

Inhaltsverzeichnis

Erläuterungsbericht

1.	Einleitung	1
1.1.	Anlass des Konzepts	1
1.2.	Ziele des Konzepts	2
1.3.	Vorgehensweise.....	2
2.	Festlegung des Ausweisungsbedarfs der IGD-Schwerpunkte und Bestimmung der Konzeptkulisse	4
2.1.	Bedarfsbestimmung	4
2.2.	Ermittlung der Flächenreserven	4
2.3.	Festlegung der Ausweisungsbedarfe	8
2.4.	Konzeptkulisse	9
3.	Alternativenprüfung und Festlegung der Entwicklungsprioritäten der Schwerpunkte	12
3.1.	Alternativenprüfung.....	12
3.2.	Festlegung der Entwicklungsprioritäten	17
4.	Ausweisungen	19
4.1.	Gebietsscharfe Abgrenzung des Schwerpunkts	19
4.2.	Fortschreibung der Freiraumfestlegungen.....	20
4.3.	Übersicht geplante Ausweisungen	22

Standortsteckbriefe

Bitte beachten: Lesehilfe zum Ausklappen hinter den Steckbriefen!

Heilbronn, Industriepark Böllinger Höfe (Böllinger Höfe).....	HN 01
Heilbronn, Ost-/Westhafen, Wohlgelegen (Industriegebiet am Neckar)	HN 02
Heilbronn, Sontheim.....	HN 21
Bad Rappenau, Gewerbegebiet Buchäcker (Bonfeld)	HN 04
Eppingen, Industriegebiet Tiefental (Kernort, Nordost)	HN 05
Ilfeld, Bustadt (Kernort, Nordost)	HN 10
Leingarten, Gewerbegebiet B293 (Nord)	HN 12
Möckmühl, Habichtshöfe / Maisenhälden (Züttlingen)	HN 13
Neckarsulm, Audi, Westlich der Bahnlinie (Kernort, West)	HN 14
IKG Neckarsulm-Erlenbach, Trendpark / Straßenäcker	HN 19
IKG Gewerbe- und Industriepark Unteres Kochertal -GIK (Neuentadt a.K. Kernort, Ost)	HN 15
Obersulm, Dimbacher Straße I / Erweiterung Dimbacher Straße (Willsbach).....	HN 16
Mulfingen, Ettetal (Kernort, Nord)	KUEN 03
Mulfingen, Siegenwasen (Hollenbach)	KUEN 04
IKG Gewerbepark Hohenlohe (Waldenburg / Kupferzell-Westernach).....	KUEN 11
Crailsheim, Hardt / Fliegerhorst (Kernort, Mitte).....	SHA 02
Crailsheim, Gewerbepark Roßfeld (Kernort, Roßfeld)	SHA 03

IKG Gewerbepark A6 (Ilshofen / Kirchberg a.d.J.)	SHA 07
Rot am See, Gewerbegebiet Rot am See Süd (Kernort, Süd)	SHA 09
Satteldorf, Gewerbepark Satteldorf (Kernort, Ost)	SHA 10
Schwäbisch Hall, Solpark, Gründle (Hessental)	SHA 12
Schwäbisch Hall, Gewerbepark West (Michelfeld / Rosengarten)	SHA 13
IKG Industriepark Ob der Tauber (Grünsfeld, Kernort, West)	TBB 05
IKG Industriepark A81 (Tauberbischofsheim / Großrinderfeld)	TBB 08
Wertheim, Bestenheid I / II (Bestenheid)	TBB 10
Wertheim, Almosenberg (Bettingen)	TBB 11

Lesehilfe (zum Ausklappen)

Quellennachweis für Kartendarstellungen:

Geobasisdaten ©Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung

Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

Glossar

Ausweisungsbedarf	Gewerblicher Flächenbedarf im Schwerpunkt abzüglich der vorhandenen Flächenreserven
Ausweisungsumfang	Umfang der gebietsscharfen Abgrenzung in ha. Dieser kann in begründeten Fällen ggf. hinter dem Ausweisungsbedarf zurückbleiben oder diesen geringfügig überschreiten.
Baulücken	Baugrundstücke, deren Bebaubarkeit sich nach §§ 30, 33, 34 BauGB richtet und die auf dieser Grundlage gewerblich nutzbar sind
Bevölkerungsvorausrechnung	Statistische Vorausrechnung der Bevölkerungsentwicklung, erstellt durch das Statistische Landesamt. In den Unterlagen wird auf die im Juli 2014 veröffentlichte Vorausrechnung zurückgegriffen.
Brutto-Flächen/ Netto-Flächen	Brutto-Flächen eines Baugebiets schließen Flächen für Erschließung und Eingrünung mit ein. Bei Netto-Flächen handelt es sich um die tatsächlich für gewerbliche Zwecke zu Verfügung stehende Baufläche (i.d.R. gleichzusetzen mit den Grundstücksflächen gewerblicher Baugrundstücke). Im Rahmen des Konzepts wurde an mehreren Stellen die Umrechnung von Netto- zu Brutto-Flächen nötig. Hierbei wurde durchgängig der Faktor 1,2 angesetzt. Dieser ist sehr flächensparend gewählt, da er unterstellt, dass bei einer effektiven gewerblichen Nutzung 83% der Flächen für die gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen und nur 17% für Erschließungsflächen bzw. Eingrünung verwendet werden.
Erschließungsreserven	Flächen, für die bereits ein Bebauungsplan mit gewerblicher Art der Nutzung aufgestellt wurde, die aber noch nicht erschlossen wurden. Damit sind die Flächen als noch nicht bebaubar einzustufen.
Flächenbedarf	Gesamter gewerblicher Flächenbedarf einer Gemeinde bzw. aller Gemeinden eines Zweckverbands im Planungszeitraum 2015 - 2030
Flächenbedarf im Schwerpunkt	Gewerblicher Flächenbedarf einer Gemeinde bzw. eines Zweckverbands bezogen auf den IGD-Schwerpunkt im Planungszeitraum 2015 - 2030
Flächenreserven (einschl. LW-Flächen)	Bis zum Jahr 2015 unbebaute und gewerblich nutzbare Flächen. Dazu zählen gewerbliche FNP-Flächen (ohne Bebauungsplan) und gewerblich nutzbare Baulücken sowie bei Klammerzusatz 'einschl. LW-Flächen' die im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesenen Flächen, die innerhalb einer gebietsscharfen Schwerpunktabgrenzung liegen und vom Träger der Bauleitplanung gewerblich entwickelt werden könnten.
FNP	Flächennutzungsplan
FNP-Flächen	Flächendarstellung des jeweils im Jahr 2015 rechtskräftigen Flächennutzungsplans
IGD-Schwerpunkt	Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen nach Plansatz 2.4.3.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020. Der Begriff wird synonym verwendet zu dem Begriff 'Regionaler Gewerbeschwerpunkt'.
IKG	Interkommunales Gewerbegebiet
LplG	Landesplanungsgesetz (in der Fassung vom 10. Juli 2003, zuletzt geändert am 19. Dezember 2017)
LW-Flächen	Landwirtschaftliche Flächen laut FNP, die innerhalb einer gebietsscharfen IGD-Schwerpunkt-Abgrenzung nach Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 liegen
MIV	Motorisierter Individualverkehr

ÖPNV	Öffentlicher Personen-Nahverkehr
RGEK	Regionales Gewerbeflächenentwicklungskonzept
ROG	Raumordnungsgesetz (in der Fassung vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert am 20. Juli 2017)
ROK	Raumordnungskataster des Regionalverbands Heilbronn-Franken
RO-Vertrag	Raumordnerischer Vertrag mit dem Ziel der Verwirklichung eines Regionalen Entwicklungskonzepts oder eines Regionalplans. Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen einer Kommune/einem Zweckverband und dem Regionalverband auf Grundlage von § 13 ROG bzw. § 15 LPlG.
SPNV	Schienengebundener Personen-Nahverkehr
Z-O-Modell	Zentrale-Orte-Modell

Erläuterungsbericht

1. Einleitung

1.1. Anlass des Konzepts

In den letzten Jahren ist in der Region Heilbronn-Franken eine anhaltend hohe gewerbliche Flächennachfrage insbesondere entlang der Autobahnkorridore der A6 und der A81 festzustellen. Diese Nachfrage drückt sich auch in der dynamischen Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Region Heilbronn-Franken aus, die diesbezüglich in Baden-Württemberg den Spitzenplatz einnimmt.

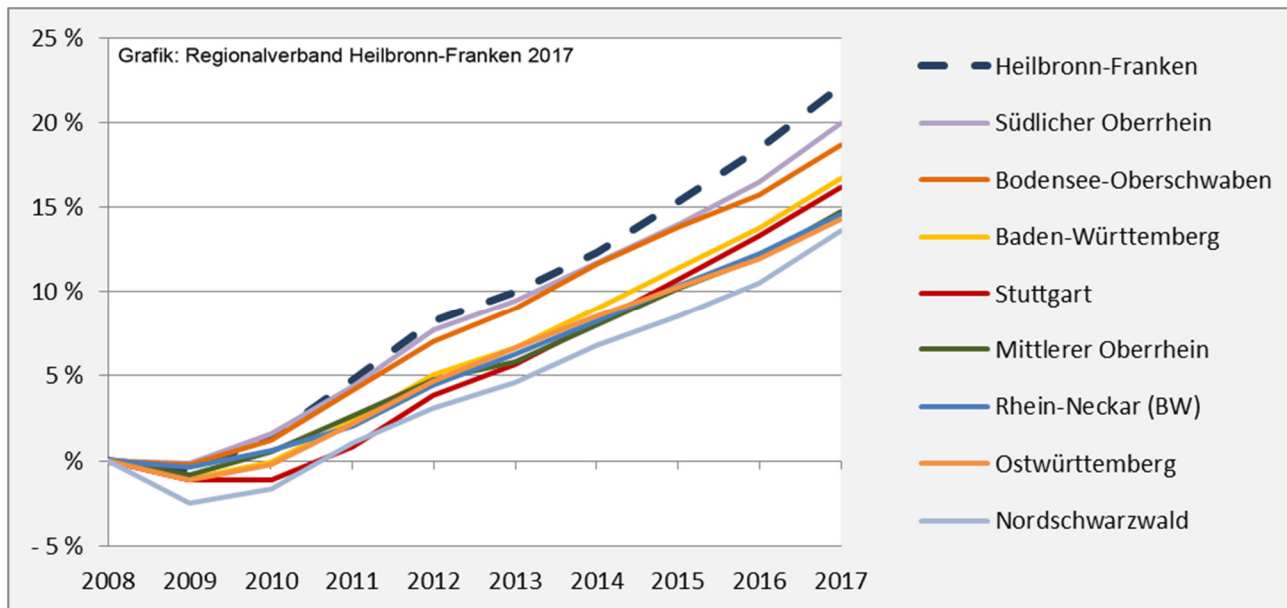


Abb. 1 Verlauf der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im regionalen Vergleich 2008-2017

Ursächlich für diese Entwicklung und damit auch für die hohe Flächennachfrage dürfte neben der Mischung aus mittelständischen Firmen mit teilweise weltweiter Technologieführerschaft und größeren Firmen wie Audi, Bosch, Schwarz-Gruppe, etc., die in der Region verortet sind, auch die geografische Lage der Region Heilbronn-Franken sein. Heilbronn-Franken liegt als flächenmäßig größte Region Baden-Württembergs zwischen der sich sehr dynamisch entwickelnden Region Stuttgart und der Metropolregion Rhein-Neckar, die beide von einer deutlich höheren Bevölkerungsdichte sowie einer starken Knappheit an gewerblichen Flächen geprägt sind. Zudem wird die Region von der wichtigen Ost-West-Transversale A6 durchquert. Diese Faktoren bedingen, dass die Region Heilbronn-Franken auch zunehmend als Logistikstandort wahrgenommen und gesucht wird.

Mit der starken absoluten Nachfrage nach gewerblichen Flächen geht zudem ein Maßstabssprung bei der nachgefragten Einzelfläche einher. Wurden früher für Firmenansiedlungen und -erweiterungen im Regelfall Flächen deutlich unter 5 ha

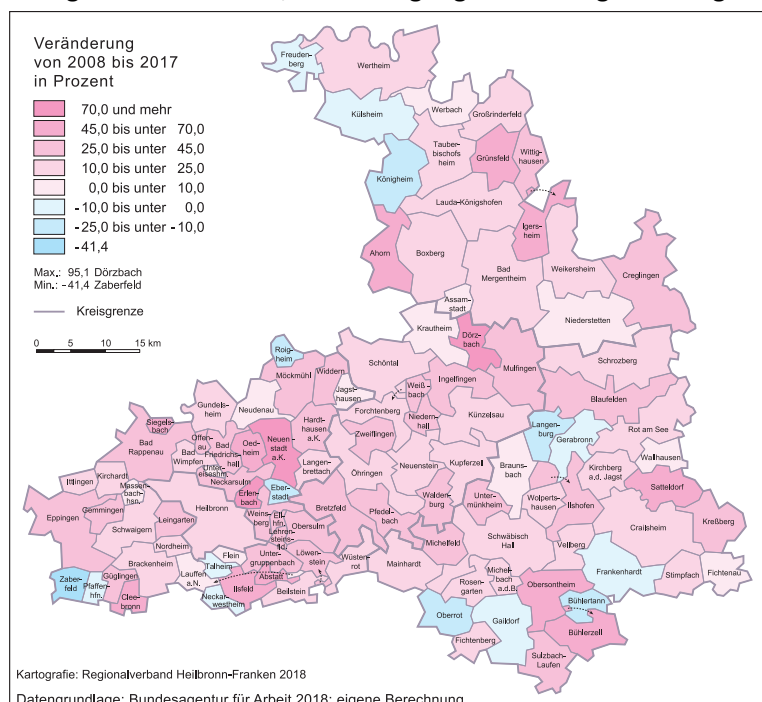


Abb. 2 Veränderung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Region Heilbronn-Franken 2008-2017

nachgefragt, häufen sich aktuell Planungssituationen, in denen die nachfragenden Unternehmen einen Bedarf von 5 bis 10 ha äußern. Dies ist nicht nur bei Logistikbetrieben festzustellen, sondern vornehmlich bei größeren mittelständischen Unternehmen, die im Falle einer Betriebsverlagerung aus beengten Talsituationen des Kocher- und Jagsttals heraus eine mittel- bis langfristige Flächenvorsorge am neuen Standort betreiben wollen.

