaut: z.B. „Lebendiger Neckar“, „Lebendige Bergstraße“ usw.
- Förderung **qualifizierter** Teilzeitarbeitsplätze

2.3.3 Wohnen, Wirtschaft und Verkehr

Aufgrund der Attraktivität unseres Verdichtungsraumes kann noch ein gewisses Bevölkerungswachstum durch die überregionale Zuwanderung erwartet werden. Der vorhandene Wohnungsbestand bietet dafür zu geringe freie Kapazitäten, so dass mit neuem Wohnbauland vorgesorgt werden muss. Der Wunsch nach größeren, familienfreundlichen Wohnungen oder Eigenheimen hat immer noch einen derartigen Umfang, dass auch daraus eine Nachfrage nach Wohnbauland entsteht. Seit Mitte der neunziger Jahre wurden hauptsächlich Eigenheime als Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut. Damit wuchs trotz rückläufiger Zahl fertig gestellter Wohnungen die Inanspruchnahme der Fläche. Da der Anteil älterer Menschen anwächst, die in ihrer vertrauten Wohnumgebung bleiben möchten, stehen ihre teilweise großzügigen und familieneigneten Wohnungen meist nicht dem Wohnungsmarkt zur Verfügung. Weiterhin kann seit einiger Zeit beobachtet werden, dass junge Menschen inzwischen früher ihre elterliche Wohnung verlassen. Auch dieses Verhalten ist Quelle für das Anwachsen der erforderlichen Wohnbaufläche in unserem Verdichtungsraum.

In Mannheim und Heidelberg sind die Gemarkungen bereits sehr weitflächig als Baugebiete genutzt. Beide Städte wollen hauptsächlich nur noch mit Stadtumbaumaßnahmen und mit einer Anpassung der Wohnungen bzw. durch Verbesserungen im Wohnumfeld auf die veränderten Ansprüche nach Wohnqualität und Wohnungsgröße reagieren.

Entlang der Bergstraße von Hirschberg bis Nussloch soll kein geschlossenes Siedlungsband entstehen, denn in der Folge würde viel von der Originalität der einzelnen Gemeinden an der Bergstraße verloren gehen. Die einzelnen Orte würden dann nicht mehr in ihrer Abgrenzung erfasst. Eine Bebauung der gliedernden Freiräume zwischen den Gemeinden an der Bergstraße würde den erforderlichen Artenaustausch von Tieren und Pflanzen zwischen Odenwald und Rheinebene massiv behindern. Auch würden dann die kühlen Hangwinde vom Odenwald nicht mehr in die Rheinebene strömen und damit zur Luftverbesserung im ausreichenden Maß beitragen. Deshalb bestehen in den Orten entlang der Bergstraße nur noch durch bauliche Abrundung und Ergänzung von Ortsteilen relativ kleinflächige Möglichkeiten neues Bauland bereitzustellen.

Das künftige Potenzial für den Wohnungsbau liegt deshalb vor allem also in der Rheinebene zwischen Mannheim und Heidelberg.

Da die Arbeitsmöglichkeiten in unserem Verbandsgebiet beinahe zu 90 % in Mannheim und Heidelberg gegeben sind, ist es von sehr großer Bedeutung, welche Verkehrsmöglichkeiten aus dem Umland zum Erreichen der Arbeitsstätten angeboten werden. In den Randberei-

chen von Mannheim und Heidelberg sowie im Umland lebt nämlich ein Großteil der Einwohner unseres Verbandsgebiets.

Die S-Bahn in Kombination mit den Stadtbahnen ist ein schnelles und die Umwelt wenig belastendes Verkehrssystem. Deshalb wird über das Leitbild vorgeschlagen, dass die neuen Wohngebiete entlang der S-Bahn und an den Linien der Stadtbahnen entwickelt werden sollten. Auf diese Weise kann der Zunahme des Kfz-gebundenen Individualverkehrs entgegengewirkt werden. Die bisher vorgesehene Linienbildung für die S-Bahn sieht eine Nord-Süd-Erschließung entlang des Rheins von Lampertheim über den Hauptbahnhof Mannheim und Schwetzingen nach Hockenheim vor. Die Ost-West-Beziehung von Kaiserslautern, Ludwigshafen, Mannheim nach Heidelberg und in das Neckartal ist bereits in Betrieb. Eine weitere Linie soll über Weinheim, Ladenburg, Mannheim-Friedrichsfeld zum Hauptbahnhof in Mannheim geführt werden. Somit wäre aus dem Raum Schwetzingen, Oftersheim und Plankstadt die Stadt Heidelberg nur über den Hauptbahnhof Mannheim mit der S-Bahn erreichbar. Aus diesem Grund schlägt das Leitbild des Nachbarschaftsverbandes vor, die Schienenstrecke zwischen Schwetzingen und Friedrichsfeld ebenfalls für die S-Bahn zu nutzen. Dann könnte, über eine Umsteigemöglichkeit oder das so genannte "Flügel" der S-Bahnzüge bei Mannheim-Friedrichsfeld, Heidelberg zeitgünstiger aus Richtung Schwetzingen erreicht werden. Eine entsprechend der Kriterien zur Nachhaltigkeit optimale Anbindung der gegebenen Flächenpotenziale für das Wohnen in der Rheinebene, das den Wohnwünschen der Bevölkerung weitgehend entspricht, könnte so erzielt werden. Deshalb wird mit dem Leitbild vorgeschlagen, an einer solchen Nord-Süd-Achse der S-Bahn von Weinheim nach Schwetzingen die Möglichkeiten zum Wohnungsbau in Ladenburg (10.2)¹, in Mannheim-Friedrichsfeld (12.13) und in Oftersheim (14.4) zu entwickeln.

An der Ost-West-Verbindung kann mit dem Projekt "Mannheim 21" (12.17) und der Bahnstadt in Heidelberg (6.6) ein Angebot für qualitativ volles Wohnen in großer Zentrumsnähe mit enger Anbindung an bestehende und neue Arbeitsmöglichkeiten bereitgestellt werden. Durch dieses exemplarische Vorgehen in Heidelberg und Mannheim werden städtebauliche Mischstrukturen (Gemengelagen) gefördert, so dass dem immer noch spürbaren Trend einer zunehmenden räumlichen Trennung von Arbeiten und Wohnen mit seinem erhöhten Bedarf an Siedlungs- und Verkehrsflächen effektiv entgegengewirkt wird.

In der Zukunft ist mit einer deutlichen Zunahme der Teilzeit-Arbeitsplätze zu rechnen. Von knapp 20 % wird der Anteil an Teilzeitarbeitsplätzen in den nächsten 10 bis 15 Jahren voraussichtlich auf ca. 40 % ansteigen. Vor allem bei Teilzeitarbeitsplätzen wird darauf geachtet, dass sie von der Wohnung aus ohne großen Zeitaufwand erreicht werden können, da sonst das Verhältnis von Zeitaufwand zum Verdienst ungünstig wird. Nur ein schnell erreichbarer Teilzeitarbeitsplatz ist akzeptabel. Vor allem die Dienstleistungsbetriebe werden zur Stärkung ihrer Flexibilität am Markt Teilzeitarbeitsplätze anbieten. Das werden zunehmend auch hoch qualifizierte Arbeitsmöglichkeiten sein. Aufgrund der Zeitempfindlichkeit ihrer Beschäftigten, aber auch ihrer Kunden und Zulieferer, werden solche Dienstleistungsunternehmen ihren Standort an den Schnittstellen von S-Bahnlinien mit dem Schnellstraßensystem

¹ Beschreibung und Abwägung unter dieser Gebiets-Nr. in Band II

suchen. Deshalb werden solche Arbeitsplätze im Bereich von Mannheim 21 (12.17) und in der Bahnstadt (6.6) entstehen.

Ein interessanter Standort für derartige Dienstleistungsunternehmen könnte aber auch das ehemalige Bundesbahnausbesserungswerk in Schwetzingen (18.3) sein. Weiterhin interessant für Dienstleistungsunternehmen ist daneben der Gewerbepark Heddesheim / Hirschberg (5.5 u. 7.8), da hier die Verknüpfung mit der S-Bahn und der Autobahn gegeben ist. Auf längere Sicht bietet auch das Gebiet "Oberfeld" (12.10) in Mannheim für Dienstleistungsbetriebe eine gute Entwicklungsmöglichkeit, da hier die Standortfaktoren für diese Art von Betrieben ebenfalls sehr günstig sind.

Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen suchen die Nähe zu den Universitäten und den Fachhochschulen. Hierfür bieten sich in Mannheim mit Mannheim 21 (12.17) aber auch mit dem Gewerbegebiet entlang der Floßwörthstraße gute Möglichkeiten. Heidelberg kann für eine solche Nachfrage Standorte im Neuenheimer Feld, auf dem Gelände des Alt-Klinikums aber vor allem in der Bahnstadt (6.6) bereitstellen.

Die bestehenden Gemengelagen, d.h. die Nähe von Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten sollen, durch städtebauliche Gestaltung und die Anpassung der Infrastruktur an neue Anforderungen, in Mannheim und in Heidelberg weiterentwickelt werden. Das vorgelegte Leitbild (vgl. Abbildung Leitbild Wohnen, Wirtschaft und Verkehr) als Handlungsrahmen setzt beim Stadtumbau in Mannheim und Heidelberg die Priorität. Ausgehend von den Verhaltensweisen der Bevölkerung (sozialer Aspekte) und den Anforderungen und Zukunftschancen der Betriebe (ökonomischer Aspekt) werden zur Abdeckung des ermittelten Flächenbedarfs Standortmöglichkeiten aufgezeigt, die durch ein künftiges S-Bahnnetz verbunden sind, so dass Umweltbelastungen (ökologischer Aspekt) möglichst nicht ansteigen, sondern in der Gesamtbeurteilung gemindert werden können.

Somit sind die neuen Siedlungsvorhaben des Flächennutzungsplans 2015/20 mit folgenden strategischen „Leitplanken“ bewertet:

- „Dezentrale Konzentration“ im Sinne einer Erhaltung der herausgehobenen Leistungsfähigkeit und Attraktivität von Mannheim, Heidelberg sowie Schwetzingen
- Priorität für Wohn- und Arbeitsstätten an der S-Bahn und am schienengebundenen Personennahverkehr
- Mobilisierung von Baureserven und Industriebrachen durch Umbau für Dienstleister und High-Tech-Unternehmen unter Nutzung traditioneller charakteristischer Bauwerke (Profil; Image; Ortstradition)
- Priorität für die Innenentwicklung
- Weiterentwicklung historisch gewachsener Nutzungsmischung (Gemengelage) unter Wahrung der Ortscharakteristik
- Neuentwicklung von Dienstleistungsstandorten im Umland nur mit S-Bahn-Anschluss (Teilzeitarbeitsplätze)
- Priorität für die S-Bahn-Erschließung unserer Großstadtregion unter Einbezug der Verbindung Weinheim, Mannheim-Friedrichsfeld, Schwetzingen, Hockenheim

Für die Entwicklung von Vorhaben, die nicht dem dargestellten Regelfall des Flächennutzungsplans 2015/20 entsprechen, sind die folgenden Prüffragen aufgestellt, damit auch diese Vorhaben in den vom Leitbild aufgestellten Entwicklungskorridor passen werden:

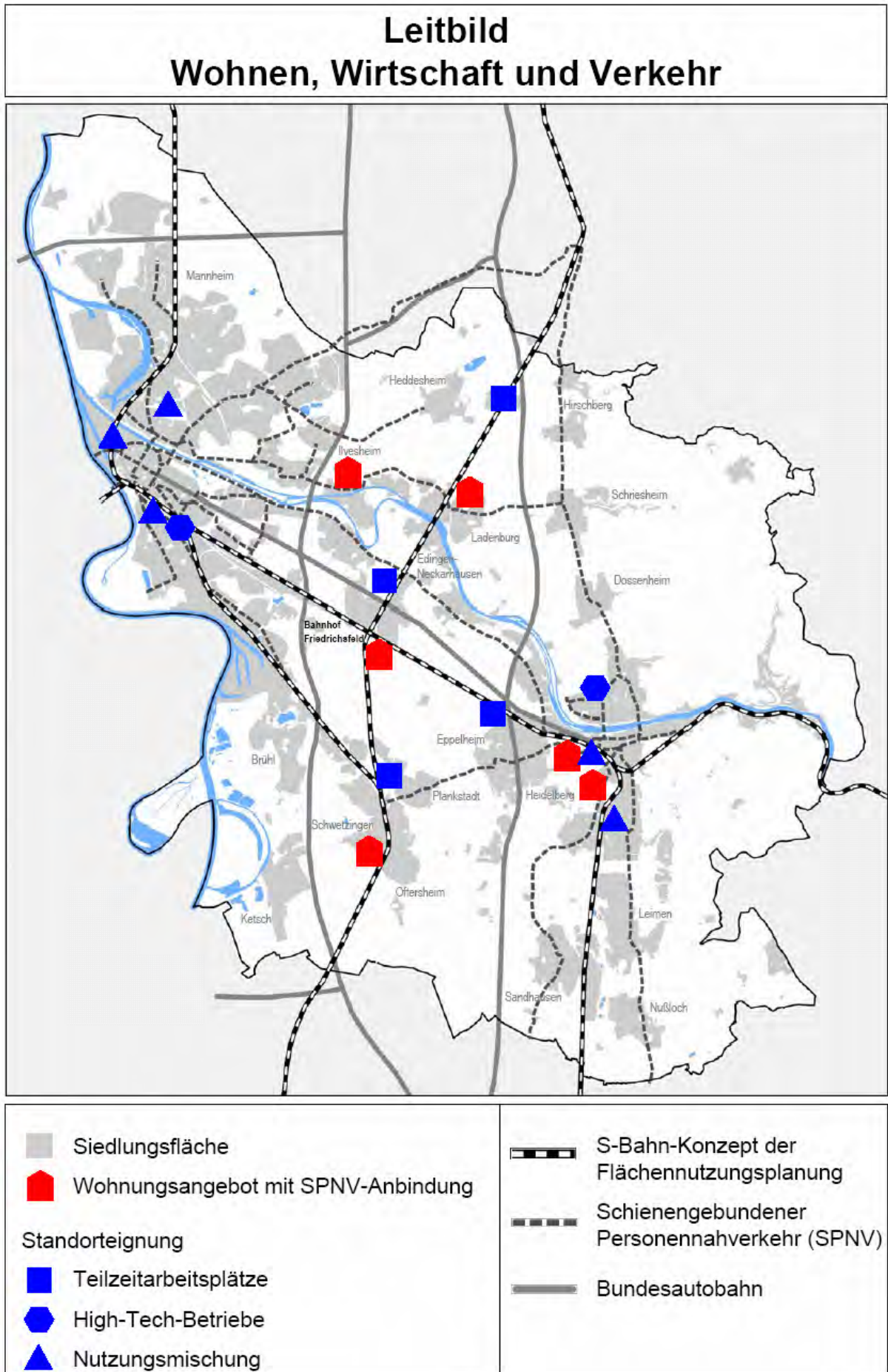
Sozialverantwortliche Wohnversorgung

- Wird mit dem Vorhaben an die Versorgung von Wohnungssuchenden mit besonderem Wohnbedarf gedacht?
- Wird durch das Wohnungsbauvorhaben die wohnungsnah Grundversorgung (Kindergärten, Schulen, Einzelhandel) langfristig gesichert?

Nachhaltige Standortsicherung für die Wirtschaft

- Ist das Vorhaben als Standortförderung für umweltschonende Betriebe zu werten?
- Bedeutet das Projekt eine Stärkung für die innerstädtische Funktionsmischung und Attraktivität?
- Werden mit dem Projekt wohngebietsverträgliche Arbeitsplätze geschaffen?
- Stärkt das Projekt das Angebot von Teilzeitarbeitsplätzen mit einer Anbindung an schienengebundenen Personennahverkehr – verkehrsvermindernde Siedlungsstruktur - ?
- Wird durch das Projekt die Anbindungsqualität von Arbeitsstätten und Wohngebieten an den öffentlichen Personennahverkehr gesteigert?
- Wird durch das Projekt die Wirtschaftlichkeit des öffentlichen Personennahverkehrs gesichert?
- Erhöht das Projekt den Flächenbedarf für den motorisierten Individualverkehr?

Abb. 2: Leitbild: Wohnen, Wirtschaft und Verkehr



2.3.4 Leitvorstellung zur Versorgung durch den Einzelhandel

Der Einzelhandel hat erhebliche Bedeutung für die Stadt- und Ortsentwicklung. Er gewährleistet die Qualität der Versorgung der Bevölkerung. Der Einzelhandel bringt Leben und Farbe in die Orts- und Stadtzentren.

Die Orts-, die Stadtteil- und die Stadtzentren haben in jüngster Vergangenheit erhebliche Verluste in ihrer Attraktivität erlitten. In den eng bebauten Stadtinnenbereichen mit ihrer Vielfalt an Geschäften, Banken, Versicherungen, Rechtsanwälten usw. hat ein Auflockerungsprozess stattgefunden. Der Einzelhandel hat neue Standortlagen außerhalb der verdichteten gewachsenen Geschäftslagen entdeckt und sich zunutze gemacht. Der Trend der Einzelhandelsunternehmen in die Peripherie droht dominant zu werden. Das ist auch in den Umlandgemeinden und den Stadtteilen spürbar.

Wir haben in unseren Städten und Gemeinden eine wesentlich stärkere Nachfrage nach Einzelhandelsstandorten für die Peripherie als für die Zentren oder die gewachsenen Ortsmiten, die aber für unser Gemeinwesen so überaus wichtig sind. Wenn wir eine Anpassungsplanung an diesen Trend der Einzelhandelsunternehmen betreiben, dann kommen wir zu Städten und Gemeinden ohne Identifikationspunkt, ohne eine räumliche und emotionale Mitte. Die Versorgungsleistung der Innenbereiche wird immer schlechter. Die in der Randlage wohnende Bevölkerung, mobil und meistens finanziell stark, kann sich schnell und preiswert mit dem Auto versorgen. Die Bewohner der Innenstädte oder der gewachsenen Ortslagen der Umlandgemeinden verlieren die Möglichkeit, um die Ecke einkaufen zu können.

Die Wege zum Einkauf wachsen für alle Bevölkerungskreise stetig.

Der Handel braucht eine verlässliche Stadt- und Ortsentwicklung, wenn er sich in den Ortskernen engagieren soll. Dies ist eine notwendige Voraussetzung, damit der Handel seine langfristige Rentabilität an einem Standort mit einiger Sicherheit kalkulieren kann. Die Investitionen des Handels sind ihrem Wesen nach Investitionen in einen Standort und damit in unser Orts- und Stadtbild. Deshalb ist über das Leitbild als akzeptiertem Handlungsrahmen anzuzeigen, auf welche Ziele und welches räumliche Ordnungskonzept die Flächennutzungsplanung hinwirkt.

Die polyzentrische Struktur unseres Verbandsgebietes ist ein hervorragender Ansatz Verkehr zu mindern und Versorgungsqualität zu bieten. Die vorhandenen gewachsenen zentralen Geschäftslagen von Heidelberg, Mannheim und Schwetzingen sollen daher in ihrer Attraktivität und Urbanität gesichert werden, damit der hochspezialisierte Einzelhandel aus diesen Lagen nicht abwandert.

Die gegebene Verteilung dieser Zentren in unserem Verbandsgebiet bietet für alle Bevölkerungsgruppen und nicht nur für die motorisierten, relativ kurze Wege, um sich mit Artikeln des mittel- und langfristigen Bedarfs versorgen zu können. Damit wird gleichzeitig ein interessanter Erlebnisraum erhalten. Dieser ist nicht, wie die Malls, Passagen und Foren in den

peripheren Einzelhandelsgroßprojekten, allein auf Umsatzförderung ausgelegt. Die spezifische Urbanität und die städtische Atmosphäre von Mannheim, Heidelberg und Schwetzingen fördern zufällige unterschiedliche soziale Kontakte, die Verständnis für das Anderssein mit sich bringen. Verständnis und Einlassen auf Neues ist auch eine Voraussetzung, die für nachhaltige Entwicklung gebraucht wird. Diese Kultur gilt es für die Nachhaltigkeit zu pflegen. Zudem sind kurze Einkaufswege mit dem Ziel verbunden, Schadstoffbelastung und die Substitution von Arbeitskräften über die Flächenbereitstellung in Grenzen zu halten.

Neben diesem primären Versorgungsnetz mit den Innenstädten von Mannheim, Heidelberg und Schwetzingen sowie den gewachsenen Geschäftslagen in den Stadtteilen und Gemeinden ist in der Peripherie ein sekundäres Versorgungsnetz mit Einzelhandelsgroßprojekten an Autobahnen und autobahnähnlichen Schnellstraßen entstanden. Diese Standorte an den Ausfallstraßen der Städte sind sehr gut für die Bewohner der Umlandgemeinden erreichbar, da für sie kurze Anbindungen an das engmaschige Schnellstraßensystem bestehen. Diese Vorteilhaftigkeit für die Bevölkerung soll nicht reduziert werden. Damit aber immobile Bevölkerungsgruppen, d.h. die nicht ständig ein Auto zur Verfügung haben, ebenfalls das sekundäre Netz wenigstens zum Teil nutzen können, sollen ggf. neu entwickelte, attraktive und großflächige Einkaufsmöglichkeiten in Zukunft stets auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sein.

Mit dem Leitbild „Versorgung“ werden folgende Ziele verfolgt:

- Die Nahversorgung bleibt in den Orten und Stadtteilen integriert (Investitionssicherheit für integrierte Standorte).
- Die Innenstädte von Mannheim, Heidelberg und Schwetzingen bleiben wichtigste Einkaufsbereiche im Verbandsgebiet.
- Die Versorgung mit preisgünstigen Serienprodukten durch Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser und Fachmärkte über Standorte in den Zentren und an Hauptverkehrsstraßen mit guter Straßenbahn- bzw. Busverbindung ist Bestandteil des Konzepts.
- Die Flächenbereitstellung für den Einzelhandel durch den Flächennutzungsplan 2015/20 ist so zu dimensionieren, dass die Nahversorgung in jeder einzelnen Stadt oder Gemeinde gesichert bleibt.

Wenn bei Einzelhandelsvorhaben zu befürchten ist, dass die dargelegten Ziele beeinträchtigt werden könnten, dann ist zum Schutz der Innenstädte und der Versorgungszentren in den Stadtteilen und Gemeinden ein aktiver Dialog zwischen den Verbandsmitgliedern und dem Nachbarschaftsverband in Gang zu bringen.

Anhand folgender Prüffragen für Großprojekte, die auf Erlebniseinkauf und das mittel- und langfristige Bedarfssegment ausgerichtet sind, ist der Abstimmungsprozess zu strukturieren:

- Was hat die Stadtregion „Nachbarschaftsverband“ davon?
- Was hat die Bevölkerung beim Projektstandort davon?
- Was haben bestimmte Zielgruppen davon?
- Was hat der Standort davon?

- Wie sieht das mit dem Projekt entstehende Angebot tatsächlich aus? (Lage; Größe; Qualität; Zielgruppe)
- Wie steht es mit der Vernetzung mit dem städtebaulichen Umfeld? Verträglichkeit, Wechselwirkungen, Vision, Standort-Image, Beanspruchung der Infrastruktur)
- Ist eine stichhaltige Standort- und Marktanalyse vorhanden? (Sind die lokalen und großstadtreionalen Aspekte korrekt und stimmig dargestellt?)
- Welche wirtschaftlichen Chancen bietet das Projekt und auf welchen Nutzungszeitraum ist es ausgelegt? (Erfolgsaussichten; mögliche Nachfolgenutzungen)
- Besteht eine Nutzungsflexibilität?

Bei Vorhaben des Einzelhandels, die der lokalen Nahversorgung der Bevölkerung dienen sollen, sind folgende Aspekte aufzuarbeiten:¹

- Ist eine Erweiterung des Betriebs am derzeitigen Standort möglich?
- Dabei sind alle Nachbargrundstücke, auch wenn sie bebaut sind, abzufragen, ob sie als Expansionspotenzial zur Verfügung stehen könnten.
- Gibt es ein ausreichend großes Standortangebot, weil sich die Schließung oder Verlegung eines Betriebes innerhalb der gewachsenen Geschäftslage abzeichnet?
- Kann die bestehende integrierte Geschäftslage durch die Neuansiedlung eines langfristig wettbewerbsfähigen Betriebs gesichert werden?
- Lässt sich die Nahversorgung durch die Neuansiedlung eines langfristig wettbewerbsfähigen Betriebs an einem neuen, integrierten Standort sichern?

Wenn alle diese Fragen zu verneinen sind, dann sind die Alternativstandorte mit den folgenden Fragen zu bewerten:²

- Grenzt der Alternativstandort zumindest einseitig an ein Wohngebiet, so dass dieser als „teilintegriert“ eingestuft werden könnte?
- Ist der neue Standort grundsätzlich der Gemarkung der planenden Kommune zugewandt?
- Sollten weitere zentrenrelevante Ansiedlungen an diesem neuen Standort ausgeschlossen werden?

Es wird empfohlen, bei ggf. erforderlichen Markt- und Standortgutachten den Nachbarschaftsverband bei der Formulierung der Aufgabenstellung und der Auswahl des Gutachters zu beteiligen, um ein gleichartiges methodisches Vorgehen für das Verbandsgebiet zu erreichen sowie um eine Transparenz und Neutralität herzustellen. Die Vertrauensbasis für die erforderliche Kooperation unter den Verbandsmitgliedern erhält so eine stetige Stärkung.

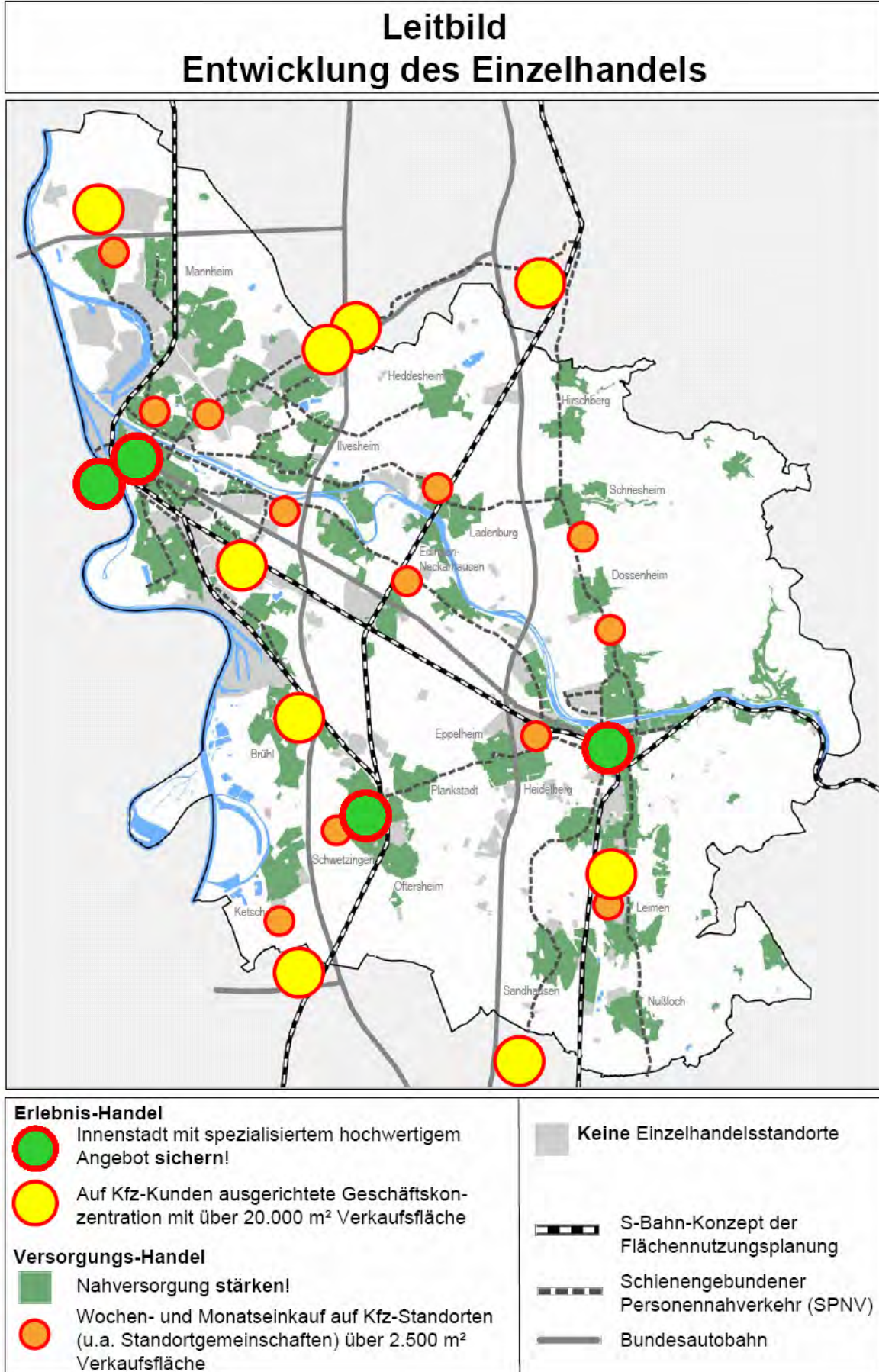
¹ Vgl. Acocella, D.; Fürst, U. C.; Schnacke, A. (2004) S.51

² Vgl. Acocella, D.; Fürst, U. C.; Schnacke, A. (2004) S.51

Zur Umsetzung des Leitbildes durch den Verband besteht folgendes Vorgehen:

- Eine Liste der Zentrenrelevanz von Sortimenten wurde bereits 1999 vor dem Einzelhandelserlass des Landes erarbeitet und durch den Verband bei der Aufstellung von Bebauungsplänen seiner Mitglieder angewandt. Aufgrund des Einzelhandelserlasses von 2001 war keine Veränderung der Verbandsliste erforderlich.
- Das Leitbild zeigt auf, in welchen Gebieten kein Einzelhandel anzusiedeln ist und wo Einzelhandelstandorte, die der Nahversorgung dienen, gebildet werden können.
- Überprüfung der Festsetzungen in Alt - Bebauungsplänen im Hinblick auf die Entwicklungsmöglichkeiten von bestehenden bzw. neuen Einzelhandelsbetrieben. Insbesondere Umstellung von Alt - Bebauungsplänen für Industrie- und Gewerbegebiete auf die aktuelle Baunutzungsverordnung.
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne mit der Sortimentsliste
- Vereinbarungen mit den Verbandsmitgliedern zur Sicherung ihres lokalen Standortkonzepts zum Einzelhandel und zur Herstellung von Transparenz und Vertrauen durch eine gegenseitige Informationspflicht.

Abb. 3: Leitbild: Entwicklung des Einzelhandels



2.3.5 Leitvorstellung zur Landschaftsentwicklung

Die weitere Erschließung von Wohngebieten oder Gewerbegebieten bedeuten einen absoluten Verlust von ökologisch wirksamer Fläche. Dieser fortschreitende Verstädterungsprozess erzeugt wiederum den Bau neuer Straßen, die Montage weiterer Leitungstrassen für Energie oder die Errichtung von Sendeeinrichtungen für die Telekommunikation. In unserer Großstadtregion ist es kaum mehr möglich, eine längere Strecke im Landschaftsraum ohne Querung von solchen Infrastrukturtrassen zurückzulegen.

Die Zersiedlung und damit verbundene Zerschneidung des Landschaftsraums ist eine wesentliche Ursache für den Artenverlust. Innerhalb unserer Stadtregion schwindet so auch allmählich der Eindruck von Weite und Größe naturräumlicher Einheiten. Der Landschaftsraum zwischen Stadt und Umlandgemeinde wird zum Zwischenraum, zum „Überbleibsel“ und zum reinen Gliederungselement bei der Siedlungsgestaltung in der Stadtregion. Die Siedlungseinheiten sind nicht mehr in den Landschaftsraum eingebettet, sondern sie sind jetzt das prägende und dominierende Charakteristikum.

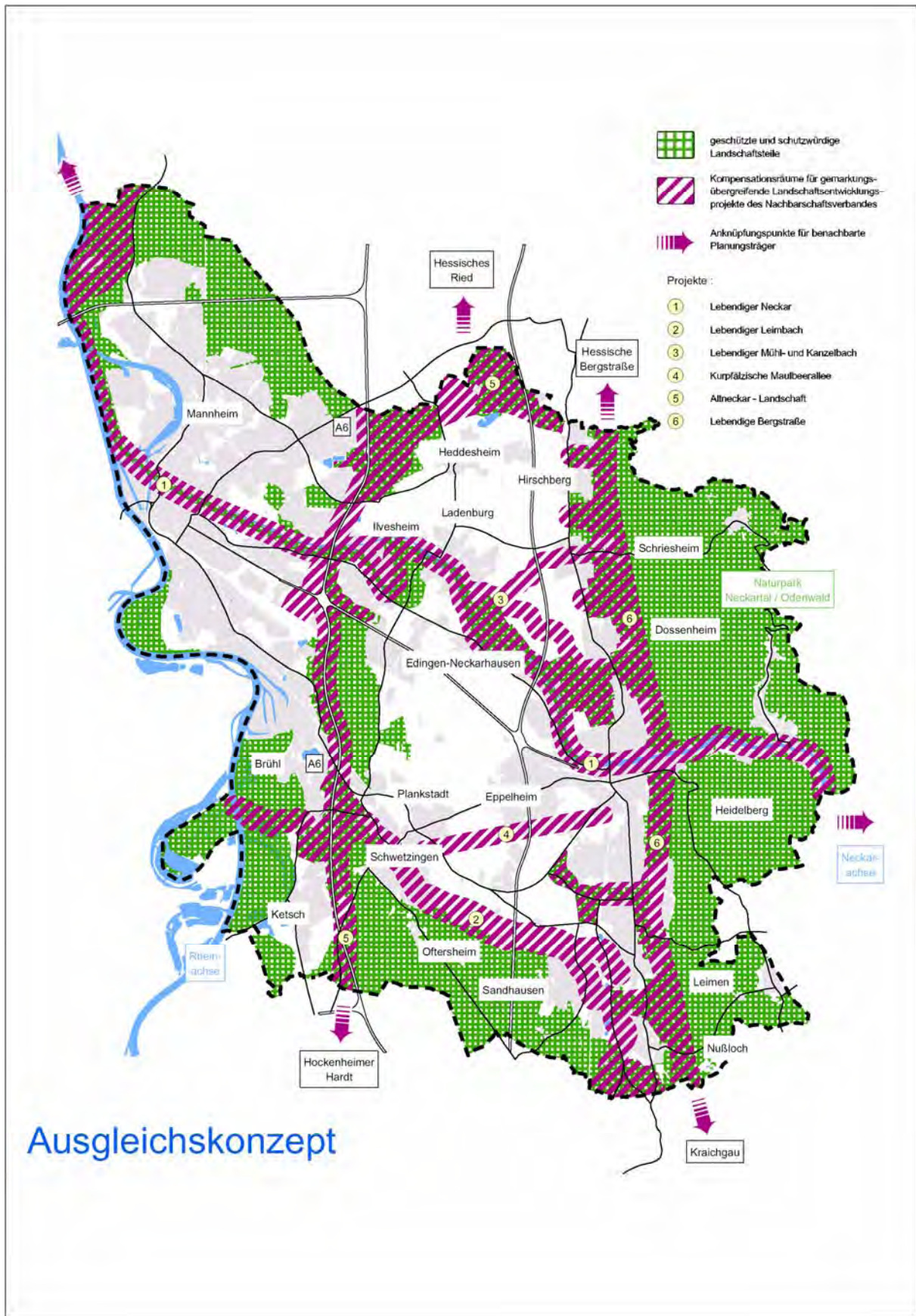
Die fortschreitende Zerstückelung, Fragmentierung und Kammerung der Landschaft bewirkt, dass kaum noch Freiräume ohne Störeinflüsse durch Lärm und Schadstoffe sowie ohne störenden Blick auf Straßen und sonstige Bauwerke vorhanden sind. Die zunehmend separierten Freiräume verlieren dadurch erheblich an ökologischer Funktionsfähigkeit. Negativ wirkt das auch auf die Erholungseignung der Landschaftsbestände.

Mit dem Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 2015/20 wurde herausgearbeitet, welche Naturpotenziale und Landschaftsbestände vorhanden sind, die vorrangig für die Zukunft als Freiraumsystem mit definierten überörtlich bedeutsamen Freiraumverbindungen auf jeden Fall zu erhalten und zu entwickeln sind. Dieses Freiraumsystem setzt sich aus 6 Projekten zur Landschaftsentwicklung zusammen.

Durch sie soll ein Entwicklungsgerüst entstehen, von dem aus eine flächendeckende Aufwertung des Freiraumes und ein verkehrsminderndes Angebot zum Naturerlebnis ausgehen. Durch gezielte Erholungsangebote innerhalb und am Rande dieser Projektgebiete als auch über durchgehende Fuß- und Radwege soll ein modifiziertes Erholungsangebot entstehen. Vielfältige Naturerlebnisse sollen sich der Bevölkerung über diese Konzepte erschließen. Die Erholungsangebote sollen so lokalisiert werden, dass Pufferzonen zwischen ihnen und den besonders schutzwürdigen Naturschutzgebieten sich quasi von selbst ergeben, so dass diese Gebiete für die Naturentwicklung ohne Verbotstafeln erhalten werden können. Pflegemaßnahmen können so erheblich reduziert werden. Aufgabe dieser Projekte zur Landschaftsentwicklung ist es also auch, dass für die Bevölkerung reizvolle, individuell gestaltbare Erholungsmöglichkeiten entstehen.

Das Leitbild zur Entwicklung unserer Großstadtregion geht somit weit über das im Landschaftsplan enthaltene Maßnahmenkonzept hinaus, indem es gemäß seiner Aufgabe konkretisiert, die Maßnahmenvorschläge des Landschaftsplans zu verschiedenen Handlungsstrategien bündelt und dabei stets auf die langfristige Perspektive der Nachhaltigkeit hinführt.

Abb. 4: Leitbild: Landschaftsentwicklung



Folgende Landschaftsräume sollen zu einem sich weitgehend selbst tragenden Landschaftssystem entwickelt werden:

1. Projekt zur Landschaftsentwicklung: "Lebendiger Neckar"

Dies ist ein Pilotprojekt, um die Tragfähigkeit der Entwicklungsprojekte insgesamt für das Ausgleichskonzept des Flächennutzungsplans 2015/20 zu testen.

Der Flächennutzungsplan 2015/20 mit seinem Eingriff-/Ausgleichskonzept soll für die Städte und Gemeinden eine konkrete Hilfestellung bieten, wenn Bebauungspläne aufzustellen sind. Aus den bisherigen Erfahrungen mit der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist erkennbar, dass die Vielzahl der Fachplanungen sowie der kommunalen Planungsträger, die in den Natur- und Landschaftsraum baulich und gestalterisch einwirken, ausschließlich unabhängig voneinander planen, verfahrenstechnisch strukturieren und vollziehen.

Dadurch werden Kompensationsmaßnahmen der verschiedenen Eingriffsvorhaben als Einzelmaßnahmen vom jeweiligen Planungsträger bestimmt. Getrennt voneinander, parallel zueinander und zum Teil in Konkurrenz zu anderen geplanten Eingriffen erfolgt ihre Umsetzung. Im betroffenen Natur- und Landschaftsraum entstehen so unkoordiniert, gesamtträumlich konzeptionslos und in Lage und Ausprägung mehr oder weniger zufällig und isoliert Kompensationsflächen, deren Wirksamkeit für den letztlich als System zu verstehenden Natur- und Landschaftshaushalt suboptimal ist.

Zum anderen zeichnet sich aber auch ab, dass die mit steigender Eingriffsdichte erhöhte Nachfrage nach Kompensationsflächen zu einer Verknappung geeigneter Flächen führt. Vor dem Hintergrund einer isolierten Abarbeitung der Eingriffsregelung durch den jeweiligen Vorhabensträger besteht mit der Verknappung des Flächenpotenzials die Tendenz, dass oftmals der Aspekt der Verfügbarkeit die Flächenwahl bestimmt und nicht die naturschutzfachliche Eignung.

Damit wird aber auch auf eine mögliche Wohn- und letztlich Lebensqualität verzichtet.

Diese aufgezeigte Problemlage weist darauf hin, dass aus der Sicht von Natur und Landschaft, aber auch für die Erholungsqualität der Bevölkerung ein ganz starker Koordinationsbedarf besteht, der eine Optimierung und eine fachlich komplexe Umsetzung der Eingriffsregelung im gesamtträumlichen Zusammenhang zur nachhaltigen Sicherung und Entwicklung der Umwelt stützt. Diese Aufgabe stellt sich der Nachbarschaftsverband mit diesem Pilotprojekt. Herausragende Ziele des Projektes sind zum einen die Wiederbegründung der seit Jahrhunderten in diesem Flussabschnitt verloren gegangenen neckarspezifischen Hartholzau, die Durchführung von Anpassungsmaßnahmen, damit eine zu erwartende Wiederbesiedlung des Neckars durch den Biber konfliktfrei möglich wird und die Bereitstellung von Angeboten zum Naturerlebnis für die Bevölkerung.

Gemarkungsübergreifend wird bei diesem Projekt zur Landschaftsentwicklung ein von den Städten und Gemeinden gemeinsam getragenes Leitbild umgesetzt. Neben den Städten und Gemeinden wirken auch weitere Maßnahmenträger mit¹. Die Koordinationsaufgabe des Nachbarschaftsverbandes ist daher sehr breit. In diesem Zusammenhang entstehen auch Erfahrungen zur Einbindung des Ökokontos, mit dem ein Ausgleich auf "Vorrat" angestrebt wird. Weiterhin baut dieses Projekt auf die Beteiligung der Bevölkerung am Planungsgeschehen, was Akzeptanz erzeugt und damit letztlich erst die Nachhaltigkeit ergibt. Aber auch das Einbinden von Förderprogrammen von Land und Bund bis hin zur Europäischen Union gehört zur Projektaufgabe, um nicht beim "Planbild" stehen zu bleiben, sondern über den Flächennutzungsplan 2015/20 tatsächlich Raumqualitäten zu erzeugen. Diese Qualitäten werden es u.a. sein, die Erfolg im Konkurrenzkampf der europäischen Verdichtungsräume bringen werden.

Der Projektraum „Lebendiger Neckar“ beginnt bei Neckargemünd und erstreckt sich bis zur Mündung des Neckars. Zu diesem Projektgebiet zählt aber auch der anschließende flussbegleitende Freiraum am Rhein bis zur Gemarkungs- bzw. Ländergrenze. Somit werden von diesem Projekt zur Landschaftsentwicklung auch die Auerelikte am Rhein erfasst und in ihrer Weiterentwicklung konsequent verfolgt.

Ziel des Projektes ist die Verbindung von Naturschutz und Landschaftspflege mit den Bedürfnissen der Bevölkerung nach Erholung.

2. Projekt „Lebendiger Leimbach“

Dieses Gewässer verbindet die in unserem Verbandsgebiet liegende Vorzone des Kraichgaus mit dem Rhein und seinem Auesystem bei Ketsch und Brühl. Dabei wird die vom Neckar in erdhistorischer Zeit gestaltete weiträumige Oberrheinniederung durchflossen. Die Steuerung der Landschaftsentwicklung am Leimbach hat hohe Bedeutung für die Grundwasseranreicherung und den Hochwasserschutz. Weiterhin sind seine Flächen wichtig für den großräumigen Biotopverbund und die Erhaltung traditionell genutzter Obstbaumbestände mit gefährdeten Artenvorkommen. Seine Projektflächen haben hohe Bedeutung für das Landschaftserleben in der ansonsten strukturarmen ackerbaulich geprägten Rheinebene. Zum Projektgebiet gehört auch das Aue-Regime des Rheins von Ketsch bis zum Rheinau-Hafen in Mannheim.

3. Landschaftsprojekt „Lebendiger Mühlbach und Kanzelbach“

Dieses Landschaftsprojekt verbindet den Naturraum der Bergstraße mit dem Neckar. Es gliedert die weitläufige Rheinebene nördlich des Neckars und hat hohe Bedeutung für das Regionalklima, da über die Grünzäsuren an der Bergstraße die frische und saubere Oden-

¹ z.B.: Regierungspräsidium Karlsruhe: Pflege- und Entwicklungsplan für das NSG Unterer Neckar; Regierungspräsidium Stuttgart: Machbarkeitsstudie zur Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit des Neckars

wald-Luft in die Ebene gelangt. Diese Grünzäsuren sind mit den bachbegleitenden Freiflächen verbunden. Die Gestaltungsmaßnahmen entlang der Bachläufe werden den großräumigen Biotopverbund wesentlich fördern. Die ökologische Vielfalt wird wachsen und gleichzeitig die Ästhetik des Landschaftsbildes verbessern. Die Erholungswirksamkeit in dieser Raumeinheit ist derzeit durch die intensive Landwirtschaft und die damit einhergehende Wirkung auf die Artenvielfalt eingeschränkt. Somit werden als Ausgleich für die hohe Siedlungsdichte entlang der Bergstraße durch die Landschaftsentwicklung neue erholungswirksame Freiräume auch in der Ebene geboten. Auf die hauptsächlichen Erholungsaktivitäten in diesem Bereich, Radfahren und Spaziergehen, ist dieses Projekt neben dem naturschutzfachlichen Konzept eingestellt.

4. Landschaftsentwicklungsprojekt „Kurpfälzische Maulbeerallee“

Dieses Projekt der Landschaftsentwicklung hat auch kulturhistorische Bedeutung, da es die vom Kurfürst Carl Theodor angelegte Achse vom Schwetzingen Schloss bis zum Berg „Königstuhl“ in Heidelberg mit seiner Prägung für die Landschaftsgestaltung bewusst macht. Diese historische Anlage besteht als durchgängige Wegeachse nicht mehr und steht in der Gefahr, stadtgestalterisch vernachlässigt zu werden. Bei einer Reaktivierung dieser Achse als Radweg und Erholungsraum erhält die historische Verknüpfung der kurfürstlichen Residenzen in Schwetzingen und Heidelberg eine neue Funktion und trägt trotzdem die Tradition weiter. Das Zukunftsprojekt in Heidelberg „Bahnstadt“ mit einem erheblichen Anteil an Bevölkerung wird über Eppelheim mit dem Flair der Schwetzingen Innenstadt und dem anschließenden Schlossgarten verbunden. Andererseits entsteht damit aus der Gegenrichtung ein neuer reizvoller Zugang nach Heidelberg. Die Sinneseindrücke, die von diesem Zugang erzeugt werden, sind andere als sie über die gewohnte Autobahn oder S-Bahn entstehen. Solche Prägungen werden wesentlich zum Image unserer Stadtregion beitragen.

5. Landschaftsentwicklungsprojekt: „Altneckar – Landschaft“

Dieses Projekt weist auf den Verlauf von Altneckarschleifen hin und hat hohe Bedeutung für den Grundwasserschutz. Weiterhin wird damit den Biotopen der verlandeten Flussarme mehr Entwicklungsraum verschafft. Das Projekt hat auf die landschaftsgebundene Erholung eine positive Wirkung, da mit den gliedernden Gehölzgruppen und den weiträumigen Blickbeziehungen einschließlich der historischen Weiler Straßenheim, Neutzenhof und Muckensturm die hohe natürliche landschaftliche Attraktivität aufgenommen und weiterentwickelt wird. Die Raumeinheit „Schwetzingen Sand“ ist ebenfalls Bestandteil dieses Entwicklungsprojektes und geht über in die Hockenheimer Hardt. Prägende Landschaftselemente sind die zum Teil deutlich sichtbaren Dünenerhebungen. Die mageren Dünensande sind überwiegend bewaldet. Die Flugsanddünen sind als landschaftsgeschichtliche Urkunde zu werten. Aufgrund der Seltenheit der Dünenstandorte und der Dünenbiotope ist dieses Projekt für den Arten- und Biotopschutz überregional von Bedeutung. Die besonderen Biotope in dieser Raumeinheit ergeben einen charakteristischen Reiz für das Landschaftserleben in der ansonsten strukturarmen, ackerbaulich geprägten Rheinebene.

6. Landschaftsentwicklungsprojekt: „Lebendige Bergstraße“

Die Bergstraße mit dem nach Süden anschließenden Übergang zum Kraichgau ist eine über Jahrhunderte gewachsene, offene Kulturlandschaft. Rebhänge und Obstbäume bestimmen zusammen mit Trockenmauern, einzelnen Gärten und eingestreuten Gebüsch den Charakter der Landschaft. Ihre besondere Vielfalt erhält sie durch den mosaikartigen Wechsel unterschiedlicher Flächen. Diese vielfältige Kulturlandschaft schließt direkt an die Orte an. Dies erhöht die Attraktivität der Bergstraßen-Gemeinden als Wohnorte. Den Bewohnern stehen Räume zur Naherholung zur Verfügung, die sie zu Fuß leicht erreichen können.

Diese eigenständige, heute als wertvoll und erhaltungswürdig anerkannte Kulturlandschaft entstand gleichsam als Nebenprodukt der Landwirtschaft in den vergangenen Jahrhunderten. Die Landwirtschaft an der Bergstraße wird heute, wie in der Vergangenheit, von wirtschaftlichen Zwängen bestimmt. Doch diese haben sich in den zurückliegenden Jahrzehnten gewandelt. Kleine Bewirtschaftungseinheiten und weite Anfahrtswege machen ehemals landwirtschaftlich wertvollste Flächen heute unrentabel. Gerade auch im Weinbau relativieren moderne Kellertechnik und Modetrends die Bedeutung von Spitzenlagen. Auch sie sind vor dem Brachfallen nicht mehr sicher.

Auf den Brachen breiten sich Gebüsche oder Jungwald aus. Die Brachen erschweren zudem die Bewirtschaftung der Nachbarparzellen, etwa durch Vogelfraß oder durch Pilzbefall. Besonders von dieser Änderung der Bewirtschaftungsverhältnisse sind die landschaftsästhetisch wichtigen höheren und steilen Hanglagen betroffen. Die besondere Eigenart der Bergstraßen-Landschaft droht zu verschwinden.

Soll die eigenständige Bergstraßen-Landschaft als offene, vielfältig gegliederte Kulturlandschaft mit ihrer hohen Attraktivität für die Besucher und Bürger erhalten bleiben, so muss ein Ersatz für die bisherige Pflege und Offenhaltung durch die landwirtschaftliche Nutzung gefunden werden. Dieser Ersatz muss dauerhaft wirksam und bezahlbar sein. Er kann kein Konservieren des bisherigen Landschaftsbildes darstellen, sondern es müssen alternative Konzepte zur Anwendung kommen. Diese Konzepte müssen eine Bergstraßen-Landschaft entwickeln und erhalten, die nicht genau der heutigen oder der historischen Landschaft entspricht, aber in gleicher Weise für die Naherholung geeignet und als Werbefaktor für die Region wirksam ist. Mit den Elementen Flächennutzungsplan 2015/20, Ökokonto und Beteiligung aller Interessengruppen ist der Nachbarschaftsverband dabei, einen solchen Entwicklungsprozess zu organisieren. Die verschiedenen möglichen Maßnahmen zur Offenhaltung der Landschaft wie landschaftspflegerisch orientierte Bodenordnung, Beweidung, Streuobstbau, Niederwaldwirtschaft, baurechtliche Sicherung von Naherholungsflächen und Pflegemaßnahmen werden hinsichtlich ihrer lokalen und wirtschaftlichen Einsatzbedingungen erfasst und über einen Beteiligungsprozess bewertet. Das Umsetzungskonzept wird Interessengruppen und Behörden einbinden und weit über klassische Ausgleichsmaßnahmen oder Grünordnungspläne hinausreichen.

Diese sechs skizzierten Projekte zur Entwicklung von landschaftlichen Qualitäten sind so breit ausgelegt, dass sie für die noch anstehende Siedlungsentwicklung ein stabiles und umsetzbares Ausgleichskonzept für alle 18 Städte und Gemeinden des Nachbarschaftsverbandes ergeben. Falls temporär die Grundstücksverhältnisse bei einem Verbandsmitglied eine zügige Bereitstellung von Ausgleichsmaßnahmen für die Siedlungsentwicklung behinderten, dann bietet das Ökokonto mit der Möglichkeit, jenseits der eigenen Gemarkung zum Nutzen der gesamträumlichen Qualität Ausgleichsmaßnahmen zu verwirklichen. Um diese wesentlichen landschaftlichen Grundstrukturen für unsere Großstadtregion zügig in eine Umsetzung zu bringen, sollen Ausgleichsmaßnahmen vorrangig in den Projektgebieten angeordnet werden. So wächst ein gesamträumlicher Zusammenhang und die einzelne Ausgleichsmaßnahme bedeutet nicht nur eine lokale Landschaftsverbesserung. Durch diese sechs Projekte zur Landschaftsentwicklung ergibt sich ein solches Angebot zum Ausgleich, das mit ausreichender Wahrscheinlichkeit die durch die Siedlungsentwicklung entstehende Beeinträchtigung des Naturhaushaltes qualitativ und auch im funktionalen Sinne ausgleichen kann.