Durch die skizzierten Entwicklungen sind die im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 gebietsscharf ausgewiesenen Erweiterungsflächen der Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (im folgenden IGD-Schwerpunkte oder regionale Gewerbeschwerpunkte) bei einer größeren Anzahl von Schwerpunkten bereits ausgeschöpft. Um eine Vielzahl an Einzeländerungen des Regionalplans zu vermeiden, hat die Verbandsversammlung beschlossen, im Vorlauf einer notwendigen Regionalplanänderung "Weiterentwicklung der Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen" ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die gesamte Region aufzustellen. Der Planungszeitraum des Konzepts reicht von 2015 bis 2030.

1.2. Ziele des Konzepts

Das Konzept soll vor der anstehenden Regionalplanänderung dazu beitragen, Planungskonflikte frühzeitig zu erkennen und zu lösen und dadurch effektiver zu einem mit den Kommunen abgestimmten Ergebnis zu kommen. Diese Vorgehensweise trägt auch dazu bei, das anschließende Regionalplanänderungsverfahren zu entlasten und zu beschleunigen. Die Regionalplanänderung schließt dabei eine Anpassung der regionalen Freiraumfestlegungen im näheren Umfeld der Schwerpunkte mit ein.

Vorrangiges inhaltliches Ziel des Regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts (RGEK) ist die Identifikation und Sicherung von Flächen, die für eine gewerbliche Entwicklung gut geeignet und möglichst konfliktarm sind und für die eine Nachfrage besteht bzw. bei der davon ausgegangen werden kann, dass die Flächen von der gewerblichen Wirtschaft angenommen werden. Es handelt sich hierbei um sogenannte 'regionale Bestflächen'.

Ein weiteres Ziel besteht in der zeitlichen Komponente. Das Konzept soll mit der darauf aufbauenden Regionalplanänderung "Weiterentwicklung der Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen" rechtzeitig Entwicklungsvoraussetzungen für die kommunale Bauleitplanung schaffen, um die in den letzten Jahren mehrfach aufgetretene Situation zu vermeiden, dass zunächst auf regionaler Ebene eine einzelfallbezogene Änderung des Regionalplans notwendig wurde, bevor auf kommunaler Ebene Bauleitplanung betrieben werden konnte. Regionalplanung sollte nicht vom Einzelfall getrieben sein, da dies die Umkehr des raumordnerischen Ansatzes einer vorausschauenden Flächenvorsorge wäre. Gerade durch kurzfristigen Lösungsdruck wird der Blick für die richtige Standortwahl eingeengt und Handeln scheinbar alternativlos. Die damit einhergehenden negativen Folgewirkungen könnten oft durch eine vorausschauende und rahmensetzende Planung von vorneherein vermieden werden.

Betrachtet man diese Ziele in der Zusammenschau, ist für die Änderung des Regionalplans eine zeitnahe, pragmatische Lösung zu finden. Im Fokus des Konzepts stehen daher insbesondere diejenigen IGD-Schwerpunkte, die in der Vergangenheit eine hohe gewerbliche Entwicklungsdynamik gezeigt haben.

Eventuelle Veränderungen an der Kulisse der Schwerpunktkommunen entweder durch Streichungen oder durch Hinzutreten weiterer Gemeinden in den Kreis der Schwerpunktgemeinden sollen im Rahmen einer späteren Gesamtfortschreibung des Regionalplans gelöst werden.

1.3. Vorgehensweise

Um die dargestellten Ziele zu erreichen, wurde die im Folgenden beschriebene Vorgehensweise gewählt, die aus drei grundlegenden Arbeitsschritten besteht. Jeder Schritt fand unter Einbeziehung der Kommunen und Zweckverbände statt. Darüber hinaus wurde die Vorgehensweise mit der obersten Raumordnungsbehörde sowie der Verbandsversammlung abgestimmt, um die Genehmigungsfähigkeit der anschließenden Regionalplanänderung "Weiterentwicklung der Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen" sicherzustellen.

1.3.1. Festlegung des erforderlichen Ausweisungsbedarfs der IGD-Schwerpunkte und Bestimmung der Konzeptkulisse

Um dem im Landesplanungsgesetz und im Regionalplan verankerten Ziel einer flächensparenden Entwicklung Rechnung zu tragen, wurde zunächst eine Methodik zur Bedarfsbestimmung festgelegt und angewendet. Zur Ermittlung des Ausweisungsbedarfs wurden dem ermittelten Flächenbedarf die vorhandenen Flächenreserven gegenübergestellt. Diese Arbeitsschritte erfolgten unter Einbeziehung der Kommunen bzw. Zweckverbände, die laut Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 über einen gewerblichen Schwerpunkt verfügen. Sofern der ermittelte Ausweisungsbedarf 5 ha überschreitet, wurde der IGD-Schwerpunkt Teil der Konzeptkulisse.

1.3.2. Alternativenprüfung und Festlegung der Entwicklungsprioritäten der IGD-Schwerpunkte

Bevor auf Grundlage der festgelegten Ausweisungsbedarfe eine konkrete gebietsscharfe Abgrenzung der Erweiterungsflächen vorgenommen werden konnte, wurden in einem Zwischenschritt die räumlichen Entwicklungsprioritäten der Erweiterungen definiert. Teil dieses Arbeitsschritts war auch die Alternativenprüfung, die mehrere Zwischenschritte umfasste: Herleitung eines Betrachtungsraums, vertiefende Untersuchung der siedlungsbezogenen Eignung und der ökologischen Konflikte innerhalb des Betrachtungsraums, bei nicht ausreichender Flächenverfügbarkeit Prüfung neuer Schwerpunktansätze im Gemeindegebiet und Abgleich der potenziellen Erweiterungsflächen mit überschüssigen Flächenreserven in Schwerpunkten im Umfeld.

1.3.3. Abgrenzung der gebietsscharfen Ausweisungen

Auf Grundlage der Entwicklungsprioritäten wurde ein Entwurf der jeweiligen gebietsscharfen Abgrenzung für die Erweiterung der Schwerpunkte erstellt. Die Größe der gebietsscharfen Abgrenzung orientiert sich dabei am ermittelten Ausweisungsbedarf 2015 bis 2030. Teilbereiche der bisherigen Schwerpunktabgrenzungen, die aufgrund geringer Eignung oder anderer Hemmnisse als nicht entwickelbar einzustufen sind, sollen zurückgenommen werden.

In den nachfolgenden Kapiteln werden die Arbeitsschritte beschrieben. Detaillierte methodische Informationen wurden als Exkurse aus dem Textfluss ausgekoppelt. Die Vorgehensweise ist auch ohne diese Detailinformationen nachvollziehbar. Alle den jeweiligen Schwerpunkt betreffenden Informationen zu den einzelnen Arbeitsschritten und deren Ergebnisse sind in den Standortsteckbriefen gebündelt. Diese schließen an den Erläuterungsbericht an.

2. Festlegung des Ausweisungsbedarfs der IGD-Schwerpunkte und Bestimmung der Konzeptkulisse

Kern dieses ersten Arbeitsschritts war die Bedarfsbestimmung und Erhebung der Flächenreserven, um diejenigen IGD-Schwerpunkte herauszufiltern, bei denen für den Planungszeitraum ein deutlicher gewerblicher Ausweisungsbedarf besteht.

2.1. Bedarfsbestimmung

Bei der in einem ersten Schritt vorzunehmenden Berechnung des gewerblichen Flächenbedarfs wurde zur Vermeidung von einseitigen Fehlerquellen und zur breiten Validierung der Daten - auch im Hinblick auf konjunkturelle Schwankungen innerhalb der zugrundeliegenden Zeiträume - auf verschiedene Rechenstränge zurückgegriffen, die in einen Bruttoflächenbedarf für den Planungszeitraum von 2015 bis 2030 umgerechnet wurden. Hierbei wurde auch auf Daten zurückgegriffen, die bei den Gemeinden und Zweckverbänden im Rahmen einer Abfrage erhoben wurden.

Aus den einzelnen Rechensträngen wurde ein Durchschnittswert gebildet, der gemeinsam mit den errechneten Einzelwerten zunächst Ausgangsgrundlage für die weiteren Betrachtungen war. Um eine rein rechnerische Ex-Post-Betrachtung zu vermeiden, die Kommunen "belohnt", die hohe Flächeninanspruchnahmen aufgewiesen haben und Kommunen "bestraft", die in der Vergangenheit wenig Flächen entwickeln wollten oder konnten (z.B. aufgrund von Entwicklungshindernissen), wurden die Einzelwerte detailliert betrachtet und anhand einer Vielzahl sozioökonomischer und raumordnerischer Kriterien gegengeprüft und plausibilisiert.

Zusätzlich zu dem auf diese Weise ermittelten gewerblichen Gesamtflächenbedarf der jeweiligen Kommune wurde in einem weiteren Schritt der davon auf den Schwerpunkt entfallende Anteil ermittelt. Hierfür wurden ebenfalls zunächst rechnerische Werte bestimmt, die dann plausibilisiert wurden. Von der vorstehend beschriebenen Methodik geringfügig abweichend erfolgte die Betrachtung der im Regelfall in Zweckverbänden organisierten interkommunalen Gewerbeschwerpunkte. Auf diese Weise konnte neben dem Flächenbedarf aller beteiligten Gemeinden zusätzlich der auf den Schwerpunkt entfallende Flächenbedarf ermittelt werden.

Die ermittelten Werte wurden im Rahmen der Abstimmung mit den Gemeinden und Zweckverbänden in der weit überwiegenden Zahl der Fälle von den kommunalen Ansprechpartnern als schlüssig und plausibel bewertet. Das abschließende Ergebnis zum summierten Flächenbedarf stellt sich demnach wie folgt dar:

Ermittelter gewerblicher Flächenbedarf aller Gemeinden der Region von 2015 bis 2030	1688 ha
Ermittelter Flächenbedarf aller Schwerpunktgemeinden von 2015 bis 2030	1427 ha
Davon Flächenbedarf in den Schwerpunkten	1110 ha
Anteil des Flächenbedarfs der bisherigen Schwerpunktgemeinden am gesamtregionalen Flächenbedarf	84,5%
Anteil des auf die Schwerpunkte entfallenden Flächenbedarfs am gesamtregionalen Flächenbedarf	65,8%
Anteil des auf die Schwerpunkte entfallenden Flächenbedarfs der Schwerpunktgemeinden	77,8%

Nur in wenigen Fällen kam es aufgrund begründeter Sondersituationen bei einzelnen Gemeinden zu Korrekturen der Werte, die bereits im Laufe der Erarbeitung des Konzepts der Verbandsverwaltung kommuniziert worden waren. Hierbei wurden in der Regel von den Ergebnissen der Abfrage abweichende detaillierte Daten zu Flächenveräußerungen vorgelegt, die zu einer Anhebung der Werte führten.

2.2. Ermittlung der Flächenreserven

Um einen flächensparenden Umgang mit gewerblichen Flächen sicherzustellen, waren dem gewerblichen Flächenbedarf in den IGD-Schwerpunkten die vorhandenen Flächenreserven gegenüberzustellen. Zu den Flächenreserven in den Schwerpunkten zählten zum einen Baulücken, die üblicherweise nicht Gegenstand der regionalplanerischen Betrachtung sind. Zum anderen zählen dazu die innerhalb der Schwerpunktabgrenzungen der Raumnutzungskarte liegenden gewerblichen Bauflächen nach Flächennutzungsplan sowie die innerhalb dieser Abgrenzung liegenden, im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellten Reserven.

Exkurs Bedarfsbestimmung

Die Rechenstränge zur Berechnung des Gesamtflächenbedarfs umfassen folgende Datensätze und stellen immer auf die Einheit Hektar (ha) ab:

- Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg über die Art der tatsächlichen Bodennutzung, Typ Gebäude- und Freifläche Handel und Wirtschaft sowie Gebäude- und Freifläche Gewerbe und Industrie. Differenz hinzugekommener Flächen im Zeitraum 2004 bis 2012, Hochrechnung auf Bruttofläche, Bildung jährlicher Durchschnitt, Hochrechnung auf Planungszeitraum.
- Daten des Raumordnungskatasters (ROK) des Regionalverbands Heilbronn-Franken, Auswertung der zwischen 2005 und 2015 hinzugekommenen gewerblichen Bestandsflächen, keine Umrechnung notwendig da als Bruttoflächen erfasst, Bildung jährlicher Durchschnitt, Hochrechnung auf Planungszeitraum.
- Angaben über die von den Gemeinden in den letzten 10 Jahren veräußerten gewerblich nutzbaren Grundstücke, Abfrage über Fragebogen. Hochrechnung auf Bruttofläche, Bildung jährlicher Durchschnitt, Hochrechnung auf Planungszeitraum.
- Angaben über die von den Gemeinden in den letzten 10 Jahren entwickelten gewerblich nutzbaren Bebauungspläne, Abfrage über Fragebogen. Keine Umrechnung notwendig, da Bruttoflächen, Bildung jährlicher Durchschnitt, Hochrechnung auf Planungszeitraum.
- Erstellung einer eigenen gemeindespezifischen Beschäftigtenprojektion für das Zieljahr 2030. Bei der Projektion wurde auf Grundlage der Zeitreihe Einpendler (2005, 2010, 2014) und der Zeitreihe innergemeindliche Pendler (2005, 2010, 2014) eine Vorausberechnung angestellt. Für die innergemeindlichen Pendler wurde auf das Beschäftigtenpotenzial der Wohnbevölkerung (18 bis 64 Jahre) im Prognosezeitraum zurückgegriffen. Grundlage hierfür waren die Daten der Bevölkerungsvorausrechnung. Die Addition der sich daraus ergebenden Beschäftigtenzahl wurde mit einer Vorausberechnung der Beschäftigtenentwicklung (2005, 2010, 2014) abgeglichen und bei starken Abweichungen des ersten Rechenschritts in Einzelfällen manuell angepasst. Abschließend erfolgte ein Abgleich der aggregierten Beschäftigtenzahl in der Region mit dem Beschäftigtenpotenzial der Gesamtwohnbevölkerung. Die Umrechnung der errechneten Beschäftigten in Flächenbedarf erfolgte durch einen zuvor ermittelten Durchschnittswert von 185 ha/10.000 Beschäftigten für neue Flächeninanspruchnahmen. Es war keine Umrechnung notwendig, da es sich um Bruttoflächen handelt.

Bei der Plausibilisierung der Berechnung wurden folgende gemeindebezogenen Kriterien angewendet: zentralörtliche Einstufung, ÖPNV-Anbindung, MIV-Anbindung, die Einwohnerzahl, die Beschäftigtenzahl, die Einpendler/ Auspendler/Pendlersaldo, der Quotient errechneter Bedarf/Einwohner, der Quotient errechneter Bedarf/Beschäftigter, der Firmenbesatz und die von der Gemeinde genannten Ansiedlungen und Erweiterungen in ha.

Die Rechenstränge zur Berechnung des Flächenbedarfs im Schwerpunkt umfassen folgende Datensätze:

- Auswertung des ROK des Regionalverbands Heilbronn-Franken, Auswertung des Anteils der Schwerpunktfächen an den zwischen 2005 und 2015 hinzugekommenen gewerblichen Bestandsflächen
- Angaben der Kommunen zum Anteil der Flächenentwicklung im Schwerpunkt. Die Angabe konnte nach Statistik erfolgen oder als Schätzung (weniger als die Hälfte, Hälfte, mehr als die Hälfte).

Die Plausibilisierung dieser Berechnungen erfolgte anhand einer für die Bestandserhebung erstellten Gemeindekarte. Nur in Einzelfällen, z.B. bei Entwicklungshindernissen in den Schwerpunkten, weichen die festgelegten Werte von den rechnerischen Werten deutlich ab. Die Festlegung erfolgte auf die Werte 50%, 75%, 90%, 100%.

Bei interkommunalen Schwerpunkten wurden lediglich die o.g. Rechenstränge Stala, ROK, Beschäftigtenprojektion jeweils für die beteiligten Gemeinden ausgewertet und die Rechenstränge ROK, veräußerte und entwickelte Flächen für das jeweilige IKG.

Exkurs Flächenreserven

Die Flächenreserven wurden anhand einer umfangreichen Aktenrecherche und einer kartografischen Auswertung (ROK des Regionalverbands, Geoportal Raumordnung, Orthofotos, frei verfügbare Luftbilder, Homepages der Kommunen) erfasst. Alle bestehenden Schwerpunkte wurden zudem in einer detaillierten Bestandserhebung von April bis Juni 2015 vor Ort untersucht. Darüber hinaus erfolgte eine Erhebung der gewerblichen FNP-Reserven für alle Gemeinden der Region. Für die Schwerpunktgemeinden wurden die außerhalb der Schwerpunkte liegenden FNP-Reserven kartografisch abgebildet. Allen Schwerpunktkommunen wurden somit 2 Karten zu den Flächenreserven in den Schwerpunkten sowie 1 Karte zu den gewerblichen FNP-Potenzialen im Gemeindegebiet vorgelegt. Bezüglich der Baulücken wurden die Kommunen aufgefordert, einzutragen, ob die Baulücken in den Schwerpunkten in kommunaler Hand und verfügbar sind, ob sie verbindlich für eine Firma optioniert oder reserviert sind, bzw. ob sie in privater Hand sind. Hintergrund dieser Differenzierung ist die unterschiedliche Verfügbarkeit/Aktivierbarkeit der Flächen und damit verbunden die Notwendigkeit einer unterschiedlichen Anrechnung.

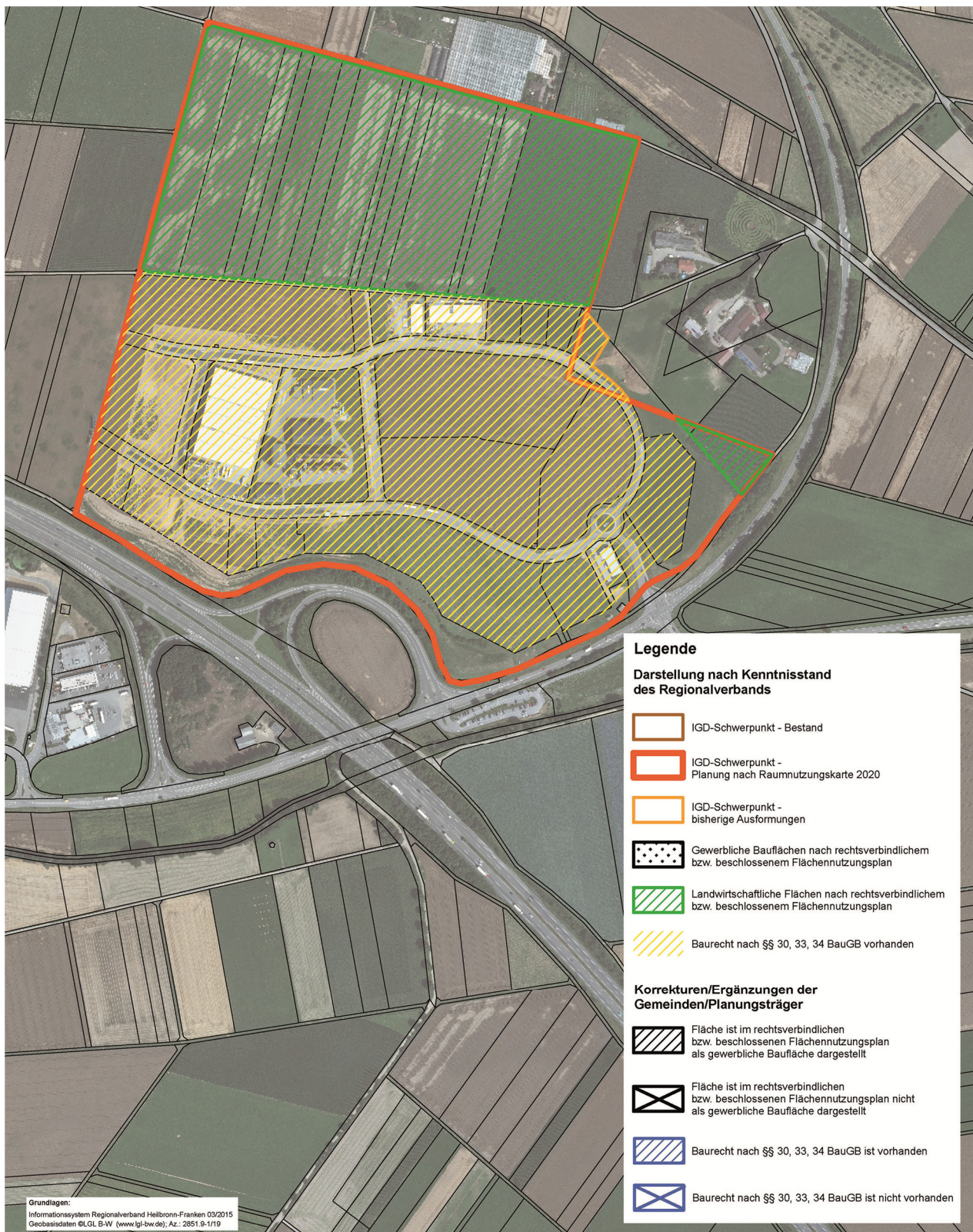


Abb. 3 Beispielhafte Darstellung der Karte1 - Raumordnerische und planungsrechtliche Darstellungen am Standort Bad Rappenau, Gewerbegebiet Buchäcker

Im Juni 2015 wurden die ermittelten Ergebnisse zu den Flächenreserven in Kartenform den Gemeinden vorgelegt und diese nochmals um Überprüfung gebeten. Zudem wurde den Kommunen die Möglichkeit eröffnet, eigene Entwicklungsüberlegungen in die Karten zu übernehmen. Des Weiteren wurden die Kommunen aufgefordert sich bezüglich der Verfügbarkeit der Baulücken im Schwerpunkt zu äußern.

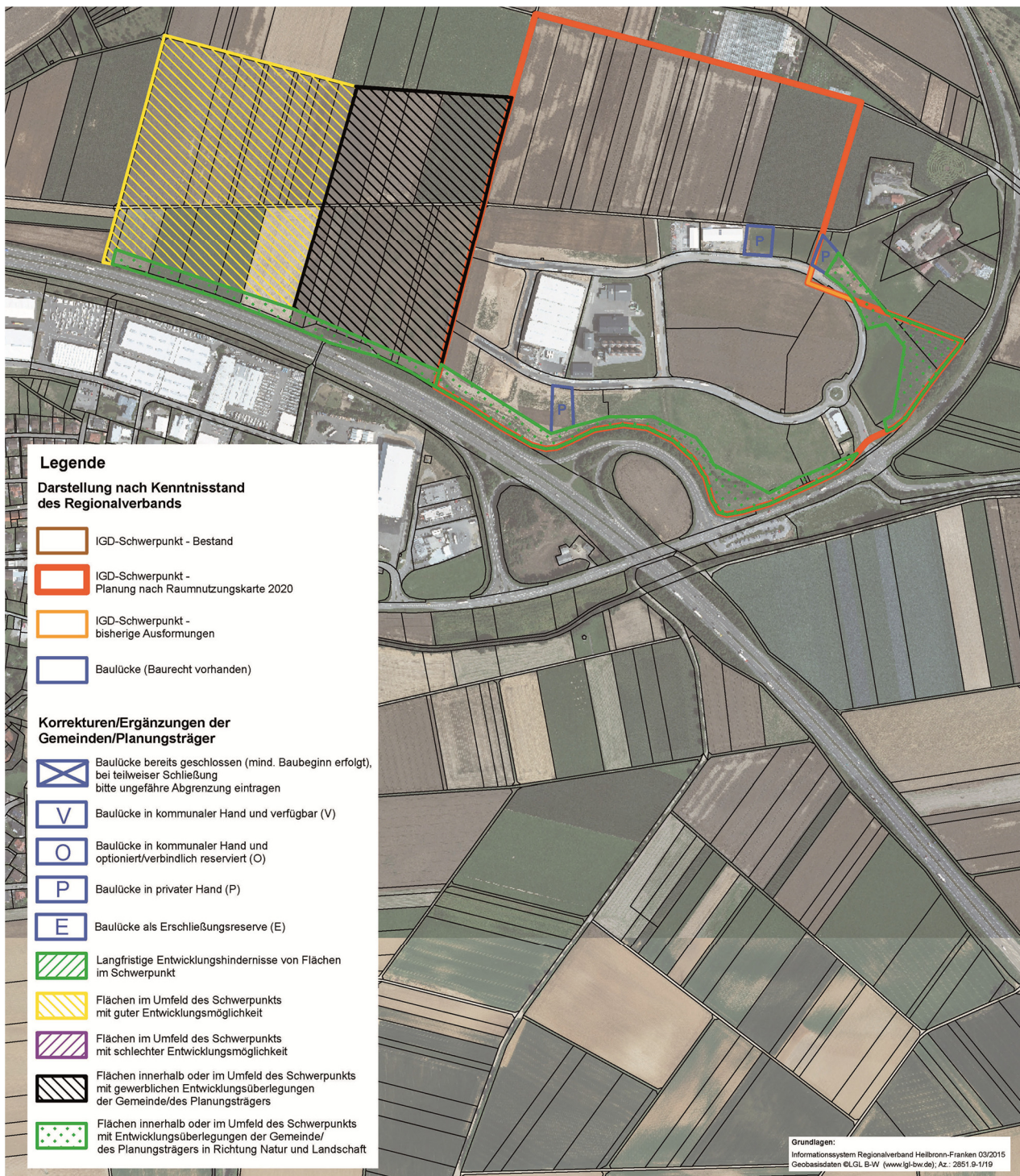


Abb. 4 Beispielhafte Darstellung der Karte 2 - Baulücken, Entwicklungsperspektive am Standort Bad Rappenau, Gewerbegebiet Buchäcker

Die dadurch ermittelten Flächenreserven wurden mit folgenden Ansätzen in die Berechnungen eingestellt:

- Landwirtschaftliche FNP-Flächenreserven innerhalb der Planungsabgrenzung zu 100% (LW-Flächen),
- Gewerbliche FNP-Flächenreserven innerhalb der Bestands- und Planungsabgrenzung zu 100%,
- Kommunal verfügbare Baulücken bzw. in B-Plänen rechtsverbindlich umgesetzte Erschließungsreserven zu 100%, optionierte / reservierte Flächen und private Flächen zu 30%¹.

¹ Bei den reservierten Flächen handelt es sich oftmals um Flächen, die sich Betriebe im Rahmen von Betriebsverlagerungen mittel- bis langfristig bei der Kommune als Erweiterungsreserve am neuen Standort gesichert haben. Die ge-

Im Ergebnis führten die Arbeitsschritte zu folgenden Flächenreserven:

Gewerbliche Flächenreserven in allen bestehenden Schwerpunkten (Stand Mitte 2015)	
Landwirtschaftliche FNP-Flächen	153 ha
Gewerbliche FNP-Flächen	345 ha
Gewerblich nutzbare Baulücken (gewichtet)	336 ha
Summe	834 ha

2.3. Festlegung der Ausweisungsbedarfe

Der Ausweisungsbedarf ergibt sich aus einer Subtraktion der ermittelten Flächenreserven im Schwerpunkt vom festgestellten Flächenbedarf im Schwerpunkt. Es ist anzumerken, dass der ermittelte Ausweisungsbedarf nach Bestimmung des Wertes statisch bezogen auf den Planungszeitraum ist. Im Zeitraum der Konzepterstellung stattfindende Flächeninanspruchnahmen fallen unter den für den Planungszeitraum 2015-2030 errechneten Flächenbedarf und führen nicht zu einem erhöhten Ausweisungsbedarf. Daher besteht auch keine konzeptbedingte Notwendigkeit die ermittelten Flächenreserven fortzuschreiben. Dies wäre nur im Rahmen eines über die Konzepterstellung hinauswirkenden Gewerbeflächenmanagements sinnvoll. Zudem wäre dies vor dem Hintergrund des damit verbundenen Aufwands nicht leistbar gewesen.