Das Ausgleichskonzept hat eine hohe Bedeutung für die Qualitätsentwicklung in der Großstadtregion „Nachbarschaftsverband“. Allein aus den Nutzungsdarstellungen des Flächennutzungsplans 2015/20 kann das nicht erfasst werden. Deshalb werden die Landschaftsräume, in denen mit Priorität der Ausgleich für die Siedlungsentwicklung durchgeführt werden soll, durch eine eigenständige Grafik auf dem Flächennutzungsplan 2015/20 vor Augen geführt.

Aus diesem Leitbild zur Landschaftsentwicklung ergeben sich weitere Prüffragen an Siedlungsvorhaben:

- Wie beeinträchtigt das Siedlungsvorhaben die Erhaltung und Vernetzung von Freiflächen, die für Klima und Artenvielfalt wichtig sind?
- Wie werden der Schutz des Grundwassers und das lokale Wasservorkommen dadurch betroffen?

2.4 Beteiligung der Bevölkerung am Planungsprozess

Die Flächennutzungsplanung 2015/2020 erfordert ein vernetztes Denken! Sind doch die Wohn- und Erholungswünsche der Bevölkerung mit den Bedarfen eines erfolgreichen Wirtschaftsstandortes sowie der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen gleichzeitig zu betrachten und zu einem ausgleichenden Maßnahmenkonzept zu vereinen.

Aber die alltägliche Planungspraxis zeigt, wie schwierig dieser Anspruch umzusetzen ist. Die sektoralen Betrachtungen aus der Perspektive des Naturschutzes, der wirtschaftlichen Entwicklung, der Zügigkeit des Straßenverkehrs oder des Schienennetzausbaus usw. herrschen vor und die **interdisziplinäre** Betrachtung der planerischen Aufgabenstellungen tritt in den Hintergrund.

Die Erklärung der Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes, den Flächennutzungsplan 2015/20 an den Prinzipien der Nachhaltigkeit auszurichten, bricht mit dieser eingeschliffenen Arbeitsweise im Planungsgeschehen. Diese Erklärung formulierte eine **neue Herausforderung** bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2015/20.

Der neue Auftrag der Verbandsversammlung bestand nun darin, ohne den „Tunnelblick“ der Fachdisziplinen eine bedürfnisorientierte Planung mit einem ineinander greifenden Maßnahmenkonzept aufzustellen. Das ist allein über die prozessuale Qualität einer breiten Beteiligung der Bevölkerung zu erreichen. Nur über die verschiedenartigen Beiträge aus der Bevölkerung und den vielen Interessenvertretungen werden die negativen und positiven Auswirkungen einer gedachten Entwicklung für unseren Verdichtungsraum sichtbar. Nur über eine breite Beteiligung wird der Hintergrund wirksamer Interessen ausgeleuchtet.

Die verschiedenen Entwürfe zum Flächennutzungsplan 2015/20 sind das Instrument mit dem eine konsensfähige Strategie für eine nachhaltige Entwicklung unseres Verdichtungsraumes herausgefunden werden kann, da sie einer breiten Beteiligung ausgesetzt wurden.

Die wirtschaftlichen Daten, die sozialen Daten, die Umweltdaten usw. signalisieren eine Umbruchsituation, die oftmals mit dem Stichwort „Globalisierung“ charakterisiert wird. Zur Bewältigung der damit einhergehenden Strukturbrüche in unserem Ballungsraum hat der neu aufzustellende Flächennutzungsplan 2015/20 auf der kommunalen Ebene beizutragen. Über den intensiven Austausch von Argumenten hinsichtlich der mit dem Flächennutzungsplan 2015/20 einzuschlagenden Entwicklungsrichtung entsteht das Verständnis bei den Bürgern, dass es keine einfachen Lösungen gibt, aber Lösungen möglich sind! Über die durchgeführte Bürgerbeteiligung bemühte sich der Nachbarschaftsverband, das Misstrauen gegenüber staatlicher bzw. kommunaler Planung in Kompromiss- und Mitwirkungsbereitschaft umzuwandeln, da wichtige raumbedeutsame Vorhaben frühzeitig zur Diskussion gestellt wurden. So kann allmählich eine gewisse Akzeptanz für Planungsvorhaben entstehen.

Der durch die Verbandsversammlung beschlossene Flächennutzungsplan 2015/20 soll in sich eine so breite Akzeptanz vereinen, dass die förmlichen Planverfahren, wie Bebauungspläne oder Planfeststellungsverfahren, keine grundsätzlichen Konflikte mehr zu bewältigen haben. Dieser prozessualen Komponente der Flächennutzungsplanung wurde daher eine große Aufmerksamkeit gewidmet.

Die meisten Bürger sind mit der für die Darstellung der Planinhalte eines Flächennutzungsplans angewandten Technik nicht näher vertraut und haben daher Schwierigkeiten, ausgearbeiteten Planentwürfe zu lesen und zu verstehen. Die in einem Flächennutzungsplan abzuarbeitende hohe Komplexität erzeugt einen solchen Abstraktionsgrad, dass die Wirkungen des Flächennutzungsplans auf die Lebensverhältnisse in unserem Verdichtungsraum von der breiten Öffentlichkeit kaum erfasst werden können. Das Planwerk mit seinen entscheidenden Stellgrößen war daher für die Betroffenen quasi zu „übersetzen“.

Das Baugesetzbuch sieht eine „zweistufige Bürgerbeteiligung“ im Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplans vor:

- Die 1. Stufe ist die „frühzeitige“ Bürgerbeteiligung nach § 3(1) Baugesetzbuch.
- Die 2. Stufe ist die „förmliche“ Bürgerbeteiligung nach § 3(2) Baugesetzbuch. In dieser Stufe ist der Planentwurf mit dem Erläuterungsbericht für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Mit der 1. Stufe der Bürgerbeteiligung zum Flächennutzungsplan wurde die von der Verbandsversammlung vorgegebene Herausforderung einer breiten Beteiligung der Bevölkerung eingeleitet.

In diesem Stadium ist der verwaltungsinterne Prozess zur Meinungsbildung bei bedeutsamen Siedlungsvorhaben noch nicht abgeschlossen und eine gut auf die erforderliche Diskussion eingestimmte Bevölkerung kann dann mit ihren Beiträgen zur Planung entscheidend zur Bestimmung eines Interessenausgleichs beitragen. Mit Informationen zu folgenden Fragen wurde die Bevölkerung in der „frühzeitigen Bürgerbeteiligung“ zu einer regen Beteiligung aufgefordert:

- Welche Bedeutung hat der Flächennutzungsplan 2015/20 für die zukünftige Entwicklung des Verbandsgebietes?
- Welche Leitgedanken prägten den Entwurf zum Flächennutzungsplan 2015/20?
- Wer ist an die Darstellungen des Flächennutzungsplans 2015/20 gebunden?
- Was können die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger bewirken?
- Welche Möglichkeiten zur Information und zur Beteiligung bestehen im weiteren Planungsprozess?

Dieser Kommunikationsprozess mit der Bevölkerung geschah unter zwei Aspekten:

- Die Bürger sind über die Planung eingehend zu informieren.
- Zur Äußerung und Erörterung der Planungsinhalte im Flächennutzungsplan 2015/20 muss ausreichend Gelegenheit bestehen.

2.4.1 Information

Um die Sprachebene zu den Bürgern herzustellen, wurden die Inhalte des Leitbildes mit Plakaten visualisiert. Die verschiedenen thematischen Plakate sollten helfen, Strukturveränderungen und deren Konsequenzen zu sehen. Über diese Plakate wurde der hohe Abstraktionsgrad der Flächennutzungsplanung so gemindert, dass die Grundziele und das Erfordernis zur Vorgabe neuer Entwicklungsrichtungen für eine breite Öffentlichkeit sichtbar wurden. Die Plakate hatten einen Aufforderungscharakter. In ihnen wurden einerseits Sachziele miteinander verknüpft und andererseits Kooperationsmöglichkeiten aufgezeigt. Damit wurde der Umsetzungsprozess angesprochen, der in einem engen Zusammenhang mit der Planung steht.

Neben diesen Plakaten mit Aufforderungscharakter wird seit Februar 2004 auch das Internet zur Vermittlung der Flächennutzungsplanung in die Bevölkerung genutzt. Über das Internet können nun direkt dem Verband über ein Forum oder über E-Mail Stellungnahmen vorgetragen und Antworten abgerufen werden.

Um Schritt für Schritt durch Information das Interesse an der Flächennutzungsplanung zu verbreitern, wurde zu Beginn der Beteiligungsphase auf eine zielgruppenspezifische Ansprache gesetzt, um Multiplikatoren zu gewinnen, die die Grundgedanken des Flächennutzungsplanes und seine Wirkungskraft weiter tragen.

Zielgruppe: Schüler

Mit dem in der Aufstellung sich befindenden Flächennutzungsplan, der den Planungshorizont bis ca. 2015/20 haben wird, werden räumliche Strukturen geplant und schrittweise in die Umsetzung gebracht werden, in denen die heutigen Schüler später leben werden. Daher sollen die Schüler bereits im Rahmen ihres Unterrichtes auf die Thematik der langfristigen Entwicklung unserer Großstadtregion aufmerksam gemacht werden. Anhand des Leitbildes können sie ihre Bedürfnislage und ihre Meinung mit Unterrichtsprojekten ausformulieren und beim Nachbarschaftsverband einbringen. Auf diese Weise wird bei den Schülern dem verbreiteten Gefühl der Ohnmacht gegenüber staatlicher Planung entgegengewirkt, da sie auf Beteiligungs- und Mitwirkungsmöglichkeiten hingewiesen werden.

Da eine Vielzahl von Vorträgen im direkten Dialog mit den Schülern während des Unterrichtes die Verbandsverwaltung überfordert hätte, wurde das Leitbild zum Flächennutzungsplan 2015/20 zum Thema einer Lehrerfortbildungsveranstaltung, die im Juni 1998 stattfand. Zur Verstärkung dieses Ansatzes wurde noch eine „Lehrerhandreichung“ unter dem Titel „Begleitmaterialien zur Flächennutzungsplanung für Lehrerinnen und Lehrer“ ausgearbeitet und über das Oberschulamt zur Verfügung gestellt. Für den Fachunterricht an verschiedenen Schulen wurden aufgrund dieser Aktivität des Nachbarschaftsverbandes bereits mehrfach weitere Informationsmaterialien und Zusammenstellungen von Fachdaten angefordert.

Zielgruppe: Fachöffentlichkeit

Die nicht in öffentlichen Verwaltungen tätigen Raum- und Stadtplaner werden sich aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit mit den im Flächennutzungsplan 2015/20 vorgegebenen räumli-

chen Strukturen laufend auseinandersetzen müssen. Sie werden aus diesem Planwerk Bebauungspläne, Grünordnungspläne aber auch informelle Rahmenpläne entwickeln. Um die Erfahrung und Einschätzung zur Raumentwicklung dieser Fachleute frühzeitig einzubinden, wurde den Architektenkammern im Verbandsgebiet im September 1998 das Leitbild zum Flächennutzungsplan 2015/20 in einer dreistündigen Veranstaltung vorgestellt. Die in dieser lebhaften Diskussion entstandenen Hinweise und Anregungen wurden bei der Ausformulierung der Zielkriterien mit berücksichtigt.

Dem Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN) wurde im August 1998 das Leitbild mit seinen Überlegungen zur Mobilitätsentwicklung erläutert.

Zielgruppe: Familien

Durch die Zunahme von Teilzeitarbeitsplätzen werden sich die Mobilitätsstrukturen und -ansprüche in den Familien voraussichtlich während des Geltungszeitraumes des Flächennutzungsplans 2015/20 stark verändern.

Der Flächennutzungsplan beeinflusst Mobilitätsstrukturen, in dem er z.B. Standorte für Bürobetriebe oder Einzelhandelsprojekte festlegt. Deshalb ist z.B. auf die Bildung neuer Standorte für den Einzelhandel oder auf neue geplante Dienstleistungszentren frühzeitig hinzuweisen und zum kritischen Nachdenken über die langfristigen Lebensbedingungen in unserem Ballungsraum einzuladen.

Verbände und Arbeitsgruppen, die sich vor allem mit Familienthematiken und ihrer Verbindung zur Erwerbsarbeit befassen, wurden daher zum Dialog über das Thema „Vereinbarkeit von Familie und Berufstätigkeit - Beitrag der Flächennutzungsplanung“ aufgefordert. Damit eine solche Diskussion auch die direkt erreicht, die für die gesellschaftliche Umsetzung des Diskussionsprozesses verantwortlich sind, war die politische Ebene an dieser Veranstaltung beteiligt.

Dieser „Workshop“ wurde im November 1998 in Heidelberg durchgeführt.

Von den Teilnehmern wurde sehr begrüßt, dass der Nachbarschaftsverband diese Thematik aufgenommen hat. Folgenden Fragen wurden in diesem „Workshop“ nachgegangen:

- Wie wirkt das Leitbild auf das Zeitbudget in den Familien?
- Einkaufen, Betreuung und Ausbildung von Kindern, soziale Kontakte und Pflege von Alten und Kranken sind wichtige Tätigkeiten innerhalb von Familien. Verbessert oder verschlechtert das Leitbild zur Entwicklung des Verbandsgebietes die Verhältnisse?
- Erleichtert oder erschwert das Leitbild die Kombinierbarkeit von Wegen?
- Insbesondere der „Frauenalltag“ ist immer noch von „Mehrziel-Fahrten“ geprägt. – Ein Weg, viele Erledigungen!
- Verbessert oder verschlechtert die Planung die autofreie Erreichbarkeit von Spiel- und Erholungsräumen?

Der Zusammenhang von dargestellten Raumstrukturen im Leitbild zum Flächennutzungsplan 2015/20 und den künftigen Lebensverhältnissen von Familien wurde durchdiskutiert. Die

dabei entstandenen Anregungen aus dem Teilnehmerkreis für den weiteren Planungsprozess wurden bei der Formulierung der Ziele und Prüffragen als „Leitplanken“ im Flächennutzungsplan 2015/20 beachtet. Insbesondere wurde von den Teilnehmern eine Verbreiterung der Diskussion zum Flächennutzungsplan vorgeschlagen, in dem Veranstaltungen für die verschiedensten gesellschaftlichen Gruppen angeboten werden sollten. Vor allem wurde in diesem Workshop thematisiert, dass das Nutzungskonzept im Flächennutzungsplan 2015/20 so ausgerichtet sein sollte, dass das Mobilitätsproblem der Frauen viel stärker planerisch bedacht werden sollte.

Nicht zielgruppenspezifische Ansprache

Um die im Leitbild dargestellten ökologischen, ökonomischen und sozialen Zusammenhänge der Gesamtbevölkerung nahe zu bringen, wurde auf eine Einbindung der Medien im Rhein-Neckar-Raum hingewirkt. Über die alleinige Ausstellung der Planungsunterlagen in den Rathäusern und Bürgerservice-Stellen hätte das nicht geleistet werden können. Aus diesem Grunde besteht beim Nachbarschaftsverband das stete Bemühen, Zeitungen, Funk und Fernsehen anhand des Leitbildes zu redaktionellen Berichterstattungen über den Flächennutzungsplan 2015/20 anzuregen.

Nach den geschilderten Vorbereitungen wurde die breite Öffentlichkeit mit einer Plakatausstellung zum Leitbild und den beabsichtigten Siedlungsvorhaben als auch zur Landschaftsentwicklung eingehend über die angedachten Grundzüge des Flächennutzungsplans 2015/20 unterrichtet.

Diese Ausstellung wurde in allen Rathäusern und Bürgerservice-Stellen der Stadtteile präsentiert.

Damit auch eine ausreichende Aufmerksamkeit der Bevölkerung insgesamt hergestellt war, wurden 17 Pressekonferenzen teilweise mit direkter Publikumsbeteiligung durchgeführt.

2.4.2 Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung

Zur Rückmeldung an den Nachbarschaftsverband waren der Bevölkerung folgende Möglichkeiten geboten:

- In den Presseberichten der lokalen Zeitungen und der Amtsblätter wurde die Postanschrift des Nachbarschaftsverbandes sowie die Telefon- und Fax-Nummer veröffentlicht. So konnten telefonische Auskünfte eingeholt und schriftliche Stellungnahmen vorgetragen werden.
- Während der Plakatausstellungen lagen mit den Mappen, die detailliert Auskunft zu den geplanten Baugebieten gaben, auch Faltblätter aus, die für eine Rückmeldung genutzt werden konnten (vgl. Abb. Bürgerrückmeldung aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung).

Das während der Ausstellung anwesende Personal war vom Nachbarschaftsverband zu den Inhalten der einzelnen Plakate eingewiesen worden, so dass für Besucher vor Ort die Möglichkeit bestand, sich Fragen erklären zu lassen und Aspekte der Planung zu erörtern. Die Faltblätter enthielten auch die Postanschrift und die Telefon- sowie Fax-Nummer des Nachbarschaftsverbandes. So war auch auf diesem Wege ein direkter Austausch von Information und Planungsgedanken mit dem Nachbarschaftsverband geboten worden.

Die Stellungnahmen der Bevölkerung konnten direkt in einem Postkasten in der Ausstellung abgelegt oder selbstverständlich dem Verband zugeschickt werden.

- Teilweise wurde der Bevölkerung das Faltblatt als Einlage in den Amtsblättern oder als Wurfsendung an die Haushalte zugestellt.

Gemessen an den Rückmeldungen hatte dieses Konzept der frühzeitigen Bürgerbeteiligung einen beachtenswert guten Erfolg. Es wurden mehr als 600 Anregungen, die teilweise mit Unterschriftssammlungen verstärkt waren, vorgetragen. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans 1983 hatte die „Frühzeitige Bürgerbeteiligung“ trotz eines Hochglanzprospektes überhaupt keine Resonanz.

Abb. 5: Bürgerrückmeldung auf dem Faltblatt zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Ihre Meinung: Zu Bff 7.13
 „Möchte die Weinheimer Str.“ HIRSCHBERG

1) Es ist ein Bereich betroffen, der laut GUTHER-Gutachten wegen der Frischluftschneise (Kaltluftströmung) nicht tangiert werden darf.

2) Die Regionalplanung sieht einen Grüngrübel zwischen den Hirschberger OT Leimen, Leimen und Großenbühl vor. Hierin wird eingegriffen.

3) Die Ortsentwicklung geht in die falsche Richtung. Im Falle der Weinheimer Str. befinden sich bereits 5 Geschossbauten mit 88 Wohneinheiten. Weiter Zehnerbaukonzepte Gebäude sind zu erwarten zu stark (Allg. Vorläuf des Bauland einseitig geschlossener Ortsentwicklung).

4) Bedenke Berücksichtigung anderer Bauglieder. Die Bebauung „Sonnenubel“ (3) und die Planung Weinheimer Str. (4) greifen Zonenmarkt in Außenzone eines bereits formierten arrodulierten Ortsgebietes ein u. schwächen von 2 Seiten die Frischluftschneise u. den Grüngrübel ein. Vorhandene Neubaugebiet Hald, Erdweg 13, 14, 15, 16 u. 17 haben Kapazität für ca. 150 Neubaugebiet geschaffen o. d. für ca. 10% der momentanen Einwohnerzahl. Somit ist Hirschberg in 25 Jahren nicht gesättigt, es darf nicht auf Vorort für nicht vorantreten Bedarf geplant werden nur um im Wettbewerb der Landtrassengemeinden die Nase vorne zu halten.

5) Für Gewerke (C) Zentren (u. E. mit Lagers) in Flächenentwicklung enthalten ist bisher kein Bebauungsplan aufgestellt. Für (A) soll im Einzelverfahren die Aufstellung in Flächenentwicklung u. Bebauungsplan erfolgen. offenbar früher als (C) bekannt werden. Dies gefährdet die Ortsgrenze in unvorstellbarer Weise. Bei Bebauung von (C) unter Vorbehalt auf (A).

war eine klare und präzisierende Ortsgrenze gewährleistet.

ABZ: Prof. Schmeider Weinheimer Str. 5 69493 Hirschberg Tel.: 06201-551579 07.01.02 P. Schmeider

NACHBARSCHAFTSVERBAND HEIDELBERG - MANNHEIM

Brühl
 Dossenheim
 Edingen-Neckarhausen
 Eppelheim
 Heddesheim
 Heidelberg
 Hirschberg
 Ilvesheim
 Ketsch
 Ladenburg
 Leimen
 Mannheim
 Nußloch
 Oftersheim
 Plankstadt
 Sandhausen
 Schriesheim
 Schwetzingen

A210.54.01/07
 30
 € 3 06.04.04

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Der Nachbarschaftsverband erstellt im Auftrag seiner Mitgliedsgemeinden den neuen Flächennutzungsplan.

Dieser legt fest, wo und in welcher Größe es neue Baugebiete (Wohnen und Gewerbe) geben wird. Aber auch wo und in welcher Art "Freiflächen" (Wälder, Wiesen, landwirtschaftliche Nutzflächen, Naherholungsbereiche usw.) erhalten und geschaffen werden. Die Planungshoheit über diese Flächen obliegt Ihrer Stadt- oder Gemeindeverwaltung.

Wir bitten nun **Sie als Bürger** dieser Städte und Gemeinden zu diesem frühzeitigen Planungsstadium um **Ihre Meinung und Hinweise** zu den beabsichtigten Planungen. **Wirken Sie aktiv mit an der Gestaltung Ihrer zukünftigen Umwelt und damit auch Ihrer Lebensqualität.**

Die Auswirkung Ihrer Hinweise und Vorschläge werden Sie bei der Offenlage (Zeitpunkt wird noch bekannt gegeben) feststellen können.

Schreiben Sie Ihre Meinung bitte auf die Rückseite dieses Faltblattes und werfen Sie es in den bereitstehenden Briefkasten oder schicken Sie es per Post an:

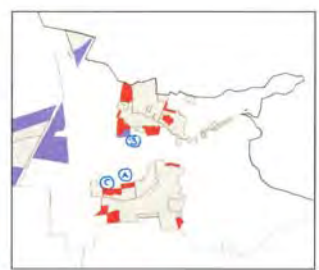
Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim
 Planungsgruppe
 Postfach 10 00 35
 68133 Mannheim

Dort können Sie auch weitere Informationen unter
 Tel.: 06 21 / 10 68 46 abfragen.



Auf den Karten können Sie ankreuzen, auf was Sie sich beziehen.

- Was denken Sie zu
- ◆ den neuen Wohngebieten mit S-Bahn oder Straßenbahn?
 - ◆ den Standortangeboten für die Wirtschaft?
 - ◆ dem S-Bahn-Konzept?
 - ◆ den Aussagen zum Einzelhandel?
 - ◆ den Entwicklungsprojekten Landschaft und Erholung?



- Was denken Sie zu
- ◆ den Flächenanmeldungen?

Zur 2. Stufe der Bürger- und Behördenbeteiligung wird ein entsprechendes Kommunikationskonzept durchgeführt werden.

Dokumentation

Die bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, insbesondere auch bei den zielgruppenspezifischen Veranstaltungen gewonnenen Erkenntnisse, wurden schriftlich fixiert und ausgewertet. Die Stellungnahmen sind den verschiedenen Themen bzw. den einzelnen Flächen, die angesprochen wurden, zugeordnet. Vor allem im Band 2 der Begründung sind alle Anregungen aus der Bevölkerung dargestellt.

2.5 Strategie zur Nachhaltigkeit in der Großstadtregion „Nachbarschaftsverband“

Die folgenden Aktivitäten bzw. Maßnahmen beschreiben, wie über den Nachbarschaftsverband in einem ständigen Prozess auf die Nachhaltigkeit hingewirkt wird.

2.5.1 Maßnahme: Selbstverpflichtung zur Nachhaltigkeit

Bereits am 07.03.1996 beschloss die Verbandsversammlung mit dem Beitritt zur Charta von Aalborg einen AGENDA-21-Prozess durchzuführen. Über den Flächennutzungsplan 2015/20 als Instrument wurde damit die Entwicklung des Verbandsgebietes nach den Kriterien der Nachhaltigkeit eingeleitet. Der Nachbarschaftsverband übernahm auf diese Weise eine Vorreiter- und Vorbildfunktion. Diese Selbstverpflichtung war für den folgenden Planungsprozess maßstabsetzend.

Damit die Vorgabe der Nachhaltigkeit, die ökonomischen, sozialen und ökologischen Ziele in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander gleichzeitig zu betreiben, mit Leben erfüllt wird, wurde für die täglichen Entscheidungen der Planungsprozesse ein Leitbild mit „Leitplanken“ ausformuliert. Dieses Leitbild ist im Abschnitt 2.3 im Einzelnen beschrieben.

2.5.2 Maßnahme: Leitbild

Das Leitbild zeigt auf, dass das Verbandsgebiet ein Kooperationsraum ist, in dem auf dem Hintergrund des Flächennutzungsplans 2015/20 Aushandlungs- und Entscheidungsprozesse zwischen den Kommunen, dem Land, der Wirtschaft und allen weiteren Interessenvertretungen zu organisieren sind. Im Leitbild werden Festlegungen deutlich, die aus den Kriterien der Nachhaltigkeit entstanden sind. So sind die strategisch wichtigen Standorte für die weitere Siedlungsentwicklung unserer Großstadtregion darin hervorgehoben.

Diese Konkretisierung mit einem gemarkungsübergreifenden und selbst bindenden Leitbild zur Steuerung der Raumentwicklung im Verbandsgebiet ist erforderlich, da die Lenkung der Siedlungsentwicklung über das „Zentrale-Orte- und Achsen-Konzept“ des Regionalplans an Kraft verloren hat. Aufgrund der üppigen Funktionszuweisung „Achsenort“ im Regionalplan

für unser Verbandsgebiet hat die Siedlungsentwicklung in der Vergangenheit keine einem Ordnungskonzept entsprechende Konzentration erfahren. Auch zentrale Einrichtungen für unser Verbandsgebiet befinden sich nicht ausschließlich in den Oberzentren bzw. dem Mittelzentrum. Sehr deutlich wird das an der Betrachtung der Standorte von Einzelhandelsgroßprojekten.

Deshalb muss unser Verbandsgebiet als ein Kooperationsraum verstanden werden, in dem der Leistungsverbund zwischen Heidelberg und Mannheim sowie den Nachbargemeinden über ein durch den Flächennutzungsplan 2015/20 verbindliches Leitbild zu organisieren ist. Mit moderierten Strategiekonferenzen ist der großstadtregionale Lasten-Nutzen-Ausgleich zwischen den einzelnen Verbandsmitgliedern herzustellen. Das Leitbild als visionärer Rahmen bietet die nachhaltigen und realistischen Ziele für die Aushandlungsprozesse bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2015/20 und zur Beurteilung künftiger im Flächennutzungsplan noch nicht bekannter Entwicklungschancen.

Abb. 6: Kommunaler Leistungsverbund



2.5.3 Maßnahmenkomplex: Qualitäten für unseren Verdichtungsraum

Der Nachbarschaftsverband geht von der These aus, dass die Qualitäten, die mit den „harten“ Standortfaktoren wie Autobahnnetz, ICE-Anbindung, quantitatives Gewerbeflächenangebot, Preisniveau für Grundstücke usw. beschrieben werden können, nicht mehr ausschlaggebend sind für den Erfolg in der Konkurrenz der europäischen Verdichtungsräume.

Diese europaweite Konkurrenz um das in Zukunft geringer werdende Bevölkerungs- und Erwerbersonnenpotenzial wird deutlich härter werden. Das Angebot von neuer Siedlungsfläche in der Landschaft wird keine erfolgreiche Zukunftsstrategie sein, da so Naturpotenziale verloren gehen. Hochqualifizierte Arbeitskräfte werden aber als Ausgleich zu ihrer physischen und geistigen Beanspruchung auf ein vorzeigbares Landschafts- und Stadterlebnis sehr achten. Dieser Anspruch von Arbeitskräften ist schon heute bei Standortentscheidungen zu beobachten.

Deshalb sind Wohn-, Arbeits- und Erholungsqualitäten bereit zu stellen.

Harte Standortqualitäten ergeben nicht mehr ein Alleinstellungsmerkmal in der Werbung für unsere Großstadtregion und bei der Vermarktung vorhandener Flächenangebote.

Städtebauliche Attraktivität; Führungsvorteile wie Kundennähe, Nähe zu Forschungseinrichtungen oder zu zuarbeitenden Betrieben (Cluster), aber auch Kultur, Tradition und Erholungsqualität haben zunehmend Bedeutung bei Standortentscheidungen der Wirtschaft.

Hinsichtlich städtebaulich attraktiver Standortangebote wie „Mannheim 21“ oder die „Bahnstadt“ in Heidelberg und der Nutzungsmöglichkeiten auf dem ehemaligen DB-Ausbesserungswerk in Schwetzingen kann der Flächennutzungsplan 2015/20 die Aufmerksamkeit auf diese entwicklungsstrategisch herausragenden Chancen lenken. Deshalb sind auch diese Schwerpunkte der Innenentwicklung im Leitbild hervorgehoben. Hier bestehen einmalige Chancen, städtebauliche Qualitäten als Alleinstellungsmerkmale für unsere Großstadtregion „Nachbarschaftsverband“ über städtebauliche Entwürfe und Bebauungspläne herzustellen. Das ist parallel oder im Anschluss an die Flächennutzungsplanung zu leisten.

Wichtig ist aber auch das Ausbildungsniveau der Bevölkerung. Deshalb sind Standorte für Bildungseinrichtungen mit außerordentlichem Niveau Erfolg bringend. Der Flächennutzungsplan 2015/20 leistet die Versorgung mit geeigneten Flächen.

Wichtig ist ebenfalls die Landschaftsästhetik oder die Qualität des Angebots von Erholungsmöglichkeiten. Deshalb konzentriert sich der Nachbarschaftsverband auf die Bereitstellung solcher Qualitäten, indem er auch ihre Verwirklichung als Projekte mit verschiedenen Maßnahmeträgern anstößt und koordiniert. Solche von außen wahrnehmbare Qualitäten entstehen über die sechs Projekte zur Landschaftsentwicklung, die als Ausgleichskonzept im Flächennutzungsplan 2015/20 verankert sind. Das Projekt „Lebendiger Neckar“ hat schon neue Qualitäten für unseren Raum bereitgestellt, die durch die EU-Förderung eine außerordentliche Beachtung finden.

2.5.4 Maßnahmen: Moderierte Strategiekonferenzen

Der nachhaltige Umgang mit den Naturgütern oder die Herausbildung von Qualitäten, die in einer breiten Öffentlichkeit wahrgenommen werden sollen, entstehen nicht von selbst. Ein Leitbild, das dem magischen Zieldreieck der Nachhaltigkeit Inhalt gibt, wird gebraucht. Das ist eine notwendige Bedingung, die aber durch die Organisation von Aushandlungs- und Ent-

scheidungsprozessen über Workshops, Mediationsverfahren und „Runde Tische“ auf jeden Fall zu ergänzen ist.

Solche Prozesse hat der Nachbarschaftsverband angestoßen. So wurde 1996 zur Steuerung von Standorten für den Einzelhandel und einer entsprechenden Flächenbereitstellung eine Konferenz für die politischen Entscheidungsträger durchgeführt. Im Anschluss daran haben Gemeinderäte, Bürgermeister, Wirtschaftsförderer, die Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar, der Einzelhandelsverband aber auch Ortsbaumeister und Stadtentwicklungsplaner in zwei Workshops die Problematik aufgearbeitet und in ein Aufgabenprogramm umgesetzt. Dieses Aufgabenprogramm wurde einschließlich einer Erhebung zum Einzelhandel und einer Prognose abgearbeitet. Die Ergebnisse dieses Prozesses sind im Entwurf des Flächennutzungsplanes 2015/20 sichtbar. Die Standorte für die Nahversorgung als auch für den langfristigen hochspezialisierten Einzelhandel in den Innenstädten von Mannheim und Heidelberg sind dargestellt.

Um die vom Landschaftsplan herausgestellte Entwicklung eines gemeinsamen Qualitätskonzeptes zum Landschaftsraum für die Städte und Gemeinden abzustimmen, hatte der Nachbarschaftsverband im November 1998 die Fachbehörden als auch Umweltverbände zu einer „Strategiekonferenz“ eingeladen. Die vom Landschaftsplan eingebrachten Projekte wurden ergänzt und hinsichtlich ihrer räumlichen Ausdehnung präzisiert. In der Folge dieser Konferenz wurde dann das Projekt „Lebendiger Neckar“ als Pilotprojekt begonnen.

Eine weitere Strategiekonferenz wurde vom Nachbarschaftsverband im Oktober 2003 zum Thema „nachhaltige Wirtschaftsentwicklung“ durchgeführt. Bei dieser thematischen Auseinandersetzung ging es darum, die voraussichtliche Beschäftigtenentwicklung und die Erfordernisse der Wirtschaft an neue Betriebsstandorte zu betrachten. Aus diesem begonnenen Diskussionsprozess sind wesentliche Entscheidungsgrundlagen zur Abwägung der verschiedenen Flächenansprüche für die Verbandsversammlung entstanden.

Diese moderierten Strategiekonferenzen können nicht mit der Genehmigung des Flächennutzungsplans 2015/20 abgeschlossen werden, sondern ihre Fortsetzung und Vertiefung ist dann das Gebot der Stunde.

So ist z.B. erforderlich, dass die Baulandreserven periodisch erhoben werden, um die gewünschte Innenentwicklung für die verschiedenen Siedlungseinheiten im Verbandsgebiet voranbringen zu können. Allein das Aufstellen der Dateien und ihrer Aktualisierung wird nicht den erhofften Fortschritt in der Innenentwicklung bringen. Anhand dieser Informationen müssen dann Strategiekonferenzen durchgeführt werden, in denen die Mobilisierung der Baulandreserven gemeinsam von den Verbandsmitgliedern angegangen wird.

Zur Entwicklung von „Dienstleistungsclustern“, aber auch zum Einzelhandel, zu den Landschaftsprojekten (vorrangig „Lebendige Bergstraße), zur Öffentlichkeitsarbeit usw. werden weitere moderierte Strategiekonferenzen notwendig sein, um die Zwischenziele für das große Thema „Nachhaltigkeit“ bedarfs- und zeitgerecht in einem Konsens der Verbandsmitglie-

der zu formulieren und anzugehen. Auf diesem Wege wird die so wichtige öffentliche Problemwahrnehmung erreicht.

2.5.5 Maßnahme: Berichterstattung/Kommunikationskonzept

Voraussetzung, um solche Strategiekonferenzen durchführen zu können, ist die Bereitstellung von relevanten Informationen über eine aktuelle Raumbesichtigung.

Sie hat nicht nur eine Zeitpunktbeurteilung zu leisten, sondern Zeitreihen von Daten werden gebraucht, damit die langfristige Entwicklung deutlich wird. Die Bewertung der Datenerhebungen über das gesamte Verbandsgebiet hinweg geschieht auf diesen Strategiekonferenzen, so dass danach Entscheidungen in den einzelnen politischen Gremien gefasst werden können.

Der Nachbarschaftsverband verfügt über die digitalen Daten zur Raumnutzung. Mit dem geographischen Informationssystem hat er die Verbindung zu den Daten der amtlichen Statistik erstellt, so dass Themenkarten automatisiert erzeugt werden können. Daneben bestehen beim Nachbarschaftsverband Dateien zur Beschreibung der Situation im Einzelhandel aus dem Jahr 1998 und 2004. Über den Landschaftsplan hat der Nachbarschaftsverband digitale Informationen über Biotop, zu Schutzgebieten, zu möglichen Ausgleichsflächen (Ökokonto) usw. Zur Aktualisierung wird der Nachbarschaftsverband auch das Informationsangebot des Landes „WAABIS“¹ nutzen.

Die beim Nachbarschaftsverband bereits vorhandenen Datengrundlagen sind weiter auszubauen.

Bisher kann die amtliche Statistik keine Auskunft darüber geben, in welchem Maße Innen- oder Außenentwicklung durch die Kommunen betrieben wird. Dies wird über die Berichterstattung des Nachbarschaftsverbandes zur Raumentwicklung künftig geleistet werden.

„Flächenverbrauchsberichte“ sind eine Zukunftsaufgabe des Verbandes.

Diese Informationen des Nachbarschaftsverbandes sind nicht nur für die Behörden und die Fachplanungen interessant, sondern auch für die Öffentlichkeit. Deshalb werden diese Informationen, sobald sie zur Verfügung stehen, in das Internet gestellt.

Damit diese Datenbereitstellung eine Systematik erhält, wurde in der Strategiekonferenz „nachhaltige Wirtschaftsentwicklung“ die Empfehlung an die Politik ausgesprochen, beim Nachbarschaftsverband ein Indikatorensystem zur Raumbesichtigung zu installieren. Dann können die raumordnerischen Ziele auch quantifiziert werden und auch der mit der Änderung des Baugesetzbuches im Jahre 2004 eingeführte Auftrag eines „Monitoring“ erfüllt werden. Dieses Monitoring ermöglicht dann langfristig zu erkennen, inwieweit der Entwicklungspfad

¹ Wasser, Abfall, Altlasten, Boden-Informationssystem

zur Nachhaltigkeit eingehalten wurde. Bei außerordentlichen Abweichungen kann frühzeitig entgegengesteuert werden.

Als **Indikatoren-System** wird vorgeschlagen:

Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsentwicklung insgesamt
Natürliche Bevölkerungsbewegung
Wanderungsraten und- saldo
Alterstruktur
Haushaltsgrößen
Entwicklungsprognosen

Flächennutzung und relative Bevölkerungsdichte

Bodenflächen nach Nutzungsarten
Anteil der bebauten Fläche an der Gemarkungsfläche
Bevölkerungsdichte bezogen auf die bebaute Fläche
Veränderung der Bevölkerungsdichte
Flächenanteil von Naturschutzgebieten
Anteil der Innenentwicklungsfläche an der Siedlungsfläche

Bauflächenplanung und Wohnungsversorgung

Bauflächenplanung nach Nutzungstypen im Verhältnis zur bebauten Fläche
Wohnfläche pro Einwohner und Einwohnerzahl pro Wohnungseinheit
Preisindex der Mieten
Miet- und Sozialwohnungsanteil in der Kommune
Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine bezogen auf die Zahl der Sozialmietwohnungen
Zahl der Wohnungslosen je 1.000 Einwohner

Zur Versorgung der Bevölkerung

Kaufkraftbindungsquote
Dichte von Geschäften mit ausgewählten Gütern des täglichen Bedarfs (Nahversorgungsindex)
Einzelhandelsfläche pro Einwohner
Anteil regionaler Nahrungsmittel auf dem Wochenmarkt
Anteil der landwirtschaftlichen Betriebe mit Direktvermarktung
Kommunale Schulden je Einwohner in Euro

Wirtschaftsstruktur und Beschäftigte

Arbeitsstätten nach Wirtschaftsbereichen und Betriebsgrößen
Anzahl der Betriebsgründungen und -Schließungen
Anzahl der Unternehmen mit Öko-Audit
Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen und Betriebsgrößen

Anteil der Forschungs- und Entwicklungs-Beschäftigten
Dynamik der Sektoralstrukturveränderung

Arbeitslosigkeit

Arbeitslosenquote, differenziert nach Männern und Frauen
Sozialversicherungspflichtigbeschäftigte im Verhältnis zur Zahl der Erwerbspersonen, differenziert nach Männern und Frauen
Anteil der Teilzeitbeschäftigten
Anteil der arbeitslosen Jugendlichen unter 25 Jahren, differenziert nach Männern und Frauen
Anteil der Langzeitarbeitslosen
Eingliederungsbilanz des Arbeitsamtes

Zum sozialen Rahmen

Sozialhilfedichte (Frauen und Kinder gesondert)
Anteil der Übergänge an weiterführende Schulen in Prozent
Medizinischer Versorgungsgrad in Relation zum KV-Standard
Bekannt gewordene Straftaten je 1.000 Einwohner
Verkehrsunfälle mit Personenschäden je 1.000 Einwohner
Zahl der 6- bis 27jährigen Einwohner pro Vollzeitstelle in öffentlich geförderten Jugendfreizeitstätten

Zum ökologischen Rahmen

Siedlungsabfälle in Kilogramm pro Einwohner
Abfallaufkommen aus Produktion und Bautätigkeit
Luftverunreinigungsindex
Wasserverbrauch in Liter pro Einwohner pro Tag
Anzahl der Pkw pro 1.000 Einwohner
Modalsplitt

Die Beobachtungsperiode für dieses Indikatorensystem sollte 3 Jahre betragen. Entsprechend der Dringlichkeit bzw. des Informationsbedarfs der vorgestellten Indikatoren wird der Nachbarschaftsverband ein Arbeitsprogramm aufbauen, so dass dieses Indikatorensystem schrittweise umgesetzt wird.

Ohne eine solche periodische Raumbewertung kann der Auftrag einer nachhaltigen und modernen Flächennutzungsplanung nicht verwirklicht werden.

2.5.6 Handlungskonzept

Die dargestellten Maßnahmen für eine Nachhaltigkeitsstrategie im Gebiet des Nachbarschaftsverbandes können zu drei Handlungsfeldern zusammengefasst werden, damit die lebenswerte Stadt bzw. Gemeinde kein Leitbild oder eine Vision bleibt.

Es bestehen drei Gebote zum Handeln:**Handlungsfeld 1: Lebensräume stärken**

- Wohn- und Freiraumqualität schaffen,
- Nutzungsmischung sichern und fördern,
- Konzentration der Gewerbeentwicklung auf die langfristig besten Standorte (dezentrale Konzentration)

Handlungsfeld 2: Verkehrssparsame Siedlungsstrukturen schaffen

- Verkehrsvermeidung durch kompakte und gemischte Siedlungsstrukturen,
- Wirkung städtebaulicher Konzepte auf das Verkehrsverhalten bedenken (integrierte Verkehrs- und Raumentwicklungskonzepte/ressourcenschonende Mobilität),
- Verträgliche und effiziente Nutzung von Kfz-Stellflächen

Handlungsfeld 3: Eine neue Planungskultur entwickeln

- Planungsentscheidungen offen und problemorientiert moderieren,
- Informationsarbeit nach „außen“ und nach „innen“ intensivieren,
- Handlungskompetenz durch die strikte Beachtung des Subsidiaritätsprinzips sichern und durch die „Kooperation über Aushandlungs- und Entscheidungsprozesse der Städte und Gemeinden stärken“

3 Siedlungsentwicklung

3 Siedlungsentwicklung

3.1 Demographische Entwicklung

Neben den wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen kommt der zu erwartenden Entwicklung der Bevölkerungszahl eine große Bedeutung für die Abschätzung des wahrscheinlichen Flächenbedarfs für die Siedlungsentwicklung zu.

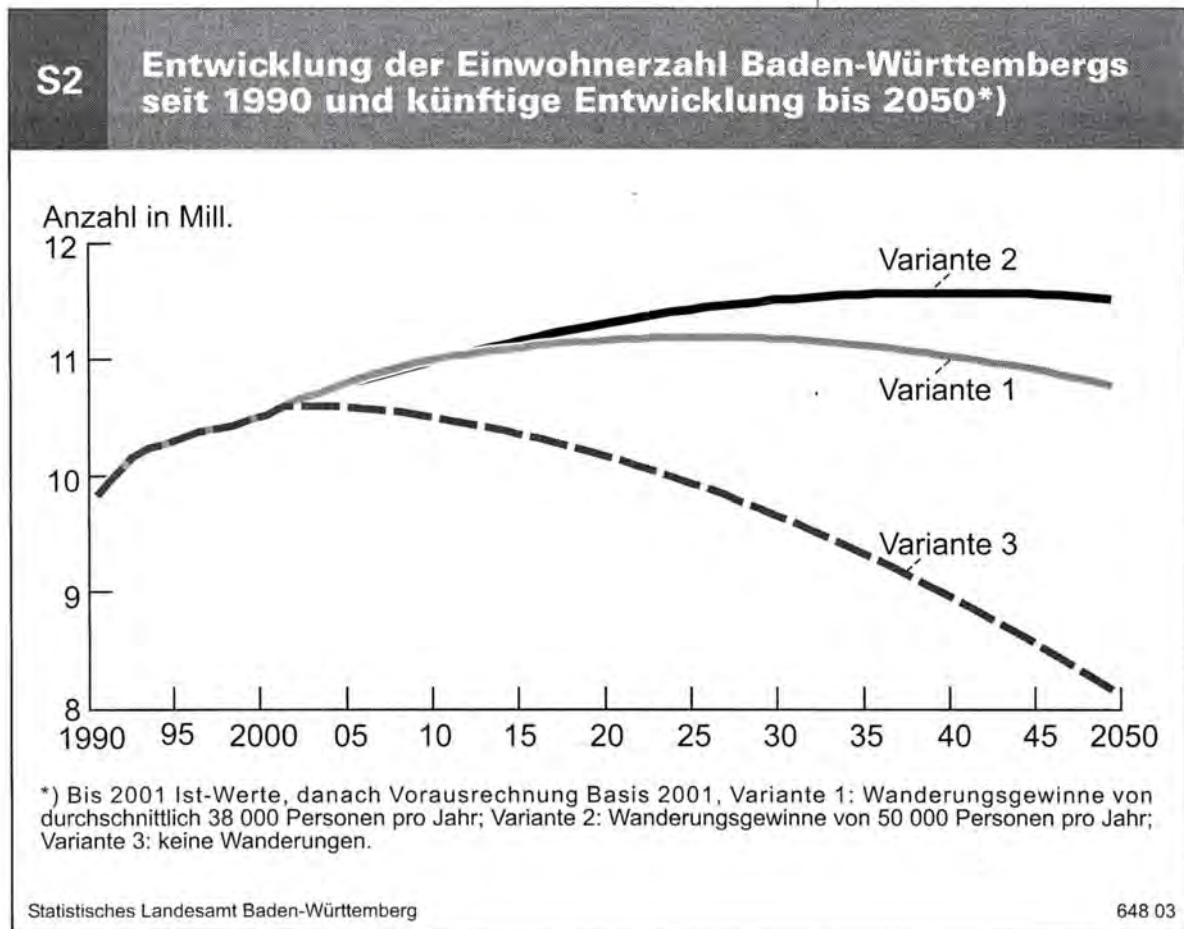
Während zur Lebenserwartung der Bevölkerung und zur Geburtenrate gesicherte langjährige Zeitreihen als Berechnungsgrundlage vorliegen, ist die Einschätzung der Mobilität in der Bevölkerung höchst unsicher und schwierig. Das Wanderungsverhalten ist nämlich von wirtschaftlichen und politischen Entscheidungen stark abhängig, die sich nicht im Voraus schon abzeichnen.

Daten zur erwarteten Bevölkerungsentwicklung liegen für Heidelberg, Mannheim und die Nachbargemeinden vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg vor.

Tab. 2: Bevölkerungsprognose des Stat. Landesamtes (mit moderater Wanderung, Basis 2001)

Prognose	2001	2005	2010	2015	2020
Mannheim					
EW	308.385	311.184	314.430	314.658	314.546
Saldo		+ 2.799	+ 6.045	+ 6.273	+ 6.161
%		+ 0,91	+ 1,96	+ 2,03	+ 2,00
Heidelberg					
EW	141.509	145.498	148.966	150.176	151.066
Saldo		+ 3.989	+ 7.457	+ 8.667	+ 9.557
%	100	+ 2,82	+ 5,27	+ 6,12	+ 6,75
Schwetzingen					
EW	22.472	22.726	22.907	22.890	22.818
Saldo		+ 254	+ 435	+ 418	+ 346
%	100	+ 1,13	+ 1,94	+ 1,86	+ 1,54
Nachbargemeinden					
EW	192.289	196.802	200.619	202.246	203.116
Saldo		+ 4.513	+ 8.330	+ 9.957	+ 10.827
%	100	+ 2,35	+ 4,33	+ 5,18	+ 5,63

Aus dieser Tabelle ist für Mannheim zu erkennen, dass eine konstante Zunahme der Bevölkerung um ca. 2 % erwartet wird. Die Zuwachsraten für Heidelberg sind höher. Bei den Nachbargemeinden wird die Entwicklung der 90er Jahre fortgeführt.

Abb. 7: Entwicklung der Einwohnerzahlen in Baden-Württemberg(1990 – 2050)

Aus dieser Abbildung wird deutlich, dass zwischen 2020 und 2030 mit großer Wahrscheinlichkeit die Bevölkerungszahl in Baden-Württemberg nicht mehr ansteigen wird. Trotz einer jährlichen Nettozuwanderung wird die Bevölkerungszahl des Landes voraussichtlich allmählich abnehmen. Das Statistische Landesamt bezeichnet die Variante 1 und die ihr zugrunde liegende Annahme einer Zuwanderung von 38.000 Personen pro Jahr als „moderate“ und als wahrscheinliche Entwicklung.

Für Mannheim wurde im August 2004 eine Studie zum künftigen Wohnraumbedarf (InWIS-Studie) fertig gestellt, in der eine Bevölkerungsprognose enthalten ist. Mit 3 Varianten wurde die mögliche Entwicklungsbreite für die Stadt in den nächsten 10 bis 15 Jahren ausgelotet. Auch bei dieser Mannheimer Bevölkerungsprognose wird vom Nachbarschaftsverband der Prognosepfad in die Betrachtung genommen, der als „moderat“ hinsichtlich der Annahme zur Zuwanderung bezeichnet wird.

Ebenso veröffentlichte das Amt für Stadtentwicklung und Statistik in Heidelberg eigene Berechnungen, die im Gegensatz zur Prognose des Statistischen Landesamtes auf der so genannten wohnberechtigten Bevölkerung basiert. Bei dieser Bevölkerungsabschätzung werden alle Personen einbezogen, die mit ihrem Haupt- und Nebenwohnsitz in Heidelberg erfasst sind.

Die folgende Tabelle stellt die Ergebnisse der verschiedenen Prognosen für die beiden Großstädte gegenüber.

Tab. 3: Bevölkerungsangaben für Heidelberg und Mannheim

Jahr	Heidelberg		Mannheim	
	Angaben des Landes ¹²	Angaben der Stadt ¹³	Angaben des Landes ¹	Angaben der Stadt ^{14,15}
2003	142 959	148 489	308 353	308353
2010	149 000	150 700	314 400	304 500
2015	150 200	153 000	314 700	301 900
2020	151 100	154 900	314 500	299 200

Die Einschätzung der Bevölkerungsentwicklung für Mannheim durch das Land und der von der Stadtverwaltung verwendeten Prognose zeigen unterschiedliche Trends. Das Land erwartet für Mannheim in der Dekade von 2010 bis 2020 eine Stabilität in der Bevölkerungszahl. Die von der Mannheimer Stadtentwicklung verwendete Prognose setzt lediglich eine jährliche Zuwanderungsrate von 150 Personen an, während das Land von einer Zuwachsrate von 900 Personen ausgeht. Durch diese niedere Zuwachsrate von 150 Personen pro Jahr und dem hohen Sterbeüberschuss entsteht für den Zeitraum von 2010 bis 2020 die Aussage, dass die absolute Bevölkerungszahl allmählich für die Stadt sinken wird.

Für die Stadt Heidelberg wird vom Land und der Heidelberger Stadtentwicklung ein positiver Grundtrend in der städtischen Bevölkerungsentwicklung gesehen. So geht das Statistische Landesamt von einer Zuwanderung von 690 Personen pro Jahr aus. Die Stadtentwicklung setzt eine nicht ganz so hohe Quote von 650 Personen pro Jahr bei der Zuwanderung an.

Wenn die zurückliegende Bevölkerungsentwicklung für Heidelberg betrachtet wird, so bietet das relative Sicherheit, dass der Ansatz einer Zuwanderung für die nächsten 10 bis 15 Jahre gerechtfertigt ist. Deshalb stützt sich der Nachbarschaftsverband auf die vorgelegten Prognosen für Heidelberg.

Wenn man die Entwicklung in den Agglomerationsräumen Westdeutschlands betrachtet, dann wird deutlich, dass die Kernstädte mit ihrer Bevölkerungszahl seit 1990 stagnieren¹⁶.

¹² Basis sind alle mit 1. Wohnsitz gemeldeten Einwohner

¹³ Basis ist die wohnberechtigte Bevölkerung (1. u. 2. Wohnsitz)

¹⁴ Basis Einwohner 4. Quartal 2002 (308 759 Einwohner)

¹⁵ Prognose geht vom durchschnittlichen Wanderungssaldo der letzten 5 Jahre aus

¹⁶ vgl. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2003): Siedlungsstrukturelle Veränderungen im Umland der Agglomerationsräume, S. 32

Gegenüber dem Bundestrend bei den Kernstädten erwartet der Nachbarschaftsverband aufgrund der spezifischen Bedingungen von Heidelberg für den Planungszeitraum des FNP dort eine Zunahme der Bevölkerung.

Bei Mannheim wird vom Nachbarschaftsverband der Bundestrend „Stabilität der Bevölkerung in Kernstädten“ unterstellt bzw. als Entwicklungsziel gesetzt, um die mit dem Leitbild angestrebte „Dezentrale Konzentration“ des Netzwerks „Nachbarschaftsverband“ auch deutlich zum Ausdruck zu bringen.

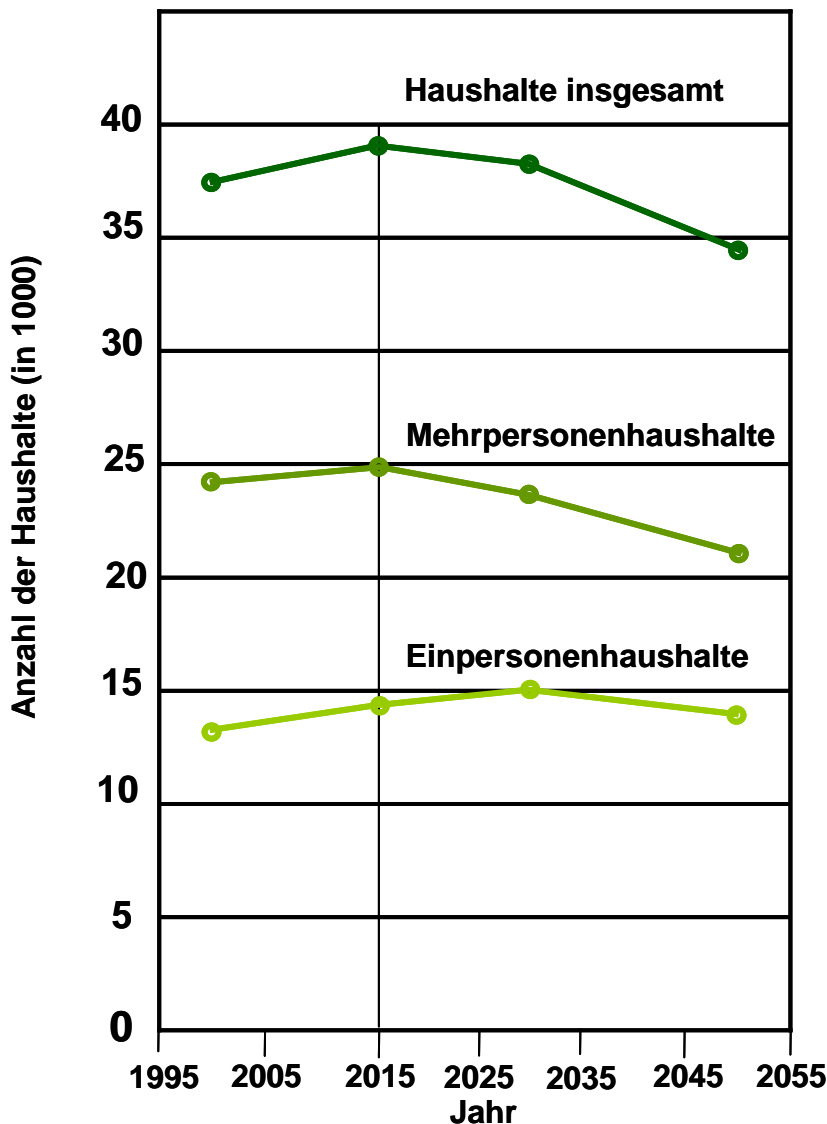
Für die Nachbargemeinden wird in der Summe die Landesprognose angesetzt, da der darin unterstellte Trend der Zuwanderung in die Verdichtungsräume der bisherigen Beobachtung entspricht. In den Verdichtungsräumen entsteht das wirtschaftliche Wachstum und damit Wohlstand. Wer eine Existenzmöglichkeit, einen Arbeitsplatz, sucht, wird daher in einem Verdichtungsraum die größte Chance haben und sich dahin orientieren. Die Großstadtregion „Nachbarschaftsverband“ als wesentliches Element des Verdichtungsraums „Metropolregion Rhein-Neckar“ definiert auch mit dem Flächennutzungsplan seine wirtschaftliche Stärke. Die im Flächennutzungsplan indirekt zum Ausdruck gebrachte Erwartung eines wirtschaftlichen Wachstums nimmt die in der Landesprognose enthaltene Erwartung in etwa auf. Deshalb ist die in der Landesprognose dargestellte Zuwanderung auch für die Nachbargemeinden in der Summe ein erreichbarer Zielwert. Die Bedarfsermittlung für den Flächennutzungsplan geht daher von einem Bevölkerungswachstum in den Nachbargemeinden bis zum Jahr 2020 von 11.000 Personen aus¹⁷.

3.2 Wohnungsbedarf

Die Bevölkerungszahl wird in unserem Verbandsgebiet bis zum Jahr 2020 zunehmen¹. Dieser Zuwachs wird ganz überwiegend auf Fernzuwanderung beruhen, da die wirtschaftliche Stärke unseres Verdichtungsraums mit interessanten Arbeitsplätzen und die breiten Möglichkeiten für die persönliche und betriebliche Weiterbildung europaweit attraktiv sind. Die in unser Verbandsgebiet zuwandernden Menschen erwarten ein vielfältiges Wohnungsangebot. Daraus entsteht ein Bedarf an Wohnungsneubau für den Siedlungsfläche bereitzustellen ist.

Daneben gilt es aber noch folgende Trends zu berücksichtigen, die zu einem weiteren Wohnungsbedarf beitragen:

¹⁷ vgl. Tab. 2: Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes (mit moderater Wanderung)

Abb. 8: Vorausschätzung zur Zahl der Haushalte¹⁸

- Die Anzahl der Haushalte wird bis zum Jahr 2015 ansteigen, vor allem durch die Zunahme der Einpersonenhaushalte (vgl. Abbildung: Vorausschätzung zur Zahl der Haushalte). Die Alterung unserer Gesellschaft wird für die nächsten 10 – 15 Jahre auch dahingehend wirken, dass statistisch pro Person mehr Fläche beansprucht werden wird. Erst nach diesem Zeitraum wird der Wohnflächenbedarf abebben.
- Durch Abriss, durch Umnutzung von Wohnungen in Büros usw. und durch Zusammenlegung von Wohnungen entsteht ein Ersatzbedarf.
- Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass eine Fluktuationsreserve hilft, damit Wohnungen relativ zügig gewechselt werden können, wenn sich für Einzelpersonen und Familien die Lebenssituation ändert. Ein gewisser Leerstand an Wohnungen ist also eine Marktbedingung und bei der Bedarfsabschätzung einzurechnen.

¹⁸ Quelle: Brig, H (2003): Die demographische Zeitenwende, München, S. 146

3.2.1 Innenentwicklung

Die Innenentwicklung hat als städtebauliche Vision, das an der europäischen Stadtkultur orientierte Modell der „kompakten Stadt“. Siedlungskonzentration, Nutzungsmischung und attraktive, gut frequentierte öffentliche Räume sind für diese Konzeption kennzeichnend.

Mit der Innenentwicklung wird neben dem schonenden Umgang mit Grund und Boden auch verfolgt, ein urbanes, bezahlbares Wohnungsangebot zu haben. Dabei liegt der Schwerpunkt der Stadtentwicklung auf der qualitativen Aufgabe.

Aus der Vielfalt der Lebensstile entsteht eine Vielfalt der Wohnungswünsche, die vor allem durch Umbau des Wohnungsbestandes, durch Nutzung von Baulücken, Brachen und abwechslungsreiche gemischte Siedlungsstrukturen aufgenommen und gedeckt werden kann.

Die sich immer stärker durch Einkommen und persönliche Präferenzen je nach Lebensstil ausdifferenzierende Nachfrage nach Wohnraum, braucht ein flexibles Wohnangebot, das die neuen Formen des städtischen Wohnens bedient. Von zentraler Bedeutung ist dabei auch die Veränderung im Altersaufbau der Bevölkerung. Ältere Menschen kommen, wenn sie alleinstehend und immobiler werden, nicht mehr gut mit dem traditionellen Einfamilienhaus oder der Mietwohnung ohne Fahrstuhl zurecht. Sie brauchen ein anregendes und unterstützendes Umfeld mit den verschiedensten Formen des betreuten Wohnens. Vor allem die von Mannheim und Heidelberg betriebene Innenentwicklung wird Antworten auf die Trends der Lebensstile und die Bedürfnisse der Familien geben, indem den neuen Bedürfnissen gerechtwerdende Wohnformen über den Stadtumbau bereitgestellt werden.

Die für Mannheim und Heidelberg dargelegten Ziele der Flächennutzungsplanung zur quantitativen Bevölkerungsentwicklung werden nicht nur durch die Fernwanderung sondern vor allem auch durch die Innenentwicklung realistisch.

Aber der Leitsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird auch bei den Nachbargemeinden praktiziert. So ist z.B. auf die Nachverdichtungen in Edingen-Neckarhausen, Hedesheim, Ladenburg, Oftersheim oder Plankstadt hinzuweisen. In allen Kommunen des Nachbarschaftsverbandes können vielfältige Maßnahmen zur Innenentwicklung aufgezeigt werden. So wurden systematisch Baulücken und große innerörtliche ehemals landwirtschaftliche Anwesen in ein Konzept der Ortsentwicklung eingebunden.

Solche kleinteiligen Entwicklungsmaßnahmen bilden sich in der Darstellung eines Flächennutzungsplans nicht ab. Sie sind Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung.

Auch ist bei diesem innerörtlichen Entwicklungspotential zu berücksichtigen, dass auf die Grundstückseigentümer kein Druck aus städtebaulichen Gründen ausgeübt werden kann, ihre noch freien Grundstücke zeitnah einer Verwertung zuzuführen. Somit sind die vielfältigen Bemühungen der Städte und Gemeinden sehr stark von unterschiedlichen Bedingungen und Motiven abhängig. Mit diesem Entwicklungspotential kann also nicht sicher gerechnet werden.

Wesentlich anders, wenn auch nicht einfach, sind die Bedingungen bei den großflächigen inneren Entwicklungspotentialen wie Mannheim 21, die Bahnstadt in Heidelberg oder das ehemalige Bundesbahnausbesserungswerk in Schwetzingen.

Alle Verbandsmitglieder stellen sich dieser Aufgabe.

3.2.2 Wohnungsbedarf für Mannheim

Aufgrund der speziell erstellten Bevölkerungsprognose für Mannheim (InWIS) und der Vorausschätzung, wie sich die Haushaltsgrößen entwickeln werden, werden für das Jahr 2015 folgende Eckwerte des Wohnungsbedarfs ermittelt¹⁹:

Ohne Zuwanderung:	ca. 2.000 Wohnungen
Realistische, moderate Variante:	ca. 5.200 Wohnungen
Erhöhte Zuwanderung:	ca. 15.400 Wohnungen

Die aktuelle Mannheimer Erhebung der Wohnbaureserven kommt zu dem Ergebnis, dass ein Potential zum Bau von 4.300 Wohnungen vorhanden ist¹.

Wenn dieses Potential vom ermittelten Bedarf der zugrunde gelegten moderaten Variante von 5.200 Wohnungen bis zum Jahr 2015 abgesetzt wird, dann wären für ca. 900 Wohnungen noch Bauflächen über den Flächennutzungsplan in der Zeitstufe I bereitzustellen.

Folgende Darstellungen sind im Flächennutzungsplan 2015/2020 für Mannheim in der Zeitstufe I enthalten:

Tab. 4: Wohngebiete Zeitstufe I, Mannheim

Flächen Nr.	Wohngebiet	Größe
12.06	Käfertal "Im Rott" Teil 2	6,08 ha
12.07	Käfertal "Südl. Dürkheimer Straße"	1,23 ha
12.15	Hochstätt, kleine Erweiterung	10,37 ha
12.18	Rheinau "Am Rheinauer See – Ergänzung"	2,20 ha
12.21	Waldhof "Bebauung Draisgelände"	5,25 ha
Summe		25,13 ha

Da in Mannheim u.a. mit dem Projekt "Mannheim 21" eine großstädtische Nutzungsdichte angestrebt wird, könnte mit diesen Entwicklungsflächen eine durchschnittliche Wohndichte von ca. 60 Wohneinheiten/ha durchaus erreicht werden. Somit können mit diesen Entwicklungsflächen ca. 1.500 Wohnungen²⁰ noch bis zum Jahr 2015 errichtet werden.

Der über die Wohnungsbedarfsprognose ermittelte Fehlbedarf von 900 Wohnungen kann, wenn, wie gezeigt, die Potentiale der Innenentwicklung ausgeschöpft sind, auf jeden Fall abgedeckt werden.

Darüber hinaus ist Bauland für weitere 600 Wohnungen vorhanden. Dieses Baupotential von ca. 600 Wohneinheiten mit der weiteren Möglichkeit, auch im Bereich der als gemischte Baufläche dargestellten Stadtumbaumaßnahme „Mannheim 21“ noch Wohnangebote zu entwi-

¹⁹ Ermittlungsergebnis des Fachbereichs Städtebau der Stadt Mannheim

²⁰ 25 ha x 60 WE/ha = 1500 WE

ckeln, stützen das Ziel des Flächennutzungsplanes, in Mannheim eine Stabilität der aktuellen Bevölkerungszahl bis 2015/2020 anzustreben.

Mit einem Monitoring-System wird in der Laufzeit des Flächennutzungsplans 2015/2020 die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Mannheim kontinuierlich beobachtet werden, so dass bei einem entstehenden, jetzt noch nicht erkennbaren Bedarf, auf eine langfristige strategische Entwicklungsreserve (12.13 Alteichwald, ca. 27ha) zurückgegriffen werden kann, die im Regionalplan verbindlich ausgewiesen ist.

Für das Bevölkerungsziel des Flächennutzungsplans im Fall von Mannheim besteht mit den dargestellten Entwicklungsflächen und den Potentialen der Innenentwicklung eine ausreichende Flächenvorsorge, die über eine strategische Flächenreserve und ggf. durch die Freigabe bisher militärisch genutzter Flächen zusätzlich abgesichert ist.

Aufgrund der mittel- bis langfristigen Militärplanung wird erwartet, dass in unserem Verbandsgebiet größere Flächenkontingente künftig zivil genutzt werden können. Dann wird die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans unumgänglich, da die erforderlichen Folgenutzungen nicht aus diesem Flächennutzungsplan entwickelt werden können.

Mit diesem Verhalten, nicht für alle Eventualitäten bereits im Flächennutzungsplan eine Flächenvorsorge zu haben, sondern mit einer sorgfältigen begleitenden Marktbeobachtung ggf. frühzeitig auf künftig entstehende Anforderungen mit einer dann aktuellen Planung zu reagieren, soll das Ziel, die Naturgüter und die Bodenfläche so gering wie nur möglich zu beanspruchen, erreicht werden.

3.2.3 Wohnungsbedarf für Heidelberg

Aufgrund der Heidelberger Vorausschätzung der Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2020²¹, die die Bevölkerung mit Nebenwohnsitz einbezieht, um vor allem auch dem Bedarf der Studierenden an Infrastruktur und Wohnmöglichkeiten gerecht zu werden, sollten ab 2003 bis zum Jahr 2020 ca. 8.000 neue Wohnungen errichtet werden. Dabei wurden auch der Ersatzbedarf und die steigenden Nachfragen nach größeren Wohnungen berücksichtigt.

Im Rahmen der klassischen Innenentwicklung (Furukawa mit 400 WE, Altklinikum mit 450 WE, CBC einschl. HSB-Gelände und Feuerwache mit 500 WE) können ca. 1350 Wohnungen gebaut werden.

Zusätzlich können in den neuen Wohngebieten einschließlich der Bahnstadt (s. Tab. Wohngebiete Zeitstufe I + II, Heidelberg) noch 3400 Wohnungen entstehen. Somit können bis zum Jahr 2020 insgesamt 4750 Wohnungen erstellt werden.

²¹ vgl.: Stadt Heidelberg (2004): Bevölkerungsentwicklung in Heidelberg nach Stadtteilen 2003 bis 2020

Tab. 5: Wohngebiete Zeitstufe I + II, Heidelberg

Flächen Nr.	Wohngebiet	Zeitstufe	Größe
6.3	Wieblingen „Schollengewann“	I	9,80 ha
6.7	Kirchheim „Harbigweg“	I	19,06 ha
6.8	Kirchheim „Im Bieth“	I	5,24 ha
6.6	Bahnstadt	I	20,66 ha
Summe Zeitstufe I			54,76 ha
6.6	Pfaffengrund / Bahnstadt „Eppelheimer Straße“	II	10,33 ha
Summe Zeitstufe II			10,33 ha
Summe Zeitstufe I + II			65,09 ha

Mit diesem Potential kann der von der Stadt Heidelberg erwartete Einwohnerzuwachs bis zum Jahr 2020 von ca. 6.400 Personen²² mit Wohnraum versorgt werden. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,2 Personen pro Wohnung werden allein von den Zuwandernden 2.900 Wohnungen belegt. Da bei neu bezogen Gebieten die Belegungsdichte deutlich über zwei liegt, weil vor allem Familien die neuen Wohnungen annehmen, ist ein Ansatz von 2,2 als Belegungsdichte nicht überzogen.

Für den immer noch ansteigenden Wohnkonsum (Wohnfläche pro Kopf) stehen dann noch 38 % des Potentials an Wohnbaumöglichkeiten, nämlich 1.850 WE zur Verfügung.

Auch für Heidelberg ist langfristig zu erwarten, dass in relativ großem Umfang heute noch von militärischem Personal belegte Wohnungen mittel- bis langfristig frei werden und auf diese Weise zu einer Entlastung der zivilen Nachfrage nach Wohnungen beitragen werden.

In Heidelberg wird ebenfalls, wie in Mannheim, auf die Strategie der Innenentwicklung gesetzt, um den Anforderungen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu entsprechen.

3.2.4 Wohnbedarf der Städte und Gemeinden in der Nachbarschaft von Heidelberg und Mannheim

Alle Städte und Gemeinden bis auf Brühl, Ilvesheim und Ketsch sind vom Regionalplan als Achsenort für die Entwicklung der Siedlungsstruktur herausgehoben²³. In den Achsenorten soll vor allem das künftig erforderliche Bauland bereitgestellt werden.

In der Summe ist für die Nachbargemeinden zu erwarten, dass ihre Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2020 noch ansteigt. Nach Tabelle 2 "Bevölkerungsprognose" können zusätzlich über 10.000 Einwohner für alle Nachbargemeinden zusammengenommen erwartet werden. Daraus entsteht eine Wohnungsnachfrage.

Mit der Zuwanderung wird auch die Zahl der Haushalte zunehmen. Durch die Tendenz zu kleineren Haushalten wird der Wohnflächenbedarf zusätzlich erhöht. Nicht zuletzt führt die

²² vgl. Tab. 3: Bevölkerungsangaben für Heidelberg und Mannheim

²³ vgl. Grundsatz 2.1 des Regionalplans, S. 31 und das Ziel 2.3.1, S. 41

steigende Lebenserwartung in der Bevölkerung ebenfalls zu einem Anstieg der Nachfrage nach Wohnraum.

Da die jungen Haushalte heute vermögender als vor 20 Jahren sind, können sie sich von vornherein einen entsprechend höheren Wohnflächenkonsum leisten. Das erhöht ebenfalls den Bedarf an Wohnfläche.

Für diese Faktoren einer Ausweitung der Nachfrage nach Wohnraum ist über den Flächennutzungsplan bei den Städten und Gemeinden in der Nachbarschaft von Heidelberg und Mannheim Vorsorge zu leisten.

Da bis auf drei Orte alle Achsenorte nach dem Regionalplan sind, ist bei ihnen der Siedlungsbedarf aufgrund der ausgeweiteten Nachfrage zu konzentrieren.

Aus den aufgezählten Faktoren wie Bevölkerungszunahme und dem Trend vom Mehrgenerationenhaushalt zu Single-Haushalten ist die Quantität der Flächenvorsorge zu ermitteln.

2004 betrug der Einwohnerstand für die Nachbargemeinden 215.748 Personen. Für das Jahr 2020 wird eine Einwohnerbasis für die Nachbargemeinden von 225.934 Personen prognostiziert (vgl. Tab 2: Bevölkerungsprognose). Somit beträgt die Zunahme 10.186 Personen bis zum Jahr 2020. Für den Flächennutzungsplan wird daher eine Bevölkerungszunahme in der Größe von 10.000 Personen angesetzt.

Im Jahr 2004 betrug die beanspruchte Wohnfläche pro Kopf: 41,988 m².

Aufgrund der statistisch ermittelten jährlichen Zunahme der Wohnfläche von 0,244 m²/Kopf wird im Jahr 2020 die durchschnittliche Beanspruchung von Wohnfläche pro Kopf bei 45,892 m² liegen²⁴. Aufgrund des prognostizierten Einwohnerzuwachses von 10.000 Personen und der beanspruchten Wohnfläche pro Kopf wird der Bedarf an Nettowohnbaufläche insgesamt bei 458.920 m² liegen.

Da bei den Nachbargemeinden hauptsächlich Einfamilienhäuser und Reihenhäuser bzw. Doppelhausgruppen erstellt werden, liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße bei 96 m². Aufgrund des ermittelten Bedarfs an Nettowohnbaufläche von 458.920 m² sollten bis zum Jahr 2020 ca. 5.000 Wohneinheiten bei den Nachbargemeinden erstellt werden ($458.920 : 96 = 4.780$).

Für die Ermittlung der erforderlichen Wohnbauflächen für den Flächennutzungsplan wird eine Wohndichte von 35 Wohneinheiten / ha angesetzt. Diese Dichte kann man durch Reihenhäuser erreichen, die gemessen an einer reinen Einfamilienhausbebauung höher ist. Wir verwenden die Dichte für Reihenhäuser, da in unserem Verdichtungsraum die Bodenpreise relativ hoch sind und damit diese durchschnittliche Wohndichte eine große Wahrscheinlichkeit hat. Somit werden insgesamt ca. 140 ha brutto Wohnbauland zur Abdeckung dieses Bedarfes benötigt ($5.000 \text{ Wohneinheiten} : 35 \text{ Wohneinheiten/ha} = 142,8 \text{ ha}$).

²⁴ $(16 \times 0,244) + 41,988 = 45,892\text{m}^2$

Zu diesem Flächenbedarf aufgrund der prognostizierten Bevölkerungszunahme ist der Bedarf für den steigenden Konsum an Wohnfläche bei der bereits vorhandenen Bevölkerung in unserem Verbandsgebiet hinzuzurechnen. 2004 betrug die Bevölkerungsbasis 215.750 Personen. Die durchschnittliche jährliche Zunahme der Wohnfläche beträgt 0,244 m². In den 16 Jahren bis zum Jahr 2020 entsteht daraus eine gesamte Zunahme von 3,904 m². Aufgrund der vorhandenen Bevölkerung entsteht daraus ein Bedarf an zusätzlicher Wohnfläche von 842.300 m² ($215.750 \times 3,904 \text{ m}^2 = 842.288 \text{ m}^2$). Wird die durchschnittliche statistische Wohnungsgröße von 96 m² angewandt, werden ca. 8.800 Wohneinheiten bis zum Jahr 2020 erforderlich sein ($842.288 : 96 = 8.773,83$). Bei einer angenommenen durchschnittlichen Bruttowohndichte von 35 Wohneinheiten/ha ergibt sich ein Flächenbedarf für den stetig wachsenden Wohnkonsum der bereits ansässigen Bevölkerung von 250 ha.

140 ha werden für den Bedarf an Wohnfläche für die zuwandernde Bevölkerung bis zum Jahr 2020 voraussichtlich erforderlich sein. Zusammen mit dem Bedarf durch den steigenden Wohnkonsum von 250 ha benötigen die Nachbargemeinden voraussichtlich insgesamt 390 ha neue Wohnbaufläche.

Tab. 6: Wohnbauflächen der Nachbargemeinden

Gemeinde	Wohnbaufläche		
	Zeitstufe I	Zeitstufe II	Zeitstufe I + II
Brühl	15,16 ha	-	15,16 ha
Dossenheim	11,89 ha	-	11,89 ha
Edingen - Neckarhausen	19,90 ha	31,91 ha	51,81 ha
Eppelheim	13,95 ha	-	13,95 ha
Heddesheim	24,34 ha	35,94 ha	60,28 ha
Hirschberg	25,26 ha	8,82 ha	34,07 ha
Ilvesheim	19,83 ha	-	19,83 ha
Ketsch	15,78 ha	9,33 ha	25,11 ha
Ladenburg	29,75 ha	36,12 ha	65,87 ha
Leimen	10,36 ha	-	10,36 ha
Nussloch	12,57 ha	3,81 ha	16,38 ha
Oftersheim	7,84 ha	-	7,84 ha
Plankstadt	14,88 ha	-	14,88 ha
Sandhausen	-	-	-
Schriesheim	-	11,60 ha	11,60 ha
Schwetzingen	6,11 ha	-	6,11 ha
gesamt	227,61 ha	137,54 ha	365,15 ha

Nachdem über längere Zeit durch die Städte und Gemeinden eine Innenentwicklung betrieben wurde, ist hiermit die Kapazität auf Baulücken und durch eine Nachverdichtung auf wenig ausgenutzten Baugrundstücken bereits gemindert worden. Im Durchschnitt können jetzt noch ca. 5% des lokalen Bauflächenbedarfs durch die Innenentwicklung abgedeckt werden. Aus diesem Grund wird der ermittelte Bedarf an Wohnfläche von 390ha lediglich durch

365ha im FNP 2015/20 abgedeckt. 5-6% des gegebenen Flächenbedarfs werden über die Innenentwicklung bereitgestellt.

3.2.5 Das Konzept der Zeitstufen

Da die Projekte bei den Städten und Gemeinden zur Siedlungsentwicklung für die nächsten 10 Jahre sehr viel präziser erfasst werden können und auch eine Bedarfsabschätzung für diesen Zeitraum deshalb mit einem geringeren Risiko belegt ist, wird der Planungszeitraum bis 2020 des Flächennutzungsplans in Zeitstufen unterteilt. Die 1. Zeitstufe umfasst den Zeitraum von der Genehmigung des Planwerks bis zum Jahre 2015. Die 2. Zeitstufe reicht dann von 2015 bis 2020, dem zugrunde gelegten Planungshorizont des gegenwärtigen Flächennutzungsplans. Mit dem enger gefassten Flächenrahmen für die 1. Zeitstufe wird auch verfolgt, dass die Ziele einer nachhaltigen Stadt- und Ortsentwicklung sehr viel konkreter angegangen werden als bei einem ungegliederten Flächenkontingent für die Siedlungsentwicklung. Da mit diesem Flächennutzungsplan 2015/2020 die Nachhaltigkeit der in ihm dargestellten Entwicklungsmaßnahmen erklärtes Ziel ist, entsteht das Erfordernis nach § 1(3) BauGB zur Einführung solcher Zeitstufen. Ohne diese Zeitstufen wären die Effekte für die Nachhaltigkeit wesentlich schwächer.

Zur rechtlichen Wirkung dieser dargestellten Zeitstufen im Flächennutzungsplan ist auf folgendes hinzuweisen:

- Die dargestellten Zeitstufen im Flächennutzungsplan binden die Mitglieder, d.h. die Städte und Gemeinden des Nachbarschaftsverbandes intern. Die damit gegebene Angabe, in welchem Zeitabschnitt eine Maßnahme zur Siedlungsentwicklung begonnen werden kann, ist als eine „informelle Planung“ entsprechend § 1(5) Nr. 10 BauGB alter Fassung bzw. § 1(6) Nr. 11 BauGB neuer Fassung zu werten. Deshalb werden die Zeitstufen in der Legende unter „nachrichtliche Übernahmen“ aufgeführt. Im Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan wird auf diese Rechtswirkung hingewiesen werden. Ein Abweichen vom Zeitstufenplan setzt daher keine formelle Änderung der Flächennutzungsplanung voraus, sondern wird im Rahmen einer verbandsinternen Abstimmung, für die die Verbandsversammlung allein legitimiert ist, entschieden. Als sogenannte informelle Planung ist daher die Zeitstufenplanung nicht Bestandteil der Genehmigung des Flächennutzungsplans durch die höhere Raumordnungsbehörde, das Regierungspräsidium.
- Die Genehmigung des Flächennutzungsplans durch das Regierungspräsidium erfolgt insgesamt im Hinblick auf das Zieljahr 2020. Deshalb ist der Flächenbedarf insgesamt bis zum Jahr 2020 ermittelt. Wenn in der Zeitstufe II dann Bebauungspläne für die ihr zugeordneten Siedlungsmaßnahmen erstellen werden sollen, sind sie aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und müssen nicht mehr zur Genehmigung dem Regierungspräsidium vorgelegt werden.

Durch die Einführung der Zeitstufe I für die dargestellten Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung im Flächennutzungsplan wird folgendes erreicht:

- Im Plansatz 2.1 des Regionalplans auf Seite 31 wird der Grundsatz aufgestellt, „dass einzelne Orte eine ausreichende infrastrukturelle Tragfähigkeit ... behalten oder erreichen sollen.“ Dies gilt auch für Orte, die keine zentrale Funktion haben. Denn nach der Gebietsreform der 70iger Jahre sollten Gemeindegrößen entstehen, die langfristig existenzfähig sind und eine ausreichende Infrastruktur, auch kostengünstig, bereitstellen können.
Im Verbandsgebiet haben die Gemeinden Hirschberg, Ilvesheim, Nussloch, Oftersheim und Plankstadt eine unterdurchschnittliche Bevölkerungsbasis. Wenn nach 2020 entsprechend der bisherigen Erwartungen aus der Bevölkerungsprognose des Landes die Einwohnerzahl allmählich geringer wird, dann besteht für diese Gemeinden die Gefahr, dass die Kosten für den Erhalt der Infrastruktur pro Kopf ansteigen. In der Folge wird ihre Einwohnerbasis ggf. noch schwächer und die Probleme im kommunalen Haushalt steigen. Um dem vorzubeugen, sollte bereits jetzt vorrangig in diesen Gemeinden die Bevölkerungsbasis gestärkt werden können, indem ihre für den Wohnungsbau geeigneten Flächen mit Priorität versehen werden. Deshalb sind die in diesen Gemeinden vorhandenen geeigneten Wohnbauflächen in der 1. Zeitstufe dargestellt. Dieses städtebauliche Anliegen des Flächennutzungsplans wird auch durch den Landesentwicklungsplan 2002 mit dem Plansatz 3.2.2 gestützt, da dort ausgeführt wird, dass zur Deckung des Wohnraumbedarfs vorrangig vorhandene Wohngebiete funktionsfähig zu halten und weiterzuentwickeln sind. Funktional sind die Nachbargemeinden von Mannheim und Heidelberg, die keine großen Kreisstädte sind, Wohngebiete im kommunalen Leistungsverbund des Nachbarschaftsverbandes.
- Mit dem Flächennutzungsplan und seinem Zeitstufenkonzept wird auch das Anliegen des Landesentwicklungsplans 2002 aufgenommen, wenn er das Ziel 3.2.5 formuliert, „neue Bauflächen sind auf eine Bedienung durch öffentliche Verkehre auszurichten.“ Dieses Ziel wird auch ganz explizit im Zielsystem des Nachbarschaftsverbandes für den Flächennutzungsplan herausgestellt. Deshalb wurden für die Zeitstufe I alle Wohnbauflächen ausgewählt, die eine Lagegunst zur S-Bahn oder zur Stadtbahn haben.
- In einem 3. Schritt wurde berücksichtigt, dass Städte und Gemeinden ohne eine solche Lagegunst selbstverständlich für die weiter steigende Wohnflächennachfrage ihrer vorhandenen Bevölkerung ein Angebot zur Verfügung haben müssen. Daher wurden für ihre Eigenentwicklung die geeigneten künftigen Wohnbauflächen in die Zeitstufe I mit hinein genommen.

Das Entwicklungspotential der Nachbargemeinden wurde anhand der genannten Planungskriterien und nicht aufgrund von Bevölkerungsprognosen jeder einzelnen Gemeinde verteilt. Die Verteilungskriterien für das ermittelte Potential an Siedlungsfläche werden von den Verbandsmitgliedern getragen.

Tab. 7 : Vergleich der Wohnflächenpotentiale (Zeitstufe I)

Wohnflächenpotentiale (Zeitstufe I)										
FNP-Nr.	Ort	Bezeichnung	Größe (ha)	Darstellung im FNP '83 (ha)	heutige Nutzung (Luftbilder 1999/2004)	Konflikt mit Naturgut (hoch o. sehr hoch)*	Alltlasten	ÖPNV-Anbindung (km)	Entfernung BAB (km)	Infrastruktur
1.1	Brühl	nördlich des Bäumlwegs uns östlich der Leibnizstraße	6,49	6,49 Planung Wohnen	Landwirtschaft	Boden (hoch) Pflanzen/Tiere (hoch) Klima/Luft (hoch)	nein	Bus (0,4)	A6 (2)	OZ (0,7-0,8) GS (0,7-0,8)
1.2	Brühl	Auf dem Mühlweg	8,67	8,67 Planung Wohnen	Landwirtschaft, Wohnfläche	Boden (hoch) Landschaft/Erholung (hoch) Klima/Luft (hoch)	Verdacht	Bus (0,7)	A6 (1,5)	OZ (0,4) GS/RS (direkt)
Summe Brühl			15,16	15,16 Planung Wohnen						
2.1	Dossenheim	nördlich des Keitenwegs und westlich der Korngasse	11,89	11,89 Planung Wohnen	Landwirtschaft, Wohnfläche	Boden (hoch) Pflanzen/Tiere (hoch) Landschaft/ Erholung (hoch) Klima/Luft (hoch + flächenhafter Kaltluftabschluss)	nein	OEG (0,2)	A5 (2)	OZ (0,5) GS (0,5)
3.1	Neckarhausen	Kappeseck	1,74 + 1,04	Landwirtschaft Grünfläche	Landwirtschaft	Boden (hoch)	nein	OEG (1,2-1,5) Bus (0,5-0,7)	A656 (3)	OZ (0,8-1,2) GS (0,8-1,2)
3.2	Neckarhausen	Kirchhofpfad	6,43	6,43	Landwirtschaft, Gewerbe	Boden (hoch) Landschaft (hoch)	nein	Bus (0,2-0,5) OEG (0,7-1)	A656 (2)	OZ (0,2-0,5) GS (0,7-1)
3.6	Edingen	Mittelgewann	10,68	10,68	Landwirtschaft	Boden (hoch) Pflanzen/Tiere (hoch) Landschaft (hoch)	nein	Bus (0,2-0,6) OEG (0,2-0,8)	A5 (1,5) A656 (2,5)	OZ (1-1,5) GS (1-1,5)
Summe Edingen-Heckarhausen			19,89	17,11 Planung Wohnen						
4.1 (z.T.)	Eppelheim	Gewerbegebiet Handelsstraße	6,92	6,92	Landwirtschaft	Boden (hoch) Landschaft (hoch) Klima/Luft (hoch)	Verdacht	Bus (direkt), Straßenbahn (0,9)	A5 (1,5)	OZ (0,5-1,5) GS (0,5-1,5)
4.2	Eppelheim	Heerstraße	7,03	4,02	Landwirtschaft	Boden (hoch) Landschaft (hoch) Klima/Luft (hoch)	nein	Bus (0,2-0,6)	A5 (1,5)	OZ (0,5-1,5) GS (0,5-1,5)
Summe Eppelheim			13,95	10,94 Planung Wohnen						
5.1	Heddesheim	Am alten Viernheimer Weg und Vordere Neuweid	8,09	8,09	Landwirtschaft	Boden (hoch)	Verdacht	Straßenbahn (0,7)	A5 (3,5) A6 (3,5)	OZ (0,75-1,5) GS (0,45-1)
5.2	Heddesheim	Über dem Straßenheimer Pfad	1,93 + 5,02	5,02	Landwirtschaft	Boden (hoch)	nein	OEG (direkt), Straßenbahn (0,6)	A5 (4) A6 (3)	OZ (0,6-1) GS (0,6-1)
5.3	Heddesheim	Lissen und Faudenbühl nördlich und südlich der Mannheimer Straße	9,3	9,3	Landwirtschaft	Boden (hoch)	nein	OEG (0,4-0,9), Straßenbahn (0,7)	A5 (4) A6 (3,5)	OZ (0,4-0,8) GS (0,7-1)
Summe Heddesheim			24,34	22,41 Planung Wohnen						
6.3	Heidelberg	Wieblingen-Schollengewann	9,8	Landwirtschaft Grünfläche	Landwirtschaft	Boden (hoch) Klima/Luft (sehr hoch)	nein	OEG (direkt)	A656 (0,5)	OZ (0,7) GS (0,4-0,6)
6.6	Heidelberg	Bahninsel	9,11 + 11,55	Bahnanlage	Landwirtschaft, Gewerbe	Klima/Luft (sehr hoch + Luftleitbahn)	Verdacht	Straßenbahn (direkt) Bhf. (0,6)	A656 (1,5)	OZ (1,5) GS (0,8-1)
6.7	Heidelberg	Harbigweg	16,66 + 2,40	ca 6 ha Sonderbaufläche Universität bzw. Messplatz	Landwirtschaft, Sonderbaufläche	Boden (hoch) Klima/Luft (sehr hoch + Luftleitbahn)	nein	Bus (0,8)	A5 (4)	OZ (1,2-1,6) GS (1-1,5)
6.8 (z.T.)	Heidelberg	Im Bieth	5,24	Sonderbaufläche Universität, Planung wiss. Einrichtung	Landwirtschaft, Grünfläche	Boden (hoch) Pflanzen/Tiere (hoch) Klima/Luft (sehr hoch)	Verdacht	Bus (0,3-0,4)	A5 (3)	OZ (0,9-1,2) GS (0,6-0,9)
Summe Heidelberg			54,76	31,9 Umnutzung Siedlungsfläche						
7.2	Hirschberg	Gutleuthaus in Großsachsen	7,25	Planung gemischte Baufläche	Landwirtschaft	Boden (hoch) Klima/Luft (hoch) Gewässerrandbereich: Oberflächenwasser (sehr hoch) Pflanzen/Tiere (sehr hoch)	nein	OEG (direkt)	A5 (2)	OZ (direkt) GS (0,8-1)
7.3	Hirschberg	Südlich des Büttemer Weges in Großsachsen	2,31	Landwirtschaft	Landwirtschaft	Boden (hoch) Klima/Luft (hoch + intensiver Kaltluftabfluss)	nein	Bus (0,2-0,3), OEG (0,8)	A5 (2,5)	OZ (0,6-0,7) GS (0,8)
7.5	Hirschberg	Rennäcker in Leutershausen	3,83	Planung gemischte Baufläche	Landwirtschaft	Boden (hoch) Klima/Luft (hoch)	nein	OEG (0,6)	A5 (3)	OZ (0,8-1) GS (0,8-1)
7.7	Hirschberg	Auf der Höhe und die sieben Morgen in Leutershausen	4,38	4,38	Landwirtschaft	Boden (hoch) Klima/Luft (hoch)	nein	OEG (0,8)	A5 (3,5)	OZ (1-1,2) GS (1)
7.9	Hirschberg	Am Heddesheimer Weg westlich der B3 am südlichen Ortsausgang von Großsachsen	4,64	4,64	Landwirtschaft	Boden (hoch) Klima/Luft (hoch + Bergwindzone + flächenhafter Kaltluftabschluss) Landschaft/Erholung (hoch (S))	nein	Bus (0,6) OEG (0,6)	A5 (1)	OZ (direkt) GS (0,8-1)
7.10	Hirschberg	Östlich der Brunnengasse und nördlich des Winzerweges in Großsachsen	1,31	Landwirtschaft	Landwirtschaft	Landschaftsschutzgebiet Klima/Luft (hoch + flächenhafter Kaltluftabschluss)	nein	OEG (0,7-0,9)	A5 (3)	OZ (0,4-0,6) GS (0,3-0,5)
7.13	Hirschberg	Nördlich der Weinheimer Straße in Leutershausen	1,54	Landwirtschaft	Landwirtschaft	Klima/Luft (hoch) sonst keine Bewertung	nein	OEG (0,4)	A5 (2,5)	OZ (0,5-0,7) GS (0,5-0,7)
Summe Hirschberg			25,26	11,08 Planung gemischte Baufläche, 9,02 Planung Wohnen						

Wohnflächenpotentiale (Zeitstufe I)										
FNP-Nr.	Ort	Bezeichnung	Größe (ha)	Darstellung im FNP '83 (ha)	heutige Nutzung (Luftbilder 1999/2004)	Konflikt mit Naturgut (hoch o. sehr hoch)*	Altlasten	ÖPNV-Anbindung (km)	Entfernung BAB (km)	Infrastruktur
8.2	Ivesheim	Mahrgrund	6,80 + 11,85	6,80 + 11,85	Landwirtschaft	Boden (hoch) Klima/Luft (hoch)	nein	Bus (0,4)	A6 (2)	OZ (1,5-2) GS (0,8-1,2)
8.3	Ivesheim	Schlossfeld-Wohnen	1,18	Gewerbe	Gewerbe	Regionale Luftleitbahn keine Bewertung	Verdacht	OEG (0,6) Bus (0,5)	A656 (3) A6 (4)	OZ (0,3) Schulztr. (1,4)
Summe Ivesheim			19,83	18,65 Planung Wohnen 1,18 Umnutzung Siedlungsfläche						
9.1	Ketsch	Brühler Pfad	15,78	15,78	Landwirtschaft	Boden (hoch) Pflanzen/Tiere (hoch) Klima/Luft (hoch) Landschaft (hoch)	nein	Bus (0,3-0,5)	A6 (4,5)	OZ (1-1,5) GS/HS (0,25-0,45)
10.2	Ladenburg	Kurzgewann (Ladenburg Nord)	24,67	17,00	Landwirtschaft	Boden (hoch)	Verdacht	OEG (0,6)	A5 (2,5) A6 (5)	OZ (0,5) GS (0,6) HS/RS + GY (0,8)
10.3	Ladenburg	Westlich der Benzstraße und nördlich der Breslauer Straße	3,29	3,29	Landwirtschaft	Boden (hoch)	nein	Bus (direkt)	A5 (3,5) A6 (4)	OZ (1,5) GS (0,1) Schulzentrum (1,8)
10.6	Ladenburg	Westlich des Sudetenweges und südlich der Breslauer Straße	1,79	1,79	Landwirtschaft	Boden (hoch) Klima/Luft (hoch)	nein	OEG (0,8)	A6 (3,5) A5 (4,5)	OZ (2) GS (0,3) HS/RS + GY (2,3)
Summe Ladenburg			29,75	22,08 Planung Wohnen						
11.4	Leimen-Gauangelloch	Weidenklinge	7,63	5,9	Landwirtschaft	Boden (hoch) Klima/Luft (flächenhafter Kaltluftabfluss) Landschaft (hoch)	nein	Bus (0,6-0,8)	A5 (12)	OZ (0,6) GS (0,6) SZ (8)
11.5	Leimen-Gauangelloch	Bildäcker	2,73	2,73	Landwirtschaft	Boden (hoch)	nein	Bus (0,4-0,6)	A5 (12)	OZ (0,6-0,8) GS (0,3)
Summe Leimen			10,36	8,63 Planung Wohnen						
12.6	Mannheim-Käfertal	Im Rott, 2. Baustufe	6,08		Landwirtschaft	Boden (hoch) Klima/Luft (sehr hoch + Luftleitbahn)	nein	OEG (0,4-0,5)	A6 (2,5)	OZ (1,5), GS (0,1-0,5)
12.7	Mannheim-Käfertal	Südlich Dürkheimer Straße	1,23	Planung Grünfläche	Grünfläche	Boden (hoch) Klima/Luft (sehr hoch)	nein	OEG (0,8)	A6 (3,5)	OZ (0,7), GS (0,8)
12.15	Mannheim-Hochstätt	Kloppenheimer Feld	10,37		Landwirtschaft	Boden (hoch) Klima/Luft (hoch)	nein	Bus (0,8) S-Bahn	A656 (3,5)	GS (0,7)
12.16	Mannheim	Am Rheinauer See	2,2	Planung Grünfläche/ Sportfläche	Sportanlage	Klima/Luft (hoch) keine Bewertung im LP öffentl. Grünfläche innerörtl. bedeutsame Freiraumzäsur	Verdacht	Bus (0,2-0,8)	A6 (2)	OZ (Brühl) (1) GS/RS (1)
12.21	Mannheim	Ehemalige Draiserwerke	5,25	Gewerbe	Gewerbe	keine Bewertung	Verdacht	Bhf. (0,3) Straßenbahn (0,5)	A6 (6)	GZ (0,4) GS (0,4)
Summe Mannheim			25,13	5,25 Umnutzung Siedlungsfläche						
13.1	Nussloch	Bei der Ringelshohl, nördlich der Ringelsgasse und südlich des Seidenwegs	11,44	11,44	Landwirtschaft	Boden (hoch) Klima/Luft (hoch + flächenhafter Kaltluftabfluss) Pflanzen/ Tiere (sehr hoch) Landschaft/Erholung (sehr hoch) Regenwasserrückhaltung	nein	Bus (0,3-0,5)	A5 (10,5)	OZ (0,4) GS (0,4-1)
13.5	Nussloch	Sportplatz Alter Berg	1,13	Grünfläche/Sport	Sportanlage	Klima/Luft (hoch) keine Bewertung im LP öffentl. Grünfläche Regenwasserrückhaltung	nein	Bus (0,2)	A5 (10)	OZ (0,2) GS (0,4-1)
Summe Nussloch			12,57	11,44 Planung Wohnen						
14.1	Oftersheim	Ostrand-Gewann	2,82	2,82	Landwirtschaft	Boden (hoch),	nein	Bus (0,2-0,4)	A5 (5), A6	OZ (1-1,5)
14.5	Oftersheim	Obere Hardtlache	3,01		Landwirtschaft	keine Bewertung, Bestandsentwicklung zu Streuobstwiese Regenwasserrückhaltung	nein	Bus (0,4) Bhf. (0,7)	A6 (4,5) A5 (6,5)	OZ (0,4) GS (0,7)
14.7	Oftersheim	Östlich der Walldorfer Straße	2,00		Landwirtschaft	keine Bewertung Bestandsentwicklung Dünen- u. Flugsandkomplex Regenwasserrückhaltung	nein	Bus (0,2)	A6 (5) A5 (6,5)	OZ (1) GS (1,2) GY (Schw.) (1,5)
Summe Oftersheim			7,83	2,82 Planung Wohnen						
15.3	Plankstadt	Bruchhäuser Weg	11,06	11,06	Landwirtschaft	Boden (hoch)	Verdacht	Bus (0,5-1,0)	A6 (4,5)	OZ (0,4-0,6)
15.4	Plankstadt	Neurott III	3,82		Landwirtschaft	Boden (hoch), Landschaft (hoch)	nein	Bus (1,5)	A6 (3,5) A5 (7)	OZ (1,5-2) Schule (1+2)
Summe Plankstadt			14,88	11,06 Planung Wohnen						

Wohnflächenpotentiale (Zeitstufe I)										
FNP-Nr.	Ort	Bezeichnung	Größe (ha)	Darstellung im FNP '83 (ha)	heutige Nutzung (Luftbilder 1999/2004)	Konflikt mit Naturgut (hoch o. sehr hoch)*	Altlasten	ÖPNV-Anbindung (km)	Entfernung BAB (km)	Infrastruktur
18.2	Schwetzingen	Anderthalbviertel	4,01	Landwirtschaft	Landwirtschaft, Grünfläche	Boden (sehr hoch), Pflanzen/Tiere (hoch), Regenwasserrückhaltung	nein	Bus (0,3) Bhf. (2,0)	A6 (2,5)	OZ (1,8) GS (0,6) Gy (2,3)
18.7	Schwetzingen	Westlich der Friedrichsfelder Straße und nördlich des Friedhofs	2,1	Landwirtschaft	Grünfläche	Innerörtliche Brache Regenwasserrückhaltung	Verdacht	Bus (0,3) Bhf. (2,0)	A6 (2,5)	OZ (1,8) GS (0,6) Gy (2,3)
Summe Schwetzingen			6,11							
Summe Nachbarschaftsverband			307,5	176,99 Planung Wohnen 38,33 Umnutzung Siedlungsfläche 11,08 Planung Gemischte Baufläche						

OZ: Ortszentrum, GZ: Geschäftszentrum, VM: Verbrauchermarkt, GS: Grundschule, HS: Hauptschule, RS: Realschule, Gy: Gymnasium
* Bewertung im Landschaftsplan, Klimabewertung aus Klimagutachten des NV

Tab. 8: Vergleich der Wohnflächenpotentiale (Zeitstufe II)

Wohnflächenpotentiale (Zeitstufe II)										
FNP-Nr.	Ort	Bezeichnung	Größe (ha)	Darstellung im FNP '83 (ha)	heutige Nutzung (Luftbilder 1999/2004)	Konflikt mit Naturgut (hoch o. sehr hoch)*	Altlasten	ÖPNV-Anbindung (km)	Entfernung BAB (km)	Infrastruktur
3.1	Neckarhausen	Kappeseck	17,31	17,31	Landwirtschaft	Boden (hoch)	nein	OEG (1,2-1,5) Bus (0,5-0,7)	A656 (3)	OZ (0,8-1,2) GS (0,8-1,2)
3.4	Edingen	Grenzhöfer Straße	6,12	5,4	Landwirtschaft	Boden (hoch)	nein	OEG (0,8)	A656 (1) A5 (3)	OZ (0,5-1) GS (0,1-0,5)
3.5	Neu-Edingen	Der Lämmerhorst	8,48	8,48	Landwirtschaft	Boden (hoch) Klima/Luft (hoch)	nein	OEG (0,6-1,2) Bhf. (0,7)	A656 (0,5)	VM (direkt) GS (1-1,5)
Summe Edingen-Neckarhausen			31,91	31,19 Planung Wohnen						
5.1	Heddesheim	Am alten Viernheimer Weg und Vordere Neuwald	15,48 + 6,63	15,48 + 6,63	Landwirtschaft	Boden (hoch)	Verdacht	Straßenbahn (0,7)	A5 (3,5) A6 (3,5)	OZ (0,75-1,5) GS (0,45-1)
5.3	Heddesheim	Lissen und Faudenbühl nördlich und südlich der Mannheimer Straße	3,61	3,61	Landwirtschaft	Boden (hoch)	nein	OEG (0,4-0,9) Straßenbahn (0,7)	A5 (4) A6 (3,5)	OZ (0,4-0,8) GS (0,7-1)
5.4	Heddesheim	Weidig südlich der Werderstraße	10,23		Landwirtschaft	Boden (hoch)	nein	Bus, OEG (1,1-1,6)	A5 (3,5) A6 (4)	OZ (0,4-0,9) GS (1,3-1,8)
Summe Heddesheim			35,95	25,72 Planung Wohnen						
6.6	Heidelberg	Bahninsel, Eppelheimer Straße	10,33	10,33 Planung Gemischte Baufläche	Landwirtschaft	Boden (hoch) Erholung (hoch) Klima (sehr hoch +)	nein	Straba direkt Bhf. (1,2)	A6 (2,4) A656 (2,4)	GZ 1,2 GS 1,2
7.4	Hirschberg	Im Kissel in Großsachsen	4,05	4,05	Landwirtschaft	Boden (hoch) Klima/Luft (hoch + Bergwindzone + flächenhafter Kaltluftabfluss) Pflanzen/Tiere (sehr hoch) Landschaft/Erholung (sehr hoch)	nein	OEG (0,7-0,8)	A5 (2)	OZ (0,4-0,5) GS (0,7-0,8)
7.6	Hirschberg	Schmellenberg in Leutershausen	2,33	2,33	Landwirtschaft	Boden (hoch) Oberflächengewässer (hoch) Klima/Luft (hoch + Bergwindzone + flächenhafter Kaltluftabfluss) Pflanzen/Tiere (sehr hoch) Landschaft/Erholung (sehr hoch)	nein	OEG (1,0)	A5 (3,5)	OZ (0,8) GS (0,8)
7.7	Hirschberg	Auf der Höhe und die sieben Morgen in Leutershausen	2,44	2,44	Landwirtschaft	Boden (hoch) Klima/Luft (hoch)	nein	OEG (0,8)	A5 (3,5)	OZ (1-1,2) GS (1)
Summe Hirschberg			8,82	8,82 Planung Wohnen						
9.1	Ketsch	Brühler Pfad	9,33	9,33 Planung Wohnen	Landwirtschaft	Boden (hoch) Pflanzen/Tiere (hoch) Klima/Luft (hoch) Landschaft (hoch)	nein	Bus (0,3-0,5)	A6 (4,5)	OZ (1-1,5) GS/HS (0,25-0,45)
10.2	Ladenburg	Kurzgewann (Ladenburg Nord)	36,12	23,06 Planung Wohnen	Landwirtschaft	Boden (hoch) Klima/Luft (Bergwindzone)	Verdacht	OEG (0,6)	A5 (2,5) A6 (5)	OZ (0,5) GS (0,6) HS/RS + GY (0,8)
13.1	Hussloch	Bei der Ringelshohl, nördlich der Ringelsgasse und südlich des Seidenwegs	3,81		Landwirtschaft	Boden (hoch) Klima /Luft (hoch + flächenhafter Kaltluftabfluss) Pflanzen/ Tiere (sehr hoch) Landschaft /Erholung (sehr hoch) Regenwasserrückhaltung	nein	Bus (0,3-0,5)	A5 (10,5)	OZ (0,4) GS (0,4-1)
17.2	Schriesheim	Südlich des Schlittwegs	11,60		Landwirtschaft	Boden (hoch) Pflanzen/Tiere (hoch) Klima/Luft (hoch) Landschaft/Erholung (hoch)	nein	OEG (0,4-1,0)	A5 (3)	OZ (1-2) Schulzentrum (0,4-1)
Summe Nachbarschaftsverband			147,87	98,06 Planung Wohnen 10,33 Planung Gemischte Baufläche						

OZ: Ortszentrum, GZ: Geschäftszentrum, VM: Verbrauchermarkt, GS: Grundschule, HS: Hauptschule, RS: Realschule, Gy: Gymnasium
* Bewertung im Landschaftsplan, Klimabewertung aus Klimagutachten des NV

3.3 Flächenbedarf für die Wirtschaftsentwicklung

Die Bereitstellung von Bauflächen für Produktion und Dienstleistung ist ein unverzichtbarer Bestandteil kommunaler Wirtschaftspolitik. Über ein qualifiziertes Angebot von Flächen wird die Möglichkeit geschaffen, bedarfs- und über die Zeitstufen auch zeitgerecht auf die konkrete Nachfrage von Betrieben reagieren zu können.