Aus den ermittelten Flächenbedarfen und Flächenreserven ergaben sich folgende Ausweisungsbedarfe für die Gesamtheit aller Schwerpunkte:

Ausweisungsbedarfe in allen bestehenden 52 Schwerpunkten (bilanziert)	
Flächenbedarf	1.110 ha
Flächenreserven	834 ha
Ausweisungsbedarf	276 ha

Bei der Betrachtung der einzelnen Schwerpunkte wurde deutlich, dass nur die Hälfte der Schwerpunkte einen Ausweisungsbedarf hat. Die übrigen Schwerpunkte sind bis 2030 ausreichend dimensioniert bzw. teilweise sogar überdimensioniert. Betrachtet man lediglich die Schwerpunkte, die nach Abzug der Flächenreserven einen Ausweisungsbedarf haben, so ergibt sich folgende Bilanz:

Ausweisungsbedarf der 26 Schwerpunkte, die einen Ausweisungsbedarf aufweisen (>0 ha)	
Flächenbedarf	865 ha
Flächenreserven	426 ha
Ausweisungsbedarf	439 ha

Diese Betrachtung macht deutlich, dass sich das Konzept im Sinne des o.g. Ziels zur Entwicklung der regionalen Bestflächen auf diejenigen Standorte konzentrieren muss, die in der Vergangenheit eine sehr hohe Dynamik aufgewiesen haben und die von der gewerblichen Wirtschaft angenommen wurden.

In Anbetracht der bestehenden gewerblichen Gesamtflächen aller Schwerpunkte, die sich auf insgesamt 3.218 ha² beläuft, stellt sich der zusätzliche Flächenbedarf als deutlich untergeordnet dar.

Da das Gewerbeflächenentwicklungskonzept vorrangig für die Schwerpunkte greifen soll, die einen deutlichen Ausweisungsbedarf aufweisen, wurden daher folgende Schwerpunkte/Gemeinden aus der weiteren Betrachtung ausgeschieden:

- Schwerpunkte, deren Flächenreserven den Flächenbedarf überschreiten.

nannten Werte orientieren sich an Ansätzen, die in Flächennutzungsplänen der Region gewählt wurden und die in der Vergangenheit auch von den Genehmigungsbehörden als realistisch eingestuft wurden.

² Dazu zählen die im rechtsverbindlichen Regionalplan abgebildeten Planungsflächen (Ausweisungen), zugehörige Bestandsflächen sowie Ausformungen, die in geringfügigem Umfang außerhalb der Abgrenzung entwickelt wurden.

- Schwerpunkte, deren Ausweisungsbedarf geringer als 5 ha ist. Dies begründet sich zum einen durch die Unschärfe der Abgrenzung. Zum anderen können im Regelfall kleinflächige Überschreitungen der bestehenden Abgrenzungen im Rahmen der Leitfadenregelung³ zugestanden werden.
- Ebenfalls nicht Bestandteil des Konzepts sind vollständig neue gewerbliche Siedlungsansätze, da diese nur im Rahmen einer Gesamtfortschreibung als umfassender Handlungsansatz gerechtfertigt werden könnten. Bei nicht bzw. nicht ausreichend erweiterungsfähigen Schwerpunkten, kann es allerdings durch die Alternativenprüfung ggf. zu neuen Schwerpunkten innerhalb des Gemeindegebiets kommen, die aber an bestehende gewerbliche Bauflächen anschließen.
- Ebenfalls nicht Teil der Kulisse sind neue Schwerpunktgemeinden. Diese wurden zwar im Rahmen des Konzepts in einem aufwändigen kriteriengeleiteten Verfahren ermittelt, ihre Ausweisung wäre aber methodisch nur im Rahmen einer Gesamtfortschreibung zu rechtfertigen, in der auch Rücknahmen und Streichungen möglich sind.

Mit betrachtet wurden allerdings die ebenfalls erhobenen Ausweisungsbedarfe der Kommunen ohne Schwerpunkt, die 5 ha überschreiten und die im Rahmen einer interkommunalen Kooperation an bestehende Schwerpunkte angegliedert werden könnten. Hierdurch sollte die Chance genutzt werden, konfliktärmere interkommunale Lösungen zu befördern. Im Konzept trifft dieser Sachverhalt auf den Schwerpunkt IKG Neckarsulm-Erlenbach, Trendpark / Straßenäcker (HN 19) zu.

Im Rahmen der Ermittlung des Ausweisungsbedarfs festgestellte Flächenüberhänge nicht erweiterungsbedürftiger Schwerpunkte wurden außerdem im Rahmen der Alternativenprüfung (Kap. 3) mit betrachtet. Dadurch soll eine flächensparende Ausweisung gesichert werden.

Diese Vorgehensweise wurde sowohl mit der Verbandsversammlung als auch mit der Genehmigungsbehörde intensiv diskutiert und als gangbarer Weg bestätigt.

2.4. Konzeptkulisse

Durch Anwendung der vorstehend genannten Regeln reduziert sich die Anzahl der Schwerpunkte so, dass 20 Schwerpunktkommunen bzw. Zweckverbände zur Konzeptkulisse gehören. In der unten stehenden Tabelle ist der Ausweisungsbedarf dargestellt. Eine besondere Rolle kommt dabei den Flächen zu, die innerhalb der Schwerpunktabgrenzung liegen und im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftliche Flächen dargestellt sind. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass diese auf regionaler Ebene ausgewiesenen Erweiterungsflächen durch die Kommunen teilweise nicht umgesetzt werden konnten. Hinderungsgründe hierfür waren neben topografischen oder erschließungstechnischen Aspekten auch ökologische Konflikte.

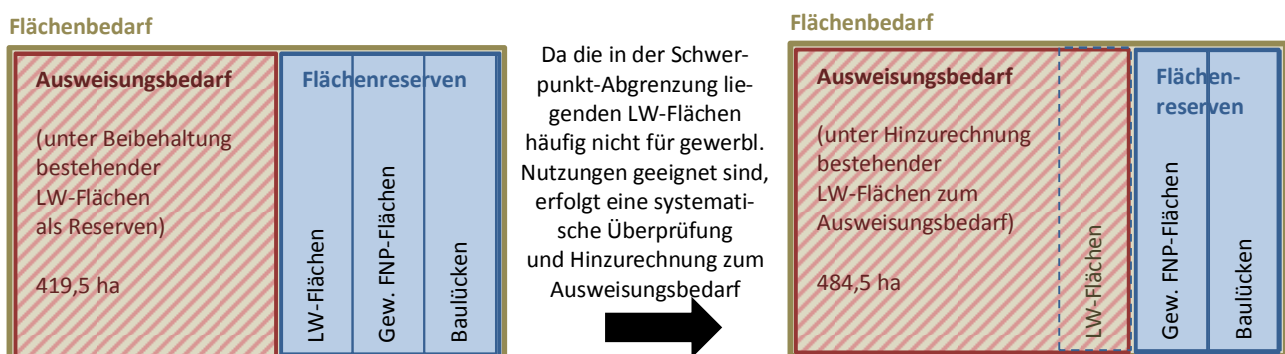


Abb. 5 Schema zur Erläuterung der Ausweisungsbedarfe

³ Der Leitfaden zum Umgang mit Erweiterungen der IGD-Schwerpunkte wurde nach vorheriger Abstimmung mit dem Ministerium für Verkehr und Infrastruktur (damals oberste Raumordnungsbehörde) und dem Regierungspräsidium Stuttgart am 12.12.2014 von der Verbandsversammlung beschlossen. Er erlaubt eine ausnahmsweise Überschreitung der gebietsscharfen Abgrenzung, sofern bestimmte Voraussetzungen vorliegen.

Daher bestehen zwei grundsätzliche Möglichkeiten, mit diesen Flächen umzugehen: So können sie zum einen unverändert in das Konzept übernommen werden und würden somit den Flächenreserven hinzuge-rechnet (im Weiteren bezeichnet als 'unter Beibehaltung bestehender LW-Flächen als Reserven'), zum an-deren können die Flächen einer systematischen Überprüfung auf ihre Eignung unterzogen werden. In dem Fall sind sie dem Ausweisungsbedarf hinzuzurechnen (im Weiteren bezeichnet als 'unter Hinzurechnung bestehender LW-Flächen zum Ausweisungsbedarf'). Beide Varianten beziehen sich auf den gleichen zu ver-ortenden Flächenbedarf, und sind damit 'flächenneutral'. Da Ziel des Konzepts ist, Regionale Bestflächen auszuweisen wird der systematischen Überprüfung der Vorzug gegeben.

Der Ausweisungsbedarf in den 20 Schwerpunktgemeinden bzw. Zweckverbände der Konzeptkulisse beläuft sich in Summe auf ca. 420 ha, wenn man die landwirtschaftlichen FNP-Flächen als Reserven beibehält und ca. 485 ha wenn man diese dem Ausweisungsbedarf hinzurechnet. Hinzu kommt außerdem der Flächenbe-darf der Gemeinde Erlenbach, die bisher über keine Schwerpunktausweisung verfügt, die ihren gewerbli-chen Flächenbedarf aber in einer interkommunalen Kooperation mit der Stadt Neckarsulm decken will. Im Fall von Bad Rappenau, Leingarten, des Zweckverbands Gewerbepark Hohenlohe und Satteldorf wurden Teilflächen bereits durch die Leitfadenregelung³ im Vorgriff in Anspruch genommen. Zudem ist auf den Zweckverband Oberes Bühlertal als Sonderfall hinzuweisen. Dieser hätte eigentlich einen Ausweisungsbe-darf von ca. 8 ha. Da die derzeit geplanten Flächenentwicklungen von Obersontheim und Bühlertann aller-dings trotz mehrerer Gespräche und Vorschläge seitens der Verbandsverwaltung nicht interkommunal vor-genommen werden sollen, diese aber auf den Flächenbedarf anzurechnen sind, wird in Abstimmung mit den Zweckverbandsgemeinden auf eine zusätzliche Flächenausweisung an diesem Schwerpunkt verzichtet.

Schwerpunktgemeinde/Zweckverband	Ausweisungsbedarf unter Beibehaltung der LW-Flächen als Reserven	Ausweisungsbedarf unter Hin-zurechnung der LW-Flächen
Heilbronn	62,7 ha	62,7 ha
Bad Rappenau	23,7 ha	37,7 ha
Eppingen	11,4 ha	21,4 ha
Ilfsfeld	29,0 ha	30,8 ha
Leingarten	14,2 ha	19,9 ha
Möckmühl	23,7 ha	23,7 ha
Neckarsulm (+ Erlenbach)	26,3 ha (+ 10,8 ha)	26,3 ha (+ 10,8 ha)
Zweckverband GIK	8,9 ha	15,2 ha
Obersulm	5,6 ha	5,6 ha
Mulfingen	29,0 ha	29,0 ha
Zweckverband Gewerbepark Hohenlohe	41,6 ha	41,6 ha
Crailsheim	31,4 ha	31,4 ha
Zweckverband Gewerbepark A6	6,7 ha	6,7 ha
Rot am See	5,9 ha	5,9 ha
Satteldorf	12,9 ha	18,1 ha
Schwäbisch Hall	14,6 ha	35,0 ha
Zweckverband Industriepark ob der Tauber	26,2 ha	27,8 ha
Zweckverband Industriepark A81	27,7 ha	27,7 ha
Wertheim	18,0 ha	18,0 ha
Summe	419,5 ha (+ 10,8 ha)	484,5 ha (+ 10,8 ha)

Die oben genannten Schwerpunktgemeinden verteilen sich über die gesamte Region Heilbronn-Franken. Sieben der Standorte liegen im Oberzentrum bzw. in einem Mittelzentrum, vier in Unterzentren, fünf in Kleinzentren und ein Standort in einem nicht zentralen Ort, der als Siedlungsbereich ausgewiesen ist. An einem Standort, der in einem Kleinzentrum liegt, ist zudem ein Mittelzentrum interkommunal beteiligt, an zwei weiteren Standorten ein Unterzentrum. Im Hinblick auf die Raumkategorien liegen vier Standorte im Verdichtungsraum und vier in der Randzone um den Verdichtungsraum. Drei Standorte liegen im Verdich-tungsbereich im Ländlichen Raum und neun Standorte im Ländlichen Raum im engeren Sinne (i.e.S.). Damit liegt die Mehrzahl der betroffenen Schwerpunktgemeinden im Ländlichen Raum. Von neun interkommunal organisierten Schwerpunkten der Region sind zudem fünf Teil der Erweiterungskulisse.

Diese Verteilung spiegelt auch wider, dass die gewerbliche Entwicklung und daran angehängt die Beschäftigtenentwicklung in der Region in allen Raumkategorien stattgefunden hat und kein Phänomen der verdichteten Bereiche ist. Durch diese Verteilung wird zudem sichergestellt, dass eine gewerbliche Weiterentwicklung in allen Raumkategorien möglich ist.

Analysiert man das räumliche Muster der Verteilung, so fällt eine deutliche Orientierung an den Autobahnen, die offenbar eine hohe gewerbliche Standortgunst begründen, sowie an regionalbedeutsamen Firmenstandorten auf. Von Relevanz scheinen auch die Mittelzentren zu sein, die als regionale Arbeitsmarktschwerpunkte im Regelfall eine hervorgehobene Bedeutung haben. Die nachstehende Karte verdeutlicht diese Zusammenhänge. Hier werden die Ausweisungsbedarfe unter Beibehaltung der als landwirtschaftliche FNP-Flächen dargestellten Reserven abgebildet (Spalte 1 der o.g. Tabelle).