Der Dienstleistungssektor wird der Motor der Beschäftigungsentwicklung und des wirtschaftlichen Wachstums in unserem Verbandsgebiet sein. Daneben wird ein leistungsfähiges produzierendes Gewerbe gebraucht, um eine vielfältige stabile Wirtschaftsstruktur zu haben. Auf diese Erfordernisse ist der Flächennutzungsplan 2015/20 ausgerichtet.

3.3.1 Beschäftigtenentwicklung

Ein Indikator, um den Bedarf an weiteren Bauflächen für Betriebe zu quantifizieren, ist die Beschäftigtenentwicklung. Dabei ist neben der Gesamtentwicklung die Veränderung der Wirtschaftsstruktur von Interesse, da Arbeitsplätze im Sektor „Dienstleistung“ qualitativ und quantitativ andere Anforderungen an Gewerbeflächen haben als der produzierende Sektor.

Wie die Tabelle 7 „Beschäftigtenentwicklung 1992 bis 2004“ zeigt, ist die Beschäftigtenzahl in Heidelberg fast konstant geblieben, während für das gesamte Verbandsgebiet festzustellen ist, dass ca. 28.000 Beschäftigungsverhältnisse verloren gegangen sind. Zwar zeigt der Dienstleistungsbereich einen Zuwachs zwischen 1992 und 2004 um ca. 14.000 Beschäftigte auf, aber die Hoffnung, dass die Beschäftigungsdynamik im Dienstleistungsbereich den Abbau von Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe ausgleichen könne, hat sich leider nicht erfüllt. Der Trend vom produzierenden und verarbeitenden Gewerbe zum Dienstleistungssektor hält, wie Tabelle 7 zeigt, nach wie vor an.

Tab. 9: Beschäftigtenentwicklung 1992 - 2004^{25, 26}

Beschäftigte²⁷	1992	2004	92 / 2004
Heidelberg			
insgesamt	75.268	74.525	- 743 (- 1 %)
Produzierendes Gewerbe	31 %	20 %	- 8.174
Dienstleistungen	69 %	79 %	+ 7.185
Mannheim			
insgesamt	181.758	163.329	- 23.737 (- 13 %)
Produzierendes Gewerbe	44 %	34 %	- 26.079
Dienstleistungen	56 %	65 %	+ 1.772
Nachbargemeinden			
insgesamt	42.745	38.927	- 3.818 (- 9 %)
Produzierendes Gewerbe	54 %	35 %	- 9.762
Dienstleistungen	46 %	64 %	+ 5.427
Nachbarschaftsverband			
insgesamt	299.771	271.473	- 28.298 (9 %)
Produzierendes Gewerbe	43 %	31 %	- 44.015
Dienstleistungen	58 %	69 %	+ 14.384

Ein Zusammenhang zwischen der Arbeitsplatzentwicklung und dem Gewerbeflächenbedarf erscheint plausibel, da für zusätzliche Arbeitsplätze bei der Expansion von Betrieben und bei der Ansiedlung von Betrieben auch zusätzliche Flächen benötigt werden. Der Zusammenhang ist jedoch nur bedingt eng, da

- vorhandene Betriebe die Anzahl ihrer Beschäftigten auch auf der vorhandenen Fläche ausweiten oder einschränken können,
- bei einer Zunahme der Arbeitsplätze der Flächenbedarf sogar sinken kann, wenn z.B. flächenextensive Betriebe stillgelegt werden und gleichzeitig eine Arbeitsplatzzunahme in flächensparenden Branchen stattfindet,
- auch bei rückläufigen Beschäftigtenzahlen Bedarf an zusätzlichen Flächen bestehen kann, wenn z.B. Betriebe verlagert werden und dann in der Folge durch rationelle Betriebsabläufe weniger Arbeitskräfte benötigen und/oder die bisherigen Flächen weder wieder- noch umgenutzt werden können.

Die Bereitstellung von Bauflächen für die Wirtschaftsentwicklung ist für alle Kommunen von existentieller Bedeutung, weil so die örtlichen Entwicklungschancen verbessert werden. Über die Vorhaltung eines differenzierten Gewerbeflächenangebotes werden die Voraussetzungen zur räumlichen Expansion ansässiger Betriebe, für Neugründungen und für Ansiedlungen

²⁵ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

²⁶ Zu den Dienstleistungen werden Beschäftigte in Handel, Gastgewerbe und Verkehr hinzugezählt

²⁷ Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer

geschaffen. Deshalb steht die Vorsorge mit Flächen für die Wirtschaft im Mittelpunkt des kommunalen Interesses.

3.3.2 Methoden zur Bedarfsabschätzung

Die Nachfrage nach Bauflächen durch Wirtschaftsunternehmen ist ein Ergebnis, das sich aus der Abhängigkeit von Eigentumsformen, von planerischen Leitbildern, den örtlichen ökologischen Gegebenheiten, den gesellschaftlichen Vorstellungen, von gesunden Arbeits- und Wohnverhältnissen, von den Produktionsmethoden sowie der gesamtwirtschaftlichen Situation ergibt.

Der Flächenbedarf entsteht somit aus verschiedensten, sich gegenseitig beeinflussenden Einzelprozessen:

- Die Entwicklung der Technik führt zu neuen Fertigungsprozessen und zu neuen Organisationen des Fertigungsablaufs. Durch Aufstellflächen für Maschinen oder ihre Anordnung kann neuer Flächenbedarf entstehen.
- Bei speziellen Markt- bzw. Wettbewerbssituationen werden an einem Betriebsstandort vorhandene Produktionsprozesse teilweise ausgegliedert und verlagert. Am neuen Standort ergibt sich ein Flächenbedarf.
- Die verschiedenen Wirtschaftsbranchen haben unterschiedlichste Ansprüche an die Standortqualität ihrer Betriebsgrundstücke. Auch das ist bei Bedarfsabschätzungen zu berücksichtigen.
- Boden kann durch Kapital und Arbeitskräfte in großem Umfang eingespart werden. Inwieweit das realisiert wird, hängt vor allem vom Verhältnis der Preise für Arbeit und Kapital sowie dem Stand der Technik ab.
- Der Bedarf an Flächen für die Wirtschaft entsteht auch aus gesellschaftlichen Ansprüchen und Werthaltungen. So ist durch die Gesetzgebung zum Umweltschutz das Gewerbe aus seiner angestammten Lage inmitten von Wohngebäuden an den Ortsrand verlagert worden, um den Anforderungen des Immissionsschutzes gerecht zu werden. Dabei wachsen auch die in Anspruch genommenen Betriebsgrundstücke.
- Der Umfang eines Gewerbeflächenangebotes ist weiterhin das Ergebnis eines unabhängigen politischen Prozesses, mit dem die kommunale Wirtschaftsstruktur gefördert werden soll. Die Bereitstellung von gewerblich nutzbaren Bauflächen ist daher nicht das Ergebnis von Angebot und Nachfrage auf einem Markt. Der Umfang gewerblich nutzbarer Grundstücke ist zum großen Teil eine kommunale Angebotspolitik, um die eigene wirtschaftliche Stärke auszubauen.

Diese verschiedenen Faktoren sind bei einer Gewerbeflächenprognose in ihren Zusammenhängen darzustellen und zu gewichten. Da dieses Wechselspiel zwischen den verschiedenen Ursachen schwierig mit einer Bedarfsberechnung abzubilden ist, haben Gewerbeflächenprognosen noch immer ein sehr hohes Maß an Unsicherheit.

Zur Bedarfsabschätzung werden vor allem drei Grundmethoden eingesetzt:

- Der Gewerbeflächenverbrauch der Vergangenheit wird in die Zukunft fortgeschrieben.
Eine wichtige Datenbasis sind die Statistiken der Wirtschaftsförderer.
- Die Beschäftigtenentwicklung der verschiedenen Branchen wird vorausgeschätzt.
Mit Flächenkennziffern für die Branchen wird dann der Gewerbeflächenbedarf berechnet.
- Der Flächenbedarf für zu erwartende Neugründungen, Ansiedlungen von außerhalb des Plangebiets und für Verlagerungen innerhalb des Plangebiets wird getrennt ermittelt und zusammengeführt.

Die zuletzt aufgeführte Methode bildet die Wirklichkeit bisher am besten ab, da sie die verschiedenen Ursachen des Flächenbedarfs der Wirtschaft erfasst. Allerdings entsteht daraus die Notwendigkeit einer breiten und aktuellen Datenbasis. Das ist aber die große Schwierigkeit und führt zu Hilfskonstruktionen, die die Treffsicherheit der Prognose wiederum mindert. Da unbekannt ist, welche Betriebe aus welcher Branche sich im Prognosezeitraum ansiedeln oder verlagern werden, wird mit Quoten gearbeitet. Für die Ermittlung dieser Quoten bedarf es daher einer langjährigen Beobachtung. Eine solche durchgehende Datenbasis für das Verbandsgebiet ist nicht vorhanden. Für die wichtigen Variablen dieses Modells erscheinen unterschiedliche Werte als plausibel. Dementsprechend entstehen unterschiedliche Ergebnisse. Da in Mannheim die Datenbasis aufgrund der langjährigen Beobachtung der Wirtschaftsförderung relativ gesichert ist, wurde diese Methode dort eingesetzt, um den Bedarf an gewerblichen Bauflächen für den Zeitraum bis 2015 abzuschätzen. Nicht erfasst wurden dabei die Flächenansprüche der Dienstleistungsbranchen, die ihre Standorte in klassischen Gewerbegebieten und in Kerngebieten, gemischten Bauflächen, haben. Die Entwicklung der Dienstleistungsunternehmen ist aber aus Sicht der Metropolregion besonders wichtig.

Da für die weiteren Städte und Gemeinden diese Datenbasis nicht gegeben ist, wäre eine Flächenbedarfsberechnung nach dieser Methode ebenfalls mit zu großen Unsicherheiten behaftet. Deshalb geht der Nachbarschaftsverband ähnlich wie der Umlandverband Frankfurt mit seiner Studie "Region 2015" vor und stützt sich auf ein Flächenkapazitätsmodell, bei dem auch die unterschiedlichen Standortanforderungen berücksichtigt sind.

Vorgehen des Nachbarschaftsverbandes: Flächenkapazitätsmodell

Die Statistik der Beschäftigtenentwicklung (vgl. Tabelle 7) zeigt auf, dass sich in den letzten 30 Jahren ein starker Strukturwandel in der Wirtschaft vollzogen hat. Die Beschäftigungsverhältnisse im produzierenden Sektor sind deutlich zurückgegangen, während im tertiären Sektor (Dienstleistungen) die Beschäftigung zugenommen hat. Die Metropolregion Rhein-Neckar nimmt diesen Trend positiv auf und stellt für die zukünftige wirtschaftliche Ausrichtung die folgenden Gesichtspunkte in den Vordergrund²⁸.

1. Die Verbesserung der Branchenstruktur durch weitere Verbesserung des Dienstleistungsanteils.
2. Die Pflege der vorhandenen industriellen Stärke bei den Branchen Chemie, Maschinenbau und Straßenfahrzeugbau
3. Förderung der Cluster-Bildung für Unternehmen, die der Sparte Health-Science bzw. Life-Science (Gesundheits-, Lebens- oder Biowissenschaften: gezielte marktwirtschaftlich orientierte Anwendung wissenschaftlicher Erkenntnisse) zugeordnet werden können.
4. Unterstützung des Engagements beim Technologietransfer zwischen den Unternehmen und den Institutionen für Forschung und Entwicklung. Dieses Handlungsfeld wird auch als "Quartärer Sektor" bezeichnet. Dieser spezielle Sektor im Dienstleistungsbereich steht für die Produktion, Verwaltung und Vermittlung von Wissen²⁹.
5. Ganz speziell steht für die wirtschaftliche Ausrichtung auch die Biomedizin im Vordergrund.

Um dieses Anliegen des Großraums Rhein-Neckar, indem der Nachbarschaftsverband zu einem Großteil den eigentlichen Entwicklungskern ausmacht, nach Kräften zu unterstützen, werden die für eine wirtschaftliche Entwicklung geeigneten Flächen nach folgenden Kriterien für die Zeitstufe I ausgewählt:

1. Vorrang haben alle Flächen, die den Standortanforderungen des Quartären Sektors am besten entsprechen.
2. Alle Flächen, mit denen die weitere Stärkung des Dienstleistungssektors gefördert werden kann.
3. Neben der Kommunikation ist eine gut funktionierende Logistik wesentlich für eine Optimierung der Betriebsführung und damit ein starkes Fördermoment in Volkswirtschaften. Europaweit werden von Logistikbetrieben strategische Standorte gesucht,

²⁸ vgl. Zukunft Rhein-Neckar-Dreieck: Erfolgsprofil Rhein-Neckar-Dreieck, Stärken – Potentiale – Konsequenzen, Teil 1: Ergebnisse der Regionalanalyse (Kurzfassung) S. 8

²⁹ Vgl. Knox/Marston (2001): Humangeographie, Heidelberg, Berlin, S. 338

von denen aus die Verteilung der Güter rationell durchgeführt werden kann. Mit seiner Verkehrsgunst liegt der Rhein-Neckar-Raum im Interesse der Logistikbetriebe, die ihre Aktivitäten in großen betriebseigenen Güterverkehrszentren konzentrieren, mit denen sie dann insgesamt strategisch günstig in Europa liegen. Für diese Nachfrage sollte unser Raum vorbereitet sein, in dem dafür sehr gut geeignete Flächen über den Flächennutzungsplan zur Vermarktung vorbereitet werden.

4. Für die Expansion von Klein- und Mittelbetrieben ist ein für sie gut geeignetes Flächenangebot darzustellen.

Alle weiteren für Wirtschaftsunternehmen geeigneten Flächen dienen der Reserve für den Zeitraum nach 2015 – 2020.

Flächenqualitäten und die Erfahrung, in welchem Maß für die nächsten 10 Jahre dem vorhandenen Betriebsbesatz geeignete Grundstücke zur Expansion bereitgestellt werden müssen, bestimmten die Auswahl der gewerblich nutzbaren Flächen für die Zeitstufe I. Um die genannten Kriterien für die Auswahl anwenden zu können, wurden die für die Wirtschaft interessanten Entwicklungsflächen nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten der verschiedenen Branchen untersucht. Wichtige Kriterien wie die Qualifikation der Arbeitskräfte oder das Lohnniveau wurden in dieser Untersuchung nicht berücksichtigt, da davon auszugehen ist, dass diese Faktoren innerhalb des Nachbarschaftsverbandes nahezu identisch sind.

Die verschiedenen Branchen wurden in solche Hauptgruppen zusammengefasst, die nahezu deckungsgleiche Standortanforderungen haben.

- So bilden das Handwerk und die kleinen und mittleren Betriebe eine Gruppe, weil sie häufig ortsbezogen sind und ihre Abnehmer bzw. auch Zulieferer in relativ naher Entfernung haben. Betriebe dieser Gruppe achten vor allem auf niedrige Grundstückspreise und eine Nähe zu Kunden und Lieferanten.
- In eine zweite Gruppe können die Logistikbetriebe und Unternehmen mit Großserienfertigung zusammengefasst werden. Die Unternehmen dieser Gruppe erwarten große Flächen und eine sehr gute Verkehrsanbindung.
- In der dritten Gruppe sind die Dienstleistungsunternehmen wie Bürobetriebe usw. (Tertiärer Sektor) zusammen gefasst, für die neben den Grundstückspreisen und der Verkehrsanbindung auch das Umfeld, das Image des Standortes relevant ist.
- Die Betriebe der vierten Gruppe machen den so genannten "Quartären Sektor" aus. Dort werden Dienstleistungen höchster Qualität angeboten. Für diese Gruppe von Unternehmen sind schnelle Verkehrsbeziehungen, die Nähe zu Wettbewerbern und ganz besonders die Nähe zu Forschungseinrichtungen höchst wichtig. Daneben sind aber Standortimage und urbanes Umfeld ebenfalls ausschlaggebend für eine Standortentscheidung.

Tab. 10: Gewichtung der Standortfaktoren

Grundstückseigenschaften	Gruppe			
	Handwerk	Großindustrie/Logistiker	tertiärer Sektor	quartärer Sektor
Große Flächen		15		
Eingeschossige Bebauung		3		
Niedrige Grundstückspreise/Mieten	40	12	20	
Verkehr				
Anschluss Wasserstraße		4		
Anschluss Schiene		10		
Gute Erreichbarkeit Autobahn		21	10	13
Gute Erreichbarkeit Hauptverkehrsstraße	20	13	10	6,5
Gute Erreichbarkeit Flughafen		4	10	5
Gute Erreichbarkeit Fernbahnhof		4	6	8
Gute Erreichbarkeit mit ÖPNV		4	4	
Beziehungen				
Nähe zu Lieferanten	10	10		
Nähe zu Kunden	20			
Nähe zu Wettbewerbern				15
Nähe zu Forschungseinrichtungen				30
weiche Faktoren				
Urbanes Umfeld	5		14	11,25
Zentrale Lage	5		14	
Standortimage			12	11,25
Summe	100	100	100	100

Die Tabelle zeigt die Bedeutung der einzelnen Standorteigenschaften für eine Ansiedlungsentscheidung.

Jede einzelne für eine gewerbliche Verwertung geeignete Fläche wurde hinsichtlich ihrer in der Tabelle (Gewichtung der Standortfaktoren) dargestellten Standorteigenschaften bewertet. Die Note „Eins“ wurde für die höchste Qualität vergeben und „sechs“ für die schlechteste. Danach wurden diese Noten entsprechend der Tabelle gewichtet. Die daraus resultierenden Ergebnisse der Standortqualität einer Fläche dürfen nicht als absolute Wertung begriffen werden, sondern sind vielmehr eine qualitative Unterscheidung von Flächen für Unternehmen. Mit den Ergebnissen dieser Bewertung können Aussagen darüber getroffen werden, welche Flächen besser oder schlechter für eine bestimmte Wirtschaftsgruppe geeignet sind. Die dargestellte Gewichtung bedeutet ebenfalls lediglich einen Anhaltspunkt für die tendenzielle Gewichtung innerhalb der Unternehmensgruppe. Einzelne Unternehmen mit speziellen Ansprüchen werden eventuell andere Gebiete als besser ansehen, als dies hier dargestellt ist. Jedoch werden sich die Unternehmen im Durchschnitt dieser Untersuchung sicherlich anschließen. Bei dieser Analyse stand allein die unternehmerische Sicht im Vordergrund. Unberücksichtigt blieben z.B. Schwierigkeiten der Erschließung einer bestimmten Fläche oder naturschutzfachliche Qualitäten.

Die folgenden Abbildungen geben die Standortqualität aller für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehenen Fläche wider.

Abb. 9: Qualität der Entwicklungsvorschläge für Klein- u. Mittelunternehmen, Handwerk

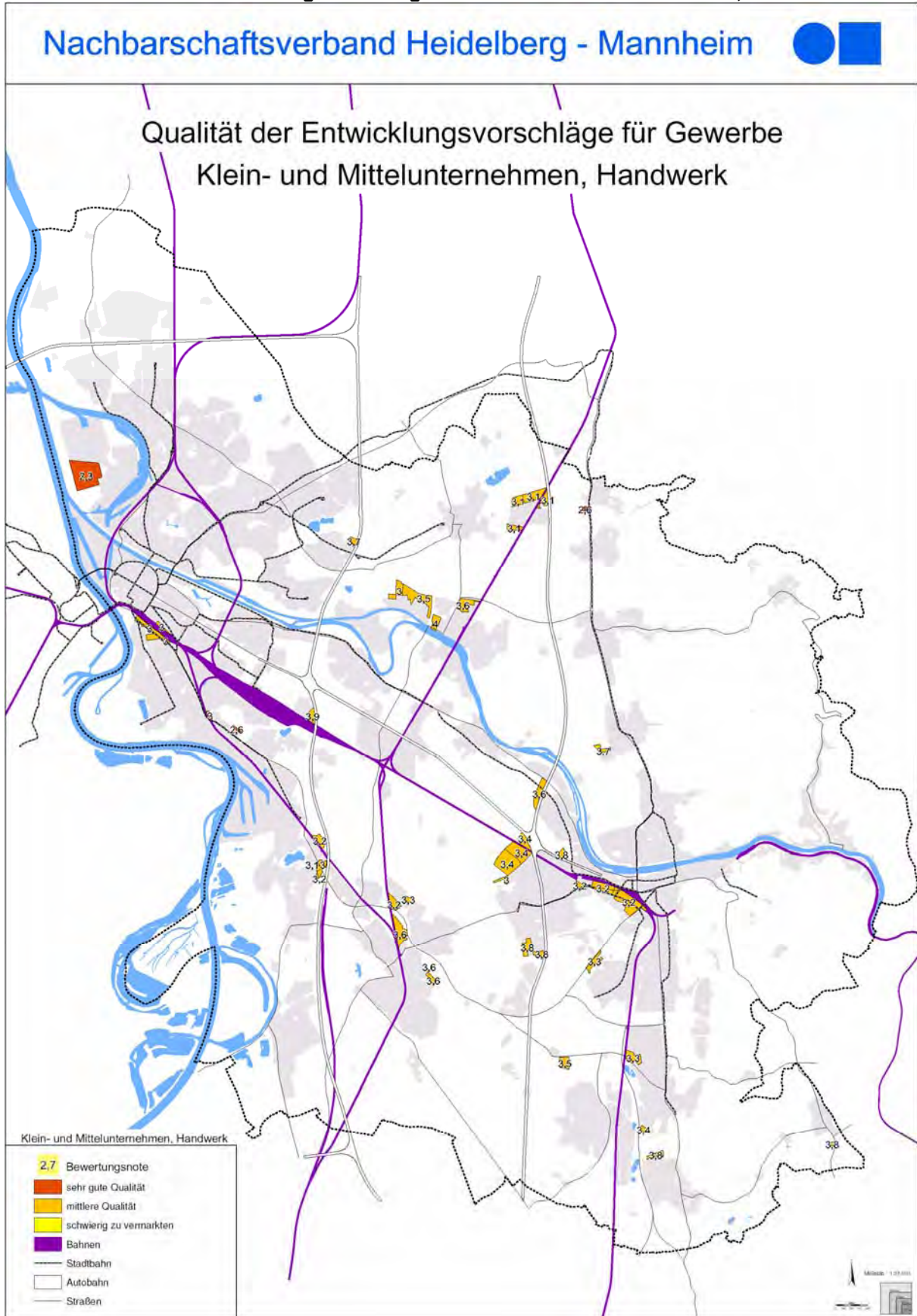


Abb. 10: Qualität der Entwicklungsvorschläge für Großindustrie und Logistik

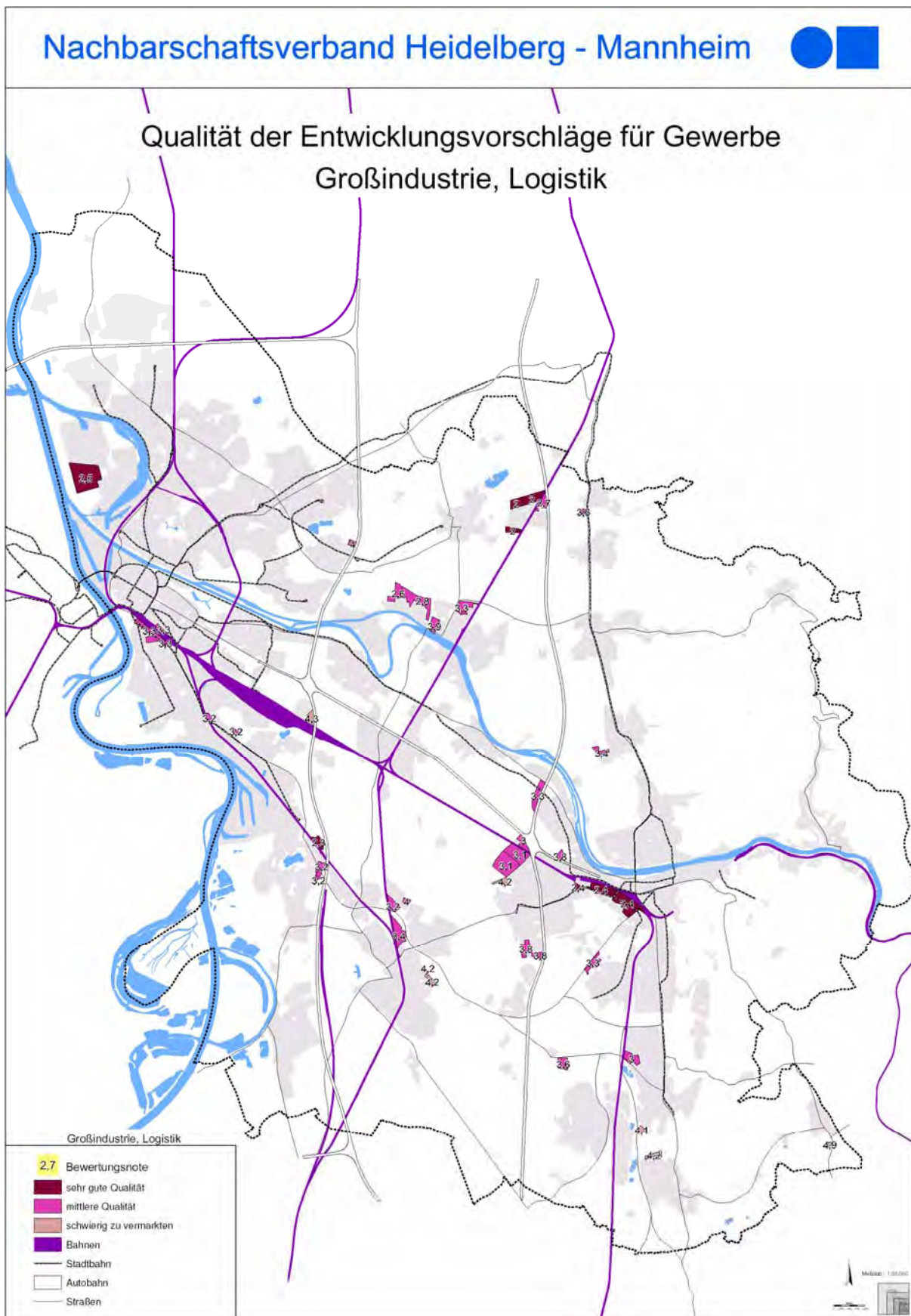


Abb. 11: Qualität der Entwicklungsvorschläge für Dienstleistungen, Back-Offices

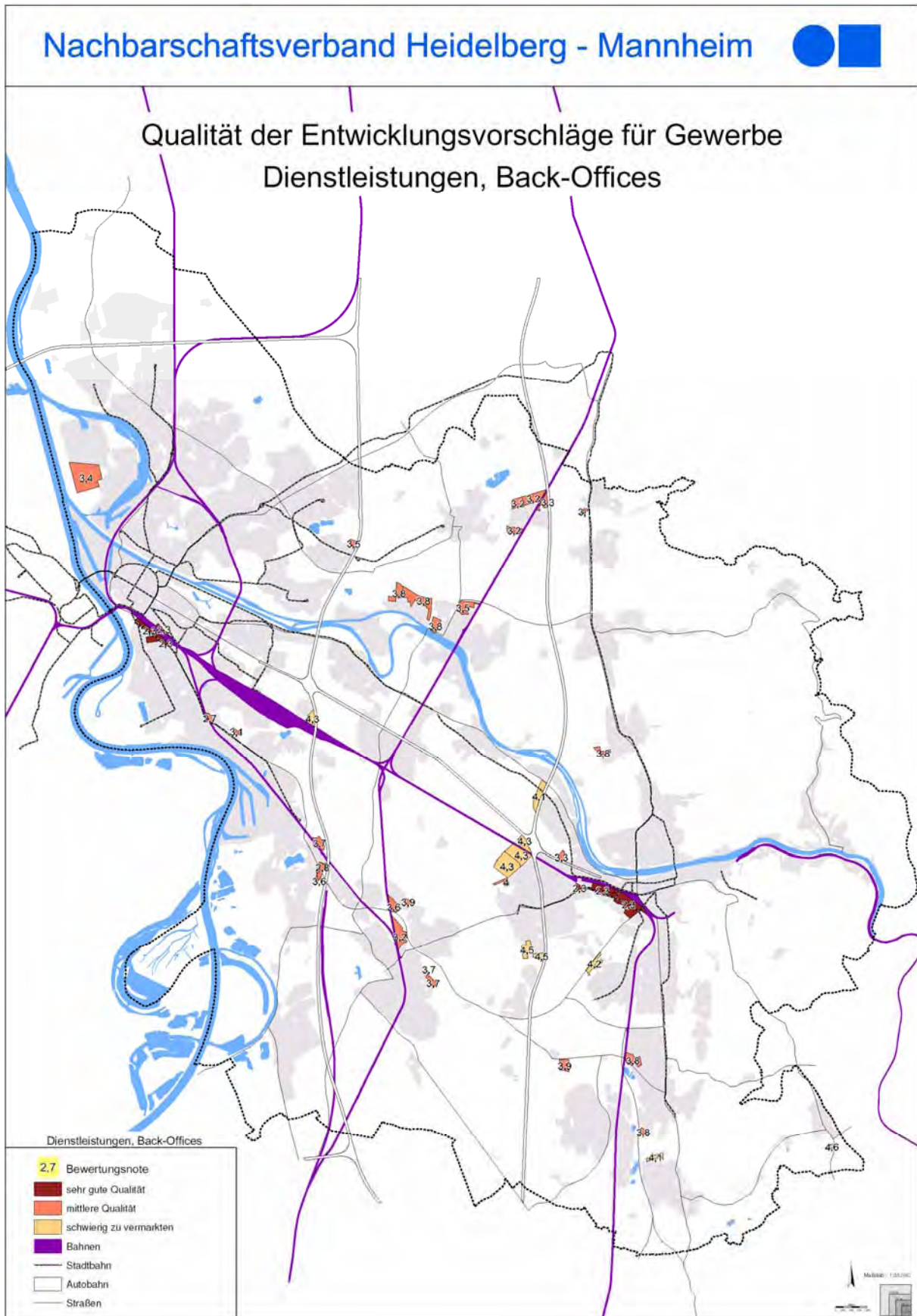
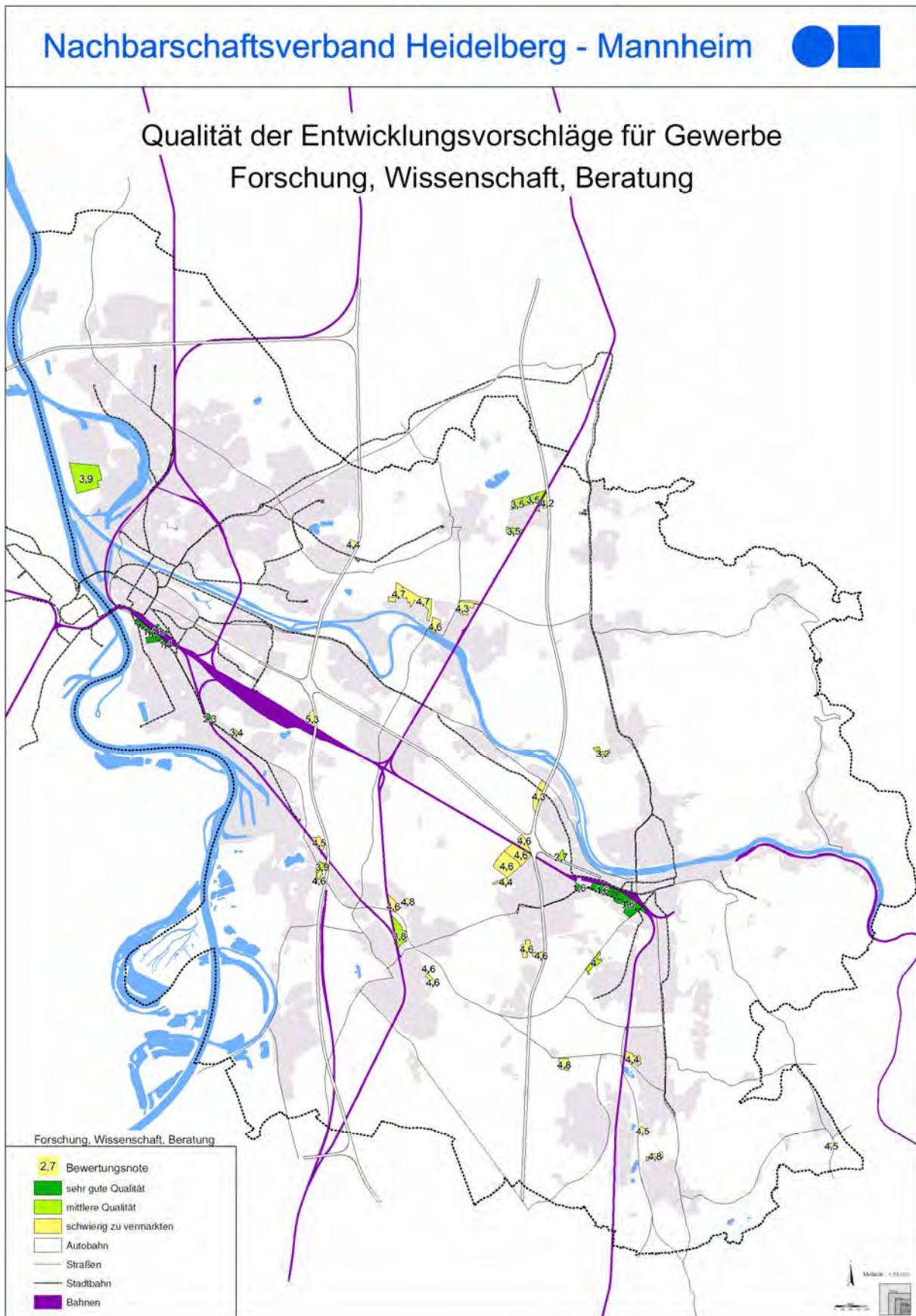


Abb. 12: Qualität der Entwicklungsvorschläge für Forschung, Wissenschaft u. Beratung



3.3.3 Vorsorge mit Flächenangeboten zur Wirtschaftsentwicklung in Mannheim

Die aktuelle Mannheimer Abschätzung für gewerbliche Bauflächen kommt zum Ergebnis, dass mit den Flächenreserven in den vorhandenen Industrie- und Gewerbegebieten einschl. der im Flächennutzungsplan 2015/2020 dargestellten Entwicklungsflächen für das Gewerbe auf jeden Fall bis zum Zeitabschnitt 2015 ein attraktives Gewerbeflächenangebot für alle Bedarfskategorien gegeben ist. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass für die Entwicklung des Quartären- bzw. des Dienstleistungssektors ein Schwerpunktstandort erforderlich ist³⁰.

Im Flächennutzungsplan 2015/2020 ist für diesen städtischen Bedarf das Gebiet „Mannheim 21“ südlich des Hauptbahnhofs beim Stadtteil Lindenhof dargestellt. Diese Fläche ist als Mischbaufläche (Kerngebiet) gekennzeichnet, damit von vornherein für Projektentwickler und Immobilienwirtschaft das erforderliche Signal gesetzt ist.

Es wurde bereits herausgestellt, dass unser Verbandsgebiet für zentrale Einrichtungen der Logistik-Wirtschaft gute Standortbedingungen hat, die durch entsprechende Flächenangebote auch aufgenommen werden sollten. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass vor allem der Rheinau-Hafen in Mannheim für diese Nachfrage ein interessanter Standort ist und auch mengenmäßig ein gutes Flächenangebot hat. Hier können die erforderlichen Baumassen und Bauhöhen ohne weiteres für Silos und Lagergebäude den Logistikbetrieben zur Verfügung gestellt werden. Mit erheblicher finanzieller Unterstützung des Landes wurde mit dem Bau der 2. Hafenzufahrt die infrastrukturelle Ausstattung des Rheinau-Hafens verbessert. Mit dem Flächennutzungsplan soll darauf hingewirkt werden, dass die Investitionsleistung der Stadt und des Landes langfristig optimal ausgenutzt wird. Neben den Logistikbetrieben sind die Grundstücksangebote in den Hafengebieten insgesamt für Betriebe mit Großserienfertigung interessant, da hier alle Transportmöglichkeiten über Wasser, Schiene und Strasse miteinander verknüpft sind.

Aufgrund der städtischen Untersuchung als auch aus der Gesamtbetrachtung des Nachbarschaftsverbandes ist die Stadt Mannheim mit den vorhandenen Flächenreserven und den im Planwerk dargestellten Entwicklungsflächen für die Wirtschaft zur Abdeckung des Bedarfs gut aufgestellt. Es wird hauptsächlich auf die Innenentwicklung gesetzt, wobei damit für die fortschreitende Tertiärisierung, den Wirtschaftsumbau für die Dienstleister, im Zeitraum bis zum Jahre 2015 ein qualifiziertes, differenziertes Flächenangebot gleichzeitig gegeben ist.

Aber auch für den Zeitabschnitt von 2015 bis 2020 werden noch ausreichende Entwicklungskapazitäten aus der Zeitstufe I zur Verfügung stehen, so dass die kontinuierliche Weiterentwicklung keinen Bruch erhalten wird. Der bis zum Jahr 2020 zu erwartenden Zuwanderung aktiver Bevölkerung (20 bis 59 Jahre) von ca. 2200 Personen (Quelle: statistisches Landesamt, moderate Zuwanderung, 2001/2020, Basis 2001) steht eine Kapazität für Beschäftigung von mindestens 5700 Personen auf den im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsflächen für die Wirtschaft in Zeitstufe I gegenüber. Dieser Überschuss an Kapazität ist aus heutiger Sicht durchaus ausreichend nicht nur für den Bedarf an Beschäfti-

³⁰ Aussage des Fachbereichs Städtebau der Stadt Mannheim

gung durch Zuwanderung sondern auch für den Standortwechsel und die Expansion vorhandener Betriebe bis 2020.

Tab. 11: Entwicklungsflächen für den Bedarf der Wirtschaft in Mannheim³¹

Flächennr.	Lage	ha	Eignung	Kapazität für Beschäftigte
12.04	Sandhofen, B44	9,23	Expansionsfläche der SCA	200
12.05	Friesenheimer Insel	63,13	Logistik, Großindustrie	1.300
12.08	Wallstadt-Nord	4,21	verarbeitendes Gewerbe, Handwerk	200
12.11	Hochstätt	9,20	verarbeitendes Gewerbe, Handwerk	500
12.14	Rheinau	7,85	Logistik	150
12.16	Casterfeld	1,76	verarbeitendes Gewerbe,	100
12.17	Mannheim 21	24,80	Quartärer Sektor	3.100
12.22	Neckarau, Morchfeldkreisel	2,54	Dienstleistung	200
Zeitstufe I		122,76		5.750

3.3.4 Vorsorge mit Flächenangeboten zur Wirtschaftsentwicklung in Heidelberg

Im Rahmen des Modells der räumlichen Ordnung wurde in Heidelberg³¹ geprüft, inwieweit mit den möglichen Flächenkapazitäten die städtische Wirtschaftsentwicklung vorangebracht werden kann. Deshalb wurde die aus dem Abgleich mit den ökologischen Erfordernissen ermittelten Flächenkapazitäten nach ihrer Effizienz für die Entwicklung beurteilt und mit entsprechenden Prioritäten gekennzeichnet.

Als große Chance für Heidelberg und zur Unterstützung des erforderlichen Strukturwandels im Verbandsgebiet wurde die „Bahnstadt“ analysiert. Die vom Nachbarschaftsverband angestellte Standortbewertung der Entwicklungsflächen für die Wirtschaft bestätigt dieses Ergebnis und die Heidelberger Prioritätensetzung. Dementsprechend sind auch die Heidelberger Entwicklungsflächen in die Zeitstufen des Flächennutzungsplans 2015/2020 eingeordnet worden.

Der Vergleich der Kapazität für Beschäftigung auf den dargestellten Flächen mit der für die zu erwartende Fernwanderung erforderlichen Bereitstellung, zeigt für Heidelberg, dass eine ausreichende Flächenvorsorge bis zum Jahre 2020 gegeben ist.

Die Zunahme der erwerbsfähigen Personen im Alter von 20 bis 59 Jahren bis zum Jahr 2020 wird nach der Landesprognose in etwa 5900 Personen für Heidelberg ausmachen³². Bis zum Jahr 2015 ist mit den in Zeitstufe I dargestellten Flächen eine Kapazität für Beschäftigung in der Größenordnung von mindestens 9000 Personen gegeben. Zusätzlich bis zum Jahr 2020 ist noch eine Kapazität für weitere 2000 Personen verfügbar. Die Nachfrage aus der Zuwan-

³¹ Eigene Berechnungen anhand von Flächenkennziffern entsprechend der Standorteignung

³² Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

derung und die zu erwartende Nachfrage für Erweiterungsmöglichkeiten aus dem vorhandenen Unternehmensbesatz in Heidelberg kann gedeckt werden.

Tab. 12: Entwicklungsflächen für den Bedarf der Wirtschaft in Heidelberg³³

Flächennr.	Lage	ha	Eignung	Kapazität für Beschäftigte
06.04	Rittel, Eselsbuckel	4,82	Dienstleistung	500
06.06	Bahnstadt	60,54	Quartärer Sektor, Dienstleistung, Forschung	7.500
06.08	Kirchheim, Im Bieth	9,70	verarbeitendes Gewerbe, Handwerk	750
06.12	Neuenheimer Feld	4,56	Forschung	600
Zeitstufe I		79,62		9.350
06.01	Wieblingen, Holzapfelbaum	18,39	Logistik, verarbeitendes Gewerbe	500
06.02	Autobahnkreuz, Wolfsgrärten	9,74	verarbeitendes Gewerbe	250
06.11	westlich Eppelheim, Marienhof	59,30	Logistik, verarbeitendes Gewerbe	1.200
Zeitstufe II		87,43		1.950
insgesamt (I und II)		167,05		11.300

Fazit für Heidelberg und Mannheim:

Mit dem Flächenangebot „Bahnstadt“ und dem Projekt „Mannheim 21“ wird ganz entscheidend der Quartäre Sektor etabliert werden können. Dieser Impuls der ersten Zeitstufe wird prägend für die gesamte Planungsperiode des Flächennutzungsplanes. Mit diesen Vorhaben der Stadtentwicklung wird die gewünschte und erforderliche Akzentuierung für die Kernstädte erreicht. Beide Projekte sind durch Flächengröße und Lagequalität attraktiv. Die für beide Städte über den Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsflächen dienen nicht nur dem Bedarf der Kernstädte selbst, sondern sie sind im Leistungsverbund und der kommunalen Funktionsteilung auch ein erforderliches Angebot an Beschäftigungsmöglichkeit für die Nachbargemeinden. Im Flächennutzungsplan ist somit lediglich unter der Berücksichtigung der Abschätzungsrisiken die erforderliche Dispositionsmasse für die Wirtschaftsentwicklung dargestellt.

³³ Eigene Berechnung anhand von Flächenkennziffern entsprechend der Standorteignung

3.3.5 Vorsorge mit Flächenangeboten zur Wirtschaftsentwicklung bei den Nachbargemeinden

Entsprechend der Funktion im Leistungsverbund des Nachbarschaftsverbandes werden bei den Nachbargemeinden hauptsächlich Gewerbeflächen angeboten, die der direkten Nachfrage der bei ihnen ansässigen Wirtschaftsunternehmen dienen. Vor allem sind bei den Nachbargemeinden hauptsächlich Handwerksbetriebe und Klein- und Mittelbetriebe etabliert. Oftmals bezieht sich ihr Einzugsbereich auf die Standortgemeinde und deren engere Nachbarschaft. Deshalb ist das Flächenangebot mit seiner Standortqualität hauptsächlich auf die Bereitstellung von Expansionsmöglichkeiten für dort ansässige Betriebe bezogen.

Da bei den Gemeinden ein Zuwachs der Bevölkerung nach der Prognose erwartet wird, ist der Umfang der Flächenvorsorge in einem gewissen Maße auch für die Neuansiedlung von Betrieben ausgelegt. Auf diese Weise werden vor allem auch hinsichtlich des Anstiegs von zeitempfindlichen Teilzeitarbeitsplätzen vor Ort Arbeitsmöglichkeiten angeboten werden.

Beim Flächenangebot der Nachbargemeinden kommt der Brachfläche des ehemaligen Bundesbahnausbesserungswerkes bei Schwetzingen eine besondere Bedeutung zu. Mit seiner Vermarktung gelingt ein weiteres Mal in unserem Verbandsgebiet „Flächenrecycling“.

Das Gebiet liegt verkehrsgünstig. Die S-Bahnstation ist nah und auch die Anbindung an die B 535 mit ihrer Verknüpfung zum Autobahnnetz ist kurz. Wenn die mit dem Flächennutzungsplan 2015/2020 ins Gespräch gebrachte S-Bahnverbindung zwischen Mannheim-Friedrichsfeld und Schwetzingen entstehen sollte, ist von diesem Standort nicht nur Mannheim, sondern auch Heidelberg zeitgleich erreichbar. Die gewachsenen Strukturen des Ortskerns von Schwetzingen mit ihrem besonderen Flair durch das kurfürstliche Schloss können für die Vermarktung dieser Fläche ebenfalls eingebracht werden. Damit kann ein weiteres hervorragendes Angebot für den erforderlichen Wirtschaftsumbau im Verbandsgebiet geleistet werden, da für den Wandel zur Dienstleistungsgesellschaft hiermit Raum geboten wird. Die mit dem Leitbild für unser Verbandsgebiet herausgestellte dezentrale Konzentration bei den Siedlungsschwerpunkten wird über den mit der S-Bahn hergestellten Verbund zwischen den Bevölkerungsschwerpunkten in Mannheim und Heidelberg und dem Bevölkerungsschwerpunkt mit Schwetzingen, Plankstadt und Oftersheim gefördert.

**Tab. 13: Entwicklungsflächen für den Bedarf der Wirtschaft bei den Nachbargemeinden
Zeitstufe I**

Flächennr.	Lage	ha	Eignung	Kapazität ³⁴ f. Beschäftigte
01.03	Brühl, nördlicher Ortseingang	1,55	Handwerk, Klein- und Mittelbetriebe	50
02.04	Dossenheim, Ergänzung Gewerbegebiet Südwest	6,03	Handwerk, Klein- und Mittelbetriebe	200
04.01	Eppelheim, Handelsstraße	4,34	verarbeitendes Gewerbe, Handwerk	150
04.03	Eppelheim, südlicher Ortsrand	17,03	Expansionsfläche für Fa. Wild, Handwerk	450
05.05	Heddesheim, Großsachse-ner Straße	15,90	Logistik, verarbeitendes Gewerbe	300
07.08	Hirschberg, nördl. Gewerbe-park	8,76	Logistik, verarbeitendes Gewerbe	200
07.09	Hirschberg, Ortseingang Großsachsen	2,03	Handwerk, Klein- und Mittelbetriebe	100
08.01	Ilvesheim, Verbindungsstr. Mannheim-Schriesh.	11,59	Logistik, Industrie	250
10.04	Ladenburg, Verbindungsstr. Mannheim-Schriesheim	27,71	Logistik, Industrie	550
10.05	Ladenburg, westlich der Boveristraße	8,74	Handwerk, verarbeitendes Gewerbe	300
11.01	Leimen, Fautenbühl, nördl. der Baggerseen und der L 600	12,83	Industrie, Handwerk	400
11.02	Leimen, am südl. Ortsrand, östl. der B 3	2,88	Handwerk, Klein- und Mittelbetriebe	100
13.02	Nussloch, nördl. Gewerbe-gebiet Nord	5,05	Handwerk, Klein- und Mittelbetriebe	150
14.06	Oftersheim, nördlicher Ortseingang	2,21	Dienstleistungen, Handwerker	100
15.01	Plankstadt, Nordwest	2,98	Handwerk, Klein- und Mittelbetriebe	100
16.01	Sandhausen, Mühlfeld 1	10,04	Handwerk, Klein- und Mittelbetriebe	300
18.03	Schwetzingen, ehem. DB-Ausbesserungswerk	20,07	Dienstleister	1.300
18.04	Schwetzingen, Bruchhäuser Straße	2,06	Dienstleister	100
18.05	Schwetzingen, BAB-Knoten	4,97	Klein- und Mittelbetriebe, Handwerk, Spedition	150
18.06	Schwetzingen, Ortseingang Brühl	3,81	Dienstleister, Handwerk	200
Zeitstufe I		170,58		5.450

³⁴ Eigene Berechnungen anhand von Flächenkennziffern entsprechend der Standorteignung

In der **Zeitstufe I** sind für die Nachbargemeinden zur Abdeckung des Flächenbedarfs für die Expansion und Verlagerung ansässiger Betriebe bis zu 10 ha Entwicklungsfläche (Eigenbedarf) dargestellt.

In Dossenheim kann durch die mögliche städtebauliche Abrundung des bestehenden Gewerbegebietes an der Gerhard-Hauptmann-Straße ein Handwerkerzentrum geplant werden, um die wohnungsnahе Versorgung mit Handwerksleistungen zu verbessern.

Für Eigenbedarf steht in Eppelheim die Entwicklungsfläche an der Handelsstraße zur Verfügung. Am südlichen Ortsrand von Eppelheim sind 17 ha gewerbliche Baufläche für die Standortsicherung der Firma Wild im Flächennutzungsplan enthalten.

Heddesheim und Hirschberg sind an dem regionalen Gewerbepark beteiligt, der nach dem Regionalplan verbindlich als Schwerpunkt für Industrie und Dienstleistungseinrichtungen ausgewiesen ist. Diesem regionalen Ziel dienen Darstellungen von ca. 16 ha in Heddesheim und von ca. 9 ha in Hirschberg.

In Ladenburg ist neben der Darstellung einer gewerblichen Baufläche westlich der Boveristraße, die vor allem der Eigenentwicklung des vorhandenen Betriebsbesatzes zur Verfügung stehen soll, eine Fläche von fast 28 ha für die Weiterentwicklung des Industrieansatzes im Flächennutzungsplan enthalten. Diese Fläche war bereits im Flächennutzungsplan 1983 dargestellt. Inzwischen ist zur Verbesserung der infrastrukturellen Ausstattung der bestehenden Industrieflächen und zur städtebaulichen Einbindung der vorhandenen Expansionsvorhaben der ansässigen Industrie ein Bebauungsplan in der Aufstellung, der auch diese Entwicklungsfläche von 28 ha einschließt. Durch den Bebauungsplan soll der Bestand an Werksanlagen und ihre Weiterentwicklung in Richtung L 597 mit dem sonstigen kommunalen Belangen aufeinander abgestimmt werden.

Die Darstellung von ca. 13 ha in Leimen südlich der Werksanlagen für die Zementproduktion war ebenfalls bereits im FNP 1983 enthalten. Diese Fläche dient der Bestands- und Standortsicherung der vorhandenen Industrie. Falls der gesamte Flächenumfang für die industrielle Expansion nicht erforderlich sein sollte, können Teile der Fläche auch für die Eigenentwicklung von Handwerksbetrieben sowie kleinen und mittleren Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes genutzt werden. Das ist eine absichernde Kapazitätsergänzung, da für die der Eigenentwicklung in Leimen lediglich nur noch eine Fläche von knapp 3 ha östlich der B3 zur Verfügung steht.

Mit der **Zeitstufe II** werden die langfristigen Wirtschaftserfordernisse der Wirtschaft abgedeckt.

Allein aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahre 2020 entsteht ein Flächenbedarf von ca. 145 ha bei den Nachbargemeinden. Darin ist nicht der Bedarf für die Expansion und Verlagerung von ansässigen Betrieben enthalten. Pauschale Abschätzungen

ergeben aufgrund der unsicheren Datenlage vor allem bei Gemeinden in der Größe zwischen 7000 und 15.000 Einwohnern hohe Flächenwerte³⁵.

Die Gesamtdarstellung von Gewerbeflächen in Zeitstufe I und II des Nachbarschaftsverbandes mit 236 ha liegt deutlich unter den Ergebnissen solcher pauschalisierter Ansätze für unser Verbandsgebiet.

Tab. 14: Entwicklungsflächen für den Bedarf der Wirtschaft bei den Nachbargemeinden - Zeitstufe II

Flächennr.	Lage	ha	Eignung	Kapazität ³⁶ für Beschäftigte
05.05	Heddesheim, Gewerbegebiet Großsachsener Straße	16,31	Logistik, verarbeitendes Gewerbe	300
10.01	Ladenburg, Ortseingang Nordwest	14,05	Logistik, verarbeitendes Gewerbe, Dienstleister	450
11.03	Leimen, Gauangelloch	2,11	Handwerk	50
18.01	Schwetzingen, Plankstadter Jungholz	9,41	Industrie, Spedition, Handwerk	250
Zeitstufe II		41,88		1.050
insgesamt (I u II)		212,46		6.500

Durch die Verkehrsgunst des Gewerbeparks Heddesheim / Hirschberg wird eine weitere Ausbaustufe nach 2015 als erforderlich eingeschätzt. Zirka 16 ha sollen dafür auf Heddesheimer Gemarkung bereitgestellt.

In Ladenburg besteht an dem gut frequentierten nordwestlichen Ortseingang die Möglichkeit, die Wirtschaftsstrukturen mit dem Ausbau für Dienstleistungsbeteiligung ausgewogener zu gestalten. Die erforderliche Lagequalität ist gegeben. Für die Stabilisierung des städtischen Haushaltes ist dieser Entwicklungsansatz wichtig.

Damit in Leimen-Gauangelloch langfristig für ortsbezogenes Handwerk ein Standortangebot bereitgestellt werden kann, werden 2 ha dafür im FNP ausgewiesen.

In Schwetzingen ist für den langfristigen Bedarf des verarbeitenden Gewerbes noch eine Flächendarstellung mit dem Gebiet „Plankstadter Jungholz“ zu leisten, um der Funktion Schwetzingens als Mittelzentrum gerecht zu werden.

³⁵ z.B. nach der Methodik im Erläuterungsbericht zum FNP Weinheim, vgl. mit der Flächendarstellung für Gewerbe beim Nachbarschaftsverband Karlsruhe

³⁶ Eigene Berechnungen anhand von Flächenkennziffern entsprechend der Standorteignung

Tab. 15: Vergleich der Gewerbeflächenpotentiale (Zeitstufe I)

Gewerbeflächenpotentiale (Zeitstufe I)									
FNP-Nr.	Ort	Bezeichnung	Größe (ha)	Darstellung im FNP '83 (ha)	heutige Nutzung (Luftbilder 1999/2004)	Konflikt mit Naturgut (hoch o. sehr hoch)*	Aktlasten	ÖPHV-Anbindung (km)	Entfernung BAB (km)
1.3	Brühl	Östlich des Verbrauchermarktes Wal Mart/Alte Mannheimer Landstraße	1,55	Landwirtschaft	Parkplätze, Gewerbe	Grundwasser (hoch)	Verdacht	Bus (0,1) ggf. langfristig S-Bahn-Haltepunkt	A6 (direkt)
2.4	Dossenheim	östlich des Autobahnzubringers zwischen Gerhard-Hauptmann-Straße und Neckarweg	6,03	1,2 Planung Gewerbe Landwirtschaft	Landwirtschaft	Klima/Luft (hoch) keine Bewertung im LP zusammenhängender Landschaftsraum (Grünzug)	nein	Straßenbahn (1,1)	A5 (1,5)
4.1	Eppelheim	Gewerbegebiet Handelsstraße	4,34	4,34 Planung Wohnen	Landwirtschaft	Boden (hoch) Klima/Luft (hoch) Landschaft (hoch)	nein	Bus (0,4) Straßenbahn (1,1)	A5 (5) A656 (4)
4.3	Eppelheim	Gewerbegebiet-Süd	11,66 + 5,37	11,66 + 5,37	Landwirtschaft, Gewerbe	Boden (hoch) Klima/Luft (hoch) Landschaft (hoch)	Verdacht	Bus (0,6) Straßenbahn (1,5)	A5 (4)
Summe Eppelheim			21,37	17,03 Planung Gewerbe 4,34 Planung Wohnen					
5.5	Heddesheim	Erweiterung des Gewerbegebietes "Groß-sachsener Straße"	9,33 + 6,57	Landwirtschaft	Landwirtschaft	Boden (hoch) Klima/Luft (hoch) Landschaft (hoch)	Verdacht	Bhf. (0,7/1,2) Bus (0,5/0,6)	A5 (1,5)
6.4	Heidelberg	Wöblingen-Eselsbuckel	4,82	Landwirtschaft	Landwirtschaft	Boden (hoch) Klima/Luft (sehr hoch + Luftleitbahn)	nein	Bus (0,9) Straßenbahn (0,3)	A656 (direkt)
6.6 (z.T.)	Heidelberg	Bahninsel	17,22	Gewerbe Bestand	Landwirtschaft, Gewerbe	Klima/Luft (hoch + Luftleitbahn) keine Bewertung im LP	Verdacht	Bus (0,3) Bhf. (0,3)	A656 (1)
6.8 (z.T.)	Heidelberg	Im Bieth	9,7	Landwirtschaft Planung Sonderbaufl. Wms. Einrichtung	Landwirtschaft	Boden (hoch) Klima/Luft (sehr hoch + Luftleitbahn) Pflanzen/Tiere (hoch)	Verdacht	Bus (0,3) Fernbus (0,6)	A5 (3,5)
Summe Heidelberg			31,74	17,22 Umnutzung Siedlungsfläche					
7.8	Hirschberg	Gewerbepark	8,76	Landwirtschaft ausser Deponie (Bestand)	Landwirtschaft, Gewerbe	Boden (hoch) Klima/Luft (Bergwindzone)	nein	Bus (0,4) Bhf. (0,3)	A5 (direkt)
7.9 (z.T.)	Hirschberg	Am Heddesheimer Weg westlich der B3 am südlichen Ortsausgang von Großsachsen	2,03	2,03	Landwirtschaft	Boden (hoch) Klima/Luft (hoch + Bergwindzone + intensiver Kaltluftabfluss) Landschaft/Erholung (hoch (S))	nein	Bus (0,6) OEG (0,6)	A5 (1)
Summe Hirschberg			10,79	2,03 Planung Gewerbe					
8.1	Ilvesheim	Altwasserfeld	11,59	Kompensation f. Gebiet Kurze Mulde aus FNP '83	Landwirtschaft	Boden (hoch) Klima/Luft (hoch) Landschaft (hoch)	nein	Bus (1,5)	A5 (5,5) A6 (7) A656 (7,5)
10.4	Ladenburg	Nördlich des Betriebsgeländes Benckiser bis zur L 597	27,71	27,71	Landwirtschaft	Boden (hoch) Klima/Luft (hoch (Zäsur, E))	nein	Bus (1,6) Bhf. (2,1)	A5 (4,5)
10.5	Ladenburg	Aufeld 6. Gewinn	8,74	8,74	Landwirtschaft	Boden (hoch) Klima/Luft (hoch)	nein	Bus (0,6) Bhf. (1)	A5 (4,5)
Summe Ladenburg			36,45	36,45 Planung Gewerbe					
11.1	Leimen	Fautenbühl	12,83	12,83	Landwirtschaft, Gewerbe, Forst	Klima/Luft (hoch) Regenwasserrückhaltung	ja	Bus (1,5)	A5 (6)
11.2	Leimen	Gewerbegebiet Süd-Erweiterung	2,88	Landwirtschaft	Landwirtschaft	Boden (sehr hoch) Grundwasser (hoch) Klima/Luft (hoch + Luftleitbahn) Pflanzen/Tiere (sehr hoch) Landschaft/Erholung (hoch) Überschwemmungsgefährdet	ja	Bus (0,5) Bhf. (1)	A5 (8)
Summe Leimen			15,71	12,83 Planung Gewerbe					
12.4	Mannheim-Waldhof	Nördlich der Papierwerke	9,23	8,3	Landwirtschaft	Boden (hoch) Klima/Luft (sehr hoch + Luftleitbahn) Grundwasser (hoch)	nein	Bus (0,8) Straßenbahn (0,9)	A6 (1,5)
12.5	Mannheim / Friesenheimer Insel	Kühunterhorst	63,13	58,1	Landwirtschaft	Boden (hoch) Klima/Luft (hoch + Luftleitbahn) Grundwasser (hoch) Pflanzen/Tiere (hoch)	ja	Bus (1)	A6 (6)
12.8	Mannheim - Wallstadt/Nordost	Streitacker	4,21	4,21	Landwirtschaft	Boden (hoch) Klima/Luft (sehr hoch) Grundwasser (hoch)	nein	Bus (direkt) Straßenbahn (0,3)	A6 (4) A656 (6)
12.11	Mannheim - Hochstätt (Ost)	zwischen L542 und A6/ Rangierbahnhof	9,2	Planung Grünfläche/ Sportfläche	Landwirtschaft	Boden (hoch) Klima/Luft (hoch) Grundwasser (hoch)	Verdacht	Bus (direkt) Bahn (direkt)	A656 (3,5)
12.14	Mannheim - Rheinau	Rheinau-Kaserne zwischen A6 und Bahnstrecke	7,85	Bestand Bund	Sonderbaufläche	Klima/Luft (hoch) Nutzungsempfehlung: Entwicklung v. Trockenwald	Verdacht	Bus (1) Straßenbahn (1) Bhf. (1)	A6 (1)
12.16	Mannheim - Neckarau	Gebiet entlang der Donaustraße	1,76	1,76	Landwirtschaft	Klima/Luft (hoch) bedingt vereinbar	Verdacht	Straßenbahn (0,3)	A656 (2,5)
Summe Mannheim			95,38	72,37 Planung Gewerbe 7,85 Umnutzung Siedlungsfläche					
13.2	Hussloch	Vordere Weid und Umgebung	5,05	Landwirtschaft	Landwirtschaft	Boden (sehr hoch) Grundwasser (hoch, sehr hoch (Leimbach)) Klima/Luft (hoch + flächenhafter Kaltluftabschluss) Pflanzen/Tiere, Landschaft/ Erholung (alle sehr hoch)	nein	Bus (0,7)	A5 (7,5)
14.6	Oftersheim	Schellenheck	2,21	Landwirtschaft	Landwirtschaft	Klima/Luft (hoch) Bewertung analog Fläche 18,04 im LP: Boden (hoch) Regenwasserrückhaltung	nein	Bus (0,4)	A5 (3,5) A6 (4,5)
15.1	Plankstadt	Nord-West	2,98	Landwirtschaft	Landwirtschaft	Boden (hoch) Landschaft (hoch)	nein	Bus (0,5)	A6 (4,5) A5 (7)

Gewerbeflächenpotentiale (Zeitstufe I)									
FNP-Nr.	Ort	Bezeichnung	Größe (ha)	Darstellung im FNP '83 (ha)	heutige Nutzung (Luftbilder 1999/2004)	Konflikt mit Naturgut (hoch o. sehr hoch)*	Altlasten	ÖPNV-Anbindung (km)	Entfernung BAB (km)
16.1	Sandhausen	Gewerbegebiet Mühlfeld	10,04	Landwirtschaft	Landwirtschaft	Boden (hoch) Klima/Luft (hoch) Landschaft/Erholung (hoch) Überschwemmungsgefährdet Regenwasserrückhaltung	nein	Bus (direkt)	A5 (3)
18.5	Schwetzingen	Knotenpunkt BAB6/ B36	4,97	4,97	Landwirtschaft	Boden (hoch) Klima/Luft (hoch) Grundwasser (hoch)	nein	Bus (direkt) ggf. langfristig S-Bahn-Haltepunkt	A6 (1)
18.6	Schwetzingen	Östlich des Verbrauchermarktes Wal Mart/Alte Mannheimer Landstraße	3,81	Landwirtschaft Grünfläche	Landwirtschaft	Klima/Luft (hoch) Grundwasser (hoch)	nein	Bus (direkt) ggf. langfristig S-Bahn-Haltepunkt	A6 (1)
Summe Schwetzingen			8,78	4,97 Planung Gewerbe					
Summe Nachbarschaftsverband			275,57	158,47 Planung Gewerbe 25,07 Umnutzung Siedlungsfläche 4,34 Planung Wohnen					

* Bewertung im Landschaftsplan, Klimabewertung aus Klimagutachten des NV

Tab. 16: Vergleich der Gewerbeflächenpotentiale (Zeitstufe II)

Gewerbeflächenpotentiale (Zeitstufe II)									
FNP-Nr.	Ort	Bezeichnung	Größe (ha)	Darstellung im FNP '83 (ha)	heutige Nutzung (Luftbilder 1999/2004)	Konflikt mit Naturgut (hoch o. sehr hoch)*	Altlasten	ÖPNV-Anbindung (km)	Entfernung BAB (km)
5.5	Heddesheim	Erweiterung des Gewerbegebiets "Großsachsener Straße"	16,31	Landwirtschaft	Landwirtschaft	Boden (hoch) Klima/Luft (Bergwindzone) Landschaft (hoch)	Verdacht	Bhf. (0,7/1,2) Bus (0,5/0,6)	A5 (1,5)
6.1	Heidelberg	Holzapfelbaum	18,39	Landwirtschaft	Landwirtschaft	Boden (hoch) Pflanzen/Tiere (sehr hoch) Landschaft/Erholung (hoch)	nein	OEG (1,3)	A656 (2,5)
6.2	Heidelberg	Wolfgangärten	9,74	Landwirtschaft	Landwirtschaft	Boden (hoch) Klima/Luft (hoch) Landschaft (hoch)	nein	Bus (1) Bhf. (1,2) Straßenbahn (1,9)	
6.11	Heidelberg	Marienhof	59,3	Landwirtschaft	Landwirtschaft	Boden (hoch) Klima/Luft (hoch) Landschaft (hoch)	ja	Bus (0,7) Bhf. (1,5)	A656 (3) A5 (4)
Summe Heidelberg			87,43						
10.1	Ladenburg	Hundert Morgen	14,05	14,05 Planung Gewerbe	Landwirtschaft	Boden (hoch)	nein	Bus (1,2)	A5 (3,5)
11.3	Leimen / Gauangelloch	Ob dem Griebgraben	2,11	2,11 Planung Gewerbe	Landwirtschaft	Boden (hoch) Oberflächengewässer (sehr hoch) Klima/Luft (intensiver Kaltluftabfluss) Pflanzen/Tiere (sehr hoch) Landschaft/Erholung (sehr hoch)	nein	Bus (0,6-1)	A6 (13)
18.1	Schwetzingen	Auf's Plankstadter Jungholz	9,41	9,41 Planung Gewerbe	Landwirtschaft	Boden (hoch) Klima/Luft (hoch) Regenwasserrückhaltung	Verdacht	Bus (0,5) Bhf. (1,8)	A6 (4)
Summe Nachbarschaftsverband			129,31	25,57 Planung Gewerbe					

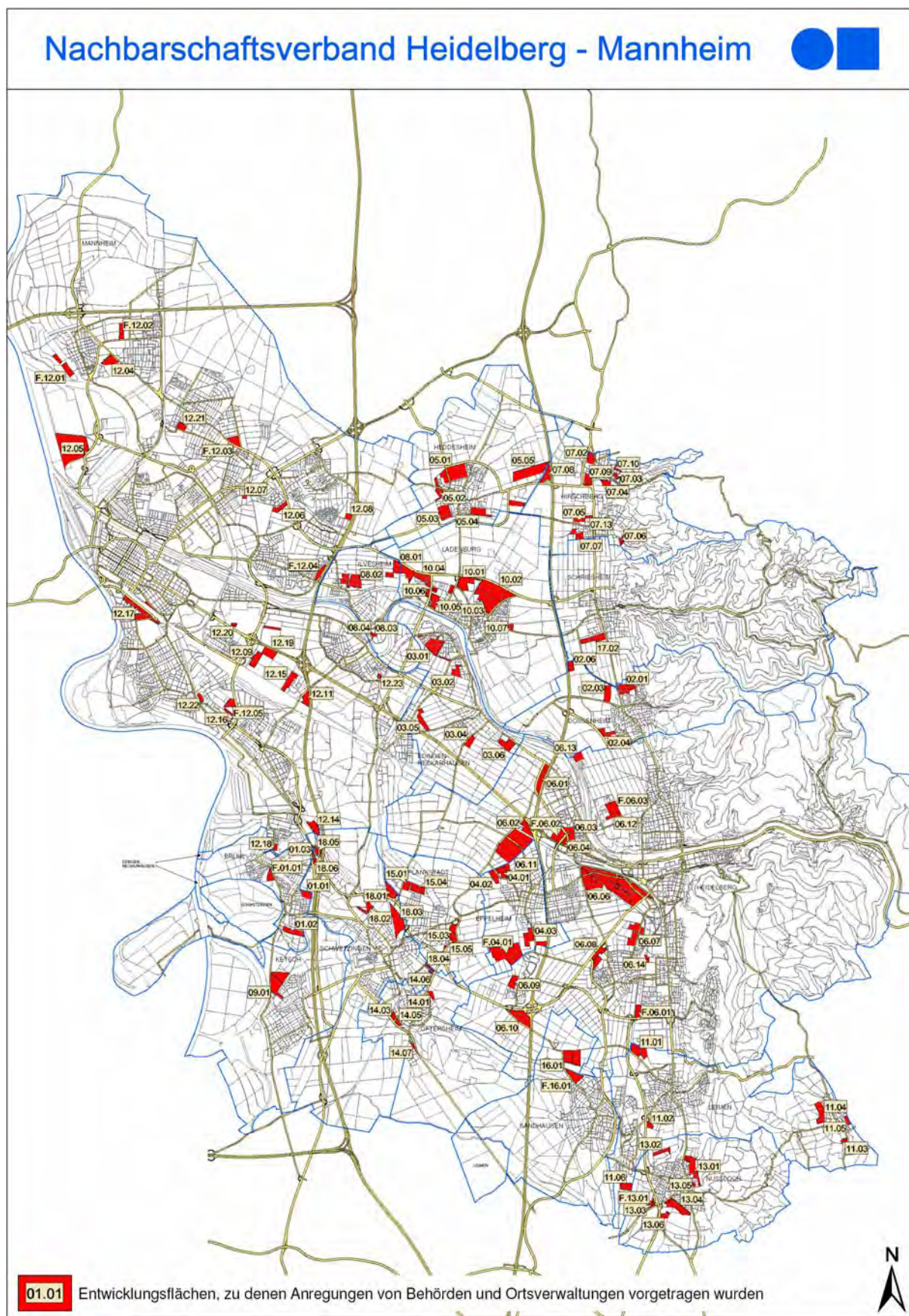
* Bewertung im Landschaftsplan, Klimabewertung aus Klimagutachten des NV

Tab. 17: Vergleich der Potentiale für gemischte Bauflächen (Zeitstufe I)

Gemischte Bauflächen (Zeitstufe I)									
FNP-Nr.	Ort	Bezeichnung	Größe (ha)	Darstellung im FNP '83 (ha)	heutige Nutzung (Luftbilder 1999/2004)	Konflikt mit Naturgut (hoch o. sehr hoch)*	Altlasten	ÖPNV-Anbindung (km)	Entfernung BAB (km)
06.06	Heidelberg	Bahninsel	39,27	Bahnanlage Bestand Gewerbe + Gemischte Baufläche	Gewerbe	Klima/Luft (hoch + Luftleitbahn) Schwerpunktbereich f. Entsiegel	Verdacht	direkt Bahn u. Straßenbahn	A 656 (2,3) A 5 (3,6)
12.17	Mannheim	Mannheim 21	24,8	Bahnanlage Bestand Gewerbe, Grünfläche, Feuerwehr, Schule, Verwaltung	Gewerbe Grünfläche	Klima/Luft (hoch + Luftleitbahn)	Altlast	direkt Bahn u. Straßenbahn	A 656 (3,7) A 6 (5,4)
12.22	Mannheim	Morchfeldkreisel	2,54	Parkplatz	Grünfläche	Klima/Luft (hoch)	Verdacht	Straßenbahn (0,3)	A 656 (4) A 5 (5,7)
Summe Mannheim			27,34						
18.03	Schwetzingen	ehemaliges Bundesbahnausbesserungswerk	20,07	Bahnanlage Landwirtschaft	Grünfläche Gewerbe	Klima/Luft (hoch + Luftleitbahn)	Verdacht	Bahnhof (0,5 - 1,4)	A 5 (4,9) A 6 (3,6)
Summe Nachbarschaftsverband			136,28						

* Bewertung im Landschaftsplan, Klimabewertung aus Klimagutachten des NV

Abb. 13: Übersicht über die Entwicklungsflächen



4 Infrastruktur

4 Infrastruktur

4.1 Öffentliche Einrichtungen

Die Planung unterscheidet zwischen dem übergeordneten Gemeinbedarf, dem wohnungsbezogenen Gemeinbedarf sowie Einrichtungen mit besonderer Zweckbestimmung (Sonderbauflächen). Einrichtungen des wohnungsbezogenen Gemeinbedarfs sollen die Versorgung eines enger gefassten Wohnbereichs sicherstellen und sollen deshalb zu Fuß erreichbar sein. Hierzu gehören Kindergärten, Kinderspielplätze und Jugendfreizeiteinrichtungen. Schulen und Sportanlagen haben je nach Größe und Funktion der Einrichtung eher übergeordneten oder eher wohnbezogenen Charakter. Einrichtungen des übergeordneten Gemeinbedarfs (für Kultur, Hochschule, Forschung, Gesundheitsversorgung, Verwaltung, Post sowie Sicherheit und Ordnung) dienen einem Einzugsbereich, der mindestens eine Gemeinde, das gesamte Verbandsgebiet oder eine Region umfasst.

4.1.1 Bildungseinrichtungen

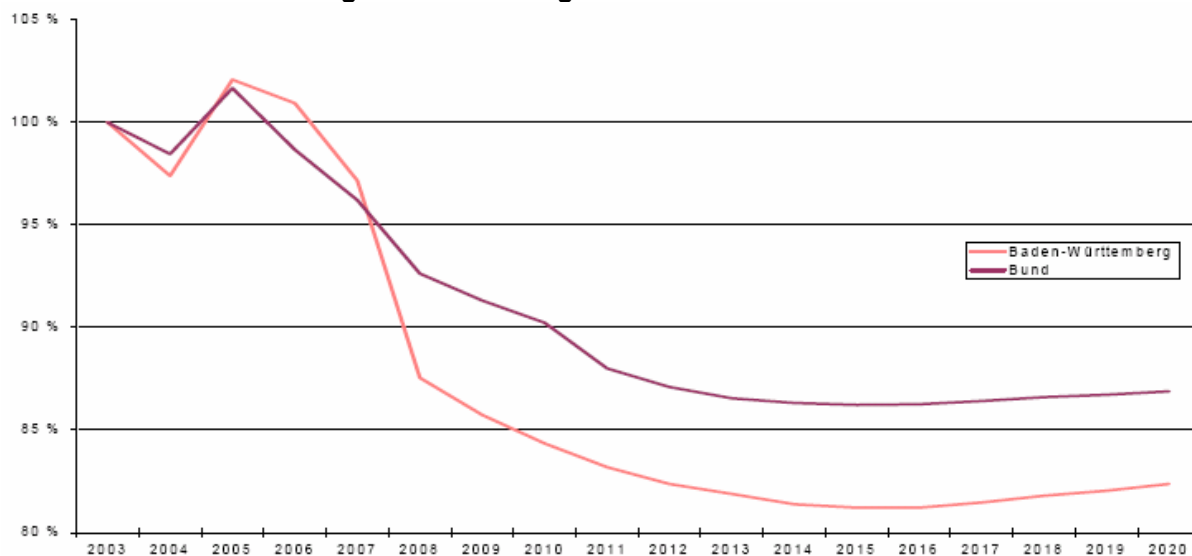
Nach der Prognose des Landes³⁷ und des Bundes³⁸ steigt die Schülerzahl im Land bis 2006/2007 auf knapp 1,72 Mio. und sinkt bis 2020/21 auf 1,41 Mio., was einem Rückgang um 18 % entspricht. Ursächlich für diese Entwicklung ist das demographische Echo der geburtenstarken Jahrgänge der 60er Jahre, die ab Mitte der 80er Jahre eine stark besetzte Elterngeneration bilden. Auf deren Kinder, die während der letzten 15 bis 20 Jahre geboren wurden, ist die zahlenmäßige Zunahme der Schüler zurückzuführen. Ab 2006 treten hingegen geringer besetzte Jahrgänge in die Schulen ein, denn dies sind zum Teil bereits Kinder der geburtenschwachen Jahrgänge der 70er Jahre. Von da an ist in den alten Bundesländern mit einem deutlichen und anhaltenden quantitativen Rückgang der Schülerzahlen zu rechnen.

Parallel hierzu zeichnet sich eine steigende Quote an Studierberechtigten ab. Der Anteil der Schulabgänger mit Fachhochschul- oder Hochschulreife an einem Geburtsjahrgang lag Mitte der neunziger Jahre bei 35% und erhöhte sich bis zum Jahr 2001 auf gut 37%. Schon 2005 dürfte der Anteil der Studierberechtigten die 40%-Marke passieren und im weiteren Verlauf auf 45% eines Altersjahrgangs steigen.

Aufgrund der Prognosen ist von Bildungseinrichtungen innerhalb des Planungszeitraums kein weiterer Flächenbedarf zu erwarten.

³⁷ Landesportal Baden-Württemberg, Statistisch-prognostischer Bericht 2003, <http://www.baden-wuerttemberg.de>

³⁸ Kultusministerkonferenz, 2004: Vorausberechnung der Schüler – und Absolventenzahlen 2003 bis 2020

Abb. 14: Vorausberechnung der Schulanfängerzahlen bis 2020³⁹

4.1.2 Krankenhäuser und Pflegeeinrichtungen

Nach Modellrechnungen des Statistischen Landesamtes dürfte die Zahl der Pflegebedürftigen in spätestens 20 Jahren zwischen 40 und 50% zugenommen haben – allein als Folge der Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur. Berücksichtigte man zusätzlich, dass eine Verlängerung der Lebenserwartung wahrscheinlich auch zu einer Erhöhung des Pflegerisikos führt, dann würden die Zahlen noch rasanter steigen. Zusammen mit dem Trend zur Kleinfamilie sind zukünftig professionelle Einrichtungen zur ambulanten und stationären Pflege gefragt.

Dem Flächenbedarf dieser Einrichtungen kann innerhalb von Umnutzungen und Verdichtungen als Innenentwicklung in den einzelnen Stadtquartieren und Gemeinden entsprochen werden.

4.1.3 Sport- und Freizeiteinrichtungen

Die Attraktivität und Akzeptanz eines Wohn- und Arbeitsortes werden wesentlich durch die Qualität und Quantität der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur bestimmt. Um dem Auftrag zur Schaffung eines ausgewogenen und leistungsfähigen Netzes von solchen Einrichtungen zu entsprechen, muss zum einen der Bestand gesichert und zum andern der Bedarf bei neu zu entwickelnden Wohngebieten zeitgleich mit ihrer Entstehung realisiert werden.

Bei der Erholungs- und Freizeitnutzung wird unterschieden in landschaftsbezogene Freizeitaktivitäten und einrichtungsbezogene Freizeitaktivitäten. Infrastruktureinrichtungen sind für die Ausübung von landschaftsgebundenen Aktivitäten (z.B. Angeln, Klettern, Mountainbiking, Joggen...) nicht unbedingt bzw. nur in geringem Umfang erforderlich. Die Aktivitäten sind gebunden an landschaftliche Gegebenheiten.

³⁹ Kultusministerkonferenz, 2002: Vorausberechnung der Schüler- und Absolventenzahlen 2003 bis 2020

Einrichtungsbezogene Freizeiteinrichtungen brauchen Baulichkeiten als Voraussetzung und weniger die landschaftliche Umgebung.

Eine weit über die Region hinaus attraktive Freizeiteinrichtung ist die SAP-Arena als multifunktionale Großhalle für Sport- und Kulturveranstaltungen mit einer Zuschauerkapazität von ca. 14 000 Sitzplätzen, die in einen Sport- und Messepark eingebettet ist.

Hier sollen aktive und passive Erholungsmöglichkeiten für die Bevölkerung miteinander verbunden werden.

Nachdem der erste Realisierungsabschnitt mit der Erweiterung der SAP-Arena im September 2005 abgeschlossen wurde, wird zur Vollendung des Sportpark-Konzeptes noch eine weitere Entwicklungsfläche von ca. 10 ha bereitgestellt, um mit Sportarten wie z.B. Golf oder Baseball usw. das vorhandene Angebot wirkungsvoll ergänzen zu können.

Folgende Ziele werden damit für unser Verbandsgebiet verfolgt:

- Stärkung der Außenwirkung der Metropolregion Rhein-Neckar
- Stützung der Wirtschaftskraft durch die Multiplikatorfunktion von Events und überregionalen Sportveranstaltungen
- Bindung der Nachfrage der Bevölkerung hinsichtlich attraktiver Großereignisse
- Anreize setzen für aktive sportliche Betätigung

Daneben ist auf folgende für die Region wichtige Naherholungsschwerpunkte hinzuweisen, in denen die Standortvoraussetzungen für Anlagen von räumlich konzentrierten, verschiedenartigen Freizeiteinrichtungen gegeben sind oder durch gezielte Planungen und Maßnahmen geschaffen werden können:

- Brühl: Kollerinsel für Reiten, Segeln, Paddeln, Camping
- Ketsch: Anglersee mit Freibad
- Heddesheim: Badesee mit Vogelpark, Golfplatz am Neutzenhof
- Heidelberg: Königstuhlgebiet, Zoo, Schlosspark, Neckarvorland
- Leimen: Freizeitgebiet-Süd
- Mannheim: Herzogenriedpark, Käfertaler Wald, Luisenpark, Rheinau-Süd (Baggersee), Rheinauer Wald / Dossenwald, Sport- und Erholungszentrum westlich Neckarau, Waldpark (ohne NSG Reissinsel)
- Schwetzingen: Bellamar und Schlosspark
- In Ladenburg sind im Rahmen des „Grünprojektes“ attraktive neue Aufenthalts- und Spielbereiche entstanden, die durch die städtebauliche, gestalterische Verknüpfung mit der Altstadt ein besonderes Flair haben.

Freizeitnutzungen sind Modetrends unterworfen (Mountain-Biking, Inline-Skating, Golf, Reiten...). Dagegen lassen die in allen Teilen der Bevölkerung ausgeübten Erholungsarten wie Spazierengehen, Radfahren, Spiele im Freien, Baden / Schwimmen, Joggen, Gärtnern keine relevanten Tendenzen erkennen, so dass von einem ungefähr gleich bleibenden Bedarf

(gemessen an der Wohnbevölkerung) ausgegangen werden kann. Bestehende Anlagen können teilweise noch in ihrer Auslastung und Qualität optimiert werden. Ein großes Potenzial zur Nutzung im Sinne von Sport und Freizeit bieten auch Baulücken und entstandene Brachen im bestehenden Siedlungsgebiet. Für einige Freiraumnutzungen wie z.B. Sportflächen, Spielflächen und Kleingärten bestehen Bedarfsrichtwerte, die in Abhängigkeit von den örtlichen Gegebenheiten überprüft und gegebenenfalls modifiziert werden müssen.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass über die Projekte des Nachbarschaftsverbandes zur Landschaftsentwicklung weitere Freizeitangebote entstehen werden.

4.1.4 Öffentliche Ordnung und Sicherheit

Im Bereich des Gebiets „Mühlweg III“ in Leimen – St. Ilgen ist ein Standort für eine vom Land geplante Untersuchungshaftanstalt im Flächennutzungsplan dargestellt.

Aufgrund der derzeitigen Überbelegung der vorhandenen Haftplätze, die ca. 8.000 Haftplätze des Landes sind laut Feststellungen der Justizverwaltung schon von mehr als 9.000 Insassen belegt, sowie der Entwicklungsprognosen der Justizverwaltung werden unbedingt weitere Haftplätze im nordbadischen Raum benötigt.

Hinzu kommt, dass die alte Untersuchungshaftanstalt in Heidelberg wegen ihrer ungünstigen Lage, ihrer mangelhaften Funktionalität und ihrer schlechten Unterbringungsverhältnisse für das Land nicht mehr lange haltbar ist und nach den gegenwärtigen Planungen der Justizverwaltung mit der Errichtung eines Neubaus in Leimen – St. Ilgen aufgegeben wird.

Mit einem Neubau in Leimen – St. Ilgen beabsichtigt das Land, ca. 400 neue Haftplätze zu schaffen. Zeitlich soll das Projekt in Leimen – St. Ilgen im Anschluss an die Errichtung der Vollzugsanstalt in Offenburg realisiert werden. Dies ist aus heutiger Sicht ein Zeitrahmen bis spätestens zum Jahr 201A. Aufgrund der Entwicklung des Strafvollzugs hält das Justizministerium die Errichtung einer Vollzugsanstalt im nordbadischen Raum bis zu diesem Zeitraum zwingend für erforderlich.

Mit der Verordnung vom 27.08.1993, die seit 30.12.1993 rechtskräftig ist, hat die höhere Naturschutzbehörde das Gebiet „Nusslocher Wiesen“ unter Natur- und Landschaftsschutz gestellt.

Diese Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe, die auch den Standort der vom Land geplanten Untersuchungshaftanstalt mit einschließt, lässt auf der dafür dargestellten Gemeinbedarfsfläche ausdrücklich alle Maßnahmen zu, die zur Errichtung einer Untersuchungshaftanstalt notwendig sind.

Der Bedarf zur Standortsicherung für eine derartige Einrichtung des Justizvollzugs ist gegeben und die Dringlichkeit hoch.

4.2 Versorgung und Entsorgung

4.2.1 Wasserversorgung

Die derzeitigen und geplanten öffentlichen Wasserentnahmen werden durch die Grundwasserneubildung gedeckt.

Das zur Verteilung kommende Trinkwasser im Verbandsgebiet erfüllt derzeit sämtliche Kriterien der Trinkwasserverordnung. Allerdings reichen die in den ausgewiesenen Wasserschutzgebieten bestehenden Nutzungsaufgaben zur Sicherung der Trinkwasserqualität oft nicht aus, so dass an etlichen Entnahmestellen im Planungsraum ein erheblicher Aufwand zur Aufbereitung von Rohwasser bzw. eine Mischung von Wasser aus dem Oberen Grundwasserleiter mit Grundwasser aus dem Mittleren Grundwasserleiter betrieben wird. Im Sinne einer nachhaltigen Grundwassernutzung soll jedoch auf die Nutzung von langfristig nicht regenerierbarem Tiefenwasser verzichtet werden und die Erreichung der Trinkwasserqualität durch entsprechende Nutzungsregelungen im Wassereinzugsgebiet angestrebt werden.

Nach Änderung des §43 WGBW 1995 sind Wasserleitungen nicht mehr genehmigungspflichtig. Da auch in der Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung in der Regel festgestellt wird, dass von einer Trinkwasserleitung keine erheblichen Auswirkungen für Natur und Umwelt zu erwarten sind, wird auf die Darstellung von Wasserleitungen und Wasserfernleitungen verzichtet.

Auf der Ebene des Bebauungsplans muss dieser Sachverhalt jedoch abgeklärt werden.

Tab. 18: Wasserversorgungsunternehmen und Zweckverbände

Städte und Gemeinden	Wasserversorgungsunternehmen und Zweckverbände
Brühl	MVV Mannheim
Dossenheim	Stadtwerke Heidelberg Gemeindewerke Dossenheim
Edingen-Neckarhausen	Wasserzweckverband „Neckargruppe“
Eppelheim	Stadt Eppelheim Betriebsführung: Stadtwerke Heidelberg
Heddesheim	Wasserzweckverband „Obere Bergstraße“ Wasserzweckverband „Lobdengau“
Heidelberg	Grundversorgung: Stadtwerke Heidelberg AG Spitzenbedarf: <ul style="list-style-type: none"> • Zweckverband Wasserversorgung Kurpfalz • Wasserversorgungsverband Neckargruppe Edingen - Neckarhausen
Hirschberg	Wasserzweckverband „Obere Bergstraße“
Ilvesheim	MVV Mannheim
Ketsch	Zweckverband Wasserversorgung Kurpfalz
Ladenburg	Wasserzweckverband „Lobdengau“
Leimen	Zweckverband Wasserversorgung „Hardtgruppe“
Mannheim	Grundversorgung: MVV Mannheim Spitzenbedarf: Zweckverband Wasserversorgung Kurpfalz
Nussloch	Gemeindewasserwerke Nussloch
Oftersheim	Zweckverband Wasserversorgung Kurpfalz
Plankstadt	Gemeindewerke Plankstadt Zweckverband Wasserversorgung Kurpfalz
Sandhausen	Zweckverband Wasserversorgung „Hardtgruppe“
Schriesheim	Wasserzweckverband „Eichelberg“, Wasserzweckverband „Lobdengau“, Gemeindewerke Schriesheim
Schwetzingen	Grundversorgung: Zweckverband Wasserversorgung Kurpfalz Spitzenbedarf: MVV Mannheim

4.2.2 Gas

Im Gebiet des Nachbarschaftsverbandes sind Gashochdruckleitungen folgender Betreiber verlegt:

- Gasversorgung Süddeutschland (GVS)
- Mannheimer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft AG (MVV)
- Stadtwerke Heidelberg

Zusätzlich wird von der Ruhrgas AG zusammen mit der WINGAS GmbH eine neue überregionale Erdgasfernleitung geplant (Süddeutsche Erdgasleitung, SEL), die von der deutsch-österreichischen Grenze bis zum Knotenpunkt Lampertheim zusätzliche Gasmengen aus Russland und zentralasiatischen Staaten nach Süddeutschland transportieren, um sie sowohl dem innerdeutschen Markt als auch im Transit in andere westeuropäische Länder weiterzuleiten. Im Flächennutzungsplan 2015/20 ist die Trasse der Gasleitung noch nicht dargestellt, da die Nutzungskonflikte im Abschnitt Heidelberg / Leimen / Nussloch noch nicht auf eine optimale Trassenführung abgeklärt werden konnten.

Gashochdruckleitungen sind je nach Leitungsdurchmesser in 6 bis 10 m breiten Schutzstreifen verlegt. Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasfernleitung keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gasfernleitung beeinträchtigen oder gefährden. Aus diesem Grund sind die Betreiber der Gashochdruckleitungen an Bebauungsplanverfahren entlang der Leitungen zu beteiligen.

An das Gasnetz sind alle Städte und Gemeinden des Verbandes angeschlossen.

Im Flächennutzungsplan 2015/20 sind alle Hochdruckleitungen dargestellt, die einen Durchmesser (DN) von 300 mm und mehr besitzen. Untergeordnete Leitungen sind nicht dargestellt, da für den Bau dieser Leitungen keine UVP-Pflicht besteht.

4.2.3 Fernwärme

Das Fernwärmenetz im Gebiet des Nachbarschaftsverbandes wird von der Mannheimer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft AG (MVV) und der Heidelberger Stadtwerke AG betrieben.

Im Flächennutzungsplan 2015/20 werden alle Fernwärme- und Dampfhochdruckleitungen ab 250 mm Durchmesser (DN) dargestellt.

4.2.4 Stromversorgung

Im Gebiet des Nachbarschaftsverbands werden die Hochspannungsleitungen jeweils von der EnBW AG, der Mannheimer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft AG (MVV) und der RWE NET AG betrieben.

Im Flächennutzungsplan 2015/20 werden alle Hochspannungsfreileitungen ab 110 kV sowie sämtliche Anlagen zur Energiegewinnung und Umspannwerke dargestellt. Leitungen mit einer Nennspannung von weniger als 110 kV unterliegen nicht der UVP-Pflicht. Daher sind sie nicht Planinhalt.

Auf der Ebene des Bebauungsplans muss gewährleistet werden, dass der Schutzbereich der Hoch- und Höchstspannungsleitungen eingehalten wird.

Die bestehenden Hochspannungsfreileitungen sind durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten grundbuchlich gesichert. In den Dienstbarkeiten ist vereinbart, dass die entsprechenden Grundstücke für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung von Hochspannungsfreileitungen mit dazugehörigen Masten und ihrem Zubehör einschließlich Fernmeldeluftkabel in Anspruch genommen und betreten werden dürfen. Im Schutzstreifen ist die Errichtung von Bauwerken unstatthaft.

Bäume und Sträucher dürfen die Leitungen nicht gefährden, auch Montage- und Unterhaltungsarbeiten sowie Arbeitsfahrzeuge nicht behindern. Entfernung und Kurzhaltung der die Leitungen gefährdenden Bäume und Sträucher ist zulässig, auch so weit sie in die Schutzstreifen hineinragen. Die Ausübung dieses Rechts kann einem Dritten übertragen werden. Leitungsgefährdende Verrichtungen ober- und unterirdisch müssen unterbleiben.

Alle Planungsmaßnahmen im Bereich von Hochspannungsfreileitungen sind rechtzeitig mit den Energieunternehmen abzustimmen. Insbesondere sind die in den DIN VDE-Bestimmungen festgelegten Mindestabstände einzuhalten.

4.2.5 Windenergie

Das Land Baden-Württemberg hat durch die Novellierung des Landesplanungsgesetzes vom 10. Juli.03 (§ 11 Abs. 3 Nr. 11 LPIG) die Aufgabe der Steuerung von Windenergieanlagen an die Regionalverbände übertragen.

In der Teilfortschreibung des Regionalplanes Unterer Neckar, Plankapitel 5.7.1 Windenergie werden gebiets-scharf Vorranggebiete ausgewiesen, während die übrigen Gebiete der Region als Ausschlussgebiete festgelegt sind, in denen regionalbedeutsame Windenergieanlagen nicht zulässig sind.

Die Teilfortschreibung des Regionalplanes zur Windenergie ist am 13.07.2004 beschlossen und am 19.07.2005 in Kraft getreten.

Da der Regionalplan bis zur Entwurfsphase zum Flächennutzungsplan 2015/20 keine Aussagen zur Nutzung der Windenergie machte, hat der Nachbarschaftsverband eine Arbeits-

karte zur qualifizierten Standortzuweisung für das Gebiet des Nachbarschaftsverbandes vorbereitet, um auf dieser Grundlage die Nutzung der Windenergie in der Zwischenzeit zu steuern.

Hierfür wurde das gesamte Verbandsgebiet bezüglich des Ausschlusses und der potentiellen Eignung für die Nutzung von Windenergie überprüft. Zur Abgrenzung der Ausschlussflächen wurden Kriterien verwandt, die sich weitgehend aus den gesetzlichen Bestimmungen ableiten. Derzeitige oder geplante Nutzungen und Schutzgebietsverordnungen leiten Restriktionen ab, deren räumliche Ausdehnung entweder gesetzlich geregelt ist oder sich als planerische Faustwerte durchgesetzt hat.

Die Darstellung von Ausschlussbereichen basiert auf den Grundlagen einer nachhaltigen Stadt- und Landschaftsplanung. Die Windhöffigkeit (mittlere jährliche Windgeschwindigkeit) wird nicht als Kriterium herangezogen, da die Einschätzung der wirtschaftlichen Erfolgsaussichten allein in der Verantwortung vom möglichen Investor liegt. Allein der Investor kann und soll nach eigenen detaillierten Vor-Ort-Messungen über den Zeitraum von mindestens einem Jahr darüber entscheiden, ob an einem ausgewiesenen Standort das vorhandene Windangebot aus seiner Sicht eine ausreichende Basis für eine Investitionsentscheidung ist. Zudem können sich die Voraussetzungen für eine entsprechende Untersuchung der Wirtschaftlichkeit leicht ändern (Einspeisevergütung, technische Entwicklung).

Grundsätzlich ist die mittlere jährliche Windgeschwindigkeit im Bereich des Nachbarschaftsverbandes mit Ausnahme des Odenwaldes relativ homogen und liegt in 80m Höhe bei durchschnittlich 5,8 m/s. Daten zur Windhöffigkeit liegen dem Nachbarschaftsverband flächendeckend vor.

Als Ergebnis dieser Restriktionsanalyse zeigen sich „Suchräume für Windkraftanlagen“, die bei Bedarf innerhalb jeder Gemeinde bezüglich weiterer „weicher“ Gunst- oder Ungunstfaktoren überprüft werden müssen.

Windparks nehmen erhebliche Flächen „in Anspruch“. Korrekter gesagt können Flächen als Windpark zusätzlich beansprucht werden, die ansonsten weiterhin uneingeschränkt landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich oder auch unter Umständen gewerblich genutzt werden können, weil die Anlagen untereinander Abstandsflächen benötigen. Mit höherer Leistungsfähigkeit nehmen die erforderlichen Abstände zu. Der Flächenanspruch ist von Bauhöhe und Aufstellungsdichte abhängig. Als Richtwert für einen Windpark mit z.B. 5 Windenergieanlagen mit einer Leistung von jeweils 1 bis 1,5 MW ergibt sich eine Mindestfläche von ca. 30 ha (s. Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg: Windfibel).

Die Teilfortschreibung des Regionalplans wählt folgende Ausweisungen:

<p>Vorranggebiete Windenergie:</p> <p style="text-align: center;"><u>Z</u></p>	<p>Regionalbedeutsame Windenergieanlagen sind nur in den ausgewiesenen Vorranggebieten für die Windenergienutzung zulässig.</p> <p>In den Vorranggebieten für die Windenergienutzung sind alle Vorhaben und Maßnahmen ausgeschlossen, die der Nutzung der Windenergie entgegenstehen; gleiches gilt für beabsichtigte Nutzungsänderungen.</p>
<p>Ausschlussgebiete Windenergie:</p> <p style="text-align: center;"><u>Z</u></p> <p style="text-align: center;"><u>G</u></p>	<p>Außerhalb der Vorranggebiete für die Windenergienutzung sind die Errichtung und der Betrieb von regionalbedeutsamen Windenergieanlagen ausgeschlossen</p> <p>Nicht regionalbedeutsame Windenergieanlagen sollen in den ausgewiesenen Vorranggebieten für die Windenergienutzung konzentriert werden</p>

Nach einer Festlegung von Ausschlussgebieten anhand absoluter Ausschlusskriterien und weiterer Abwägung wurden die verbliebenen Flächen anhand der Windgeschwindigkeit und der Flächengröße überprüft um nach einer Einzelfallbetrachtung der verbliebenen Standorte für das Verbandesgebiet zwei Standorte vorzuschlagen:

- Mannheim: Deponie Friesenheimer Insel
- Ilvesheim, Ladenburg: Lange Gehren

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf der Teilfortschreibung des Regionalplans dahingehend geändert, dass die oben genannten Vorranggebiete innerhalb des Nachbarschaftsverbandes nicht weiter verfolgt werden und auch das in Heidelberg während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgeschlagene Vorranggebiet „Drei Eichen“ aus der Planungskulisse genommen wird.

Innerhalb des Gebiets des Nachbarschaftsverbandes sind demnach keine Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie ausgewiesen, d.h. das gesamte Verbandsgebiet ist ein Ausschlussgebiet und die regionalbedeutsame Nutzung der Windenergie ist nicht zulässig.

Die Steuerung von Windenergieanlagen unterhalb der Regionalbedeutsamkeit ist über den Flächennutzungsplan nicht erforderlich.

Tab. 19: Ausschluss- und Restriktionskriterien in der Bearbeitung des Nachbarschaftsverbandes

Ausschlusskriterien	Raumordnerischer Grund für Unverträglichkeit / Ausschluss
Bestehende und geplante Siedlungs- und Wohngebiete + Landwirtschaftliche Weiler incl. eines Abstands von 500 m	Immissionsschutz, Freihalten von Bereichen für Siedlungserweiterung, Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Lärm, Schattenwurf, Lichtreflexe, Eisschlag. In BW gibt es keine Vorschrift, die einen Abstand fest schreibt. In anderen Bundesländern gibt es Abstandsempfehlungen zwischen 750 m bis 250 m in Abhängigkeit von der Art des Siedlungsbereichs.
Important Bird Areas nach EU-Vogelschutzrichtlinie incl. eines Abstands von 500 m	Schutz von Brut-, Nahrungs- und Rastplätzen besonders geschützter Tierarten und ihrer unmittelbaren Nähe, EU – Vogelschutzrichtlinie.
Sport- und Freizeitflächen einschließlich eines Bereichs von 250 m um diese Anlagen	Immissionsschutz (Vermeidung von Beeinträchtigungen z.B. durch Lärm, Schattenwurf, Lichtreflexe, Eisschlag)
Friedhöfe und Grünanlagen einschließlich eines Bereichs von 250 m um diese Anlagen	Immissionsschutz (Vermeidung von Beeinträchtigungen z.B. durch Lärm), Vermeidung von Störungen der Parksituation innerhalb der Anlagen durch visuelle Beeinträchtigungen (Landschaftsbild)
Bestehende oder geplante Naturschutzgebiete incl. eines Abstandes von 200 m	Naturschutzrecht, Regelung durch die Landes- u. Regionalplanung
Besonders geschützte Biotop (§ 32 Biotop ⁴⁰ , FFH - Flächen) incl. eines Abstandes von 200 m	Naturschutzrecht, Regelung durch die Landes- u. Regionalplanung
Schienenstrecken incl. Abstand von 100 m	Freihaltung der Verkehrsstrasse mit angemessenem Sicherheitsabstand (Eisschlag, Schattenwurf, Lichtreflexe, Vermeidungen von Betriebsfunkstörungen der Bahn)
Autobahnen, Bundesstraßen incl. Abstand 100 m	Freihaltung der Verkehrsstrasse mit angemessenem Sicherheitsabstand (Eisschlag, Schattenwurf, Lichtreflexe)
Hochspannungsleitung + Sicherheitsabstand 100 m	Freihaltung der Trasse mit angemessenem Sicherheitsabstand für ausschwingende Kabel und zur Vermeidung von Schäden durch Nachlaufströmungen
Richtfunkstrecken mit einem Korridor von 100 m	Vermeidung von Störungen des Richtfunkbetriebs
Luftverkehrsschutzflächen	Hochragende Bauwerke in Einflugs-/ Abflugsschneise unmöglich, seitliche Hindernisfreiheit, Vermeidung von Radarstörung
Standorte für regionalbedeutsame Infrastrukturanlagen (Deponie)	Die ausgewiesenen Gebiete sind nach dem Regionalplan von einer für die Abfallbeseitigung oder Verwertung entgegenstehenden Nutzung freizuhalten
Vorhandene und noch betriebene Steinbrüche	Unmittelbarer Nutzungskonflikt
Flächen zur Rohstoffsicherung	Unmittelbarer Nutzungskonflikt
Gewerbeflächen und Hafen	Nutzungskonflikte sind im Einzelfall zu überprüfen
Landschaftsschutzgebiete	Besondere Bedeutung von Landschaftsschutzgebieten im Verdichtungsraum, Immissionsschutz, Vermeidung von visueller Beeinträchtigung,

⁴⁰ Bis 1.1.2006 § 24a NatSchG

4.2.6 Abfallwirtschaft

Die Kommunen des Nachbarschaftsverbandes sind im Zweckverband Abfallwirtschaft Rhein-Neckar (ZARN) zusammengeschlossen. Der ZARN wurde 2001 wegen Zweckerfüllung aufgelöst. Die Abfallbeseitigung erfolgt in vier unterschiedlichen Anlagenarten:

- Deponien:
Restdeponien für Bauschutt und andere mineralische Abfälle befinden sich in Mannheim. In Ladenburg, Eppelheim, Plankstadt, Nussloch, Heidelberg und Mannheim wird Erdaushub und Bauschutt in Sand- und Kiesgruben mit Rekultivierungsverpflichtung verwendet. Zahlreiche ehemalige Abgrabungen sind mit Altablagerungen, meist Bauschutt und Hausmüll, verfüllt.
- Kompostieranlagen:
In Heidelberg-Wieblingen wird ein Kompostierwerk betrieben.
- In der Müllverbrennungsanlage Mannheim auf der Friesenheimer Insel wird der Restmüll von Mannheim und Heidelberg und den Gemeinden des Rhein-Neckar-Kreises verbrannt.
- In den Gemeinden des Verbandsgebiets befinden sich mehrere Recyclinghöfe zur Annahme von Abfällen und Wertstoffen.