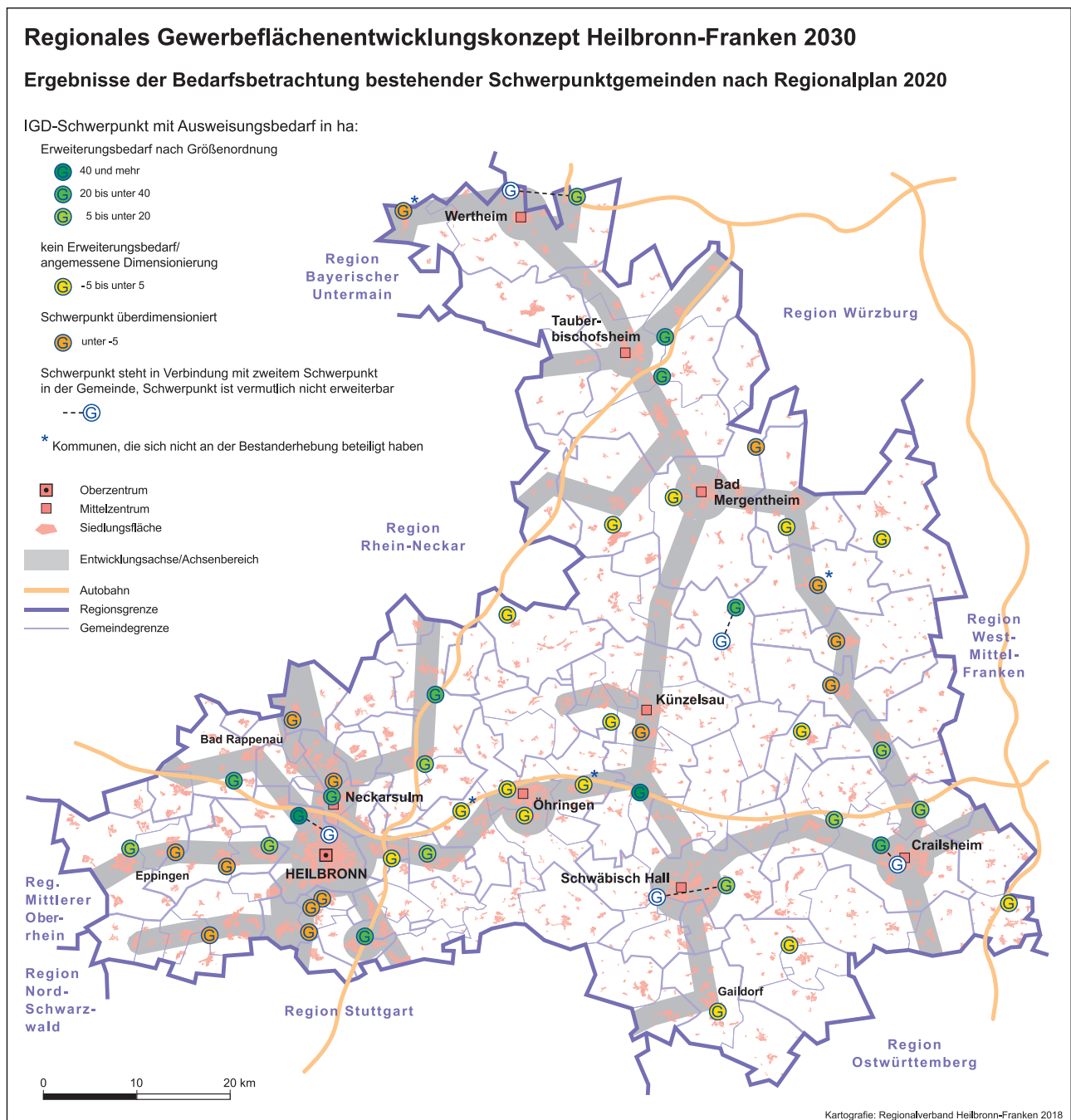


Abb. 6 Ausweisungsbedarfe der Schwerpunkte (unter Beibehaltung der im FNP als LW-Flächen dargestellten Reserven)

3. Alternativenprüfung und Festlegung der Entwicklungsprioritäten der Schwerpunkte

3.1. Alternativenprüfung

Nach Anlage 1 Nr. 2.d) zum LplG (zu § 2a (1) und (2) LplG) sind im Rahmen des Umweltberichts Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten zu treffen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Plans zu betrachten sind.

Die Bedeutung der Alternativenprüfung im RGEK geht aber über diese rein rechtliche Anforderung hinaus, da in den letzten gewerblichen Einzeländerungen des Regionalplans das Thema der verfügbaren Flächen an anderen IGD-Standorten regelmäßig im Rahmen der Behördenbeteiligung von der obersten Raumordnungsbehörde vorgetragen wurde. Da diese Fragestellung nicht, wie ursprünglich vorgesehen, durch Rücknahme und Streichung von Schwerpunkten bearbeitet werden konnte, wurde mit der Genehmigungsbehörde abgestimmt und von der Verbandsversammlung beschlossen, überschüssige Flächenreserven in die Alternativenprüfung einzustellen.

Die Alternativenprüfung geht von zwei Grundannahmen aus: Sie wird auf den Planungsraum der Region begrenzt und sie betrachtet neben den Umweltkonflikten auch immer die Eignung einer Fläche aus siedlungsplanerischer Sicht sowie die lagebezogene Eignung der Fläche. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die Flächen, die in die Alternativenprüfung eingestellt werden, sowohl in Bezug auf die Topografie, die Erschließbarkeit und den Zuschnitt als auch bezogen auf ihre Lage und Anbindung attraktiv für die gewerbliche Wirtschaft sind.

Die Alternativenprüfung umfasste demnach mehrere Arbeitsschritte:

3.1.1. Herleitung von Betrachtungsräumen - Stufe 1

Um zu konkreten Flächenzuschnitten denkbarer Erweiterungsoptionen im Umfeld der Schwerpunkte zu kommen, die mit anderen Flächen verglichen werden können, bedurfte es zunächst der Herleitung von Betrachtungsräumen. Diese waren Grundlage für die nächsten Arbeitsschritte, u.a. eine detaillierte Umwelt- und Freiraumanalyse sowie eine differenzierte siedlungsplanerische Eignungsanalyse.

Die Herleitung der Betrachtungsräume ist in den jeweiligen Standortsteckbriefen dokumentiert. Die im Rahmen dieser Herleitung ausgeschiedenen Flächen wurden im Konzept nicht weiter betrachtet. Ausschlussgründe sind neben ungeeigneter Topografie, siedlungsstrukturell notwendige Zäsuren, landschaftlich äußerst sensible Bereiche, offensichtliche Restriktionen sowie entgegenstehende Nutzungen (z.B. gebündelter Verlauf von Stromtrassen, Anhäufung von Aussiedlerhöfen, etc.). Ausgeschlossen wurden zudem Flächen, die als neuer Siedlungsansatz zu bewerten gewesen wären⁴.

3.1.2. Eignungs- und Konfliktbewertung der Flächen innerhalb der Betrachtungsräume – Stufe 2.1

In den abgegrenzten Betrachtungsräumen, deren Flächengehalt im Regelfall über den Ausweisungsbedarf hinausgeht, erfolgte eine Bewertung der flächenbezogenen Eignung (nach Siedlungskriterien wie Topografie, Anbindbarkeit, entgegenstehende Nutzungen, Flächenzuschnitte, etc.) sowie der ökologischen Eignung (abgeleitet aus dem ökologischen Raumwiderstand als Ergebnis einer detaillierten Umwelt- und Freiraumanalyse). Zudem wurde die lagebezogene Eignung des Standorts bewertet. Aufgrund der Bewertung der flächenbezogenen Eignung und der ökologischen Eignung wurden, wenn möglich, Teilflächen gebildet, in denen die Bewertungskriterien weitestgehend homogen ausgebildet sind.

⁴ Hierunter fallen gemäß Konzept alle Flächen, die keinen Anschluss an einen gewerblich vorgeprägten baulichen Bestand aufweisen. So wäre zwar nach Plansatz 3.1.9 LEP 2002 theoretisch auch ein Anschluss an bestehende Wohnbauflächen nicht als neuer Siedlungsansatz zu bewerten, allerdings sprechen immissionsschutzrechtliche Fragestellungen gegen eine solche Nutzungsanordnung. Darüber hinaus wurde dieser Aspekt in der Methodik der Umwelt- und Freiraumanalyse berücksichtigt, weshalb entsprechende Flächen nicht weiter verfolgt wurden.

Die Ergebnisse der Bewertung der flächenbezogenen Eignung und der ökologischen Eignung sind im Standortsteckbrief im Feld 'vergleichende Bewertung' dokumentiert. Die Informationen zur lagebezogenen Eignung sind in den Standortsteckbriefen im Feld 'Bestandserhebung und Bedarfsberechnung' dargestellt, das Ergebnis ist im Feld 'vergleichende Bewertung' abgebildet.

Exkurs Eignungs- und Konfliktbewertung der Flächen innerhalb der Betrachtungsräume – Stufe 2.1

Für die Einzelkriterien erfolgte eine Bewertung nach Punkten, die zu einem Gesamtergebnis aggregiert wurden. Durch Klasseneinteilung des Aggregationsergebnisses ergab sich bei jedem Hauptkriterium eine Einstufung in die Eignungskategorien hoch/mittel/gering. Bei der Bewertung fanden folgende Kriterien Anwendung:

Flächenbezogene Eignung

- Topografie (2 Punkte: Hangneigung $\geq 0\%$, $\leq 5\%$ / 1 Punkt: Hangneigung $> 5\%$, $\leq 10\%$ / kein Punkt: Hangneigung $> 10\%$). Die Einschätzung beruhte auf einer Auswertung des Digitalen Geländemodells. Maßgeblich für die Einstufung einer Teilfläche war die überwiegend in diesem Bereich vorliegende Hangneigung.
- Flächenzuschnitt (2 Punkte: gute Zuschnitte, hohe Flexibilität, effiziente innere Erschließung / 1 Punkt mittlere Effizienz / kein Punkt: schlecht zugeschnittene Grundstücke, einseitige innere Erschließung)
- Anbindung/äußere Erschließung (2 Punkte: knotenfreie Anbindung über bestehende Straßen / 1 Punkt: Knoten an örtl. Netz notwendig / kein Punkt: Knoten an überörtl. Netz notwendig bzw. besonders aufwändige Erschl.)

Maximale Punktzahl 6, hohe Eignung: 5-6 Punkte, mittlere Eignung 3-4 Punkte, geringe Eignung 0-2 Punkte

Ökologische Eignung

Bei der ökologischen Eignung wurde auf die ökologischen Konflikte abgestellt, die im Rahmen einer detaillierten Umwelt- und Freiraumanalyse zusammenschauend als sogenannter ökologischer Raumwiderstand flächendeckend dargestellt wurden. Folgende Einteilung wurde hierbei zu Grunde gelegt:

- hohe Eignung: ökologischer Raumwiderstand Kategorie I (Erweiterung nahezu ohne Konflikte realisierbar)
- mittlere Eignung: ökologischer Raumwiderstand Kategorie II (Erweiterung aus ökologischer Sicht mit begrenzten Konflikten verbunden)
- geringe Eignung: ökologischer Raumwiderstand Kategorie III (Erweiterung aus ökologischer Sicht nicht ausgeschlossen)

Flächen der Kategorie IV ökologischer Raumwiderstand (Erweiterung aus ökologischer Sicht nicht zu empfehlen) wurden in der Regel als nicht entwickelbar aus der weiteren Betrachtung ausgeschieden.

Lagebezogene Eignung

- Anbindung MIV (2 Punkte: unmittelbar an Autobahn / 1 Punkt: Fahrzeit zur Autobahn ≤ 10 min / kein Punkt: Fahrzeit > 10 min). Grundlage war eine Fahrzeitermittlung nach Google Maps.
- Ortsdurchfahrtfreie Anbindung an Autobahn (1 Punkt: ja / kein Punkt: nein). Das Kriterium ist dem Grunde nach ein Konfliktkriterium, das aber nicht in die Systematik der Konfliktkriterien passt, da es nicht vor Ort wirkt. Als ortsdurchfahrtfrei wurde eine Anbindung auch dann noch gewertet, wenn sie über Bundesstraßen durch das Oberzentrum Heilbronn führt. Maßgeblich für die Betrachtung war immer die kürzeste Route von der Autobahn zum Gewerbeschwerpunkt.
- ÖPNV-Anbindung (2 Punkte: SPNV-Halt in 1 km Luftlinie von Gebietsmitte / 1 Punkt: sonstiger ÖPNV-Halt im Gebiet oder direkt am Gebietsrand / kein Punkt: kein ÖPNV-Halt). Durch die Verwendung dieses Kriteriums wurde in gewissen Umfang auch den Entwicklungsachsen Rechnung getragen.
- Zentralörtliche Einstufung der Standortkommune (2 Punkte: Oberzentrum/Mittelzentrum mit hohem Arbeitskräfte- und Kundenpotenzial / 1 Punkt: Unterzentrum mit mittlerem Arbeitskräfte- und Kundenpotenzial / kein Punkt: Kleinzentrum, nicht zentraler Ort). Maßgeblich für die Heranziehung des Z-O-Modells waren neben der raumordnerischen Grundüberlegung das in den Zentren vorliegende Arbeitskräfte- und Kundenpotenzial und die damit einhergehenden kürzeren Wegstrecken. Bei interkommunalen Gewerbegebieten zählt die höchste zentralörtliche Kategorie der beteiligten Kommunen.
- Regionalbedeutsamkeit des Firmenbesatzes (2 Punkte: hohe Regionalbedeutsamkeit / 1 Punkt: mittlere Regionalbedeutsamkeit / kein Punkt: geringe Regionalbedeutsamkeit). Maßgeblich für die schwierige Einstufung der Regionalbedeutsamkeit waren die Indikatoren Firmengrößen nach geschätzter Mitarbeiterzahl, baulicher Ausprägung (Flächeninanspruchnahme, Höhe) und ggf. Konfliktrichtigkeit sowie funktionale Verflechtungen. So wurden Gebiete mit überwiegend größeren Arbeitgebern wie der Gewerbepark Hohenlohe mit 2 Punkten bewertet, Gebiete wie das Gewerbegebiet in Gundelsheim, das überwiegend von einem kleinteiligen Firmenbesatz geprägt ist, mit 0 Punkten. Schwerpunkte mit einer gemischten Struktur, wie z.B. der Schwerpunkt in Leingarten, wurden mit 1 Punkt bewertet.

Maximale Punktzahl 9, hohe Eignung: 7-9 Punkte, mittlere Eignung 4-6 Punkte, geringe Eignung 0-3 Punkte.