In den letzten Jahren hat durch den Rückgang des Aufkommens und durch den Bau von Behandlungsanlagen eine deutliche Entlastung im Abfallbereich stattgefunden. So halbierte sich nach Angaben des ZARN im Zeitraum von 1990 bis 1996 der Gewerbe- und Hausmüll. Maßgeblich für den Mengenrückgang sind gesetzliche Vorschriften. Mit der Erweiterung der Müllverbrennungsanlage auf der Friesenheimer Insel stehen zusätzliche Kapazitäten für die Entsorgung von Abfällen von außerhalb der Region zur Verfügung.

Untersuchungen des Regionalverbands belegen, dass bei einer gesamträumlichen Betrachtungsweise, ausgenommen die Behandlung der nativ-organischen Abfälle, das gesamte erforderliche Spektrum an Behandlungs- und Entsorgungsanlagen vorhanden bzw. im Bau ist⁴¹. Daher sind keine neuen Standorte bzw. Flächen für die Abfallwirtschaft im Flächennutzungsplan 2015/20 dargestellt.

Von den Unternehmen bzw. Behörden der Abfallwirtschaft wurde kein Flächenbedarf zur Deponierung organischer Abfälle vorgetragen.

⁴¹ Raumordnungsverband Rhein-Neckar (1995): Materialien zum Raumordnungsplan Rhein-Neckar, Regionales Konzept der Abfallwirtschaft im Rhein-Neckar-Raum.

4.2.7 Abwasserbeseitigung

Ein Großteil der Gemeinden im Planungsraum, mit Ausnahme der Stadt Mannheim, hat sich zur Entsorgung der Siedlungsabwässer zu Abwasserzweckverbänden (AZV) zusammengeschlossen. Von diesen werden im Planungsraum folgende Kläranlagen betrieben:

- Stadt Mannheim: Mannheim-Scharhof
- AZV Heidelberg mit den Gemeinden Heidelberg, Eppelheim, Dossenheim, Neckargemünd Standort: Heidelberg (Handschuhsheimer Feld und Wieblingen), kleine örtliche Anlagen in: Heidelberg-Neurott und Neckargemünd Dilsberger Hof
- AV Unterer Neckar mit den Gemeinden Edingen-Neckarhausen, Heddesheim, Ilvesheim, Ladenburg, Schriesheim, Standort: Edingen-Neckarhausen (Neckarplatten)
- AV Untere Hardt mit den Gemeinden Leimen, Sandhausen, Nussloch u.a., Standort Leimen (am Landgraben, nördlich von St. Ilgen)
- Zweckverband Kläranlage Bezirk Schwetzingen mit den Gemeinden Schwetzingen, Plankstadt, Oftersheim, Brühl, Ketsch, Standort: Schwetzingen (beim Ketscher Altrhein)
- AV Bergstraße mit der Gemeinde Hirschberg u.a., Standort: Weinheim (außerhalb des Planungsraums)

Die Vorflut bilden, mit Ausnahme der Kläranlagen am Landgraben bei St. Ilgen und der Kläranlage Heidelberg-Neurott, die Flüsse Rhein und Neckar. Die Abwasserreinigung in Kläranlagen geschieht nicht immer in dem Umfang und in der Qualität, dass Belastungen von Oberflächengewässern vollständig vermieden werden können. Die Gütesituation der Vorfluter, insbesondere der kleinen Gewässer (z.B. Landgraben / Leimbach) zeigt dies deutlich. Bei der verbreiteten Mischkanalisation kommt es bei starken Niederschlagsereignissen zu einer Einleitung von ungeklärtem Schmutzwasser in die Vorfluter (Überlauf). Möglichkeiten zur Rückhaltung von Niederschlägen und Brauchwassernutzung sowie Trennkanalisation in Verbindung mit Regenrückhalte- und -überlaufbecken können die Wasserqualität in den Vorflutern verbessern.

Die Ablaufqualität der Kläranlagen entspricht jedoch den Anforderungen des Anhang 1 der Abwasserverordnung des Bundes. Im Einzelfall sind wegen der Leistungsfähigkeit des Vorfluters sogar höhere Anforderungen gestellt und durch die Kläranlagenbetreiber umgesetzt.

Regenüberlauf- und Regenrückhaltebecken dienen im Regenwetterfall dazu, dass abfließendes Mischwasser mechanisch behandelt wird und somit nur ein geringer Teil der Schmutzfracht ins Gewässer eingeleitet wird. Im Jahresmittel müssen 90% dieser Fracht zur Kläranlage gelangen und dort abgereinigt werden. Der Bau von geringem noch fehlendem Regenbeckenvolumen wird weiter betrieben und muss sich an den ausgewiesenen Baugebieten orientieren.

Bei vielen Gemeinden werden verstärkt Neubaugebiete modifiziert entwässert, d.h. unbelastetes bzw. gering belastetes Niederschlagswasser verbleibt in der Nähe des Anfallortes und wird versickert oder in den Vorfluter eingeleitet.

4.2.8 Telekommunikation

Der Flächennutzungsplan zeigt die wichtigen Knoten der Richtfunkstrecken im Verbandsgebiet.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen muss gewährleistet werden, dass in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden.

Über dem Verbandsgebiet verlaufen einige militärische Richtfunkstrecken. Zum Schutz dieser für den militärischen Funkverkehr wichtigen Einrichtungen sind die Bestimmungen des Gesetzes über die Beschränkung von Grundeigentum für die militärische Verteidigung (Schutzbereichsgesetz, SchBG) zu beachten.

Weiterhin muss der Raum, der die direkte geometrische Sichtlinie zwischen Sender und Empfänger (Fresnelzone) umgibt, frei von Hindernissen sein, was eine Einschränkung der Bauhöhe in einem Schutzbereich von ca. 100 m beiderseits dieser Sichtlinie zwischen zwei Richtfunkstellen erforderlich macht.

Sofern Baumaßnahmen in einem solchen Schutzbereich bzw. innerhalb einer Richtfunkstrecke vorgesehen sind, ist es erforderlich, dass Bebauungspläne bzw. Einzelbaugesuche der Wehrbereichsverwaltung Süd zur Prüfung und Stellungnahme vorgelegt werden, da innerhalb dieses Bereichs genau untersucht werden muss, ob die Freiraumausbreitung unzulässig behindert wird.

4.3 Verkehr

Der Flächennutzungsplan 2015/20 beschränkt sich in seiner Plandarstellung und seinen Erläuterungen auf generelle Aussagen zu Optimierungen im Schienennetz der Deutschen Bahn AG und auf Ergänzungsvorschläge zur S-Bahn bzw. Regionalbahnbedienung auf dem Schienennetz der Bahn AG in seinem Leitbild. Er gibt den Diskussionsstand im Bereich der Stadtbahnplanung bekannt und übernimmt das klassifizierte Straßennetz aus dem Generalverkehrsplan Baden-Württemberg und dem rechtsverbindlichen Regionalplan Unterer Neckar zur Sicherung einer ausreichenden Erschließung seiner Verbandsgemeinden und ihrer Verbindungen mit den zugehörigen Mittel- und Oberzentren sowie weiterer Versorgungseinrichtungen und einer guten Verbindung untereinander.

Im Gebiet des Nachbarschaftsverbandes beträgt der Anteil der Verkehrsflächen innerhalb der Siedlungsflächen ca. 15 – 20%.

4.3.1 Planungen der Deutschen Bahn AG

Für den Bereich des Nachbarschaftsverbandes gibt die DB - Netz AG folgende Veränderungen in den nächsten Jahren bekannt:

- Verbesserungsmaßnahmen im Hauptbahnhof Mannheim, eine Abstimmung bezüglich der südlichen Bahnhofsgrenze ist mit der Stadt Mannheim erfolgt
- Dreigleisiger Ausbau des Abschnitts Mannheim Hbf – Mannheim Friedrichsfeld Süd, optional weiter bis Heidelberg Wieblingen
- Neubau des Haltepunkts Mannheim Sport- und Messepark und S –Bahngerechter Ausbau des Haltepunkts Mannheim Seckenheim.
- Höhenfreie Querung der Strecke Mannheim Hbf – Heidelberg Hbf auf Höhe der Südausfahrt des Rangbahnhofs in Richtung Mannheim Friedrichsfeld.
- Viergleisiger Ausbau zwischen Heidelberg Wieblingen und Heidelberg Hbf, mit zusätzlicher höhenfreien Querung der Strecke Mannheim Hbf – Heidelberg Hbf durch ein Gleis der Strecke Weinheim – Heidelberg Hbf.
- Für die Strecke Heidelberg Hbf – Bruchsal gibt es die optionale Überlegung eines dreigleisigen Ausbaus. Wird derzeit jedoch nicht verfolgt.

DB-Neubaustrecke Rhein-Main/ Rhein-Neckar, Streckenabschnitt Baden-Württemberg

Die Deutsche Bahn AG plant den Bau einer ICE Neubaustrecke Frankfurt – Mannheim als Lückenschluss im deutschen und europäischen Hochgeschwindigkeitsnetz. Im Januar 2000 wurde bekannt, dass der ICE-Knoten Mannheim/ Hauptbahnhof umfahren werden sollte und eine Anbindung nur über einen Nebenast vorgeschlagen war.

Wirtschaft, Wissenschaft, Politik, Gewerkschaften, die Kammern, Kommunen und Verbände der Region schlossen sich zu einem Forum zusammen, das eine Umfahrung des Knotenpunktes Mannheim einhellig ablehnte.

Der Nachbarschaftsverband hat in seiner Stellungnahme vom 30.05.2003 zum Raumordnungsverfahren vorgetragen, dass mit einer Umfahrung:

- eine Minderung des wirtschaftlichen Erfolgs der Region und der DB-AG verbunden ist.
- den bundesweiten Raumordnerischen Vorgaben widersprochen wird,
- der Effekt einer Fahrzeitverkürzung stark überschätzt wird,
- die Wirkung des psychologischen Moments der Vorbeifahrt auf die Wirtschaftsentwicklung unseres Raumes nicht gewürdigt wird und
- dass die Vorzugsvariante der Bahn AG eine nicht ausgleichbare Grünzäsur in Anspruch nimmt.

Mit der Darstellung der geplanten Schnellfahrtstrecke für den ICE zum Hauptbahnhof Mannheim wird zum Ausdruck gebracht, dass der so genannte „Bypass“ nicht Bestandteil des mit dem Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungskonzeptes ist. Über das Raumordnungsverfahren wurde die raumordnerisch mit den geringsten Eingriffen verbundene Trassenführung ermittelt. Die von der Deutsche Bahn AG verfolgte Umfahrung des Hauptbahnhofs von Mannheim wurde verworfen.

Im Flächennutzungsplan ist die im Raumordnungsverfahren ermittelte Trassenführung dargestellt.

4.3.2. Öffentlicher Personennahverkehr

Vorrangiges Ziel der Verkehrsplanung und Verkehrsförderung in den Verdichtungsräumen auf Landes- Regional- und kommunaler Ebene sollte insbesondere die Schaffung und Bereitstellung eines leistungsfähigen öffentlichen Personennahverkehrsangebotes sein.

Der FNP 2015/20 hat in seinem Leitbild die Einrichtung einer S-Bahnbedienung auf der Strecke Mannheim Seckenheim – Weinheim gefordert. Der Streckenabschnitt ist im Realisierungsprogramm des Verkehrsverbundes Rhein-Neckar (VRN) „Rhein-Neckar-Takt 2010“ enthalten, auf den nachfolgend eingegangen wird.

Im Übrigen trägt der FNP auch durch konsequente Ausweisung von Siedlungsschwerpunkten im Einzugsbereich bestehender und zukünftiger S-Bahnhaltestellen zur Stärkung des öffentlichen Nahverkehrs bei.

S-Bahn (Regionalbahn) Rhein-Neckar

Mit der verkehrspolitischen Leitlinie „Grundsatzkonzept Rhein-Neckar-Takt 2010“ hat der Zweckverband Verkehrsverbund Rhein-Neckar am 10.10.1996 im Rahmen seiner Aufgabenstellung seine Ziele im Schienenpersonennahverkehr für den Zeithorizont 2010 bestimmt. Auf der Grundlage dieser Ziele hat die VRN GmbH das „Realisierungsprogramm Rhein-Neckar-Takt 2010“ entwickelt und die Ziele in diesem Zusammenhang zugleich neuen Erkenntnissen angepasst. Mit dem Realisierungsprogramm soll der Weg aufgezeigt werden, wie bis zum Jahr 2010 das System der S-Bahn Rhein-Neckar zu vervollständigen ist. Maßgeblich für die Programmaussagen waren die Ergebnisse eisenbahnbetrieblicher Untersuchungen, baulicher Machbarkeitsstudien und standardisierter Bewertungen, die in Abstimmung und gemeinsam mit den zuständigen Ländern, SPNV - Aufgabenträgern und DB-Infrastrukturgesellschaften erarbeitet wurden. Das Realisierungsprogramm löst als verkehrspolitische Leitlinie das im Jahre 1996 beschlossene Grundsatzkonzept ab.

Das angestrebte Gesamtnetz der S-Bahn Rhein-Neckar soll entsprechend der Beschlussfassung des ZRN vom 17.06.2004 folgende Strecken umfassen:

1. Homburg – Kaiserslautern – Neustadt – Ludwigshafen – Mannheim – Heidelberg – Bruchsal – Karlsruhe
2. Bruchsal – Germersheim – Speyer – Ludwigshafen – Mannheim – Heidelberg - Eberbach – Mosbach – Osterburken
3. (Ludwigshafen -) Mannheim – Schwetzingen – Graben-Neudorf – Karlsruhe
4. Aglasterhausen-/Eppingen – Sinsheim – Heidelberg – Mannheim – Ludwigshafen – Frankenthal – Worms (- Mainz)
5. Biblis – Mannheim – Weinheim – Bensheim – Darmstadt (- Frankfurt)

Stadtbahnnetz

Die Zuständigkeit für den ÖPNV im Verbandsgebiet des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg – Mannheim liegt nach dem Personenbeförderungsgesetz des Landes Baden - Württemberg bei den Aufgabenträgern Mannheim, Heidelberg und Rhein-Neckar-Kreis. Sie haben nach diesem Gesetz die Aufgabe, Nahverkehrspläne zu erstellen, diese zu überprüfen und bei Bedarf fortzuschreiben. Im Verkehrsverbund Rhein – Neckar wurden 1998 insgesamt 17 Nahverkehrspläne erstellt und beim Verbund zu einem gemeinsamen „Nahverkehrsplan Rhein – Neckar“ zusammengeführt. Als mittelfristige Investitionsprogramme enthalten diese Pläne auf der Grundlage vorgegebener Ziele alle erforderlichen Maßnahmen nach Prioritäten und ihrem geschätzten Finanzvolumen; inzwischen als Pläne der 2. Generation 2004 – 2008.

Nach erheblichen Angebotsverbesserungen ist das Resultat der Verantwortlichen, dass das ÖPNV – Angebot sehr gut ausgebaut ist. Für die kommenden Jahre stehen deshalb weniger betriebliche sondern mehr investive Maßnahmen im Mittelpunkt der Planung.

Auf der Agenda des Rhein – Neckar - Kreises sind bedeutende Schwerpunktmaßnahmen dabei: Die Elektrifizierung der Elsenzthal- und Schwarzbachtalbahn und der weitere zweigleisige Ausbau der OEG – Schienenstrecke an der Bergstraße.

Für Mannheim wird die wichtigste Maßnahme der nächsten Jahre die Erschließung des Fahrlachgebietes, des Stadtteils Neuostheim, SAP – Arena sowie des Maimarktgeländes durch eine neue Straßenbahnlinie sein.

Die Fortschreibung des Plans in der Stadt Heidelberg befindet sich derzeit im Verfahren. Neben der im Bau befindlichen Straßenbahn in den Stadtteil Kirchheim ist eine Ringlinie im Neuenheimer Feld geplant. Ein Projektbeschluss des Gemeinderats und ein Beschluss über die Vorplanung liegen vor. Die Linie wird im Norden und Süden an die Berliner Straße angebunden. Im Norden werden noch zwei Trassenvarianten diskutiert.

Die Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans sieht auch die (Wieder-) Erschließung der Altstadt mit einer Straßenbahn vor. Die möglichen Trassenführungen müssen noch geprüft werden.

Neben diesem überschaubaren Ausbauprogramm enthalten die Nahverkehrspläne auch einen langfristigen Entwicklungsrahmen, in dem allgemein noch nicht konkretisierte Planungen enthalten sind. Solche langfristigen Projekte sind im Bereich des Rhein – Neckar - Kreises:

- Stadtbahnverlängerung Leimen – Wiesloch
- Stadtbahnverlängerung Eppelheim – Plankstadt Bf. Schwetzingen
- Stadtbahnverlängerung Mannheim – Feudenheim – Ladenburg – Schriesheim
- Stadtbahnverlängerung Heidelberg – Kirchheim – Sandhausen – Walldorf

Ursprüngliche Überlegungen von Stadtbahnverlängerungen (Mannheim Rheinau -) Rohrhof – Brühl – Ketsch sowie Heddeshelm – Hirschberg werden nicht mehr weiterverfolgt.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Straßenbahnstrecken grundsätzlich zweigleisig auszuführen sind und auf unabhängigen oder besonderen Bahnkörper verlaufen sollen.

Busverkehr

Das Busliniennetz ergänzt das ÖPNV – Schienennetz in den Verdichtungscentren und dient der Grundversorgung mit Nahverkehrsleistungen in der Fläche. Im Flächennutzungsplan sind für das Busliniennetz keine besonderen Ausweisungen erforderlich.

Organisatorisch wird es Aufgabe der Nahverkehrsträger und Nahverkehrspläne sein, die Buslinien zu Teilnetzen zusammenzufassen, welche die zentralörtliche Gliederung und die Verknüpfungspunkte ebenso berücksichtigen wie die Produktebenen. Konzessionen werden auf der Grundlage dieser Teilnetze zukünftig im Wettbewerb vergeben.

4.3.3 Straßenverkehr

Unterhalb der Ebene der Fernstraßenverbindungen leiten sich Funktionen und Bedeutung des Straßennetzes im Verbandsgebiet des Nachbarschaftsverbandes von der unterschiedlichen Zentralität und Versorgungsfunktion seiner Mitgliedsgemeinden als Oberzentren und Mittelzentren ab sowie von der Bedeutung weiterer Versorgungsstandorte für die Mitgliedsgemeinden.

In Anlehnung an die Kategorisierung im Straßengesetz Baden-Württemberg werden die Straßen wie folgt unterteilt:

- Kategorie A
Direktverbindungen der Verdichtungsräume (Autobahnen, Europastraßen)
- Kategorie B
Überregionale und regionale Verbindungsstraßen (Bundesstraßen, Landesstraßen z.T. Kreisstraßen)
- Kategorie C
Zwischengemeindliche Verbindungsstraßen (Kreisstraßen, Gemeindeverbindungsstraßen)
- Kategorie D
Haupterschließungs- und Sammelstraßen in den Siedlungsbereichen

Darüber hinaus wurden im Flächennutzungsplan 2015/2020 keine weiteren Straßen dargestellt. Die Darstellung der Straßen nach Kategorie D dient auch der Strukturierung der Siedlungseinheiten und der Kennzeichnung des Ortsgrundrisses in den Verbandsgemeinden. In der Plandarstellung wurde diese Bedeutungshierarchie durch unterschiedliche Straßenbreiten berücksichtigt.

Auf eine differenzierte Unterscheidung der Einstufung der Straßen in Bundes-, Landes-, Kreis- und Gemeindeverbindungsstraßen wurde verzichtet. Vielmehr wurde bei der Darstellung im Plan darauf geachtet, dass jeweils die zeitgünstigsten Verbindungen jeder Verbandsgemeinde mit ihrem zugeordneten Ober- und Mittelzentrum sowie den Nachbargemeinden enthalten sind.

Straßenplanungen

Straßenplanungen werden aus dem Bedarfsplan des Bundes (Planungsstand Dez. 2005), dem Generalverkehrsplan Baden-Württemberg und dem verbindlichen Regionalplan Unterer Neckar in den Flächennutzungsplan 2015/20 übernommen, soweit ihre Trassenführung unter den Verbandsgemeinden abgestimmt ist.

Für die Straßenplanungen, zu denen noch kein tragender Konsens hergestellt wurde, wird die bisher erzielte Planungsreife beschrieben.

Zur Beseitigung von Engpässen und Erreichbarkeitsmängeln im Netz der regionalen Verbindungen werden folgende Straßen dargestellt:

- **BAB A5**

Als neues Vorhaben im vordringlichen Bedarf des Bedarfsplans des Bundes sind die Voruntersuchungen für den 6-spurigen Ausbau zwischen Autobahnkreuz (AK) Heidelberg und AK Walldorf eingeleitet.

Als neue Vorhaben im weiteren Bedarf ist der 6-spurige Ausbau zwischen Hemsbach und AK Heidelberg enthalten.

Im Bereich der Tank- und Rastanlage „Hardtwald“ besteht Erweiterungsbedarf im Umfang von 10 ha. Der Ausbau ist im Standortkonzept Tank- und Rastanlagen zu Bundesautobahnen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen verbindlich festgelegt. Im FNP wird keine Ausweisung vorgenommen, sondern dem hierfür erforderlichen Planfeststellungsverfahren vorbehalten.

Als Ergebnis der Beteiligung der Großen Kreisstadt Weinheim am Aufstellungsverfahren wird die Anregung aufgenommen, eine neue Anschlussstelle auf Höhe der Kreisstraße K4133 (Muckensturmer Straße) als planerische Überlegung nachrichtlich zu übernehmen.

- **BAB A6**

Der 6-spurige Ausbau zwischen Viernheim und AK Mannheim ist im Bau.

Die Trasse der Neubaustrecke Rhein-Main – Rhein-Neckar muss zwischen Autobahndreieck Viernheim und Mannheim - Sandhofen den geplanten 6 –streifigen Ausbau der A6 berücksichtigen.

Als neues Vorhaben im weiteren Bedarf ist der 6-spurige Ausbau zwischen AK Mannheim und Autobahndreieck (AD) im Bedarfsplan enthalten

- A656
Als neue Vorhaben im weiteren Bedarf sind der 6-spurige Ausbau zwischen Anschlussstelle (AS) Mannheim / Neckarau und Autobahnkreuz (AK) Mannheim, AK Mannheim und AK Heidelberg, AK Heidelberg und AS Rittel
- B 38a
Als 4-spuriger Ostabschnitt des Tangentenrings von Mannheim - Ludwigshafen mit seiner noch zu schließenden Lücke zwischen der B 36 und der Rheinquerung bei Altrip mit Anschluss an das linksrheinische Schnellverkehrsstraßennetz (Rhein-Neckar-Schnellweg).
Die Rheinquerung bei Altrip ist in den Bundesverkehrswegeplan 2003 nicht mehr aufgenommen.
- B 535,
als leistungsfähige Schnellverkehrsstraße unter Verknüpfung mit dem Rhein-Neckar-Schnellweg im Westen und der L 600 a, B 3 (neu), der L 594 und der L 600 im Osten, wobei die Verknüpfungen mit der L 600 a und B 3 (neu) bereits realisiert sind.
- B 44 / Westtangente,
Aufgrund der erheblichen Verkehrsbelastung der Mannheimer Stadtgebiete Jungbusch und Neckarstadt-West sowie der tangierenden Straßen Luisenring, Parkring und Untermühlaustraße und zur besseren Erschließung der Wirtschaftspotenziale der Friesenheimer Insel, wurde im Rahmen vorliegender Verkehrskonzepte eine Machbarkeitsstudie für die Westtangente/ Westumfahrung zwischen der Kurt-Schumacher-Brücke und der Diffenésstraße bzw. Luzenbergstraße erarbeitet. Ziel dieser Untersuchung war die Trassenfindung einer Entlastungsstraße zwischen der Innenstadt und dem Norden Mannheims mit Anbindung an die Anschlussstelle Sandhofen der BAB A 6.
Die als Ergebnis vorgeschlagene und vom Gemeinderat beilligte Vorzugstrasse verläuft von der Kurt-Schumacher-Brücke in Hochlage über der Straße Verbindungskanal linkes Ufer, quert den Neckar, wird über die Inselstraße und die Kammerschleuse auf die Friesenheimer Insel und östlich der Kleingartenanlage bis die Diffenésstraße weitergeführt.
Als Einstieg in die Gesamtmaßnahme wird zurzeit für den Umbau der Frankentalerstraße (B44) im Bereich zwischen der Bürstadter Straße und der Anschlussstelle A 6 / B 44 das Bebauungsplanverfahren durchgeführt.
- B36 / Südtangente Westabschnitt
Voraussetzung für die Realisierung des „Neuen Stadtquartiers am Hauptbahnhof / Mannheim 21“ ist die Verlegung der Südtangente zwischen dem Victoria-Hochhaus und dem Neckarauer Übergang aus der momentan um die „Bahninsel“ der DB AG geführten Lage in eine bahnparallele Lage, da die Südtangente in diesem Bereich bereits heute die Leistungsgrenze erreicht hat. Mit der oben genannten Trassenverlegung, einem direkten Anschluss an den Neckarauer Übergang und nur 2 geplanten Anschlüssen für den Stadtteil Lindenhof kann die Leistungsfähigkeit der Südtangente

so erhöht werden, dass sowohl die allgemeine Verkehrszunahme, als auch der durch Mannheim 21 erzeugte Verkehr abgewickelt werden kann.
Zurzeit läuft die Planfeststellung über ein Bebauungsplanverfahren.

- 5. Neckarquerung Heidelberg

zur besseren Anbindung des Neuenheimer Feldes

In einer Machbarkeitsstudie der Stadt Heidelberg wurden die Möglichkeiten einer Neckarquerung in unterschiedlichen Varianten untersucht:

- Neckarquerung als Brücke
- Neckarquerung als Tunnel
- Anbindung der Tiergartenstr. an die L 531 Variante 1 + 2)
- Anbindung des Klausenpfads an die L 531 „Radieschentunnel“ und Nordzubringer

Im Gemeinderat der Stadt wird für die Querung eine Tunnellösung gefordert. Im Flächennutzungsplan wird keine Festlegung für die bauliche Lösung dargestellt.

Im Ausbauprogramm des Generalverkehrsplans Baden-Württemberg sind im Verbandsgebiet folgende Landesstraßen im vordringlichen Bedarf enthalten:

- L 722,

als zweispurige Verbindung zwischen Speyer-Heidelberg mit dem Abschnitt B 291/L600. Verschiedene Trassenvarianten werden diskutiert. Eine einvernehmliche Lösung der Gemarkungsgemeinden steht noch aus. Im Flächennutzungsplan wird keine Trassenvariante dargestellt. (Der Abschnitt zwischen B 36 und B 291 ist als weiterer Bedarf eingestuft.)

- L 543 (neu),

Die Ortsumgehung Eppelheim wird vom Land im Rahmen des Generalverkehrsplans nicht mehr weiterverfolgt. Die Trasse ist zudem als gemeindeübergreifendes ökologisches Ausgleichsprojekt im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 2015/20 für das sogenannte „Ökokonto“ vorgemerkt (historische Maulbeerallee). Eine Ausweisung der Trasse im FNP wird nicht vorgenommen.

Weiterhin werden die im Generalverkehrsplan als vordringlicher Bedarf ausgewiesenen Ortsumgehungen im FNP dargestellt die

- L 536,

im Bereich Schriesheim-Altenbach als Haupterschließungsstraße des Odenwaldes mit Tunnel nördlich Schriesheim, die

- L 541,
als Südostumgehung der Gemeinde Heddesheim. Beim Land soll die Aufstufung der K 4236 als L 631 beantragt werden. Die Umgehungsstraße ist zwar noch nicht zwischen Gemeinden und Straßenbauverwaltung abgestimmt, da erst die zurzeit laufende Umweltverträglichkeitsprüfung abgewartet werden muss. Trotzdem wird auf eine Darstellung im FNP nicht verzichtet, um die Dringlichkeit der Maßnahme zu dokumentieren.
- L 597,
als Lückenschluss zwischen Mannheim – Friedrichsfeld und Ladenburg mit neuer Neckarbrücke.

Das Planfeststellungsverfahren für die L 597 wurde 2001 eröffnet. In einem Ergänzungsverfahren wurde das Gesamtverfahren in einen Teilabschnitt „Nord“ und einen Teilabschnitt „Süd“ gesplittet. Der Teilabschnitt „Nord“ ist am 10.10.2005 planfestgestellt worden, während das Planfeststellungsverfahren für den Teilabschnitt „Süd“ noch hängig ist.

Der Nachbarschaftsverband besteht darauf, dass die Realisierung nur mit der Fortsetzung nach Süden erfolgt.

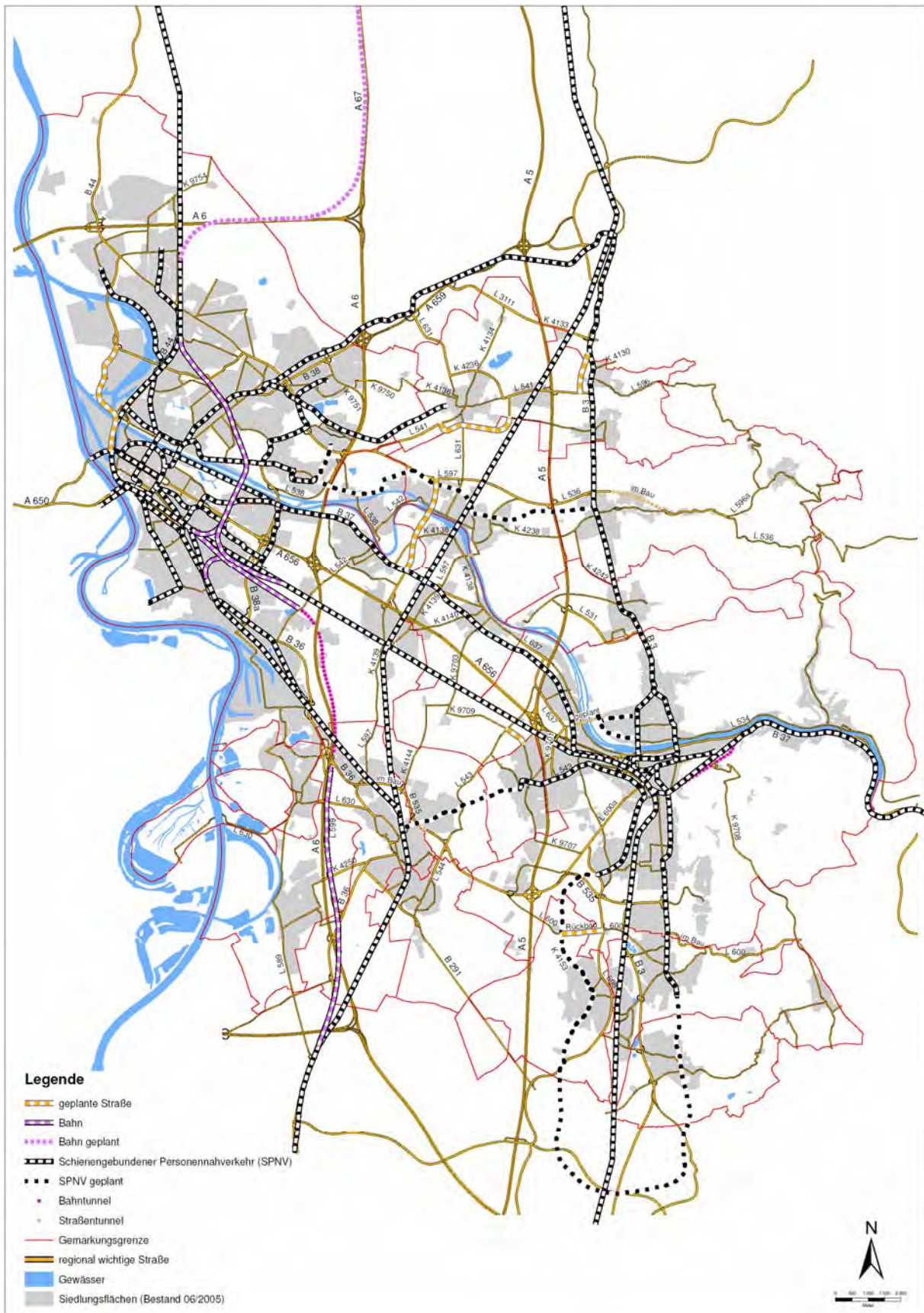
Als weiterer Bedarf ist im Generalverkehrsplan die

- L 600,
als Ortsumgehung Leimen – Lingenthal enthalten

In der Plandarstellung des Flächennutzungsplans 2015/20 wird zwischen Planung und Bestand nicht unterschieden.

Die folgende Abbildung informiert über geplante Verkehrsmaßnahmen.

Abb. 15: Straßen- und Schienennetz



4.3.4 Radverkehr

Die Nutzungsqualität des Straßenraums für den Fahrrad- und Fußgängerverkehr sollte auch im Hinblick auf eine Verbesserung der Flächenerschließung durch den ÖPNV mit Hilfe des kombinierten Systems „bike-and-ride“ optimiert werden.

Des Weiteren gibt es Bestrebungen den Fahrradverkehr zwischen Stadt- bzw. Ortsteilen und Gemeinden sowie den großräumigen und regionalen Fahrradverkehr durch ein attraktives und funktionstüchtiges Wegenetz auszubauen. Entsprechend geradlinige, zügig befahrbare und hindernisarme Verbindungen werden generell von zahlreichen Radfahrern sowohl für den Berufsverkehr als auch Erholungsverkehr angenommen und dienen dadurch auch der Minderung von Kfz-bedingten Belastungen.

Ein Ziel des Projektes „Lebendiger Neckars“ des Nachbarschaftsverbandes ist eine durchgängige Fahrradverbindung auf beiden Seiten des Neckars zwischen Mannheim und Heidelberg zu schaffen. Durch Querspangen sollen die beiden Fahrradwege verbunden werden, so dass individuelle Routen ermöglicht werden können.

4.3.5 Güterverkehr

Der Gütertransport wird sowohl im Fernverkehr als auch innerhalb des Nachbarschaftsverbandes überwiegend auf der Straße durchgeführt. Dies führt zu sehr hohen Belastungen des Straßenraumes und der Bevölkerung. Der Güterverkehr ist in den letzten Jahren stark gewachsen, wobei der Anteil der Transportleistung über die Straße sich weiter erhöht hat, während der Anteil der Bahn geschrumpft ist.

Ziel des Flächennutzungsplans ist es, den Schienengüterverkehr zur Vermeidung von Umweltbelastungen, vor allem bei weitlaufenden, schweren und umfangreichen Sendungen sowie bei Gefahrguttransporten, vorrangig zu fördern. Hierfür ist es auch notwendig die Leistungsfähigkeit des Rangierbahnhofs Mannheim zu erhalten und zu erhöhen. Sein umfangreiches Gleisfeld ist dargestellt und gesichert. Auch der Erhalt und Ausbau von Stammgleisen für den Schienenanschluss von gewerblich genutzten Grundstücken wird unterstützt.

Wasserstraßen

Die Nutzung der Binnenschifffahrt zeichnet sich durch große Mengenleistungsfähigkeit bei vergleichsweise niedrigen Transportkosten, niedrigen Energieverbrauch und geringe Umweltbelastungen aus. Daher soll die Standortgunst am Schifffahrtsweg des Rheins und Neckars ausgebaut und langfristig sichergestellt werden.

Das Planfeststellungsverfahren zur Sicherung des Seitenkanals Ladenburg wurde am 27.06.05 eingeleitet. Außerdem wird im Rahmen der Unterhaltung der Bundeswasserstraße Neckar die Wehranlage Wieblingen in den Jahren 2005 bis 2014 instand gesetzt. Die Schleusenanlagen Feudenheim befindet sich derzeit in der Sanierung bis 2007.

Der FNP enthält keine Entwicklungsflächen für Hafenanlagen. Bestehende Hafengebiete als Sonderbaufläche „Hafenanlage“ bieten genügend Kapazität für die Entwicklung zu Güterverkehrszentren.

Frachtzentren

Im Bereich des Nachbarschaftsverbandes gibt es Überlegungen im Bereich der City-Logistik, die jedoch noch keine Planungsreife vorweisen.

Diesbezügliche Flächenbedarfe können durch Umnutzung oder Nutzung von großflächigen Brachen in Gewerbegebieten oder Hafengebieten oder auf Flächen der Bahn bedient werden.

4.3.6 Luftverkehr

Im FNP sind der zivile Flughafen Mannheim-Neustadt und die Militärflugplätze Mannheim-Sandhofen und Heidelberg mit ihren Bauschutzzonen dargestellt.

Da die Kapazitäten in Mannheim-Neustadt nicht mehr erweiterbar sind werden Standortprüfungen für einen Regionalflughafen Rhein-Neckar mit entsprechenden Kapazitäten durchgeführt.

Ein von der Industrie- + Handelskammer (IHK) Pfalz sowie der IHK Rhein-Neckar veranlassetes Mobilitätsgutachten führte zu folgenden Forderungen der Wirtschaft:

- Der Flughafen Mannheim – City ist zu erhalten
Der Flughafen Mannheim – City ist einer der größten Flugplatzstandorte für den nicht liniengebundenen kommerziellen Flugverkehr in Deutschland. Der Platz weist bundesweit das höchste Aufkommen im Werkverkehr auf und gehört zu den drei Regionalflughäfen mit den höchsten Taxiflugaufkommen.
- Der Flughafen Speyer ist unverzüglich auszubauen

Zudem wird der unverzügliche Neubau der ICE – Hochgeschwindigkeitsstrecke zwischen dem Frankfurter Flughafen und der Metropolregion Rhein – Neckar gefordert.

Im FNP sind keine Erweiterungsflächen für den Luftverkehr vorgesehen.

5 Landschaftsentwicklung

5 Landschaftsentwicklung

5.1 Landschaftsplan

5.1.1 Rechtliche Grundlage

Grundlage für die Ausarbeitung des Landschaftsplanes ist das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG).

Nach § 1 NatSchG sind durch Naturschutz und Landschaftspflege die freie und besiedelte Landschaft als Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen so zu schützen, zu pflegen, zu gestalten und zu entwickeln, dass

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts
- die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter (Boden, Wasser, Luft, Klima, Tier- und Pflanzenwelt) sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

nachhaltig gesichert werden.

Der frei lebenden Tier- und Pflanzenwelt sind angemessene Lebensräume zu erhalten. Das Recht auf Erholung in der freien Landschaft soll gewährleistet werden (Erholungsvorsorge).

Nach einem Abwägungsprozess mit anderen Nutzungsansprüchen des Menschen an die Landschaft sind die Darstellungen des Landschaftsplans bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans nach § 1a BauGB zu berücksichtigen und sollen nach § 18 NatSchG, soweit erforderlich und geeignet, in den Flächennutzungsplan integriert werden.

Nach § 1 BauGB, ist die Bauleitplanung nicht nur Instrument zur Bereitstellung von Bauland, sondern sie ist im Rahmen ihrer Aufgabe der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung auch dem Umwelt- und Landschaftsschutz verpflichtet.

In Baden-Württemberg stellt der Landschaftsplan kein rechtlich eigenständiges Planungswerk dar. Er ist ein selbstständiger Fachplan, der keiner planungsrechtlichen Genehmigung unterliegt.

Mit der räumlich konkreten Darstellung und Beurteilung der durch die Ausweisung von Bauflächen möglichen Summen- und Folgewirkungen und zu erwartender Beeinträchtigungen rückt der Landschaftsplan jedoch hinsichtlich der Standortauswahl in die Nähe des Instruments der Plan-Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne der Novellierung des Baugesetzbuches zur Anpassung an die EU-Richtlinie.

5.1.2 Funktion und Vorgehensweise

Der Landschaftsplan ist der ökologische Fachbeitrag zur Flächennutzungsplanung.

Aufgabe des Landschaftsplanes ist es, sowohl die Qualität der natürlichen Ressourcen zu erhalten und zu entwickeln, Biotope zu bewahren und zu entwickeln, als auch die Ansprüche

der Landwirtschaft und forstlichen Nutzung zu berücksichtigen und nicht zuletzt dafür zu sorgen, dass Menschen, die hier leben, einen befriedigenden Erlebnis- und Erholungsraum in der Landschaft finden.

Die wesentlichen Inhalte des Landschaftsplans sind:

- die Erhebung und Beurteilung der im Planungsgebiet vorhandenen Ausprägungen der Schutzgüter von Natur und Landschaft unter dem Aspekt der Schutzwürdigkeit, Vorbelastung und Entwicklungsfähigkeit
- die Beurteilung der ökologischen und gestalterischen Verträglichkeit von Nutzungsanforderungen (Konfliktplan)
- die daraus resultierenden landespflegerischen Planungsempfehlungen (ökologisches Fachkonzept).

Nach einer Bestandsaufnahme und Bewertung sämtlicher Faktoren von Natur und Landschaft: Arten- und Biotopschutz, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie Landschaftsbild und Erholung wurde eine landschaftspflegerische Gesamtkonzeption entwickelt. Dieser wurden Planungen und Planungsabsichten gegenübergestellt und deren voraussichtliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft beurteilt. Auf dieser Grundlage wurden Nutzungsregelungen und Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung von bestehenden und zukünftigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft formuliert. Eine besondere Aufgabe des Landschaftsplans, die nur in enger Verknüpfung mit der Flächennutzungsplanung zu leisten ist, ist die Entwicklung eines Kompensationskonzeptes zum ökologischen Ausgleich von unvermeidbaren baulichen Eingriffen mit erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft.

Außerdem stellt der Landschaftsplan geeignete Flächen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nicht vollständig lösbarer Konflikte sowie zur Kompensation unvermeidbarer erheblicher Beeinträchtigungen dar. Diese sind im konkreten Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Kennzeichnend für die Erstellung des Landschaftsplans für unser Verbandsgebiet ist das Kooperationsprinzip sowie eine außerordentlich frühzeitige Beteiligung der umweltbezogenen Träger öffentlicher Belange innerhalb einer Arbeitsgruppe, die beispielsweise bereits in der Ausarbeitung des Anforderungsprofils für den Landschaftsplan einbezogen wurde.

Die Arbeitsgruppe bestand aus Vertretern der Naturschutzbehörden, Forstbehörden, des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft, der kommunalen Dienststellen für Umweltschutz, Immissionsschutzbehörden, Landwirtschaft, Flurbereinigung, Regionalverband, BUND, NABU und der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald.

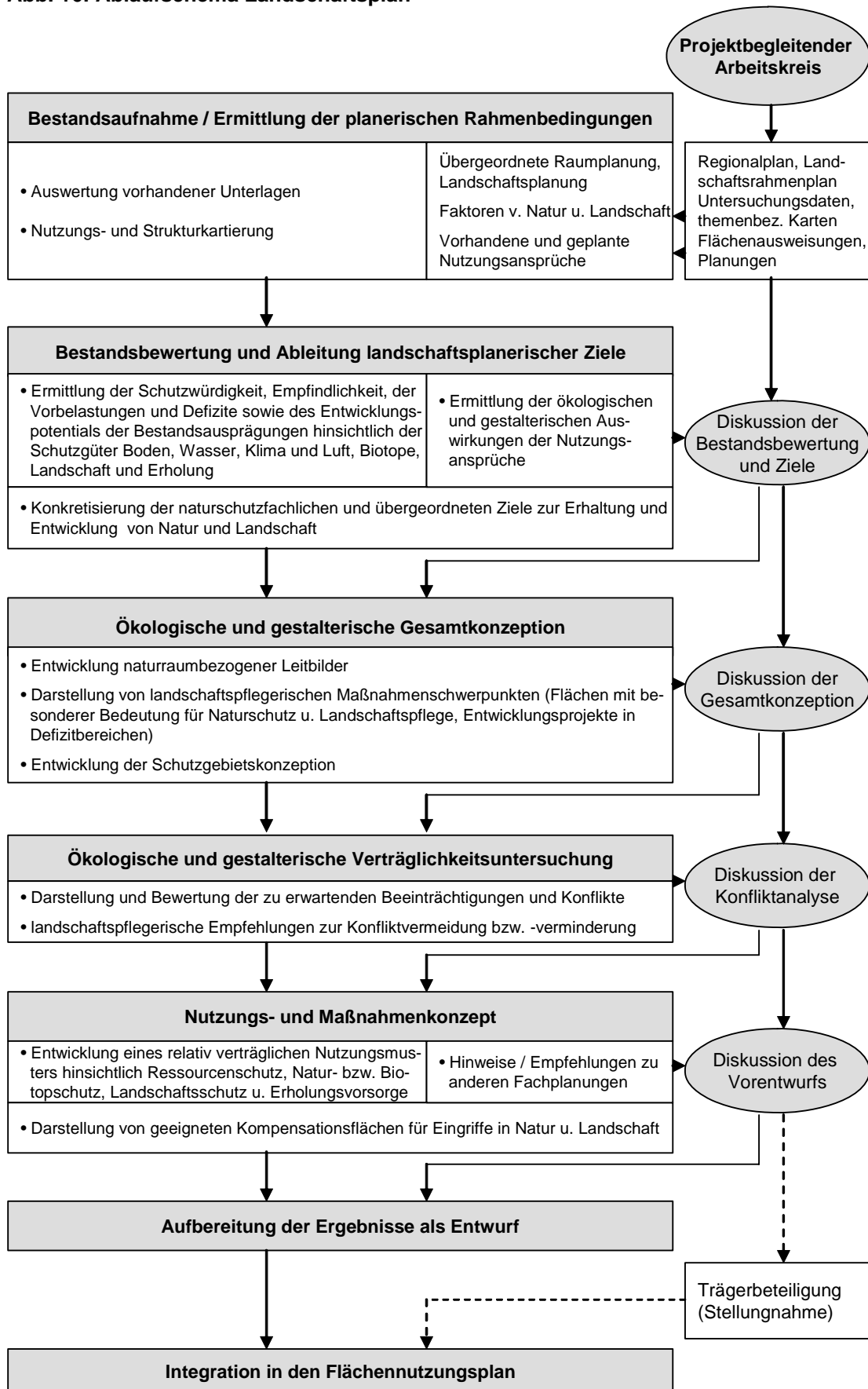
Durch die intensive und direkte Zusammenarbeit zwischen dem Landschaftsplaner und den Trägern öffentlicher Belange in Arbeitsgruppen konnten das Fachwissen und die Kenntnisse der Fachdienststellen und der Umweltschutzverbände über die lokale Umweltsituation auf

schnellen kurzen Informationswegen genutzt werden. Die umfassende und frühzeitige Beteiligung diene auch der Vermeidung langwieriger Abstimmungen bei fortgeschrittenen Planungsständen. Die landschaftsplanerischen Ziele und fachlichen Beurteilungen wurden der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2015/20 zugrunde gelegt.

Die Bearbeitung des Landschaftsplans erfolgte auf der Grundlage der topographischen Karte (Maßstab 1 : 25.000 und Vergrößerung im Maßstab 1 : 10.000) und gliedert sich in die folgenden Schritte:

- Bestandsaufnahme und Ermittlung der planerischen Rahmenbedingungen
- Bestandsbeurteilung und Ableitung landschaftsplanerischer Ziele
- Landschaftspflegerische Gesamtkonzeption
- Verträglichkeitsuntersuchung geplanter Nutzungen
- Nutzungs- und Maßnahmenkonzept

Abb. 16: Ablaufschema Landschaftsplan



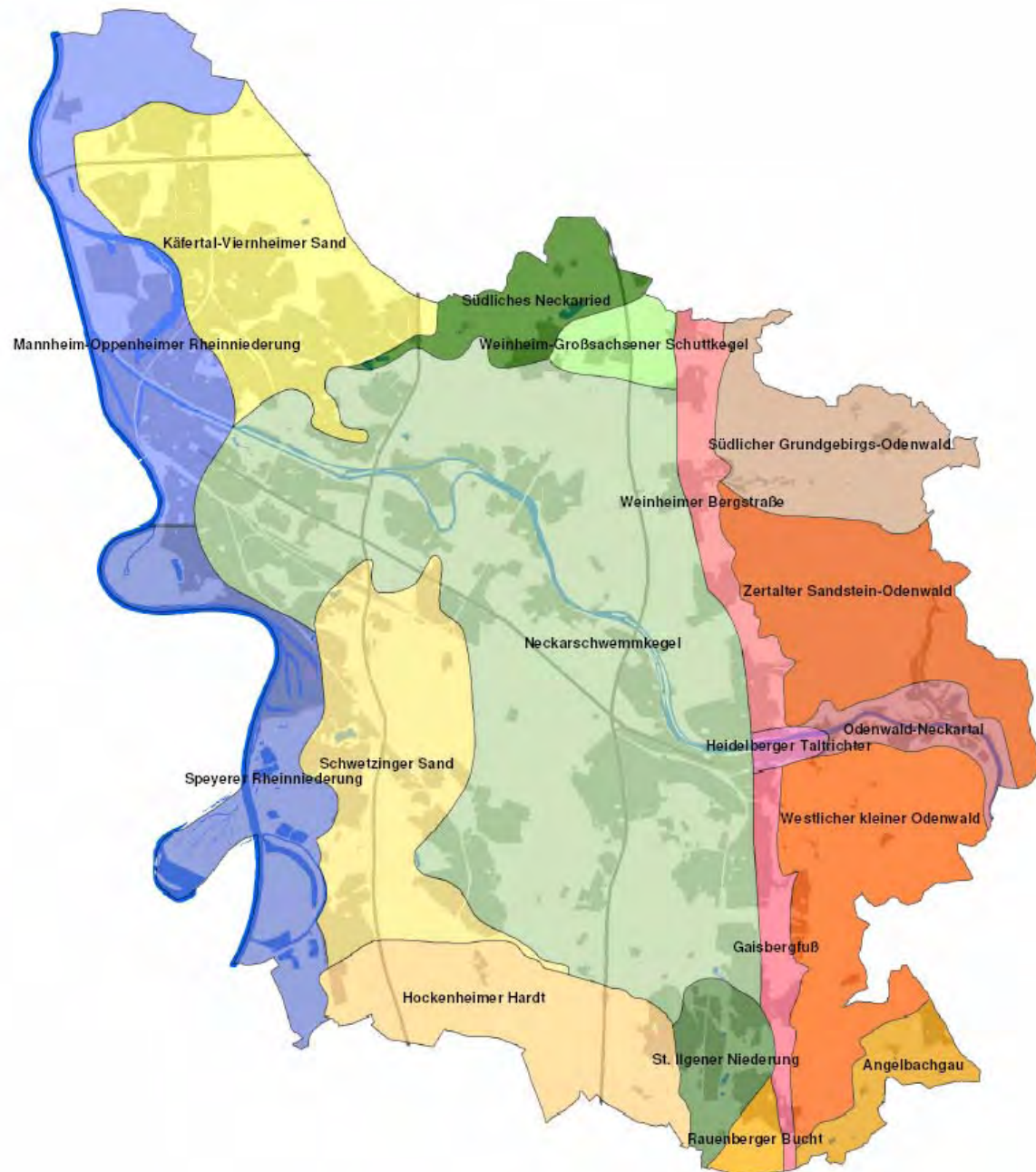
5.1.3 Leitbild und Ziele

Die oben beschriebene Arbeitsgruppe entwickelte folgendes Leitbild, das von der Versammlung 1992 beschlossen wurde:

- Sicherung und Entwicklung typischer Landschaftsstrukturen
- Sicherung und Entwicklung ausreichender Flächen für den Klimaausgleich, Grundwasserschutz und Biotopvernetzung
- Sicherung eines zusammenhängenden Freiraumsystems; Verhinderung weiterer Zersiedlungstendenzen
- Sicherung und Ergänzung von Landschaftsbereichen für die ruhige Erholung
- Sicherung von Flächen für Freizeitaktivitäten ohne ökologischer Schutzfunktionen zu beeinträchtigen
- Integration baulicher Freizeitzentren in die Siedlungsbereiche

Auf dieser Basis wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Belastungen und Naturraumpotenziale sowie der verschiedenen Nutzungsansprüche Leitbilder und Ziele für die ökologischen Raumeinheiten (naturräumliche Einheiten) formuliert.

Abb. 17: Naturräumliche Gliederung



Speyerer Rheinniederung und Mannheim - Oppeneimer Rheinniederung:

- Überflutungsdynamik in allen standörtlich geeigneten Bereichen
- Extensivierung der Landwirtschaft und Erhöhung des Anteils standorttypischer Wälder
- Erhaltung und Entwicklung niederungstypischer Standortabfolgen und Vegetationsmosaiken in Schwerpunktbereichen für den Arten- und Biotopschutz
- Biotopverbund und Wiederherstellung charakteristischer Landschaftsbildelemente und –abfolgen in den übrigen Niederungsbereichen (Pufferzonen)

- Sicherung und Entwicklung der überörtlich bedeutsamen Biotopverbundkorridore zwischen Niederung und Niederterrasse
- Sicherung der Erholungsfunktion und Lenkung der Erholungsnutzung (Naturerlebnis und landschaftsbezogene, ruhige Erholung)
- Ausschluss von Siedlung, Verkehr und sonstiger siedlungsbezogener Infrastruktur, Hochgestade als natürliche Siedlungsgrenze

Neckar-Schwemmkegel und Weinheim - Großsachsener Schuttkegel:

- Erhaltung der Weiträumigkeit, Landschaftsgliederung
- Entwicklung der Gewässer, Auen und Streuobstbestände als Stützpfeiler im Biotopverbund, als prägende Landschaftselemente und als Orte der Erholung
- Sicherung und Entwicklung der überörtlich bedeutsamen Biotopverbundkorridore
- Umweltverträgliche und ressourcenschonende Landwirtschaft
- Örtlicher Biotopverbund und Strukturbereicherung
- Erhöhung des Waldanteils
- Hindernisarme Radwegeverbindungen
- Einhaltung der Zielgrößen für den Biotopverbund
- Kompakte Siedlungsstruktur / Freiraumsicherung und Minderung von siedlungs- und verkehrsbedingten Beeinträchtigungen

Schwetzingen Sand:

- Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung auf Dünen und mageren Flugsanden, Biotopverbund
- Entwicklung lichter Kiefernwälder und besonnter Waldinnenränder auf Dünen (halboffene Weidelandschaft)
- Gewässerverträgliche Nutzungsintensität
- Sicherung der Erholungsfunktion und Lenkung der Erholungsnutzung (landschaftsbezogene Erholung und Naturerlebnis)
- Entwicklung des Hochgestades und des Leimbachs als lineare Verbund- und Gliederungsmomente
- Sicherung und Entwicklung der überörtlich bedeutsamen Biotopverbundkorridore zwischen Rheinniederung und Neckar-Rheinebene
- Einhaltung der Zielgrößen für den Biotopverbund
- Sicherung der Dünenreste in der Feldflur, keine Fortschreibung der bandartigen Siedlungsentwicklung

Hockenheimer Hardt

- Entwicklung lichter Kiefernwälder und besonnter Waldinnenränder auf Dünen (halboffene Weidelandschaft)
- Sicherung der Erholungsfunktion und Lenkung der Erholungsnutzung (landschaftsbezogene Erholung und Naturerlebnis)
- Extensive landwirtschaftliche Nutzung auf Dünensanden
- Biotopverbund
- Einhaltung der Zielgrößen für den Biotopverbund

- Sicherung der Dünenstandorte und des komplexen Waldgebiets (keine weitere Bebauung)

Käfertal - Viernheimer Sand:

- Sicherung und Entwicklung der bedeutsamen Funktionen des Käfertaler Waldes für die landschaftsbezogene Erholung und Naturerfahrung am Rande des Verdichtungsraumes
- Erholungswirksame Strukturbereicherung der Feldflur, Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte
- Gestaltung der durch ehemalige Flussschleifen geprägten Übergänge zu angrenzenden Einheiten
- Freiraum- und Biotopverbundkonzeption für Konversionsflächen
- Einhaltung der Zielgrößen für den Biotopverbund
- Abschließende Gestaltung der Siedlungsränder und Rücknahme von Zersiedelungstendenzen

Südliches Neckarried:

- Naturnahe Entwicklung der ehemaligen Neckarschleifen
- Zielgrößen für Biotopverbund
- Sicherung und Entwicklung der Erholungsfunktion (landschaftsbezogene und gewässergebundene Erholung)
- Umweltverträgliche, ressourcenschonende Landwirtschaft mit hohem Grünlandanteil
- Vermeidung der weiteren Landschaftszersiedlung

St. Ilgener Niederung:

- Verbesserung der Wasserrückhaltung
- Hoher Anteil der Grünlandnutzung
- Renaturierung von Kiesgruben, Zugänglichkeit für landschaftsbezogene Erholung in Siedlungsnähe
- Keine weitere Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Verkehr

Gaisbergfuß, Heidelberger Taltrichter und Weinheimer Bergstraße:

- Erhaltung der repräsentativen Biotopkomplexe durch Nutzung / Weidenutzungskonzept zur Sicherung der biologischen Vielfalt
- Entwicklung linearer Biotopstrukturen in den intensiv genutzten Garten-, Wein- und Obstbaugebieten, Erosionsschutz
- Sicherung der Erholungsfunktion – Erhaltung und Entwicklung von Sonnplätzen und Aussichtspunkten, Einbeziehung der Hohlwege in das Fußwegenetz
- Naturnahe Entwicklung der Steinbrüche, begrenzt Naturerfahrung
- Einhaltung der Zielgrößen für den Biotopverbund
- Entwicklung der überörtlich bedeutsamen Biotopverbundkorridore
- Keine weitere Bebauung und Zerschneidung der Hangbereiche

Südlicher Grundgebirgs-Odenwald:

- Naturnahe Entwicklung der Waldbestände und der bachbegleitenden Gehölzvegetationen
- Erhaltung der Grünlandnutzung in den Bachniederungen
- Erhaltung der traditionellen Nutzungsstruktur um Altenbach und Ursenbach
- Einhaltung der Zielgrößen für den Biotopverbund
- Beschränkung der Siedlungsentwicklung auf behutsame Ortsabrundung, Minimierung von Kfz-Verkehr

Westlicher kleiner Odenwald, Odenwald-Neckartal und zertalter Sandstein-Odenwald

- Naturnahe Entwicklung der Waldbestände und der bachbegleitenden Gehölzvegetation
- Erhaltung der Grünlandnutzung in den Bachniederungen
- Erhaltung der traditionellen Nutzungsstruktur um die Gehöfte und Siedlungen
- Einhaltung der Zielgrößen für den Biotopverbund
- Beschränkung der Siedlungsentwicklung auf behutsame Ortsabrundung oder Nachverdichtung in ökologisch- und ortsbildverträglichen Bereichen, Minimierung von Kfz-Verkehr

Angelbachgau und Rauenberger Bucht

- Renaturierung der Gewässer und ehemaligen Auen, Biotopverbund
- Aufhebung von Drainagen, Nutzungsextensivierung auf ehemaligen Feuchtstandorten, Sicherung der Grünland- und Streuobstnutzung
- Erhaltung und Entwicklung der Biotope auf mageren und trockenen Standorten
- Naturnahe Entwicklung der Waldbestände
- Umweltverträgliche und ressourcenschonende Landwirtschaft, Biotopverbund
- Streuobst als dominante Nutzungsart in der Rauenberger Bucht
- Einhaltung der Zielgrößen für den Biotopverbund
- Beschränkung der Siedlungsentwicklung auf behutsame Ortsabrundung, Anpassung an natürliche Geländeform

5.1.4 Planungsprozess

Der Landschaftsplan ist im August 1999 fertig gestellt worden und liegt als Informationsgrundlage der Bauleitplanung vor. Aus seinen Aussagen wurden Projekte zur Landschaftsentwicklung geformt, die nach und nach umgesetzt werden.

Auf der Grundlage des Landschaftsplans konnte im Sommer 2003 ein Ökokonto für das Verbandsgebiet eingeführt werden.

Im Jahr 2001 wurde der gesamte Landschaftsplan auch als CD-Rom-Version bereitgestellt, sodass Textauszüge und Kartenausschnitte in geeigneter Vergrößerung über die vorhandenen PCs, sowohl innerhalb der Verwaltungen als auch bei externen Interessenten, mit Standardsoftware erzeugt werden können.

Nach der Genehmigung des Flächennutzungsplans 2015/20 ist ein weiterer Bearbeitungsschritt vorgesehen. Zum einen soll das Abwägungsergebnis der Flächennutzungsplanung in den Landschaftsplan eingearbeitet werden. Zum anderen soll die Konzeption des Landschaftsplans mit den tatsächlichen Entwicklungen im Flächennutzungsplan 2015/20 und den damit verbundenen Auswirkungen abgeglichen werden.

5.2 Klimagutachten

Belastende klimatische und lufthygienische Bedingungen kennzeichnen den Verdichtungsraum Rhein-Neckar. Obwohl der Verbrauch offener Flächen zwar gebremst werden konnte, geht die Siedlungsentwicklung immer weiter. Aufgrund unserer Lage im Rheingraben mit schwülwarmen Wetterlagen und relativ schwachem Luftaustausch, ist die Funktion der Freiräume als klimaökologischer Ausgleichsraum besonders empfindlich. Für eine umweltverträgliche Planung ist es daher umso wichtiger, mittels fundierter Klimainformationen und deren Interpretation die ortsspezifischen klimaökologischen Situationen rasch einschätzen zu können.

Bisher standen im Gebiet des Nachbarschaftsverbandes nur einzelne punktuelle Untersuchungen zu klimatischen und lufthygienischen Bedingungen zur Verfügung. Mit dem Klimagutachten des Nachbarschaftsverbandes liegt erstmalig eine **flächendeckende** Untersuchung vor, mit deren Hilfe eine Folgeabschätzung der Siedlungsentwicklung möglich ist. Durch die flächendeckende Untersuchung wird das komplexe Beziehungsgefüge zwischen Nutzung, Gelände, Klima und Luft sichtbar. Erst in der räumlichen Gesamtschau können einzelne Planungsvorhaben mit ihren Wechsel- bzw. Summenwirkungen richtig eingeschätzt werden.

Das Klimagutachten für den Nachbarschaftsverband umfasst:

- die Darstellung und Bewertung des klimatischen und lufthygienischen Ist-Zustandes für das Gesamtgebiet des Nachbarschaftsverbandes
- die Bewertung potentieller Konfliktsituationen
- die Ausarbeitung von Planungshinweisen

Die für das gesamte Verbandsgebiet erstellten Karten, die „**Kimafunktionskarte**“ und die „**Bewertungskarte Klima/Luft**“ bilden eine Grundlage für die Aufstellung bzw. Überarbeitung des Landschaftsplans und von Bebauungsplänen.

Das Klimagutachten mit Text und Karten steht im Internet unter der Adresse des Nachbarschaftsverbandes zur Verfügung.

5.3 Flächen mit gesetzlich festgesetzter Schutzfunktion bzw. eingeschränkter Nutzungsmöglichkeit

5.3.1 Altlasten

Im Flächennutzungsplan 2015/20 werden gemäß § 5 (3) Nr. 3 BauGB für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Der Begriff „für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen“ ist umfassend zu verstehen. Er bedeutet nicht, dass eine derartige Kennzeichnung bei anderen Nutzungsdarstellungen ausgeschlossen ist. Insbesondere vom Menschen intensiv genutzte Freiflächen, z.B. Spiel- und Sportstätten, Parks, aber auch Flächen, die über den Nahrungspfad (Boden – Pflanze – Mensch) für den Menschen zu gesundheitlichen Gefahren führen können, z.B. Dauerkleingärten sind relevant. Die Belastung der Umwelt (z.B. Boden, Luft oder Wasser) kann je nach Art, Beschaffenheit oder Menge nicht nur für Menschen, sondern auch für Tiere und Pflanzen erheblich gefährdend sein⁴². Daher werden im Flächennutzungsplan 2015/20 Altlasten und Altlastverdachtsflächen flächendeckend dargestellt.

Es werden folgende Altlasten in Anlehnung an das BBodSchG § 2 (5), (6) gekennzeichnet:

- **Altlasten:** Die Altlast ist nachgewiesen. Das heißt, diese Flächen sind bereits technisch untersucht und / oder befinden sich derzeit in technischer Untersuchung (Beweisniveau 2, 3, 4 und 5). Für diese Flächen wurde ein weiterer Handlungsbedarf festgelegt.
- **Altlastverdachtsflächen:** Für diese Flächen besteht lediglich der Verdacht auf Altlasten. Der Altlastenverdacht ergibt sich aufgrund von Aktenrecherchen im Rahmen historischer Erhebungen und / oder historischer Erkundungen (Beweisniveau 0 und 1). Es besteht ein weiterer Handlungs- bzw. Untersuchungsbedarf.

Fälle ohne weiteren Handlungsbedarf (A-Fälle), die aus der weiteren Untersuchung ausgeschieden sind und nur noch archiviert werden bzw., wo von vornherein kein weiterer Untersuchungsbedarf festgelegt wurde, werden nicht dargestellt.

Zugunsten der Lesbarkeit des Flächennutzungsplans 2015/20 werden Altlasten nicht flächig sondern lediglich mit einer Punktsignatur dargestellt. Die Punktsignatur sagt aus, dass sich auf diesem Grundstück eine Altlast befindet bzw. es sich um eine Altlastverdachtsfläche handelt. Daher wird in kleinparzellierten Gebieten die Altlastensituation optisch überbetont, während bei Gebieten mit großen Grundstücken die Altlastenproblematik visuell eher in den Hintergrund tritt. Dieser optische Effekt ist keine Aussage zur Stärke der Bodenverschmutzung bzw. zur Intensität einer Gefährdung. Die Punktsignatur bedeutet nicht, dass sich genau an dieser Stelle eine Altlast bzw. Verdachtsfläche befindet. Der Punkt ist lediglich rechnerisch in der Mitte einer Grundstücksfläche gesetzt.

⁴² Koppitz, H.-J.; Finkeldei, J.; Schwarting, G. (2000): Der Flächennutzungsplan in der kommunalen Praxis, Grundlagen – Verfahren - Wirkungen. - Berlin

Die Datengrundlagen sind jeweils von der Stadt Mannheim, dem Rhein-Neckar-Kreis und der Stadt Heidelberg zur Verfügung gestellt worden (Stand Juni 2003).

Sinn und Zweck der Kennzeichnung ist der Hinweis auf eventuelle Nutzungseinschränkungen bei Flächen bzw. auf zusätzliche Anforderungen und Kosten bei Baumaßnahmen („Warnfunktion“).

Es ist nicht Aufgabe des Flächennutzungsplans Aussagen über Ausmaß und Sanierungsumfang einer Altlast zu machen. Vielmehr beschränkt sich der Flächennutzungsplan 2015/20 darauf, aufgrund der Datenlage auf nachgewiesene Altlasten und Altlastverdachtsflächen hinzuweisen, die in einem Bebauungsplan genauer zu berücksichtigen sind.

Das Kennzeichnungsverfahren entbindet den Bauleitplaner, den Architekten, die Baugenehmigungsbehörde und den Bauherrn nicht von der Pflicht, für jedes Grundstück Einsicht in das jeweilige Altlastenkataster zu nehmen. Die Eintragungen im Altlastenkataster werden laufend aktualisiert. Gerade vor diesem Hintergrund bedeutet das Nichtvorhandensein einer Kennzeichnung nicht, dass hier Altlastenfreiheit gegeben sei. Die gekennzeichneten Altlasten entsprechen dem Stand Juni 2003.

Nach unserem Informationsstand sind die im Flächennutzungsplan 2015/20 dargestellten Nutzungen, auch wenn sie mit einem Symbol für Altlasten gekennzeichnet sind, durchführbar.

5.3.2 Hochwasserschutz

Mit der Verabschiedung des Hochwasserschutzgesetzes 2004 und der damit einhergehenden Änderung des BauGB (§5 BauGB) sollen Überschwemmungsgebiete und überschwemmungsgefährdete (hochwassergefährdete) Gebiete gemäß §§ 31b und 31c WHG, bzw. § 77 WG im Flächennutzungsplan zusammenhängend erkennbar gemacht werden.

Überschwemmungsgebiete sind gemäß § 110 WG durch Rechtsverordnung für Rhein und Neckar festgesetzt.

Andererseits gelten auch als **Überschwemmungsgebiete im Außenbereich**, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf nach § 77 WG:

- Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern
- Gebiete, die bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis überschwemmt oder durchflossen werden, und
- Gebiete, die auf der Grundlage einer Planfeststellung oder Plangenehmigung für die Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden.

Überschwemmungsgefährdete (hochwassergefährdete) Gebiete im Innenbereich sind Flächen,

- die bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis überschwemmt oder durchflossen werden, und für die keine oder geringere als gegen hundertjährliche Hochwasserereignisse erforderliche Schutzmaßnahmen bestehen, oder
- die bei einem größeren als einem hundertjährlichen Hochwasserereignis bei Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen überflutet werden; dies gilt jedoch nur bis zur Grenze des Gebiets, das bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis überschwemmt oder durchflossen würde.

In hochwassergefährdeten Gebieten im Innenbereich gelten gemäß § 80 WG die Bestimmungen der Anlagenverordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VawS) in der jeweils gültigen Fassung.

Im Flächennutzungsplan 2015/20 befinden sich keine Bau- und Entwicklungsflächen in einem rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Integriertes Rheinprogramm (IRP)

In der Regel werden Hochwasserschutzmaßnahmen in Baden-Württemberg maximal auf ein hundertjährliches Hochwasserereignis bemessen. Für den Rhein ist dieses Schutzziel allerdings höher angesetzt. Das Integrierte Rheinprogramm sieht u.a. vor, durch den Bau von Polderräumen und Dammrückverlegungen den Retentionsraum des Rheins so auszuweiten, dass ein zweihundertjährliches Hochwasser innerhalb der Deiche und Hochufer abfließen kann. Das entspricht einem Hochwasserschutz am Rhein wie er einst vor dem Rheinausbau vorhanden war.

- So regelt z.B. eine zwischenstaatliche Vereinbarung die Nutzung der Kollerinsel als Polder für das Land Rheinland-Pfalz.
Seit Januar 2003 ist es möglich, über steuerbare Ein- und Auslassbauwerke, das wieder hergestellte Überflutungsgebiet im Bedarfsfall kontrolliert zu fluten.
- Darüber hinaus konnte durch den Rückbau des so genannten „Sommerdeichs“ an den Riedwiesen in Rheinau-Süd der Retentionsraum des Rheins um ca. 92 ha erweitert werden.
- In absehbarer Zeit kommen durch eine Deichrückverlegung im Bereich Kirschgartshausen ca. 56 ha neuer Retentionsraum hinzu.

Hochwassergefahrenkarten

Mit den gesetzlichen Veränderungen zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes hat das Land Baden-Württemberg beschlossen, dass alle bedeutenden Gewässer mit einem Einzugsgebiet von größer/gleich 10 km² Hochwassergefahrenkarten erstellt werden. In den Hochwassergefahrenkarten werden Hochwasserereignisse mit den Wiederkehrwahrscheinlichkeiten HQ₁₀, HQ₅₀, HQ₁₀₀, HQ_{extrem} dargestellt. Darüber hinaus werden für das Ereignis HQ₁₀₀ auch die Überflutungstiefen visualisiert.

Aufgrund der Hochwasserschutzdämme am **Rhein**, den überwiegend eingedeichten Rheinseitenzuflüssen und der flachen topographischen Verhältnisse zwischen der Rheinniederung und der Vorbergzone ist eine Standarddarstellung für diesen Bereich nur schwer möglich. Für den Rhein und die anschließenden Gewässer der Rheinniederung sind deshalb dynamische Flutungsmodelle vorgesehen, die mit Dambruchszenarien arbeiten. Mit den Berechnungsmodellen ist auch die räumliche und zeitliche Wirkung von Dambrüchen berechenbar. Mit Hilfe dieser Modelle sollen dann die Hochwassergefahrenkarten für die Rheinniederung erstellt werden.

Die Modellierung ist vom Regierungspräsidium Karlsruhe in Auftrag gegeben und mit den Ergebnissen ist erst mit Abschluss des Auftrages Ende 2006 zu rechnen. Für die Erstellung des Entwurfs zum Flächennutzungsplan 2015/20 stehen somit aus diesem Projekt derzeit keine Ergebnisse zur Verfügung. Aus diesem Grund konnten zunächst für den Entwurf des Flächennutzungsplans 2015/20 nur die Daten der 1. Teilfortschreibung des Regionalplans zum vorbeugenden Hochwasserschutz von 2000⁴³ verwendet werden. Für die Ausweisung am Rhein wurde seinerzeit der „Atlas 2000 der IKSR“⁴⁴ zur Überschwemmungsgefährdung und möglichen Schäden bei Extremhochwasser“ verwendet. Den dort ermittelten Überflutungsflächen liegt ein Extremereignis (Wasserspiegel bei $HQ_{200 + 0,5m}$) zugrunde.

Für die **Rheinseitenzuflüsse wie z.B. Leimbach, Hardtbach und Kraichbach** liegen aus o.g. Grund vor Ende 2006 ebenfalls keine Überflutungsflächen fest und können somit nicht in den Flächennutzungsplan 2015/20 eingearbeitet werden.

Für den **Neckar** existiert ein rechtskräftig festgesetztes Überschwemmungsgebiet für ein HQ_{100} , das in die 1. Teilfortschreibung des Regionalplans eingeflossen ist. Darüber hinaus existiert für den Neckar ein hydrodynamisches Berechnungsmodell, das auf aktueller Datenbasis erstellt wurde und u.a. zur Erstellung der Hochwassergefahrenkarten verwendet wird. Derzeit werden die Hochwassergefahrenkarten für den Neckar erstellt und voraussichtlich im September 2005 veröffentlicht.

Zur Erstellung von Bebauungsplänen für Baugebiete entlang von Gewässerläufen ist es unbedingt notwendig, die Hochwassersituation und somit die Regelungen des §§ 77 und 78a WG zu beachten.

Seit Oktober 2005 liegt die erste Hochwassergefahrenkarte innerhalb des Nachbarschaftsverbandes für Heidelberg vor. Eine entsprechende Signatur kann jedoch erst in den FNP aufgenommen werden, wenn die Datengrundlage flächendeckend vorliegt.

⁴³ Regionalverband Unterer Neckar (2000): Regionalplan Unterer Neckar, 1. Teilfortschreibung, Plankapitel 6.4., Vorbeugender Hochwasserschutz. - Mannheim

⁴⁴ Internationale Kommission zum Schutz des Rheins (IKSR) (2001): Rheinatlas

5.3.3 Vernässungsgefährdung durch hohe Grundwasserstände

Nach §§ 5 (3) 1 BauGB sollen im Flächennutzungsplan Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet werden. Hierunter fallen auch Flächen, bei deren Bebauung ohne besondere bauliche Vorkehrungen Vernässungsschäden durch Grundwasser drohen.

Aus der Sicht der Landesanstalt für Umweltschutz (LfU) und der Gewässerdirektion Nördlicher Oberrhein Bereich Heidelberg (GWDHD) ist es, auch vor dem Hintergrund der zurückliegenden Nassperiode mit hohen Grundwasserständen bis zum Jahresbeginn 2003, begrüßenswert, bereits im Flächennutzungsplan Informationen und Hinweise zu Grundwasserverhältnissen mit aufzunehmen und in die Abwägung mit einzubeziehen. Ein Hinweis auf eine Gefährdung durch Vernässung besitzt planungsrechtlich lediglich eine Hinweis- und Warnfunktion für nachfolgende Planungen, insbesondere für den verbindlichen Bebauungsplan.

Die Planungsgruppe des Nachbarschaftsverbandes konnte die GWDHD und die LfU dafür gewinnen, flächenhafte Daten zu den mittleren Grundwasserständen im Verbandsgebiet zu ermitteln und die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Karten detailliert zu charakterisieren.

Aufgrund der Karte „Grundwasserstand“ ist es möglich, schon auf der Ebene der Flächennutzungsplanung eine Grobeinschätzung der Grundwassersituation bei der Diskussion neuer Baugebiete vorzunehmen und sie in die Abwägung mit einzubeziehen. Die zur Verfügung gestellte Datengrundlage reicht jedoch nicht aus, definitiv die Grundwassersituation in den jeweiligen Entwicklungsflächen zu beschreiben. Hierzu ist es unabdingbar, Grundwasserhöchststände, langjährige Grundwasserganglinien, sowie die Auswirkungen wasserwirtschaftliche Maßnahmen eingehend zu betrachten.

Die Bebauungspläne sind somit die geeigneten Schnittstellen, um das großräumige Wissen zur Grundwassersituation und den wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen eines Standortes an die Planer der Einzelbauwerke zu übermitteln. Unberührt hiervon besteht die Verpflichtung des Bauherren, Fragen der Beschaffenheit des Baugrundes, zu denen auch der Grundwasserstand gehört, zu klären sowie die Sorgfaltspflicht des Planers, sich über die dem Bauwerkstandort zuzuordnenden Grundwasserstände zu informieren und den Bauherren entsprechend zu beraten.

Die „**Beschreibung der Grundwasserverhältnisse im Planungsgebiet des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim**“ wurde von der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, Referat 42 „Grundwasser und Baggerseen“ und der Gewässerdirektion Nördlicher Oberrhein, Bereich Heidelberg, bearbeitet und im März 2004 dem Nachbarschaftsverband zur Verfügung gestellt. Im Folgenden wird sie zusammenfassend dargestellt:

Die Karte zum Flurabstand und der vollständige Erläuterungstext der LfU und der GWDHD zur Einschätzung der Grundwassersituation stehen auf der Internetseite des Nachbarschaftsverbandes zur Verfügung.

Das Gebiet des Nachbarschaftsverbandes ist Teil der naturräumlichen Einheiten „Nördliches Oberrheintiefland“ und „Bergstraße“. Diese Bereiche lassen sich nochmals in verschiedene morphologisch - lithologische und hydrologische Teilräume mit jeweils unterschiedlichen Grundwasserverhältnissen gliedern:

- Rechtsrheinische Rheinniederung südlich Mannheim (TG 1101)
- Rechtsrheinische Rheinniederung nördlich Mannheim (TG1102)
- Niederterrasse südlich Schwetzingen (TG 1201)
- Niederterrasse nördlich Schwetzingen (TG 1202)
- Niederterrasse nördlich Mannheim, teilweise Stadtgebiet Mannheim (TG 1203)
- Niederterrasse der hessischen Rheinebene (TG 1204)
- St. Ilgener - Niederung (TG 1401)
- Neckar – Weschnitz - Niederung (TG 1402)

Das Grundwassermessnetz mit wöchentlichen Messungen des Grundwasserstands wird im Bereich des Oberrheingrabens größtenteils seit den 70er Jahren beobachtet, teilweise seit den 50er Jahren und nur sehr wenige Messstellen seit den 20er Jahren. Zusätzlich werden Messstellen von den örtlichen Wasserversorgungsunternehmen (Kommune oder Zweckverband) betrieben.

Zur Darstellung des Grundwasserflurabstandes, dem senkrechten Abstand der Grundwasseroberfläche zur Erdoberfläche, werden zum einen die detaillierte Darstellung der Geländeoberfläche und zum anderen die detaillierte Darstellung der Grundwasseroberfläche benötigt. Das Geländehöhenmodell nutzt die bei der LfU im Jahre 1998 vorliegende Datengrundlage und wurde im 50-m-Raster erstellt.

Die Ermittlung der Grundwasseroberfläche erfolgt durch Interpolation der an den einzelnen Messstellen gemessenen Grundwasserhöhen. Die Flurabstandskarte zeigt die Situation für annähernd mittlere Grundwasserstände (Stichtag 20.20.1986). Minimalsituationen bzw. Maximalsituationen können aufgrund der inhomogenen Datengrundlage nicht dargestellt werden. In der Darstellung wird die Höhe des mittleren Grundwasserspiegels ersichtlich, die Fließrichtung (senkrecht zu den Höhenlinien) und das Fließgefälle (Abstand der Höhenlinien).

Es ist zu beachten, dass diese Darstellung zum einen „nur“ eine **Momentaufnahme** (Stichtag) eines dynamischen Systems darstellt, Extremwerte sind nicht ersichtlich und zum anderen aufgrund der Großräumigkeit der Auswertung (gesamtes Oberrheingebiet) „nur“ eine **begrenzte Genauigkeit** erreicht werden kann.

Der Grundwasserstand weist sowohl eine langfristige, d.h. mehrjährige als auch kurzfristige, im Verlauf eines Jahres, Variabilität auf. Bei der Beurteilung von Standorten hinsichtlich ihrer baulichen Nutzung sind daher möglichst langjährige Messreihen des Grundwassers zu Grunde zu legen. Aufgrund zu kurzer Beobachtungsreihen als „trocken“ oder „nicht vernässungsgefährdet“ eingestufte Standorte, können sich unter Umständen bei einem wieder deutlich ansteigenden Grundwasserstand als „nass“ oder „vernässungsgefährdet“ herausstellen. Während die hohen Grundwasserstände im Jahr 1983 nur von kurzer Dauer waren, hielten die hohen Grundwasserstände ab 1999 bereichsweise sehr lange an und führten vielerorts zu Vernässungsschäden. Beiden Situationen gingen mehrjährige Trockenperioden voran.

Charakterisierung der Teilgebiete aufgrund der Auswertung möglichst langjähriger, repräsentativer Messergebnisse:

- **Rechtsrheinische Rheinniederung südlich Mannheim (TG 1101), nördlich Mannheim (TG 1102) und Stadtgebiet (TG 1701):**
Großräumige Grundwasserentnahmen im Ballungsraum Mannheim-Ludwigshafen beeinflussen die Grundwasserverhältnisse. Nur im Süden im Raum Ketsch werden noch annähernd natürliche Verhältnisse mit geringen Flurabständen angetroffen. Alle drei Teilgebiete sind durch eine hohe, durch die Rheinwasserführung dominierte Dynamik geprägt. So werden in allen drei Teilgebieten immer wieder sehr hohe Grundwasserstände bzw. sehr niedrige Flurabstände erreicht. Die geringsten Flurabstände liegen bei Brühl und Ketsch im Süden; die höchsten in Mannheim nördlich des Neckars am Übergang zur Niederterrasse.
- **Niederterrasse südlich Schwetzingen (TG 1201), Niederterrasse nördlich Schwetzingen (TG 1202) und Niederterrasse nördlich Mannheim, teilweise Stadtgebiet Mannheim (TG 1203)**
In den drei Niederterrassenbereichen südlich und nördlich des Neckars herrscht eine von der Rheinniederung deutlich abweichende Charakteristik mit geringerer Dynamik als in der Rheinniederung vor. Die jährlichen und langjährigen Schwankungen des Grundwasserstandes mit charakteristischen meist lang anhaltenden Nass- und Trockenperioden sind deutlich zu erkennen. Trockenperioden können in diesen Bereichen sehr lange andauern (z.B. 1970-1976 und 1989-1994) und können bei zu kurzfristiger Betrachtung die Vorstellung eines grundwasserfernen Standorts entstehen lassen. Der mittlere Flurabstand ist in diesen Bereichen in der Regel höher als in der Rheinniederung. In Teilbereichen des TG 1201 (z.B. bei St. Leon-Rot) sowie im nordwestlichen Bereich des TG 1203 werden zum Teil auch sehr geringe Flurabstände erreicht.
- **St. Ilgener-Niederung (TG 1401)**
In diesem grabenrandnahen Niederungsbereich, der weit nach Westen zwischen die beiden Niederterrassenbereiche südlich des Neckars hineinreicht, herrscht eine be-

reichsweise (am Grabenrand) sehr niederterrassentypische Grundwasserdynamik vor, die jedoch auch mit Bereichen unterbrochen wird, die eher niederungstypische Schwankungen mit deutlichem Gewässereinfluss (und relativ niedrigen Flurabständen) aufweisen.

- Neckar-Weschnitz-Niederung (TG 1402)

Die Neckar-Weschnitz-Niederung umfasst das gesamte östliche Verbandsgebiet nördlich des Neckars. Der mittlere Grundwasserflurabstand nimmt nach Norden deutlich ab und erreicht teilweise die Geländeoberkante, während im Bereich des Grabenrandes aufgrund des dort ansteigenden Geländes Flurabstände über 25m erreicht werden.

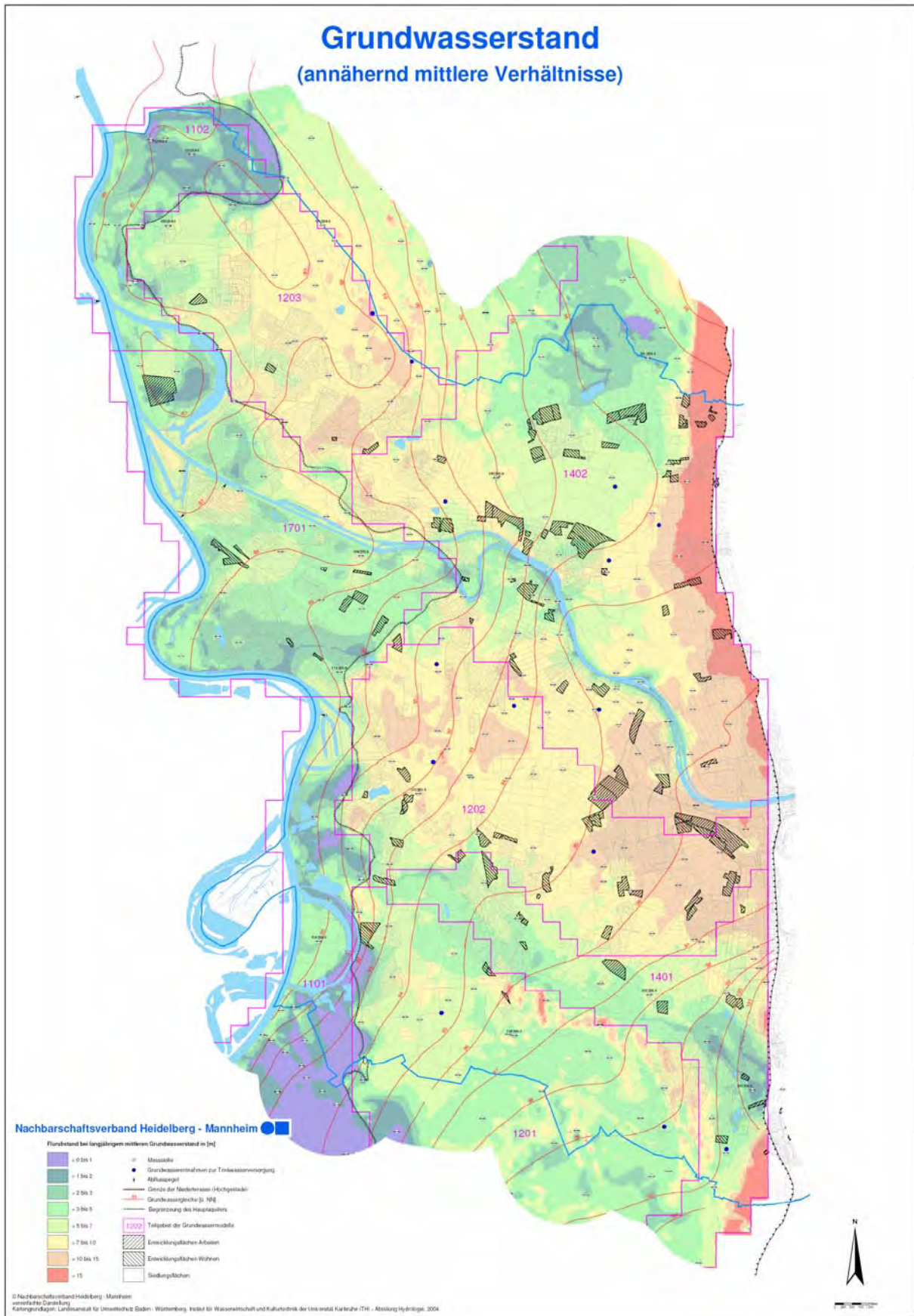
In diesem grabenrandnahen Niederungsbereich herrscht eine sehr niederterrassentypische Grundwasserdynamik vor. Auch hier sind die jährlichen bzw. langjährigen Schwankungen des Grundwasserstands deutlich zu erkennen.

Allgemeine Hinweise, in welchen Bereichen generell geringe oder hohe Flurabstände auftreten, können aus der Flurabstandskarte für eine annähernd mittlere Grundwassersituation abgeleitet werden. Diese lässt jedoch keine hinreichenden Rückschlüsse auf zu erwartende Grundwasserhöchststände an den einzelnen Standorten zu. Auch Standorte, die bei mittleren Grundwasserverhältnissen relativ hohe Flurabstände aufweisen, können durch eine **hohe Schwankungsbreite der Grundwasserstände** mit zeitweise geringen Flurabständen gekennzeichnet sein.

Zur Abschätzung der möglichen Vernässungsgefährdung von Baugebieten im Rahmen der Bauleitplanung sind daher die vor Ort maximal zu erwartenden Grundwasserstände (Grundwasserganglinien) als Einzelfallprüfung sachgerecht zu ermitteln und in die Planung einzubeziehen. Neben den natürlich bedingten langfristigen Grundwasserschwankungen sind auch die Auswirkungen vorhandener oder geplanter wasserwirtschaftlicher Maßnahmen (z.B. Hochwasserschutz, Entwässerung, Renaturierung) und Grundwasserbewirtschaftung (z.B. Wasserentnahmen, Infiltration) in Betracht zu ziehen.

Detaillierte Angaben zur Beschaffung und Verwendung von Grundwasserdaten sind auf der Internetseite des Nachbarschaftsverbandes in einem entsprechenden Link zur Verfügung gestellt.

Abb. 18: Grundwasserstand



5.3.4 Wasserschutzgebiete

Zum Schutz des Grundwassers vor schädlichen Einflüssen sind in den Einzugsgebieten der Wasserwerke Wasserschutzgebiete zugewiesen. Während Schutzzone I jeden Eingriff in die belebte Bodenzone und jede Verunreinigung verbietet, dient die Schutzzone II hauptsächlich dem bakteriologischen Schutz des Grundwassers. Schutzzone III erstreckt sich von der Grenze des Wassereinzugsgebiets bis zur Zone II und soll den Schutz vor weit reichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen gewährleisten. Bei größeren Einzugsgebieten ist eine Aufgliederung in Zone III A und III B vorgenommen.

In Absprache mit den einzelnen Fachstellen kann im Flächennutzungsplan 2015/20 darauf verzichtet werden die Wasserschutzzone III B darzustellen, da diese Unterschutzzstellung in der Regel eine Bebauung nicht verhindert, höchstens modifiziert.

Die im Gebiet des Nachbarschaftsverbandes vorhandenen Wasserschutzgebiete wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan 2015/20 übernommen (Stand Juni 2003).

Ende 2004 wurden durch das Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau), die Neuabgrenzungen der Wasserschutzgebiete der Wasserwerke Mannheim – Rheinau, Mannheim – Käfertal, Edingen – Neckarhausen, Eppelheim, Plankstadt und Heidelberg – Rauschen vorgelegt. Die flurstückscharfen Pläne werden durch die betroffenen Wasserversorgungsunternehmen derzeit erstellt. Insbesondere durch den Verzicht auf eine Aufteilung der Zone III in IIIA und IIIB wird künftig Heidelberg – Wieblingen in der Zone III liegen.

Wie im vorgehenden Kapitel beschrieben, stiegen die Grundwasserstände in den letzten Jahren bis 2002 stetig an. So ist die kurzfristige Entwicklung (10 Jahre) mit wenigen Ausnahmen weiterhin stark steigend, während die langfristige Entwicklung (50 Jahre) der Grundwasserstände mittlerweile erstmals ausgeglichen ist., d.h. derzeit wird dem Grundwasser nicht mehr entnommen wie neu gebildet werden kann.⁴⁵

Allerdings ist die Nitratbelastung nach wie vor nahezu flächenhaft hoch; der Raum Mannheim/Heidelberg stellt einen Belastungsschwerpunkt dar. Die Belastungen durch Pflanzenschutzmittel sind ebenfalls immer noch hoch, jedoch hat die Belastung in den letzten Jahren stark abgenommen.⁴⁶

5.3.5 Natur- und Landschaftsschutz

Die im Gebiet des Nachbarschaftsverbandes festgesetzten Natur- und Landschaftsschutzgebiete wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan 2015/20 übernommen (Stand Juni 2003).

⁴⁵ Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Grundwasserüberwachungsprogramm, Ergebnisse der Beprobung 2002, Karlsruhe 2003

⁴⁶ Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Grundwasserüberwachungsprogramm, Ergebnisse der Beprobung 2002, Karlsruhe 2003

Innerhalb des Stadtgebiets Mannheim sind im Bereich Straßenheimer Hof und Krähenflügel Landschaftsschutzgebiete geplant.

Die folgende Tabelle zeigt den unterschiedlichen Anteil der Biotopausprägungen mit besonderer Bedeutung für den Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz in den verschiedenen Naturräumen. Wesentliche Bestandteile der Schutzgebietsausweisung sind landesweit bedeutsame Biotope der Dünen und Niederungen in meist großflächigen Schutzgebieten.

Forderungen zur Vergrößerung des Naturschutzgebietsanteiles an der Gesamtfläche der Bundesrepublik schwanken zwischen 3%⁴⁷ und 5%⁴⁸.

Tab. 20: Flächenverteilung u. Repräsentanz der Natur- und Landschaftsschutzgebiete im NV

Naturraum	Fläche im Planungsgebiet	Fläche der bestehenden NSG		Fläche der bestehenden LSG	
		Fläche	Anteil	Fläche	Anteil
Speyerer u. Mannheim - Oppenheimer Rheinniederung	6.492 ha	1.355 ha	21 %	1.981 ha	31 %
Neckar-Schwemmkegel und Weinheim - Großsachsener Schuttkegel	16.367 ha	189 ha	1 %	745 ha	5 %
Schwetzinger Sand	3.776 ha	132 ha	4 %	902 ha	24 %
Hockenheimer Hardt	2.751 ha	91 ha	3 %	219 ha	8 %
Käfertal-Viernheimer Sand	4.488 ha	38 ha	1 %	1.362 ha	30 %
Südliches Neckarried	1.250 ha	1 ha	0 %	-	0 %
St. Ilgener Niederung	925 ha	66 ha	7 %	48 ha	5 %
Gaisbergfuß, Heidelberger Taltrichter und Weinheimer Bergstraße	2.102 ha	19 ha	1 %	601 ha	29 %
Südlicher Grundgebirgs-Odenwald	2.228 ha	47 ha	2 %	2.052 ha	92 %
Westlicher Kleiner Odenwald, Odenwald – Neckartal u. zertalter Sandstein - Odenwald	7.297 ha	69 ha	1 %	6.104 ha	84 %
Angelbachgau und Rauenberger Bucht	1.079 ha	21 ha	2 %	32 ha	3 %
Planungsraum gesamt	48.756 ha	2.027 ha	4 %	14.045 ha	29 %

⁴⁷ SRU – Der Rat von Sachverständigen für Umweltfragen, 1994

⁴⁸ DRL – Deutscher Rat für Landespflege, 1981

FFH-Gebiete

Rechtliche Grundlage des grenzüberschreitenden Naturschutznetzwerks Natura 2000 bilden die Vogelschutz- und die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH) der Europäischen Union. Das Schutzgebietsnetz wurde von den Mitgliedstaaten der Europäischen Union 1992 beschlossen.

Die Ausweisung einer Fläche zu einem FFH-Gebiet bedeutet, dass die betroffenen Lebensräume mit ihren typischen Lebensgemeinschaften in ausreichendem flächenmäßigen Umfang und günstigem Erhaltungszustand bewahrt oder wiederhergestellt werden müssen. Es gilt das **Verschlechterungsverbot**, d.h. die FFH-Richtlinie verpflichtet, Verschlechterung der Natura 2000-Gebiete zu verhindern. Es bestehen keine generellen Verbote für bestimmte Vorhaben und Nutzungen wie in Natur- und Landschaftsschutzgebieten. Maßgeblich ist vielmehr, ob ein Vorhaben, eine Planung oder Nutzung den jeweiligen Lebensraumtyp oder die zu schützende Art erheblich beeinträchtigen kann. Daneben gilt: Bebauungspläne, Planfeststellungen, die Bestandsschutz vermitteln, bleiben unberührt. Allerdings sind die Ziele von Natura 2000 im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen⁴⁹.

Sind erhebliche Beeinträchtigungen durch Vorhaben zu erwarten, ist im Rahmen einer **Verträglichkeitsprüfung** zu beurteilen, ob die Auswirkungen eines Projekts mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets vereinbar sind. Wirkt sich ein Projekt nicht nachteilig auf die Erhaltung eines Lebensraums aus, ist es zulässig. Kann ein Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, so ist dieses grundsätzlich unzulässig. Eine Ausnahmeentscheidung kann nur dann zugelassen werden, wenn keine zumutbaren Alternativlösungen ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen möglich sind, und es aus zwingenden Gründen des überwiegend öffentlichen Interesses – einschließlich sozialer und wirtschaftlicher Belange – notwendig ist⁵⁰.

Im März 2001 hat Baden-Württemberg eine Flächenkulisse gemeldet, die nach einer Bewertung durch die EU-Kommission als lückenhaft eingestuft wurde.

Das Konsultationsverfahren für zusätzliche FFH-Gebietsmeldungen ist im Frühjahr 2005 abgeschlossen worden. Die Grenzen der FFH-Gebiete sind im FNP dargestellt.

2005 wurde ein Konsultationsverfahren für zusätzliche Vogelschutzgebietmeldungen eingeleitet. Das Konsultationsverfahren ist derzeit noch nicht abgeschlossen.

Erst die förmliche Meldung als Europäisches Vogelschutzgebiet an die Europäische Union (§ 40 NatSchG) ermöglicht den Übergang in das Schutzregime der FFH-RL (s.o. Verträglichkeitsprüfung). Bis dahin ist bei faktischen Vogelschutzgebieten nach der VRL grundsätzlich jede Beeinträchtigung oder Störung des Gebietes verboten.

⁴⁹ Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum (MLR): Natura 2000 in Baden-Württemberg, ³2003

⁵⁰ s.o.

Tab. 21: Vogelschutzgebietsnachmeldungen im Nachbarschaftsverband

Gemeinde	Vogelschutzgebietsnachmeldung (VSN)	
Mannheim	VSN – 21	Rheinniederung Altlußheim - Mannheim
Edingen - Neckarhausen	VSN - 21	Rheinniederung Altlußheim - Mannheim
Brühl	VSN - 21	Rheinniederung Altlußheim - Mannheim
Ketsch	VSN - 21	Rheinniederung Altlußheim - Mannheim
Schwetzingen	VSN - 21	Rheinniederung Altlußheim - Mannheim
Oftersheim	VSN – 26	Schwetzingen und Hockenheim Hardt
Leimen	VSN – 26	Schwetzingen und Hockenheim Hardt
Sandhausen	VSN – 26	Schwetzingen und Hockenheim Hardt

Der Flächennutzungsplan enthält keine Entwicklungsflächen, die in FFH-Gebiete eingreifen.

Neben der Unterschutzstellung von Lebensräumen werden auch streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten unter Schutz gestellt (FFH-RL, Anhang IV). Für die besonders geschützten Arten gelten Zugriffs- und Störverbote nach § 42f Abs. 1 und Abs. 2 BNatSchG, der BArtSchV, der FFH-Richtlinie und der Berner Konvention.

In die **Lebensräume von Feldhamstern** darf daher grundsätzlich nicht eingegriffen werden. Die Populationen sind in einem günstigen Erhaltungszustand zu bewahren.

Mehrere Entwicklungsflächen des Flächennutzungsplans 2015/20 überschneiden sich mit potentiellen und tatsächlichen Hamster-Lebensräumen nach dem Erhebungsstand 2004. Eine umfassende und aktuelle Kartierung des Hamsterbestandes im Verbandsgebiet ist auf der Maßstabsebene des Flächennutzungsplans jedoch mit vertretbarem Aufwand nicht möglich. Sie ist vor dem Hintergrund der Mobilität der Hamsterpopulationen einerseits und einem Planungshorizont des Flächennutzungsplans von ca. 15 Jahren andererseits inhaltlich auch nicht sinnvoll. Die artenschutzrechtliche Problematik der im Verbandsgebiet großflächig, jedoch in geringer Dichte vermuteten Hamsterpopulationen ist deshalb im Einzelfall auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu lösen. Dazu hat der Planungsträger für einen zu erstellenden Bebauungsplan artenschutzrechtlich vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Festsetzungen aufgrund einer Befreiungslage auf überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen oder ob der Planung ein dauerhaftes rechtliches Hindernis aufgrund artenschutzrechtlicher Vorschriften entgegensteht.

So ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen durch entsprechende Erhebungen nachzuweisen, ob und ggf. wo und in welcher Dichte Hamsterpopulationen vorhanden sind. Wegen des o.g. Eingriffsverbotes sind auf Flächennutzungsplanebene geplante Bauflächen unter Umständen nicht oder nur eingeschränkt nutzbar bzw. in verbindliche Bebauungspläne umzusetzen. Das Flächengerüst des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes wird dadurch jedoch nicht infrage gestellt.

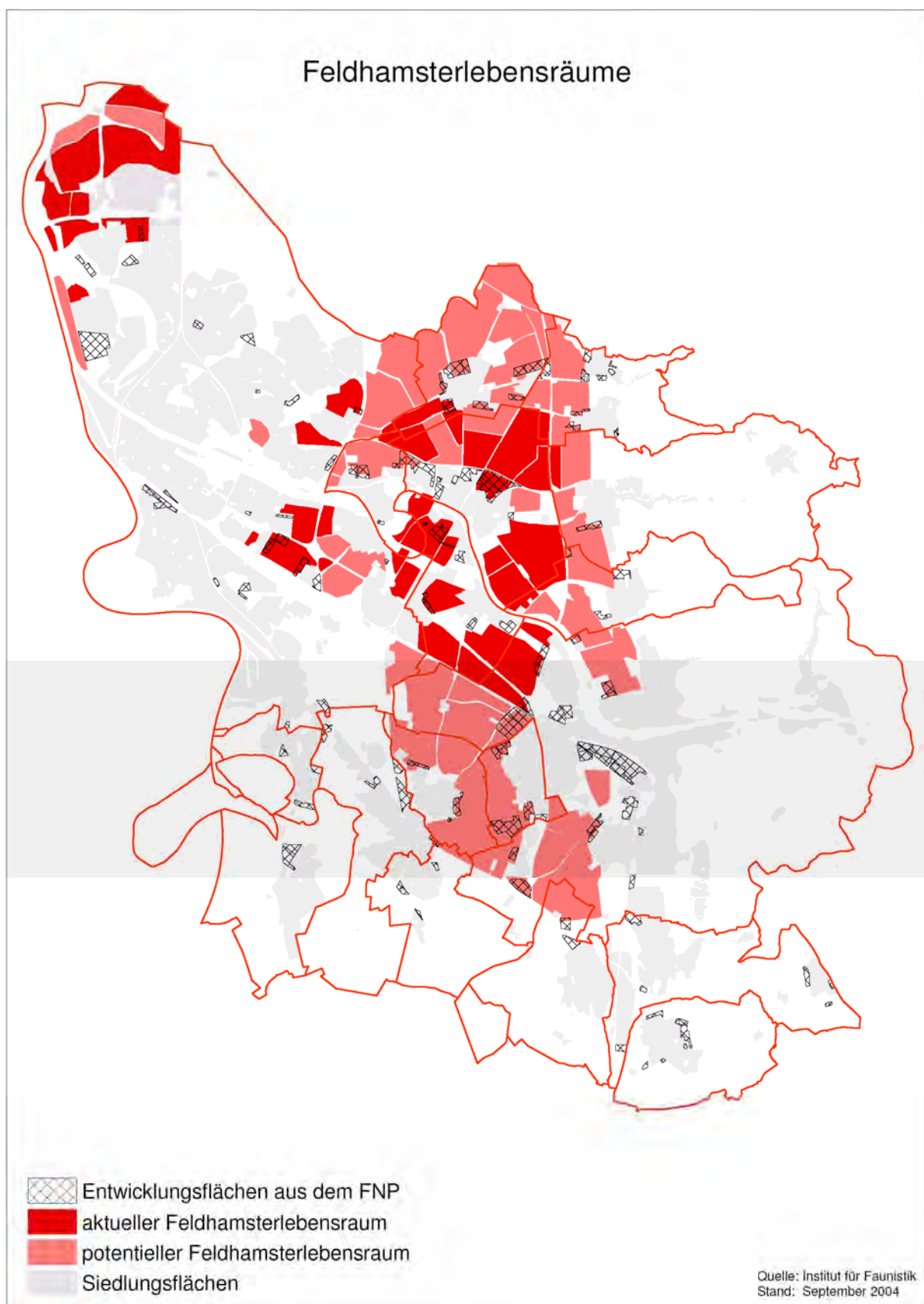
In Tab. „Betroffenheit der Feldhamsterlebensräume durch Entwicklungsflächen“ sind diejenigen Entwicklungsflächen des Flächennutzungsplanes, die sich mit einem „aktuellen“ oder

„potentiellen“ Hamster-Lebensraum überschneiden, aufgelistet. Eine räumliche Übersicht bietet die Abb. „Feldhamsterlebensräume“.

Wie aus der Karte „Feldhamsterlebensräume“ ebenfalls hervorgeht, sind für den weitaus überwiegenden Teil der bekannten und potentiellen Lebensräume bauliche Nutzungen außerhalb der Privilegierung des § 35 BauGB planerisch ausgeschlossen.