Exkurs Berücksichtigung der Belange des speziellen Artenschutzes im Rahmen der Konfliktprüfung

Eine Bestandserhebung der Habitatpotentiale oder Arten- und Individuenvorkommen war im Rahmen des Standortfindungsverfahrens nicht möglich. Aufgrund des zeitlichen Planungshorizonts und der damit zu erwartenden Veränderungen von Nutzungen, Habitatausprägungen und Artenvorkommen wäre dies auch nicht zielführend gewesen. Bei der Ermittlung des ökologischen Raumwiderstands flossen somit nur Habitatpotentiale ein, die aus vorhandenen Datensätzen ableitbar waren. Über die gesetzlich gesicherten Schutzgebiete und Biotope hinaus waren dies Flächen des Biotopverbunds (Kernflächen und Kernräume) sowie Habitatpotentialflächen des Zielartenkonzepts mit Ausprägung Streuobst, da dieser Biotoptyp nicht dem gesetzlichen Schutz unterliegt. Ebenso wurden die Achsen, Knoten und Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans als wichtige zum Teil bestehende, zum Teil zu entwickelnde Biotopvernetzungselemente berücksichtigt.

Von der LUBW wurden die Daten des Artenschutzprogrammes Baden-Württemberg in Form von digitalen Vektordaten in Rastern mit 250m Seitenlänge zur Verfügung gestellt. Gemäß der Nutzungsvereinbarung für die Daten dürfen weder die Fundorte der Arten in der Kartendarstellung punktgenau wiedergegeben noch die Namen der Arten mit genauem Flächenbezug genannt werden. Werden im Erläuterungstext Namen der betreffenden Arten genannt, so darf dies nur ohne ausdrücklichen Einzelflächenbezug geschehen.

Vorkommen geschützter Arten befinden sich zwar in den Betrachtungsräumen oder in der näheren Umgebung der vertiefend untersuchten Schwerpunkte, sind aber nicht direkt von den geplanten Ausweisungen betroffen. Die relevanten Vorkommen wurden in den Standortsteckbriefen verbal unter Nennung des Art-Namens und ungefährender Lageangabe relativ zum Betrachtungsraum erwähnt.

Konkrete Aussagen zum speziellen Artenschutz können erst auf Ebene des Bebauungsplans zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens abgeleitet werden: hier sind im Rahmen einer Habitatpotentialanalyse die möglichen Vorkommen geschützter Arten vor Ort zu ermitteln, bei Erfordernis durch vertiefende faunistische Erhebungen zu verifizieren und Möglichkeiten der Überwindung artenschutzrechtlicher Auflagen aufzuzeigen.

Unbenommen bleibt eine Betrachtung der Verträglichkeit mit den festgelegten Erhaltungszielen potentiell betroffener Natura 2000-Gebiete.

Nicht in die Bewertung einbezogen wurden Konflikte mit Freiraumfestlegungen des geltenden Regionalplans, da diese im Rahmen des Konzepts als grundsätzlich lösbar angesehen wurden. Der Vollständigkeit halber sind sie verbal und durch Abbildung der Raumnutzungskarte in den Standortsteckbriefen dennoch dargestellt.

3.1.3. Prüfung möglicher weiterer Schwerpunkte – Stufe 2.2

Sofern im Rahmen der Eignungs- und Konfliktbewertung bereits erkennbar war, dass der ermittelte Ausweisungsbedarf nicht oder nicht vollständig im Betrachtungsraum gedeckt werden konnte, erfolgte an den betroffenen Standorten als Zwischenschritt eine Prüfung möglicher weiterer Schwerpunkte auf Ebene der Gemeinde. Hintergrund war das Ziel, den ermittelten Flächenbedarf möglichst in der Standortgemeinde decken zu können. Daher fand die Alternativenprüfung Stufe 2.2 nur bei bestimmten Schwerpunkten statt und ist in den Fällen, in denen die Prüfung durchgeführt wurde, in den Standortsteckbriefen dokumentiert.

Die bestehenden gewerblichen Siedlungsflächen der betreffenden Schwerpunktgemeinden wurden anhand verschiedener Kriterien strukturiert untersucht. Die Kriterien sind aus dem geltenden Plansatz 2.4.3.1 abgeleitet. Ziel der Prüfung war es, sicherzustellen, dass eine grundsätzliche Eignung zur Festlegung als gewerblicher Schwerpunkt vorliegt. Da im Rahmen des Konzepts auf die Planung neuer Siedlungsansätze verzichtet wird, war der Anschluss an eine bestehende gewerbliche Baufläche zwingende Voraussetzung.

Die Prüfung Stufe 2.2 wurde in den Schwerpunktkommunen Heilbronn, Neckarsulm, Neuenstadt, Obersulm, Schwäbisch Hall und Wertheim durchgeführt.

Flächen, die nach dem letzten Prüfschritt als potenzieller Schwerpunkt in Frage kamen, wurden im Rahmen der weiteren Untersuchung nach den Kriterien der Stufe 2.1 detailliert betrachtet. Dies war bei den Standorten Heilbronn, Sontheim und IKG Neckarsulm-Erlenbach der Fall. Die Prüfergebnisse sind in den jeweiligen Standortsteckbriefen dokumentiert.

Fand sich kein neuer Schwerpunktansatz, der geeignet war, um den Flächenbedarf der Schwerpunktgemeinde zu decken, blieb der nicht im Betrachtungsraum des bestehenden Schwerpunkts verortbare Flächenbedarf im Rahmen des Konzepts ungedeckt.

Exkurs Prüfung möglicher weiterer Schwerpunkte – Stufe 2.2

Bei der Prüfung kamen folgende Kriterien zur Anwendung.

Zunächst wurde die grundsätzliche Eignung anhand folgender Ausschlusskriterien geprüft.

- Größe Bestandsgebiet ≥ 10 ha. Hierdurch sollte gesichert werden, dass der Standort bereits heute eine hervor- gehobene Bedeutung innerhalb der gewerblich nutzbaren Flächen einer Kommune hat sowie auf regionaler Ebene eine Rolle spielt. Zudem sollte durch das Kriterium die Anzahl der Prüfflächen in einem überschaubaren Rahmen gehalten werden.
- Erweiterbarkeit des Bestands grundsätzlich gegeben (ja / nein). Eine weitere Prüfung ist obsolet, wenn im Um- feld der bestehenden Flächen keine freien Flächen in ausreichendem Umfang (abgestellt auf den Ausweisungs- bedarf) verfügbar sind.

Sofern eines dieser beiden Kriterien nicht erfüllt war, wurde die Fläche aus der weiteren Untersuchung ausgeschlos- sen. Wurde die Fläche nicht ausgeschlossen, erfolgte daran anschließend eine Grobabschätzung der lagebezogenen Eignung an folgenden Kriterien.

Grobabschätzung der lagebezogenen Eignung

- Gewerblicher Flächenbestand ≥ 20 ha. Dadurch sollte die überörtliche Bedeutung der Flächen nochmals unter- strichen werden.
- Erweiterbarkeit über den aktuell benötigten Ausweisungsbedarf hinaus. Hierdurch sollte sichergestellt werden, dass die Festlegung des Schwerpunkts über den Planungshorizonts des Konzepts hinaus wirken kann.
- Regionalbedeutsamer Firmenbesatz im o.g. Sinne.
- Lage im Kernort / Siedlungsbereich der betreffenden Gemeinde. Dadurch sollten Brüche mit dem Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 vermieden werden.
- Ortsdurchfahrtfreie Anbindung an Autobahn im o.g. Sinne.

Alle Kriterien wurden bei Vorliegen des Kriteriums mit je einem Punkt bewertet, Flächen mit mindestens 3 Punkten wurden in einem weiteren Arbeitsschritt nach folgenden weiteren Kriterien untersucht:

Grobabschätzung der flächenbezogenen Eignung /Restriktionen

- Topografie (im Sinne der Alternativenprüfung Stufe 2.1)
- Hochrangige ökologische Restriktionen. Dazu zählen u.a. LSG-Flächen, wertvolle Gehölzbestände, Immissions- schutzabstände, Hochwasserschutz, etc.
- Sonstige hochrangige Restriktionen. Dazu zählen entgegenstehende Nutzungen wie Aussiedlerhöfe oder un- günstige siedlungsstrukturelle Entwicklungen, etc.

3.1.4. Abgleich mit Flächenreserven und vergleichende Bewertung – Stufe 3

Die auf Grundlage von Stufe 2.1 und Stufe 2.2 hergeleiteten und bewerteten Flächen wurden nun mit über- schüssigen Flächenreserven in benachbarten Schwerpunkten verglichen.

Exkurs Abgleich mit Flächenreserven und vergleichende Bewertung – Stufe 3

Es wurden Flächenreserven aus Schwerpunkten, die folgende Voraussetzungen erfüllen, in den Vergleich eingestellt:

- Der benachbarte Schwerpunkt hat nach Abzug des eigenen Flächenbedarfs noch in den Vergleich einstellbare Reserven über 5 ha. Unter 5 ha ist aus Gründen der Unsicherheit bei der Bedarfsberechnung eine Einbeziehung in die Alternativenprüfung obsolet. Unter einstellbaren Reserven werden nur die im FNP als gewerbliche Bauflä- chen oder landwirtschaftliche Flächen dargestellten Flächen verstanden. Ein Vergleich mit den Baulücken ist aufgrund deren Kleinteiligkeit nicht möglich.
- Der benachbarte Schwerpunkt liegt von Gebietsmitte zu Gebietsmitte max. 20 Fahrminuten mit dem PKW ent- fernt. Diese räumliche Eingrenzung wird aus der Überlegung funktionaler Zusammenhänge abgeleitet. Hier- durch soll die Tatsache berücksichtigt werden, dass ansiedlungs- und erweiterungswillige Betriebe räumlich nur begrenzt flexibel sind.
- Bei dem Schwerpunkt bestanden keine bekannten und schwerwiegenden Umsetzungshindernisse, die eine Rea- lisierung in den nächsten Jahren unwahrscheinlich machen.

Der erweiterungsbedürftige Schwerpunkt bzw. der ersatzweise vorstellbare Schwerpunkt im Gemeindegebiet und die für die Alternativenprüfung in Frage kommenden Flächenreserven benachbarter Schwerpunkte wurden auf diese Weise kriteriengestützt miteinander verglichen.

War ein überdimensionierter benachbarter Schwerpunkt als Alternative gleichwertig oder besser, sollte der Flächenbedarf soweit möglich dort gedeckt werden. Dies führte zu einer Reduktion bzw. einem Verzicht auf Ausweisung am erweiterungsbedürftigen Schwerpunkt. Dabei wurde der Vergleich zunächst zu gleichen Teilen auf die beiden Hauptkriterien 'Flächenbezogene Eignung' und 'Ökologische Eignung' gestützt, um einen direkten Vergleich der Flächen zu ermöglichen. Wenn beide Hauptkriterien vergleichbar waren, wurde ergänzend die lagebezogene Eignung in die Bewertung mit eingestellt. Waren die Flächen dann immer noch gleichwertig, wurde die Ausweisung reduziert bzw. auf die Ausweisung verzichtet. Im Falle einer besseren lagebezogenen Eignung des erweiterungsbedürftigen Schwerpunkts blieb der Schwerpunkt mit dem ermittelten Flächenbedarf Teil der Konzeptkulisse.

Ein derartiger Abgleich mit Flächenreserven überdimensionierter Schwerpunkte wurde in folgenden Fällen durchgeführt:

- Heilbronn – Abgleich mit Flein, Talheim, Schwaigern
- Bad Rappenau – Abgleich mit Gundelsheim, Schwaigern
- Eppingen – Abgleich mit Schwaigern
- Ilsfeld – Abgleich mit Flein, Lauffen, Talheim
- Leingarten – Abgleich mit Schwaigern
- Mulfingen - Abgleich mit Schrozberg, Niederstetten
- Rot am See - Abgleich mit Blaufelden, Schrozberg

Bei den Schwerpunkten in Möckmühl, Neckarsulm, Zweckverband GIK Neuenstadt, Obersulm, Zweckverband Gewerbepark Hohenlohe, Crailsheim, Zweckverband Kirchberg-Ilshofen, Satteldorf, Schwäbisch Hall, Zweckverband Industriepark A81, Zweckverband Industriepark Ob der Tauber und Wertheim wurden aufgrund fehlender Reserven in den benachbarten Schwerpunkten, Überschreitung der 20 Min.-Entfernung bzw. der fehlenden Umsetzbarkeit kein Abgleich mit benachbarten Schwerpunkten durchgeführt.

Durch den Abgleich kam es an den Standorten Heilbronn und Mulfingen zu Flächenreduktionen um insgesamt 35,3 ha, so dass sich folgender reduzierter Ausweisungsbedarf ergibt:

Schwerpunktgemeinde/Zweckverband	Ausweisungsbedarf unter Beibehaltung der LW-Flächen als Reserven	Ausweisungsbedarf unter Hinzurechnung der LW-Flächen
Heilbronn	45,0 ha	45,0 ha
Bad Rappenau	23,7 ha	37,7 ha
Eppingen	11,4 ha	21,4 ha
Ilsfeld	29,0 ha	30,8 ha
Leingarten	14,2 ha	19,9 ha
Möckmühl	23,7 ha	23,7 ha
Neckarsulm (+ Erlenbach)	26,3 ha (+10,8 ha)	26,3 ha (+10,8 ha)
Zweckverband GIK	8,9 ha	15,2 ha
Obersulm	5,6 ha	5,6 ha
Mulfingen	11,4 ha	11,4 ha
Zweckverband Gewerbepark Hohenlohe	41,6 ha	41,6 ha
Crailsheim	31,4 ha	31,4 ha
Zweckverband Gewerbepark A6	6,7 ha	6,7 ha
Rot am See	5,9 ha	5,9 ha
Satteldorf	12,9 ha	18,1 ha
Schwäbisch Hall	14,6 ha	35,0 ha
Zweckverband Industriepark ob der Tauber	26,2 ha	27,8 ha
Zweckverband Industriepark A81	27,7 ha	27,7 ha
Wertheim	18,0 ha	18,0 ha
Summe	384,2 ha (+ 10,8 ha)	449,2 ha (+ 10,8 ha)

3.2. Festlegung der Entwicklungsprioritäten

Nachdem im Rahmen der Eignungs- und Konfliktbewertung (Kap. 3.1.2) die Betrachtungsräume in schlüssige Teilflächen untergliedert wurden, bestand das Ziel dieses Arbeitsschrittes darin, Aussagen zur bestmöglichen Verortung des nach der Alternativenprüfung in der Konzeptkulisse verbleibenden Ausweisungsbedarfs zu treffen und die Entwicklungsprioritäten dieser Teilflächen zu definieren. Dazu wurden neben einer Skizze im Maßstab 1:50.000 stichwortartige Ausführungen zu den Entwicklungserfordernissen aus Siedlungs- und aus Freiraumsicht in die Steckbriefe aufgenommen. Die auf diese Weise entwickelten Aussagen wurden den Kommunen und Zweckverbänden mit der Bitte um Rückmeldung zur Verfügung gestellt, um vor Entwurf der eigentlichen Abgrenzung einen Abgleich mit den kommunalen Interessen zu gewährleisten. Auf diese Weise konnte der Mehraufwand für Änderungen der Abgrenzungen deutlich minimiert werden. So konnten zum einen die im 3. Arbeitsschritt vorzunehmenden gebietsscharfen Ausweisungen verständlich gemacht werden, zum anderen vertiefen die getroffenen Aussagen in inhaltlicher Hinsicht die am Ende vorliegenden flächenhaften Abgrenzungen und gaben Hinweise für die Umsetzung auf der kommunalen Planungsebene.