Im Rahmen des Gesamt-Ausgleichskonzeptes zum Flächennutzungsplan besteht auch die Möglichkeit gezielt zur Verbesserung der Lebensbedingungen des Feldhamsters im Planungsraum beizutragen. So überschneiden sich Suchräume für Ausgleichsmaßnahmen mit potentiellen Feldhamster-Lebensräumen und bieten Raum für entsprechende Maßnahmen. Über die Eingriffs-Ausgleichs-Dokumentation zum Ökokonto entsteht eine Nachkontrolle, ob und wie sich die verschiedenen künftigen Siedlungsmaßnahmen in der Summe auf die Lebensbedingungen des Feldhamsters ausgewirkt haben. Auf diese Weise kann für die geschützte Tierart bei jeder neuen Siedlungsentwicklung, unabhängig von einer konkreten artenschutzrechtlichen Betroffenheit, auch der verbandsweite Aspekt des Artenschutzes in der jeweiligen Einzelentscheidung und bei der Wahl sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen gewürdigt werden.

Abb. 19: Verbreitung des Feldhamsters im Nachbarschaftsverband



Tab. 22: Betroffenheit der Feldhamsterlebensräume⁵¹ durch Entwicklungsflächen

Fl. Nr.	Lage	Gepl. Nutzung	Zeitstufe	Betroffenheit	
				Aktueller Lebensraum	Potentieller Lebensraum
2.06	Dossenheim	Sonderbaufläche Landschaftsbau	I		X
3.01	Edingen – Neckarhausen, Kappeseck	Wohnen	I	X	
3.01	Edingen – Neckarhausen Kappeseck	Wohnen	II	X	
3.05	Edingen – Neckarhausen Lämmerhorst	Wohnen	II	X	
4.01	Eppelheim Handelsstraße	Gewerbe	I		X
4.01	Eppelheim Handelsstraße	Wohnen	I		X
4.02	Eppelheim Heerstraße	Wohnen	I		X
4.03	Eppelheim Gewerbegebiet - Süd	Gewerbe	I		X
F 4.01	Eppelheim	Golfplatz	I		X
5.01	Heddesheim, Am alten Viernheimer Weg u. Vor- dere Neuwaid	Wohnen	I		X
5.01	Heddesheim, Am alten Viernheimer Weg u. Vor- dere Neuwaid	Wohnen	II		X
5.02	Heddesheim, Über dem Straßenheimer Pfad	Wohnen	I		X
5.03	Heddesheim, Lissen u. Fautenbühl nördl. u. südl. d. Mannheimer Str.	Wohnen	I	X	
5.03	Heddesheim, Lissen u. Fautenbühl nördl. u. südl. d. Mannheimer Str.	Wohnen	II	X	
5.04	Heddesheim, Weidig südl. d. Werderstr.	Wohnen	II		X
5.05	Heddesheim, Großsach- sener Str.	Gewerbe	I		X
5.05	Heddesheim, Großsach- sener Str.	Gewerbe	II		X
6.01	Heidelberg, Holzapfel- baum	Gewerbe	II	X	
6.02	Heidelberg, Wolfsgärten	Gewerbe	II	X	
6.08	Heidelberg, Im Bieth	Wohnen	I		X
6.08	Heidelberg, Im Bieth	Gewerbe	I		X
6.09	Heidelberg, Patrick- Henry-Village	Sonderbaufläche Bund	I		X

⁵¹ Quelle: Institut f. Faunistik, Dr. Weinhold, Stand September 2004

Fl. Nr.	Lage	Gepl. Nutzung	Zeitstufe	Betroffenheit	
				Aktueller Lebensraum	Potentieller Lebensraum
6.10	Heidelberg, Gäulschlag	Sonderbaufläche Bund	I		X
6.11	Heidelberg, Marienhof	Gewerbe	II		X
6.12	Heidelberg, Botanischer Garten	Sonderbaufläche Wissenschaft	I		X
6.13	Heidelberg	Versorgungsfläche Abwasserwirtschaft	I		X
F 6.03	Heidelberg, Neuenheimer Feld	Parkanlage	I		X
7.02	Hirschberg, Gutleuthaus	Wohnen	I		X
7.05	Hirschberg, Rennäcker	Wohnen	I		X
7.07	Hirschberg, Auf d. Höhe u. Sieben Morgen	Wohnen	I		X
7.07	Hirschberg, Auf d. Höhe u. Sieben Morgen	Wohnen	II		X
7.09	Hirschberg, Am Heddesheimer Weg westl. der B3	Wohnen	I		X
7.13	Hirschberg, Nördl. d. Weinheimer Str.	Wohnen	I		X
8.01	Ilvesheim, Altwasserfeld	Gewerbe	I		X
8.02	Ilvesheim, Mahrgrund	Wohnen	I		X
10.02	Ladenburg, Kurzugewann	Wohnen	I	X	
10.02	Ladenburg, Kurzugewann	Wohnen	II	X	
10.04	Ladenburg, Nördl. Benckiser	Gewerbe	I		X
12.08	Mannheim, Streitäcker	Gewerbe	I	X	
12.09	Mannheim, Bösfeld	Sonderbaufläche Sport u. Freizeit	I	X	
12.15	Mannheim, Kloppenheimer Feld	Wohnen	I	X	
12.19	Mannheim, SAP-Arena, Maimarkt	Verkehrsfläche	I	X	
F12.02	Mannheim	Sport und Freizeit	I	X	
14.06	Oftersheim, Schelmeneck	Gewerbe	I		X
15.01	Plankstadt, Nordwest	Gewerbe	I		X
15.03	Plankstadt, Bruchhäuser Weg	Wohnen	I		X
15.04	Plankstadt, Neurott II	Wohnen	I		X
15.05	Plankstadt	Sonderbaufläche Großfl. Handelseinrichtung	I		X
16.01	Sandhausen, Mühlfeld	Gewerbe	I		X
17.02	Schriesheim, südl. d. Schlittwegs	Wohnen	II		X
18.04	Schwetzingen, Stadteingang – Bruchhäuser Str.	Gemischte Baufläche	I		X

Besonders geschützte Biotope nach § 32 NatSchG⁵², flächenhafte Naturdenkmale

Aufgrund der Größe ist auf die Darstellung besonders geschützter Biotope nach § 24a NatSchG und flächenhafter Naturdenkmale verzichtet worden. Das landschaftspflegerische Fachkonzept des Landschaftsplans kann diesbezüglich als Informationsgrundlage dienen.

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der besonders geschützten Biotope führen können, sind verboten.

Führt die Ausweisung von Entwicklungsflächen zu einer Betroffenheit, ist auf der B-Planebene zu prüfen, ob und wie den Schutzzielen entsprochen werden kann. Planungsempfehlungen aus dem Landschaftsplan sind dabei zu berücksichtigen.

5.3.6 Archäologische Denkmäler

Die Archäologische Karte der Stadt- und Landkreise Heidelberg und Mannheim⁵³ dokumentiert eine Vielzahl von archäologischen Fundstellen von der Altsteinzeit bis zur Nachrömischen Zeit. Aktuelle Angaben über weitere Fundstellen durch das Landesdenkmalamt und die Reiss-Engelhorn-Museen sind darüber hinaus bei der Bauleitplanung zu beachten.

Gemäß einer spezifischen Luftbildauswertung durch die Archäologische Denkmalpflege sind die Ausmaße früherer Siedlungsreste jedoch weit größer als dies durch Fundstellen bereits bewiesen werden konnte.

In Absprache mit der Fachbehörde wird aus Furcht vor Vandalismus und Raubgrabungen darauf verzichtet, Fundstellen und zu untersuchende Siedlungsreste mit dem Flächennutzungsplan 2015/20 zu veröffentlichen. Diese Informationen werden aber in der Abwägung berücksichtigt.

5.4 Freiflächenkonzept

5.4.1 Grundsätzliche Bedeutung

Die Lebensqualität im großstädtischen Ballungsraum wird wesentlich von seinen Freiflächen bestimmt. Freiflächen tragen im Nutzungsgefüge des Verbandsgebiets zum ökologischen Ausgleich bei und sind Voraussetzung für die Regeneration von Luft, Wasser und Boden. Sie stellen klimatische Abkühlungs- und Absorptionsflächen dar, verbessern die Luftqualität, fördern die Durchlüftung der bebauten Stadtbereiche und sorgen für Ausgleich im Wasserhaushalt. Flora und Fauna dienen sie als Lebensräume und Rückzugsgebiete. Landwirtschaftliche Nutzflächen und Forstflächen dienen als Existenzgrundlage. Freiflächen sollen die Bedürfnisse der Bevölkerung nach Bewegung und Spiel, Entspannung, Ruhe und Naturerlebnis gleichermaßen befriedigen. Als Gliederungselemente prägen sie die Siedlungsstruktur.

⁵² Bis 1.1.2006 § 24 a NatSchG

⁵³ Landesvermessungsamt Baden-Württemberg, Staatliche Archivverwaltung (Hrsg.) (1965): Archäologische Karte der Stadt- und Landkreise Heidelberg und Mannheim (M 1 : 50.000). Mit inhaltlichen Ergänzungen der Landesanstalt für Denkmalschutz, Karlsruhe und der Archäologischen Denkmalpflege der Reiss-Engelhorn-Museen

Die Bundesregierung hat innerhalb der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie (April 2002) folgende Zielsetzungen festgesetzt:

- Freiraum schützen
- Siedlungsentwicklung an der Schnittstelle zwischen Land und Stadt flächenschonend steuern
- Siedlungsentwicklung im Bestand attraktiv und ökologisch gestalten

Der Umgang mit dem Boden soll in qualitativer und quantitativer Hinsicht so erfolgen, dass er auch kommenden Generationen mit ausreichender Optionsvielfalt zur Verfügung steht. Nach den Regeln der Nachhaltigkeit soll die Nutzung einer Ressource auf Dauer nicht größer sein als die Rate ihrer Erneuerung. Böden stellen eine nicht erneuerbare und damit begrenzte Ressource dar. Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist daher eine Begrenzung und Reduktion des Bodenverbrauchs notwendig⁵⁴.

Zerschneidung und Fragmentierung von Landschaften gelten als wesentliche Ursachen des Besorgnis erregenden Artenverlustes. Zudem haben sie Auswirkungen auf Wasserhaushalt, Landschaftsbild und Erholungswert.

Der fortschreitende Verstädterungsprozess ist zwangsläufig verbunden mit dem Bau neuer Straßen, der Beanspruchung weiterer Leitungstrassen usw. Innerhalb unserer Stadtregion verschwindet so allmählich der Eindruck von Größe und Weite naturräumlicher Einheiten. Der Landschaftsraum zwischen Stadt und Umlandgemeinden wird zum Zwischenraum bzw. „Rest“ degradiert.

Die fortschreitende Zerstückelung und Kammerung der Landschaft bewirkt, dass kaum noch Freiräume ohne Störeinflüsse vorhanden sind. Die verbleibenden Freiräume verlieren dadurch erheblich an ökologischer Funktionsfähigkeit.

Obwohl die Bedeutung des Erhalts großer unzerschnittener, verkehrsarmer Räume kaum umstritten ist, geht die Landschaftszerschneidung weiter.

Der Funktionsverlust für Natur und Landschaft durch zerschneidende Eingriffe in den Freiraum sind weder zu ersetzen noch auszugleichen.

Im Neckarschwemmfächer beträgt die Größe unzerschnittener Räume weniger als 4 bis 8 km²⁵⁵

Die regionalen Grünzüge und Grünzäsuren werden durch die Freiraum-Darstellungen des Flächennutzungsplans gesichert. Vor allem kommt dabei den Tabu-Flächen „Biotopflächen im Flaschenhals“ des Landschaftsplans ein besonderes Gewicht zu.

⁵⁴ Umweltbundesamt (2003): Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr; In Texte)0/03, Berlin

⁵⁵ ILPÖ – Institut für Landschaftsplanung und Ökologie der Universität Stuttgart (1996): Zielartenkonzept. Räumlich differenzierte Schutzprioritäten für den Arten und Biotopschutz in B.W..Im Auftrag des Umweltministeriums Baden-Württemberg.

5.4.2 Wald

Die Waldbestände mit einem Flächenanteil von ca. 26% im Gebiet des Nachbarschaftsverbandes erstrecken sich heute auf Standorten, die für landwirtschaftliche Nutzung wegen Wassereinfluss (insbesondere Überschwemmung), Bodengüte oder Hängigkeit nicht attraktiv sind.

Forststandorte mit sehr hohen Massen- und Wertleistungen (produktionsbedeutsame Vorrangflächen) und zugleich hoher ökologischer Stabilität (Laubholz – Mischwälder) sind in den Rheinauen (Edellaubhölzer, Pappel) und die Standorte mit Lössauflage im Odenwald (Buche, Eiche). Der Odenwald weist insgesamt, mit Ausnahme weniger Trockenhänge, hohe Massen- und Wertleistungen auf und ist in weiten Teilen des Planungsraums durch relativ hohe Laubholzanteile gekennzeichnet. Lediglich in den höheren Lagen dominiert die Fichte. Die überwiegend mit Kiefer bestockten Flugsandgebiete der Rheinebene sind dagegen ertragsschwache Standorte. Zur Stärkung der ökologisch labilen Dominanzbestände der wirtschaftlich rentablen Kiefer werden seit Beginn dieses Jahrhunderts in Zwischen- und Unterstand Buche, Hainbuche und Eiche eingebracht.

Die Wälder im Planungsraum befinden sich heute überwiegend in Staats- und Gemeindebesitz. Wälder im Privatbesitz kommen kleinflächig im Odenwald bei Altenbach und Ursenbach vor.

Um die ökologische und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Wälder in unserem Verbandsgebiet zu erhalten, bestehen für den FNP folgende Ziele:

- Sicherung und Verbesserung der Schutzfunktionen
- Sicherung und Förderung der Erholungsfunktion
- Erhaltung und Entwicklung der Nutzfunktion
- Entwicklung von landschaftsgerechten Wäldern.

5.4.3 Landwirtschaft und Erwerbsgartenbau

Über die Aufgabe der Nahrungsmittelerzeugung hinaus kommen der Landwirtschaft in steigendem Maße Aufgaben der Freiraumsicherung und Offenhaltung der Landschaft mit ihren lebenswichtigen Funktionen zu.

Durch ungünstige Marktbedingungen für landwirtschaftliche Produkte und daraus resultierender Programme zur Reduzierung des Angebots und zur Agrarumweltförderung sowie durch bewussteres Verbraucherverhalten bestehen Ansätze einer Umorientierung der landwirtschaftlichen Nutzung. Dieser wirtschaftliche Druck führt zu Flächen- und Betriebsaufgaben zunächst auf landwirtschaftlich geringwertigen Flächen. Zum anderen sind Betriebsvergrößerungen im Bereich ertragsreicher Böden zu beobachten.

Mit der rasanten Siedlungsentwicklung in der Vergangenheit sind der Landwirtschaft wertvolle Flächen unwiderruflich entzogen worden. Der Umstrukturierungsprozess in der Landwirtschaft darf nicht zu Lasten der Freiflächenentwicklung und zu einer weiteren Zersiedelung

führen, sondern muss zur Stabilisierung von Ausgleichsräumen gegenüber der Siedlungsverdichtung genutzt werden.

Eine besondere Form der landwirtschaftlichen Nutzung ist der Erwerbsgartenbau. Da die Intensität mancher Formen der ackerbaulichen Nutzung nahezu der Intensität der Bodennutzung des Erwerbsgartenbaus entspricht, sind seine Belange und Interessenslagen fast identisch mit denen der sonstigen landwirtschaftlichen Betriebe. Deshalb werden seine Betriebsflächen ebenfalls als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt.

5.4.4 Erholung

Aufgabe einer nachhaltigen Flächennutzungsplanung ist auch die Vorsorge für Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung, indem unter anderem die schutzwürdigen bzw. entwicklungsbedürftigen Bereiche der freien Landschaft gesichert und entwickelt werden (Erholungsvorsorge nach § 1 NatSchG). Auch der Regionalplan greift unter Punkt 3.3.7.1 diesen Sachverhalt auf.

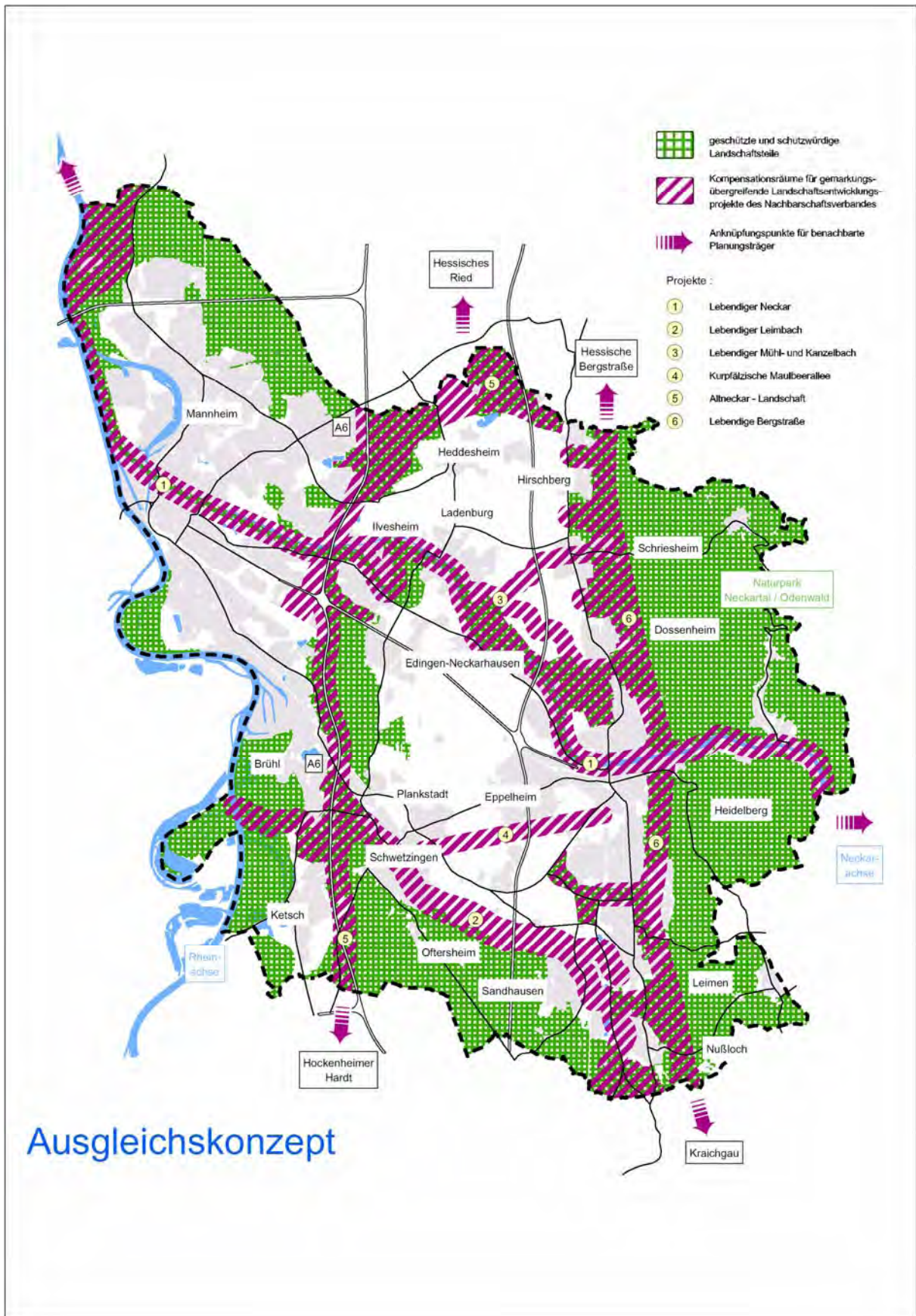
Durch entsprechende Darstellungen im Flächennutzungsplan, die auch die ökologische Bedeutung berücksichtigen, werden für die Naherholung geeignete Gebiete gesichert. Vor allem gilt das für folgende Naturräume:

- Die Rheinauen und Altrheinarme
- Die Landschaft entlang des Neckars
- Die Waldgebiete
- Die Bergstraße mit ihren Odenwaldhängen

5.4.5 Ausgleichskonzept zur Siedlungsentwicklung, Ökokonto

Als Ausgleichskonzept für die geplante Siedlungsentwicklung bis 2015/20 sind ausgehend vom Landschaftsplan und den Anforderungen der Agenda 21 Ausgleichsflächen und Entwicklungsprojekte des Landschaftsplans zusätzlich zu einem gemarkungsübergreifenden Vernetzungskonzept zur Landschaftsentwicklung zusammengefasst worden.

Abb. 20: Ausgleichskonzept



Mit der Umsetzung der Leitvorstellungen für die Projektflächen können Korridore geschaffen werden, durch die die Naturräume Rheinaue/Neckaraue und Bergstraße/Odenwald im intensiv genutzten Verdichtungsraum der Rheinebene miteinander verbunden werden.

Ebenso werden dadurch die verbleibenden ökologisch wertvollen Grünflächen und Wälder sowie die Landschafts- und Naturschutzgebiete in der Ebene mit einbezogen.

Durch den Verbund einzelner Ausgleichsflächen können zusätzlich wichtige Funktionen für Natur und Landschaft aufgewertet werden:

So kann neben dem ökologischen Wertzuwachs der einzelnen Flächen auch die Naherholungsfunktion im bevölkerungsreichen Verdichtungsraum aufgewertet werden. Lineare Verbundstrukturen für Natur und Landschaft enden nicht an den Grenzen des Verbandsgebiets. Es sind daher im Verbundkonzept Übergangspunkte zur Rheinschiene, zum Odenwald, zum hessischen Ried und zum Viernheimer Wald markiert, an denen benachbarte Planungsträger anknüpfen können.

Mit der Einführung des Ökokontos und dem Ausgleichskonzept kann der Nachbarschaftsverband seinen Städten und Gemeinden ein konkretes Konzept anbieten für den Ausgleich von Bebauungsplänen. Im Ausgleichskonzept sind die Ansprüche einzelner Fachplanungen und kommunaler Planungsträger koordiniert und damit in der Summe effektiver umgesetzt. So kann verhindert werden, dass Kompensationsflächen in Lage und Ausprägung mehr oder weniger zufällig und isoliert, gesamtäumlich konzeptionslos und letztlich ineffektiv entstehen. Mit Hilfe des Ausgleichskonzepts und dem Instrument des Ökokontos werden für den Ausgleich geeignete Flächen bevorratet.

Im 2. Band des Erläuterungsberichts wird jeder Entwicklungsfläche ein Suchraum für einen angemessenen, effektiven Ausgleich zugeordnet und auf die Maßnahmvorschläge des Landschaftsplans hingewiesen.

Der Umfang des Ausgleichskonzepts mit seinen sechs Projekten ist in Ausmaß und Qualität so umfangreich, dass alle funktionalen und quantitativen Erfordernisse zum Ausgleich der vorgesehenen Siedlungsentwicklung erfüllt werden können und somit die Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft gesichert werden kann. Das wird über die Darlegungen des 2. Bandes belegt.

Im Ausgleichskonzept für den gesamten Flächennutzungsplan 2015/20 werden geschützte und schutzwürdige Landschaftsteile durch folgende Projekte bzw. Kompensationsräume miteinander verbunden:

Lebendiger Neckar

Der Projekttraum „Lebendiger Neckar“ beginnt bei Neckargemünd und reicht bis zur Mündung des Neckars in den Rhein bis zur Gemarkungs- bzw. Ländergrenze rheinabwärts. Hauptziel des Projektes ist es, den flussbegleitenden Freiraum als solchen aufzuwerten und wieder erlebbar zu machen. Durch eine teilweise Neubegründung der Hartholzaue soll Raum

geschaffen werden, den Biber am Neckar wieder heimisch werden zu lassen. Zugleich sollen die Bedürfnisse der Bevölkerung nach Erholung im Verdichtungsraum mit den Zielen von Natur- und Landschaftsschutz verbunden werden.

Die Bevölkerung ist in den Planungsprozess miteinbezogen.

Neben den Städten und Gemeinden entlang des Neckars wirken auch weitere Maßnahmen-träger mit. Die Koordinationsaufgabe des Nachbarschaftsverbandes ist daher sehr breit.

Aufgrund der Beteiligung an einem Förderprogramm der EU, können Maßnahmen schon jetzt umgesetzt werden und Raumqualitäten erzeugt werden.

In diesem Ausgleichsraum sind Maßnahmen u.a. mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt Heidelberg abzustimmen und zu klären, ob eine Genehmigung erforderlich ist. Wenn Maßnahmen auf Flächen der Bundesverwaltung durchgeführt werden sollen, dann ist der Abschluss eines privatrechtlichen Nutzungsvertrages erforderlich. Bei Maßnahmen im unmittelbaren Bereich der Bundeswasserstraße ist der Einfluss auf die Schifffahrt und die Bundeswasserstraße zu beurteilen.

Um mögliche Kompensationsmaßnahmen im Ausgleichsraum „Neckar“ koordinieren zu können, hat der Nachbarschaftsverband auch folgende übergeordnete Maßnahmen in sein Konzept „Lebendiger Neckar“ integriert:

- Umsetzung des Pflege- und Entwicklungsplans des Regierungspräsidiums Karlsruhe für das Naturschutzgebiet „Unterer Neckar“
- Im Zusammenhang mit der Erfüllung der Anforderungen der europäischen Wasser-rahmenrichtlinie (WRRL) bis zum Jahr 2015 wurde vom Regierungspräsidium Stuttgart eine „Machbarkeitsstudie zur Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit des Neckars“ erstellt. Die vorgeschlagenen Maßnahmen betreffen im Verbandsgebiet den Bau von Sohlschwellen und Fischpässen/-aufstiegen an den Staustufen Feudenheim, Ladenburg, Schwabenheim und Heidelberg insbesondere für wandernde Fische wie z.B. Lachse.

Lebendiger Leimbach

Der Leimbach verbindet die Vorzone des Kraichgaus mit der Auezone des Rheins bei Ketsch und Brühl. Die Projektflächen haben daher eine sehr hohe Bedeutung für den Biotopverbund und das Landschaftserleben innerhalb der ansonsten strukturarmen Rheinebene.

Das Projektgebiet ist Teilfläche des Hochwasserschutzkonzepts Leimbach/Hardt bach des Regierungspräsidiums, was eine Zusammenlegung von Leimbach und Landgraben vorsieht. Die Hochwasserschutzmaßnahmen werden auf ein 50-jähriges Hochwasser ausgelegt. Der vorgesehene Hochwasserschutz entspricht somit nicht dem entlang des Rheins oder des Neckars (100-jähriges Hochwasser), so dass dort mit häufigeren Überschwemmungen gerechnet werden muss.

Lebendiger Mühl- und Kanzelbach

Dieses Landschaftsprojekt verbindet den Naturraum der Bergstraße mit dem Neckar. Es hat hohe Bedeutung für das Regionalklima, da über die Grünzäsuren an der Bergstraße und bachbegleitenden Freiräume die frische und saubere Odenwald-Luft in die Ebene gelangt. Diese Grünzäsuren sind mit den bachbegleitenden Freiflächen und dem Neckar verbunden und tragen zum großräumigen Biotopverbund bei. Durch die Entwicklung einer strukturreichen, bachbegleitenden Vegetation wird die sonst weitläufige, strukturarme Rheinebene nördlich des Neckars gegliedert. Die Erholungswirksamkeit in dieser Raumeinheit ist derzeit durch die intensive Landwirtschaft und die damit einhergehende Wirkung auf die Artenvielfalt eingeschränkt. Somit werden der hohen Siedlungsdichte entlang der Bergstraße durch die Landschaftsentwicklung neue erholungswirksame Freiräume auch in der Ebene geboten.

Neben der naturschutzfachlichen Konzeption wird dieses Projekt auch Möglichkeiten zur naturnahen Erholung (Erschließung mit Spazierwegen, Anbindung an Radwegenetz, Gelegenheiten zur stillen Naturbetrachtung und naturnahem Spiel) anbieten.

Kurpfälzische Maulbeerallee

Die kulturhistorisch bedeutsame Sichtachse und durchgängige Wegeachse vom Heidelberger Königsstuhl über das Schwetzingen Schloss zum Kalmit ist nicht mehr erlebbar. Durch eine Reaktivierung dieser Achse als z.B. Radweg und Erholungsraum erhält die historische Verknüpfung der kurfürstlichen Residenzen in Schwetzingen und Heidelberg eine neue Funktion. Gleichzeitig erhält das in Heidelberg neu entstehende Quartier „Bahnstadt“ eine attraktive Verknüpfung zum Freiraum und zur Schwetzingen Innenstadt mit seinem Schloss und somit einen direkten Zugang zum Naherholungsraum.

Für Heidelberg und Schwetzingen bietet sich hier die Möglichkeit einen ganz anderen, nicht mit dem Auto oder Zug erreichbaren, Stadteintritt zu entwickeln, der vor dem kulturgeschichtlichen Hintergrund einen eindrücklichen Erholungsraum bietet.

Altneckar – Landschaft

Dieses Projekt weist auf den Verlauf von Altneckarschleifen hin und hat hohe Bedeutung für den Grundwasserschutz. Weiterhin wird damit den Biotopen der verlandeten Flussarme mehr Entwicklungsraum verschafft. Das Projekt hat auf die landschaftsgebundene Erholung eine positive Wirkung, da mit den gliedernden Gehölzgruppen und den weiträumigen Blickbeziehungen einschließlich der historischen Weiler Straßenheim, Neutzenhof und Muckensturm die hohe natürliche landschaftliche Attraktivität aufgenommen und weiterentwickelt wird.

Die Raumeinheit „Schwetzingen Sand“ ist ebenfalls Bestandteil dieses Entwicklungsprojektes und geht über in die Hockenheimer Hardt. Prägende Landschaftselemente sind die zum Teil deutlich sichtbaren Dünenerhebungen. Durch quartäre Sandverwehungen sind Binnendünen entstanden, die heute meist bewaldet sind. Binnendünen sind aufgrund ihrer Entstehung

nicht ersetzbare Naturgebilde und stellen eine Besonderheit des nördlichen Oberrhein-Tieflandes dar. Die besonderen Biotope in dieser Raumeinheit ergeben einen charakteristischen Reiz für das Landschaftserleben in der ansonsten strukturarmen, ackerbaulich geprägten Rheinebene.

Lebendige Bergstraße

Die Bergstraße mit dem nach Süden anschließenden Übergang zum Kraichgau ist eine über Jahrhunderte gewachsene, offene Kulturlandschaft. Ihre besondere Vielfalt erhält sie durch den mosaikartigen Wechsel der unterschiedlichen Nutzungen.

Die Attraktivität der Bergstraßengemeinden ist unmittelbar mit der Attraktivität der umgebenden Kulturlandschaft und ihrem hohen Freizeitwert verbunden.

Aufgrund der sich wandelnden Ansprüche an die Landwirtschaft und der sich wandelnden Zusammensetzung der Bevölkerung, die nur noch selten von der Landwirtschaft lebt, fallen immer mehr Parzellen brach.

Um den weiteren Verfall der Kulturlandschaft and der Bergstraße aufzuhalten ist ein tragfähiges, gemeindeübergreifendes Konzept nötig, dass sowohl der landwirtschaftlichen als auch der erholungsbezogenen Nutzung genügend Raum für die Entfaltung gibt.

Mit den Elementen Flächennutzungsplan 2015/20, Ökokonto und Beteiligung aller Interessensgruppen kann der Nachbarschaftsverband einen solchen Entwicklungsprozess anstoßen und organisieren.

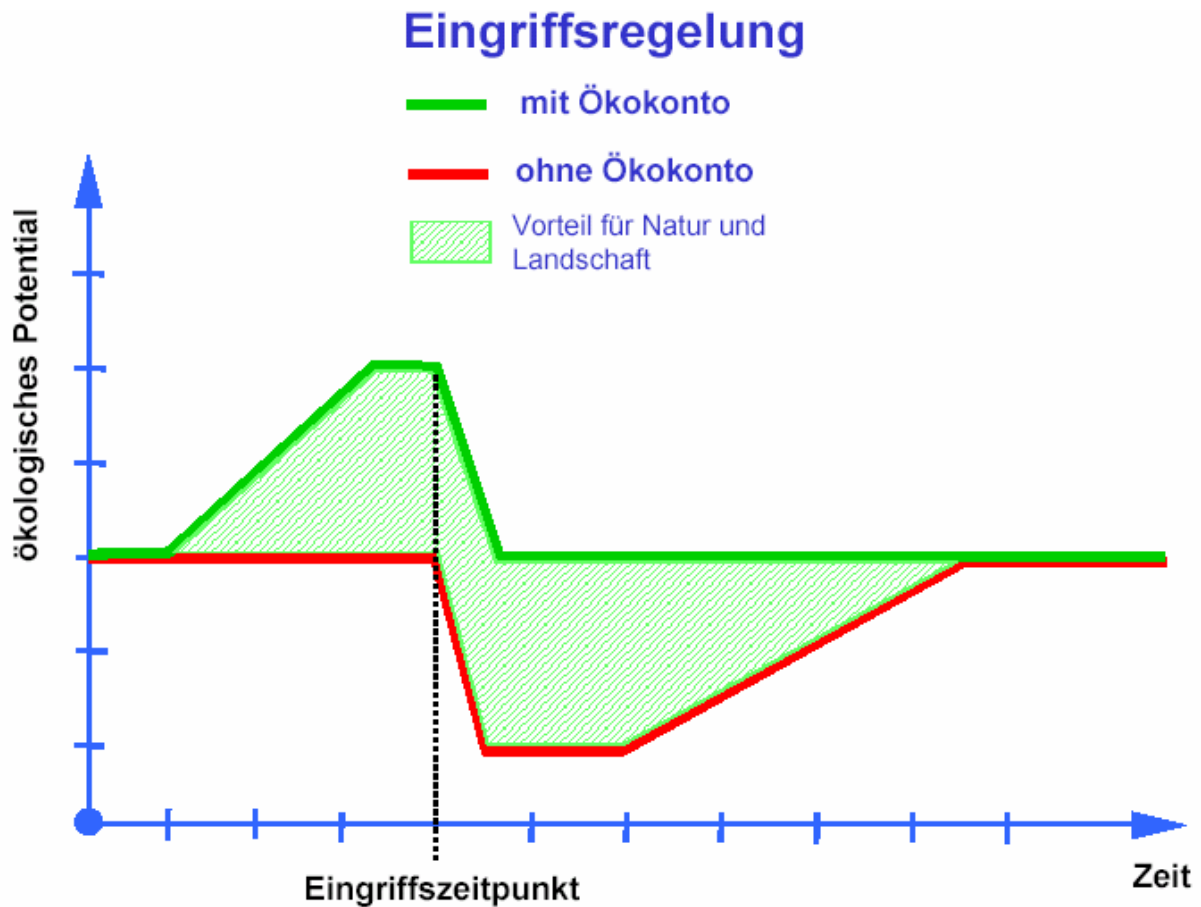
Ökokonto

Bei der Aufstellung des Landschaftsplans wurde von vorn herein, obwohl zu diesem Zeitpunkt die rechtliche Grundlage dafür noch nicht geschaffen war, das Umsetzungsinstrument „Ökokonto“ mit bedacht und fachplanerisch eingebunden.

Im Ökokonto werden Flächen und Maßnahmen für die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft bevorratet. Bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung soll die Möglichkeit geschaffen werden, im Vorgriff auf spätere Baugebietsfestsetzungen Maßnahmen zum Ausgleich durchzuführen, um diese dann den neuen Baugebieten später zuordnen zu können. Die Vielfältigkeit und räumliche Dimension der Projekte des Ausgleichskonzepts bieten die Möglichkeit, Eingriffe durch die Siedlungsentwicklung innerhalb des Nachbarschaftsverbandes auszugleichen.

Die Maßnahmen des Ökokontos dienen zur Wiederherstellung und Entwicklung von spezifischen Biotoptypen im Biotopverbund oder zur Aufwertung des Landschafts- und Erholungsfunktion.

Abb. 21: Eingriffsregelung mit Ökokonto



Das Ökokonto ist im Sommer 2003 im Nachbarschaftsverband eingeführt worden.

Im Internetportal des Nachbarschaftsverbandes ist umfangreiche Information zur Handhabung des Ökokontos im Nachbarschaftsverband aufgeführt.

Die folgende Abbildung zeigt ein Beispiel für eine Maßnahme im Rahmen des Ökokontos und ihre Dokumentation.

Abb. 22: Maßnahme des Ökokontos: Fläche „Kirschgartshausen“

Fläche "Kirschgartshausen"

Bestand:

Insgesamt 12 ha (Teilfläche 1, 4 ha; Teilfläche 2 8 ha) intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche im zukünftigen Überflutungsbereiches des Dammrückverlegungsgebietes Kirschgartshausen.



Aufwertung/Maßnahmenbeschreibung:

Entwicklung von Wald durch Initialpflanzung eines naturnahen Sukzessionswaldes. Die Pflanzung soll die Entwicklungsdauer des naturschutzfachlich hochwertigen Auwaldes verkürzen, ohne die Gehölzartenverteilung und die Waldstruktur zu sehr vorzubestimmen. Dazu soll ein für die Rheinaue typischer naturnaher Sukzessionswald aus Silber-Weiden angelegt werden. In dem Sukzessionswald können sich nach und nach andere Gehölzarten ansiedeln.

Sie sollen in geringer Anzahl eingebracht werden, damit unabhängig von anthropogenen Einschränkungen der Gehölzartenvielfalt für alle typischen Arten gleichmäßige Ausbreitungsmöglichkeiten in der Nähe der Ausgleichsfläche bestehen.

Die Initialbepflanzung soll sich nach dem dargestellten Pflanzschema vorgenommen werden (Größe jedes Rasterfeldes: 10 m x 10 m). Die frei bleibenden Flächen sollen der Sukzession überlassen bleiben.

25 Silber-Weiden, 5 Eichen als Gruppe		25 Silber-Weiden, 2 Weißdorn	Sträucher nach Liste
Sträucher nach Liste	25 Silber-Weiden, 5 Eichen als Gruppe		25 Silber-Weiden, 5 Eichen als Gruppe
25 Silber-Weiden, 5 Eichen als Gruppe		25 Silber-Weiden, 2 Weißdorn	Sträucher nach Liste

Kompensation im Sinne der Eingriffsregelung/Bilanzierung:

- Schaffung von 12 ha naturnahen Auwaldes im Bereich des zukünftigen Überschwemmungsgebietes des Rheins auf bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen mit positiven Wirkungen auf Natur und Landschaft (Wasser, Boden, Klima/Luft, Landschaftsbild), den Hochwasserschutz sowie die Erholungsvorsorge.
- Trittstein im Biotopverbund, Vernetzung der NSG "Lampertheimer Altrhein" und "Ballauf Wilhelmswörth".

Zugeordnete Planung im Sinne der Eingriffsregelung:

Teil des naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichs im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 62/10 "Sportpark Bösfeld – Arena" der Stadt Mannheim.

Abkürzungsverzeichnis

AD	Autobahndreieck
AK	Autobahnkreuz
AS	Anschlussstelle
AZV	Abwasserzweckverband
B-Plan	Bebauungsplan
BArtSchV	Bundesartenschutzverordnung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz
BewG	Bewertungsgesetz
BFH	Bundesfinanzhof
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
EW	Einwohner
FFH-RL	Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
FNP	Flächennutzungsplan
GWDHD	Gewässerdirektion Nördlicher Oberrhein Bereich Heidelberg
HQ ₁₀ , HQ ₅₀ , HQ ₁₀₀	Querschnitt eines 10-, 50-, 100jährigen Hochwasserereignisses
IHK	Industrie- + Handelskammer
IKSR	Internationale Kommission zum Schutz des Rheins
InWIS	Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der Ruhr-Universität Bochum
IRP	Integriertes Rheinprogramm
LEP	Landesentwicklungsplan
LfU	Landesamt für Umweltschutz
LP	Landschaftsplan
LPIG	Landesplanungsgesetz
LSG	Landschaftsschutzgebiet
MVV	Mannheimer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft
NatSchG	Naturschutzgesetz
NSG	Naturschutzgebiet
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
SchBG	Schutzbereichsgesetz
StaLa	Statistisches Landesamt Baden Württemberg
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
VRL	Vogelschutzrichtlinie
VRN	Verkehrsbetriebe Rhein - Neckar
WE	Wohneinheiten
WG	Wassergesetz
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
WRRL	Wasserrahmenrichtlinie

Begriffserklärungen

Abwägung: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§1 (7) BauGB). Dies setzt voraus:

- dass die Belange (Interessen) entsprechend der Sachlage korrekt ermittelt werden und.
- dass die Bedeutung der verschiedenen Interessen nicht verkannt wird und ihre Gewichtung untereinander in einem akzeptablen Verhältnis zueinander steht.

Das Abwägungsgebot ist nicht verletzt, wenn der Planungsträger sich im Konflikt verschiedener Interessen für die Bevorzugung einer Interessensposition und damit für die Zurückstellung einer anderen entscheidet.

Anhörung: Bei dieser Art der Beteiligung von Bürgern und Behörden besteht zur Interessenswahrung oder wegen der Berührung von Zuständigkeiten die Möglichkeit zur Stellungnahme innerhalb einer gesetzlich vorgeschriebenen Frist. Die Stellungnahmen haben keine bindende Wirkung für zu treffende planerische Entscheidungen.

Auslegung: Der Nachbarschaftsverband hat den Entwurf des Flächennutzungsplans mit seiner Begründung (§3 (2) BauGB) für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorgetragen werden.

Außenbereich: Außenbereich ist alles, was außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt.

Bauerwartungsland: Ob eine unbebaute Fläche Bauerwartungsland ist, ergibt sich aus dem Vorhandensein folgender Anhaltspunkte:

- Darstellung im Flächennutzungsplan als Baugebiet und
- gleichzeitig das aktuelle Verhalten der zuständigen Kommunalverwaltung, in dem sie einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan anstrebt.

Bauerwartungsland sind daher nur solche Grundstücke, bei denen aufgrund zielgerichteter Aktivitäten der Gemeinde in naher Zukunft mit einer Bebaubarkeit mit großer Wahrscheinlichkeit zu rechnen ist. Die alleinige Darstellung einer Baufläche im Flächennutzungsplan ist also kein ausreichender Anhaltspunkt für die Bezeichnung „Bauerwartungsland“

Der Begriff stammt aus dem Bewertungsrecht. Wird eine Grundstücksfläche in einen Flächennutzungsplan einbezogen, steht aber am Bewertungstag noch nicht fest, ob sie in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen wird, so ist diese Grundstücksfläche noch nicht gemäß §69 (1) BewG, zuletzt geändert am 20.12.2001, als Grundvermögen (Bauerwartungsland) zu bewerten. (BFH, Urteil vom 27.1.1978)

Bebauungsplan: Er ist Ortsgesetz und setzt durch Zeichnung, Farben, Schrift oder Text die bauliche und sonstige Nutzung der von ihm erfassten Grundstücke fest.

Behörden (Träger öffentlicher Belange): Institutionen, die für die Erfassung der Interessenslagen nach §1 (6) BauGB eine Bedeutung haben bzw. denen gesetzliche Aufgaben zugewiesen sind. Sie sind bei der Aufstellung oder Änderung des Flächennutzungsplans zu beteiligen.

Bürgerbeteiligung: Vom Baugesetzbuch vorgeschriebenes Verfahren als Mitwirkungsmöglichkeit für die Bürger bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen. Die Bürgerbeteiligung beinhaltet die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die öffentliche Auslegung der Planwerke.

Einzelhandelsprojekte, großflächig: Im Sinne des §11 (3) BauNVO sind darunter Einzelhandelsbetriebe zu verstehen, die überwiegend an private Verbraucher liefern und die aufgrund einer Verkaufsfläche von über 800m² Wirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung haben können.

Entwicklungsgebot: Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§8 (2) BauGB). Die mit dem Flächennutzungsplan vorgegebene städtebauliche Entwicklung darf durch einen Bebauungsplan für das Plangebiet und für die größere Umgebung bzw. das Verbandgebiet nicht beeinträchtigt werden.

Freiraum: Darunter sind alle natürlichen oder gestalteten unbebauten Flächen zu verstehen.

Generalisierung: Der Flächennutzungsplan hat sich auf die Darstellung der Grundzüge der Planung zu beschränken. Deshalb sind die Flächendarstellungen nicht parzellenscharf. Flächen werden in unserem Verbandsgebiet erst ab 0,5ha Größe dargestellt. Übergeordnete Standorte von Infrastruktur werden ggf. nur durch ein Lagesymbol wiedergegeben. Entsprechend ihrer Verkehrsbedeutung sind Schienen- u. Straßenstrassen überzeichnet dargestellt.

Mittelzentrum: Ort, der aufgrund des Landesentwicklungsplans die Aufgabe hat neben der Grundversorgung vor allem dem gehobenen Bedarf ein qualifiziertes Angebot (vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen, größere Sportanlagen u.a.) bereitzustellen.

Nachhaltige Entwicklung: Mit einer nachhaltigen Entwicklung sollen durch anzu-passende Wirtschafts-, Umwelt- und Entwicklungspolitik die Bedürfnisse der heutigen Generation Befriedigung finden, ohne die Chancen künftiger Generationen zu beeinträchtigen. Jede Generation hat ihre Aufgaben selbst zu lösen, ohne die Aufgaben kommenden Generationen aufzubürden (Brundtland-Kommission, 1987).

Nahversorgung: Sie ist gegeben, wenn die zur Befriedigung der notwendigen Bedürfnisse des täglichen Lebens dienenden Waren unter zumutbarem Zeit- und Kostenaufwand ohne die Nutzung eines Kfz oder des ÖPNVs gekauft werden können.

Oberzentrum: Ort, der aufgrund des Landesentwicklungsplans Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs bereitzustellen hat (Fachhochschule, Universität, Spezialkliniken, Theater, höhere Verwaltungseinrichtungen, spezialisierter Einzelhandel ...)

Planreife: Dieser Begriff wird durch §33 BauGB geregelt. Ein Bauvorhaben ist während einer Planaufstellung bereits zulässig, wenn nach der Behörden- und Bürgerbeteiligung hinreichend sicher abgeschätzt werden kann, dass die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht dem Vorhaben entgegenstehen werden.

Verkaufsflächen: In die Verkaufsflächen einzubeziehen sind alle Flächen, die von Kunden betreten werden können oder die – wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal - einzusehen, aber aus hygienischen oder anderen Gründen nicht betreten werden darf. Dabei kommt es nicht auf den Standort der Kassen an, so dass auch der Bereich, in die Kunden nach der Bezahlung der Waren gelangen, einzubeziehen ist. (BVerwG, Urteil vom 24.11.05)

Literaturverzeichnis

APPEL, W. (1994): Möglichkeiten der baulichen Innenentwicklung in Gemeinden des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg – Mannheim, In: Materialien zur Geographie, Bd. 24, Mannheim

BRACHAT-SCHWARZ, W.; RICHTER, H.J. (2003): Wohnungsbedarfprognose für Baden-Württemberg, In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 8/2003

BRIG, H (2003): Die demographische Zeitenwende, München

BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (2003): Siedlungsstrukturelle Veränderungen im Umland der Agglomerationsräume

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, Projektgruppe „Windenergienutzung“ (Hrsg.) (2000): Empfehlungen des Bundesamtes für Naturschutz zu naturschutzverträglichen Windkraftanlagen. - Bonn-Bad Godesberg

CORNELIUS, I. (2003): Zur Bevölkerungsentwicklung in Baden-Württemberg bis zum Jahr 2050, In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 12/2003

DRL – DEUTSCHER RAT FÜR LANDESPFLEGE (1981): Umweltprobleme im Rhein-Neckar-Raum. Ergebnisse von Veranstaltungen des DRL unter der Schirmherrschaft des Europarats. – Schriftenreihe des DRL Heft 37, Bonn

INSTITUT FÜR FAUNISTIK, DR. WEINHOLD, RABELSACKER 9, 69253 HEILIGKREUZSTEINACH: Kartierungen aktueller und potentieller Feldhamsterlebensräume im Bereich des Nachbarschaftsverbandes, Stand Sept. 2004, unveröffentlicht

ILPÖ – Institut für Landschaftsplanung und Ökologie der Universität Stuttgart (1996): Zielartenkonzept. Räumlich differenzierte Schutzprioritäten für den Arten und Biotopschutz in B.W..Im Auftrag des Umweltministeriums Baden-Württemberg.

INSTITUT F. WOHNUNGSWESEN, IMMOBILIENWIRTSCHAFT, STADT- UND REGIONALENTWICKLUNG AN DER RUHR-UNIVERSITÄT BOCHUM (InWIS) (2004): Wohnungsmarkprognose u. Erstellung eines Zielportfolios 2010 für die GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH

INSTITUT FÜR LANDES- UND STADTENTWICKLUNGSFORSCHUNG DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (ILS) (2001): Neue Entwicklungen beim Gewerbeflächenbedarf

INTERNATIONALE KOMMISSION ZUM SCHUTZ DES RHEINS (IKSR) (2001): Rheinatlas

KNOX/MARSTON (2001): Humangeographie, Heidelberg, Berlin

KOPPITZ, H.-J., SCHWARTING, G., FINKELDEI, J. (2000): Der Flächennutzungsplan in der kommunalen Praxis, Grundlagen – Verfahren – Wirkungen. – Berlin

KULTUSMINISTERKONFERENZ, 2004: Vorausberechnung der Schüler – und Absolventenzahlen 2003 bis 2020

LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2002): Schutzkonzeption zur Sicherstellung und nachhaltigen Stabilisierung der Hamsterbestände in Baden-Württemberg. - Karlsruhe

LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2003) : Grundwasserüberwachungsprogramm, Ergebnisse der Beprobung 2002. - Karlsruhe

LANDESPORTAL BADEN-WÜRTTEMBERG, (2003): Statistisch-prognostischer Bericht; <http://www.baden-wuerttemberg.de>

LANDESVERMESSUNGSAMT BADEN-WÜRTTEMBERG, STAATLICHE ARCHIVVERWALTUNG (Hrsg.) (1965): Archäologische Karte der Stadt- und Landkreise Heidelberg und Mannheim (M 1 : 50.000). Mit inhaltlichen Ergänzungen der Landesanstalt für Denkmalschutz, Karlsruhe und der Archäologischen Denkmalpflege der Reiss-Engelhorn-Museen

- MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG UND LÄNDLICHEN RAUM (MLR) (2003): Natura 2000 in Baden-Württemberg. – Stuttgart
- RAUMORDNUNGSVERBAND RHEIN-NECKAR (1995): Materialien zum Raumordnungsplan Rhein-Neckar, Regionales Konzept der Abfallwirtschaft im Rhein-Neckar-Raum.
- RAUMORDNUNGSVERBAND RHEIN-NECKAR (2005): Klimawandel und Hochwasserschutz, 3. Hochwasserschutzforum in der Region Rhein-Neckar-Dreieck
- REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART (2005): Machbarkeitsstudie zur Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit des Neckars
- REGIONALVERBAND UNTERER NECKAR (Hrsg.) (1992): Regionalplan Unterer Neckar. – Mannheim
- REGIONALVERBAND UNTERER NECKAR (Hrsg.) (2000): Regionalplan Unterer Neckar, 1. Teilfortschreibung, Plankapitel 6.4., Vorbeugender Hochwasserschutz. - Mannheim
- REGIONALVERBAND UNTERER NECKAR (Hrsg.) (2004): Teilfortschreibung „Windkraft“ des Regionalplans
- RHEIN-NECKAR-KREIS (2005): Nahverkehrsplan Rhein-Neckar-Kreis 2004 – 2008, Linienbündelung
- SRU – DER RAT VON SACHVERSTÄNDIGEN FÜR UMWELTFRAGEN (1994): Kurzfassung des Umweltgutachtens 1994 für eine dauerhafte umweltgerechte Entwicklung. Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen. – Bonn
- STADT HEIDELBERG, AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND STATISTIK, STADTPLANUNGSAMT (2000): Modell Räumliche Ordnung. - Heidelberg
- STADT HEIDELBERG, AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND STATISTIK (2004): Bevölkerungsentwicklung in Heidelberg, In: Schriften zur Stadtentwicklung. – Heidelberg
- STADT MANNHEIM, DEZERNAT FÜR PLANUNG, BAUEN, UMWELTSCHUTZ UND STADTENTWICKLUNG, FACHBEREICH BAURECHT UND UMWELTSCHUTZ (2000): 2. Altlastenbericht. – Beiträge zur Mannheimer Stadtentwicklung
- STADT MANNHEIM, STADTPLANUNGSAMT (1992, Fortschreibung 1998): Modell Räumliche Ordnung. - Mannheim
- STEIN, ULRICH (2004): Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung für Baden-Württemberg; In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 1/2004
- UMWELTBUNDESAMT (2003): Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr; In Texte 0/03, Berlin
- WIRTSCHAFTSMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.)(2002): Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg – LEP 2002
- WIRTSCHAFTSMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.) (2001): Windfibel, Windenergienutzung, Technik, Planung und Genehmigung. – Filderstadt