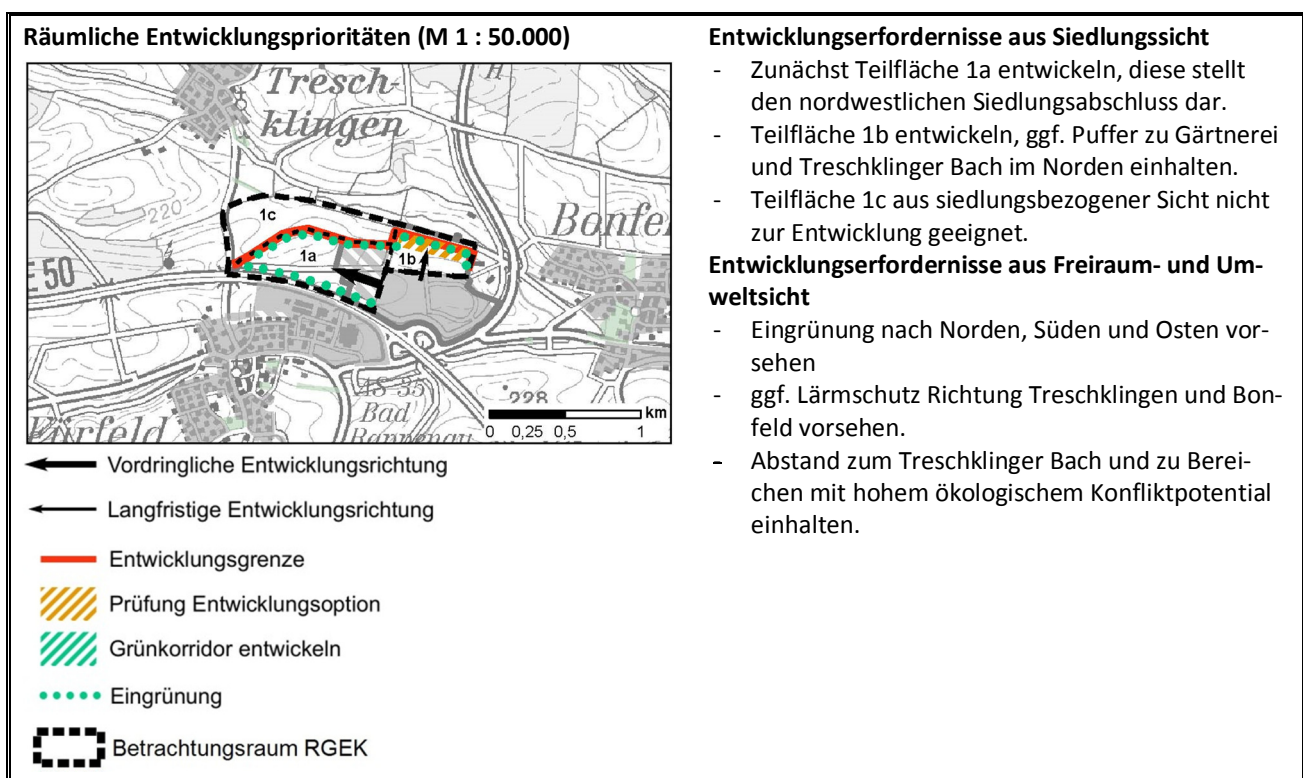


Abb. 7 Beispielhafte Darstellung der Entwicklungsprioritäten am Standort Bad Rappenau, Gewerbegebiet Buchäcker

In der Skizze wurden folgende grafischen Elemente eingesetzt:

Entwicklungsrichtung

Hier wurde zwischen der vordringlichen und der langfristigen Entwicklungsrichtung unterschieden. Diese Festlegung ist vor allem für Schwerpunkte von Relevanz, deren Ausweisungsbedarf deutlich hinter dem Betrachtungsraum zurückbleibt, da auf diese Weise frühzeitig die Entwicklungspräferenz des Regionalverbands kommuniziert werden konnte.

Entwicklungsgrenze:

Durch die Entwicklungsgrenze, die über den Planungshorizont 2030 hinausreichen kann, sollten langfristige Endpunkte einer gewerblichen Flächenentwicklung aufgezeigt werden. Ausschlaggebend für die Darstellung einer Entwicklungsgrenze können neben Fragestellungen der Topografie auch naturräumliche Konflikte wie angrenzende geschützte Bereiche oder benachbarte schutzwürdige Siedlungslagen sein.

Prüfung Entwicklungsoption:

Mit dieser Schraffur wurden Bereiche gekennzeichnet, deren Inanspruchnahme nicht grundsätzlich ausge-

geschlossen ist, die jedoch aufgrund fehlenden Ausweisungsbedarfs, einer eingeschränkten siedlungsbezogenen Eignung oder der ökologischen Sensibilität der Teilfläche selbst bzw. einer benachbarten Fläche erst nach vertiefter Prüfung entwickelt werden sollen.

Entwicklung eines Grünkorridors:

Durch diese Schraffur wurden Bereiche gekennzeichnet, die von einer gewerblichen Flächenentwicklung ausgespart werden sollten, da sie z.B. wichtige Funktionen für den Biotopverbund erbringen oder sich insbesondere für die Retention von Niederschlagswasser eignen.

Eingrünung:

Durch diese Darstellung sollte gekennzeichnet werden, dass aus ökologischen oder landschaftsästhetischen Gründen eine Eingrünung für erforderlich erachtet wird.

4. Ausweisungen

4.1. Gebietsscharfe Abgrenzung des Schwerpunkts

Auf Grundlage der dargestellten Entwicklungsprioritäten zur Erweiterung der gewerblichen Schwerpunkte wurde ein Entwurf der jeweiligen gebietsscharfen Abgrenzung erstellt, der wiederum mit den Kommunen und Zweckverbänden abgestimmt wurde. In der Regel erhielten die Kommunen den Abgrenzungsentwurf per Post mit der Bitte um Rückmeldung. In Fällen, wo bereits aufgrund der Rückmeldungen zu den Entwicklungsprioritäten Konflikte absehbar waren, fanden persönliche Abstimmungsgespräche mit den Vertretern der Städte, Gemeinden und Zweckverbände statt.

Maßgeblich für die Größe der konkreten gebietsscharfen Abgrenzung war neben den Überlegungen zu den Entwicklungsprioritäten der ermittelte Ausweisungsbedarf von 2015 bis 2030 unter Hinzurechnung der im FNP dargestellten landwirtschaftlicher Flächen innerhalb der bestehenden Schwerpunktabgrenzung. Wie in Kap. 2.4 erläutert wurden die im FNP als landwirtschaftliche Flächen dargestellten Bereiche einer systematischen Überprüfung unterzogen. Hintergrund war, wie oben erläutert, die Tatsache, dass diese Flächen teilweise aufgrund eingeschränkter Eignung von den Kommunen/ Zweckverbände nicht gewerblich entwickelt werden konnten.

Teilweise gehen die Abgrenzungen geringfügig über den ermittelten Flächenbedarf hinaus. Hintergrund dieser Überschreitungen war im Regelfall der Flächenzuschnitt.

Zudem wurden im Rahmen einer ausnahmsweisen Überschreitung (gemäß Leitfaden zum Umgang mit Erweiterungen der IGD-Schwerpunkte) zugestandene und als gewerbliche FNP-Flächen dargestellte Erweiterungen in die gebietsscharfe Abgrenzung einbezogen, da diese durch den Flächenbedarf 2015 bis 2030 begründet und somit in den Ausweisungsbedarf einzurechnen sind.

Wurden Teilbereiche der bisherigen Schwerpunktabgrenzungen aufgrund ihrer geringen Eignung (z.B. Topografie, ökologische Restriktionen) oder anderer Entwicklungshemmnisse (Flächenverfügbarkeit) als tatsächlich nicht entwickelbar eingestuft, wurde die bisherige Abgrenzung zurückgenommen. Wurde hingegen für noch nicht entwickelte Teilbereiche der bisherigen Schwerpunktabgrenzungen eine entsprechende Eignung festgestellt, blieben diese Bereiche innerhalb der Abgrenzung und in der Karte als Übernahme gekennzeichnet.

Der abgestimmte Entwurf der gebietsscharfen Abgrenzung wird als Skizze mit textlichen Erläuterungen in den Standortsteckbriefen dargestellt. Sowohl im Plan als auch im Text wird die Bilanz der Abgrenzung quantifiziert, die sich aus Neuausweisung, Übernahme bestehender, bisher nicht in Anspruch genommener Schwerpunktfächen (landwirtschaftliche Flächen nach FNP) und Rücknahmen zusammensetzt.

In den Fällen, in denen die Entwicklungsgrenze nach der Skizze der räumlichen Entwicklungsprioritäten (Kap. 3.2) deutlich über die Abgrenzung hinausging, wurde eine Entwicklungsreserve dargestellt. Eine Entwicklung dieser Flächen sollte allerdings erst im Anschluss an den Planungszeitraum des Konzepts, d.h. nach 2030 erfolgen. Diese Flächen werden daher im Rahmen der anstehenden Regionalplanänderung "Weiterentwicklung der Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen" nicht als geplante Schwerpunktfächen dargestellt. Jedoch sollen in diesen Teilbereichen ggf. vorhandene Freiraumfestlegungen bereits zurückgenommen werden (Kap. 4.2), um spätere Erweiterungen zu ermöglichen. Darüber hinaus kann dadurch sichergestellt werden, dass im Falle eines sich stärker als erwartet entwickelnden Bedarfs flexible Reaktionsmöglichkeiten der Kommunen und der Regionalplanung gegeben sind.

Insgesamt umfassen die gebietsscharfen Abgrenzungen Flächen im Umfang von 448,3 ha. Davon waren 64,9 ha bereits im rechtsverbindlichen Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als gebietsscharfe Abgrenzung ausgewiesen. Das Regionale Gewerbeflächenkonzept umfasst damit ca. 383 ha neue gewerbliche Flächenausweisungen. Setzt man die 448,3 ha in Relation zu dem 15-jährigen Planungszeitraum, so kommt dies einer durchschnittlichen jährlichen Neuausweisung von ca. 30 ha gleich. Diese Zahl liegt deutlich unter dem in der Begründung zu Plansatz 2.4.3.1 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 angesetzten jährlichen Flächenbedarf von 150-180 ha/Jahr (Bezugszeitraum 1991-2001). Setzt man die zwischen 2015 und 2017 im Rahmen des Ausnahmetatbestands im Vorgriff in Anspruch genommenen gewerblichen Flächen (in Summe 46,5 ha), die in der Regel in der Gesamtausweisung enthalten sind, in Relation zu der Gesamtausweisung,

so entsprechen diese ca. 10,4% des gesamten Ausweisungsumfangs. Dies zeigt, dass die Ausnahmeregelung bisher nicht im Übermaß Anwendung gefunden hat.

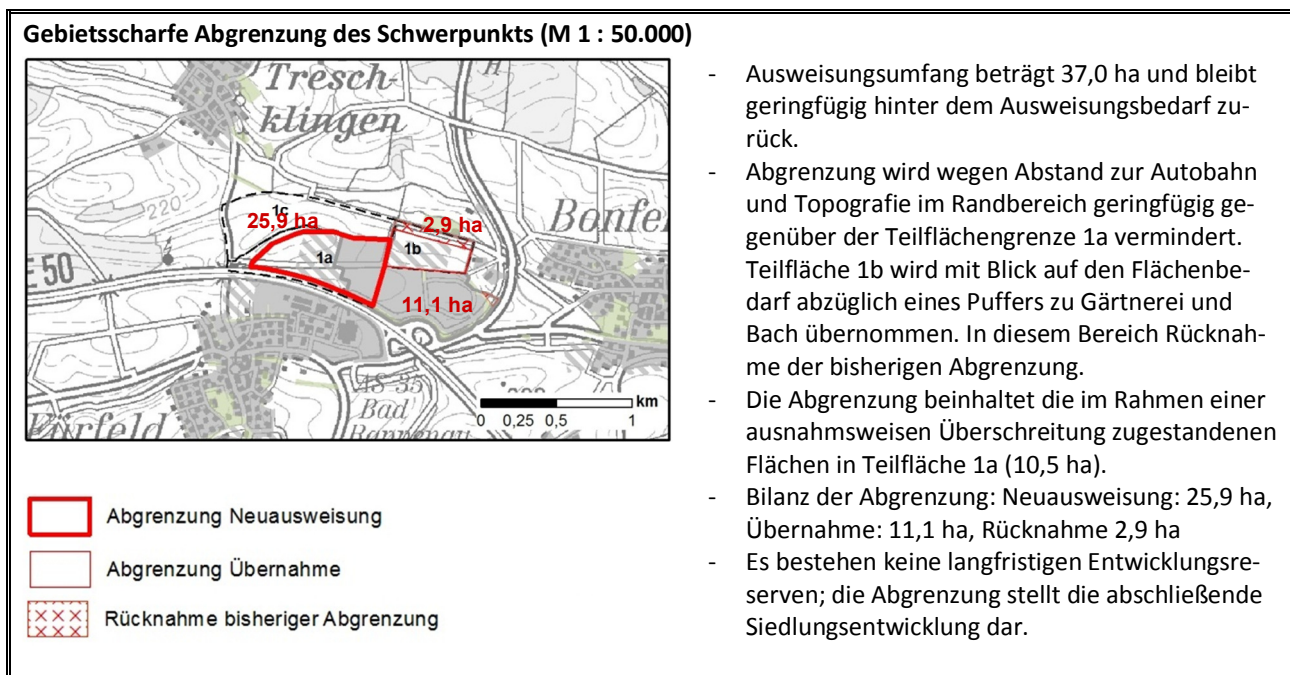


Abb. 8 Beispielhafte Darstellung der gebietsscharfen Abgrenzung am Standort Bad Rappenau, Gewerbegebiet Buchäcker

Festzuhalten ist, dass nicht der gesamte Ausweisungsbedarf gedeckt werden konnte. Belief sich der Ausweisungsbedarf aller Schwerpunkte der Konzeptkulisse vor der Alternativenprüfung auf 495,3 ha, sank er durch die Alternativenprüfung auf 460,0 ha ab. Tatsächlich durch Ausweisungen abgedeckt sind nur noch 448,3 ha. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es beim Schwerpunkt Crailsheim, Gewerbepark Roßfeld durch Rücknahme von 5,3 ha im Flächennutzungsplan gesicherten Flächenreserven zu einer entsprechend höheren Flächenausweisung kommen musste, bleiben bezogen auf die gesamte Region 17,0 ha Ausweisungsbedarf ungedeckt.

Bei der räumlichen Verteilung der Ausweisungen auf die Raumkategorien fällt auf, dass die Unterdeckung des Ausweisungsbedarfs insbesondere die Schwerpunkte im Verdichtungsraum bzw. in der Randzone um den Verdichtungsraum betrifft. Im Ländlichen Raum i.e.S. konnten die Ausweisungsbedarfe jedoch im Regelfall durch entsprechende Ausweisungen gedeckt werden bzw. es wurden zuschnittsbedingt geringfügige Flächenmehrausweisungen vorgenommen. Gesamtregional kam es dadurch zu einem "Flächentransfer" vom den verdichteten Räumen zum Ländlichen Raum i.e.S., der sich auf ca. 20 ha beläuft. Ohne diesen Transfer wären gesamtregional ca. 37 ha Ausweisungsbedarf ungedeckt geblieben. Eine detaillierte Darstellung der Ausweisungen findet sich in der nachstehenden Tabelle (Kap. 4.3). Abschließend bleibt für die verdichteten Bereiche festzuhalten, dass mit dem vorliegenden Konzept die Erweiterungsmöglichkeiten im Anschluss der bestehenden Schwerpunkte weitestgehend ausgeschöpft wurden. Langfristig wird die Region daher nicht umhin kommen, zur Befriedigung des gewerblichen Flächenbedarfs neue Siedlungsansätze vorzusehen.

4.2. Fortschreibung der Freiraumfestlegungen

Parallel zur Ausweisung der Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen wurden auch die Freiraumfestlegungen im Bereich der Schwerpunkte überprüft und ggf. modifiziert, um unter Berücksichtigung der gewerblichen Flächenentwicklung eine Balance zwischen Siedlungs- und Freiraumfunktionen zu schaffen.

In einigen Fällen mussten Freiraumausweisungen wie Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft oder Vorbehaltsgebiet für Erholung im Bereich der Schwerpunktabgrenzung und ggf. der langfristigen Entwicklungsreserve zurückgenommen werden, um die Ausweisung zu ermöglichen. Grünzäsuren wurden in wenigen Fällen geringfügig zurückgenommen, wo die siedlungsgliedernde Funktion nicht in Frage gestellt wird. Im Fall des neuen Schwerpunkts IKG Neckarsulm-Erlenbach, Trendpark / Straßenäcker wurde

- aufbauend auf eine im Auftrag der Gemeinde Erlenbach erstellte Freiraumkonzeption - die Grünzäsur zwischen Gewerbegebiet und Ortsteil Binswangen umgeformt, was mehr Raum für die gewerbliche Entwicklung an der Autobahn A6 schafft und die Siedlungszäsur in der Sulmaue stärkt.

Regelmäßig wurden außerdem die Freiraumausweisungen in der Umgebung der Schwerpunkte betrachtet. Die Karten der Eignung nach Siedlungskriterien sowie des ökologischen Raumwiderstands decken auch die nähere Umgebung des Schwerpunkts außerhalb des Betrachtungsraums ab. Wo aus diesen Karten eine geringe ökologische und flächenbezogene Eignung für die Siedlungsentwicklung ersichtlich ist, wurde geprüft, ob eine Arrondierung des Regionalen Grünzugs oder der Grünzäsur aus funktionalen Gesichtspunkten sinnvoll ist. Insbesondere dort, wo im Arbeitsschritt 'Festlegung der Entwicklungsprioritäten' (Kap. 3.2) Entwicklungsgrenzen definiert wurden, werden diese wenn möglich durch Freiraumfestlegungen als Vorranggebiete wie Grünzäsur oder Regionaler Grünzug gestützt.

Die Modifikation der Freiraumausweisungen im Umfeld der Schwerpunkte wird in den Standortsteckbriefen jeweils in Form einer Karte mit textlichen Erläuterungen dargestellt.

Neben der Darstellung des Bestandes relevanter Freiraumfestlegungen gemäß Regionalplan 2020, angelehnt an die Grafik der Raumnutzungskarte, wurden Neuausweisungen in etwas kräftigeren Farben und Rücknahmen durch rot überlagerte Planzeichen symbolisiert. Neuausweisungen wurden verbal unter Nennung der relevanten Funktionen begründet.

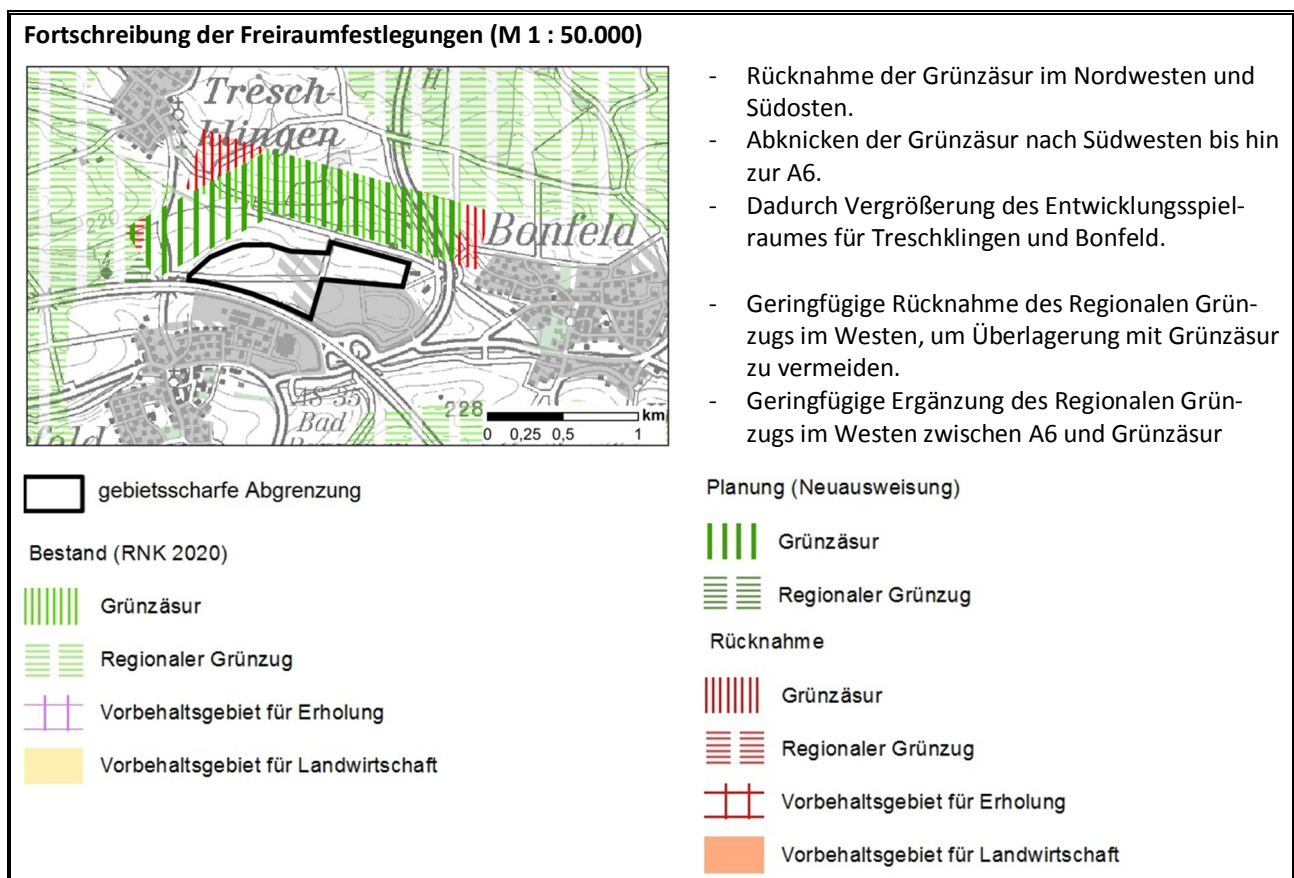


Abb. 9 Beispielhafte Darstellung der Freiraummodifikationen am Standort Bad Rappenau, Gewerbegebiet Buchäcker

4.3. Übersicht geplante Ausweisungen

Schwerpunktgemeinde / Zweckverband	Schwerpunkt	Ausweisungsbedarf nach Alter-nativenprüfung	Ausweisungs-umfang	davon Neuaus-aus-	davon Über-nahme	Rück-nahme	Über-/Unter-schreitung d. Ausw.bedarfs	Modifikation der Freiraumausweisungen
Heilbronn	HN 01	45,0 ha	40,4 ha	22,5 ha			-4,6 ha	
	HN 02							
	HN 21			17,9 ha				GZ: Rücknahme
Bad Rappenau	HN 04	37,7 ha	37,0 ha	25,9 ha	11,1 ha	(2,9 ha)	-0,7 ha	GZ: Rücknahme, Abknicken RG: Rücknahme, Ergänzung
Eppingen	HN 05	21,4 ha	22,0 ha	13,2 ha	1,9 ha	(8,0ha)	0,6 ha	RG: Rückn., Arrondierung
Ilfeld	HN 10	30,8 ha	30,7 ha	28,9 ha	1,8 ha		-0,1 ha	RG: Rückn., Arrondierung
Leingarten	HN 12	19,9 ha	20,9 ha	10,8 ha	10,1 ha		1,0 ha	RG: Rücknahme
Möckmühl	HN 13	23,7 ha	23,1 ha	23,1 ha			-0,6 ha	GZ: Rücknahme RG: Rückn., Arrondierung
Neckarsulm, Erlenbach	HN 14	37,1 ha	33,2 ha				-3,9 ha	
	HN 19			33,2 ha				GZ: Umformung RG: Rücknahme VBG E: Rücknahme
Zweckverband GIK	HN 15	15,2 ha	8,9 ha	3,5 ha	5,4 ha	(0,9 ha)	-6,3 ha	RG: Rückn., Arrondierung
Obersulm	HN 16	5,6 ha	3,0 ha	3,0 ha			-2,6 ha	
Muldingen	KUEN 03	11,4 ha	12,6 ha				1,2 ha	
	KUEN 04			12,6 ha				VBG LW: Rücknahme
Zweckverband Gewerbepark Hohenlohe	KUEN 11	41,6 ha	58,9 ha	58,9 ha			17,3 ha	RG: Rücknahme
Crailsheim	SHA 02	31,4 ha	37,5 ha				0,8 ha	
	SHA 03			19,4 ha	18,1 ha	5,3 ha		RG: Rückn., Arrondierung
Zweckverband Gewerbepark A6	SHA 07	6,7 ha	7,2 ha	7,2 ha			0,5 ha	RG: Rücknahme
Rot am See	SHA 09	5,9 ha	8,4 ha	8,4 ha			2,5 ha	VBG LW: Rücknahme
Satteldorf	SHA 10	18,1 ha	20,7 ha	20,7 ha		(5,7 ha)	2,6 ha	
Schwäbisch Hall	SHA 12	35 ha	16,5 ha		16,5 ha	(3,9 ha)	-18,5 ha	
	SHA 13							
Zweckverband Industriepark o. d. Tauber	TBB 05	27,8 ha	25,6 ha	25,6 ha		(1,6 ha)	-2,2 ha	RG: Rückn., Arrondierung
Zweckverband Industriepark A81	TBB 08	27,7 ha	22,0 ha	22,0 ha			-5,7 ha	
Wertheim	TBB 10	18,0 ha	19,7 ha				1,7 ha	
	TBB 11			19,7 ha				RG: Rücknahme
Summe		460,0 ha	448,3 ha	383,4ha	64,9 ha		-17,0 ha	

GZ: Grünzäsur, RG: Regionaler Grünzug, VBG E: Vorbehaltsgebiet für Erholung, VBG LW: Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

Standortsteckbriefe

Bitte beachten: Lesehilfe zum Ausklappen hinter den Steckbriefen!

Heilbronn, Industriepark Böllinger Höfe (Böllinger Höfe).....	HN 01
Heilbronn, Ost-/Westhafen, Wohlgelegen (Industriegebiet am Neckar)	HN 02
Heilbronn, Sontheim.....	HN 21
Bad Rappenau, Gewerbegebiet Buchäcker (Bonfeld)	HN 04
Eppingen, Industriegebiet Tiefental (Kernort, Nordost)	HN 05
Ilfeld, Bustadt (Kernort, Nordost)	HN 10
Leingarten, Gewerbegebiet B293 (Nord)	HN 12
Möckmühl, Habichtshöfe / Maisenhälden (Züttlingen)	HN 13
Neckarsulm, Audi, Westlich der Bahnlinie (Kernort, West)	HN 14
IKG Neckarsulm-Erlenbach, Trendpark / Straßenäcker	HN 19
IKG Gewerbe- und Industriepark Unteres Kochertal -GIK (Neuentadt a.K. Kernort, Ost)	HN 15
Obersulm, Dimbacher Straße I / Erweiterung Dimbacher Straße (Willsbach).....	HN 16
Mulfingen, Ettetal (Kernort, Nord)	KUEN 03
Mulfingen, Siegenwasen (Hollenbach)	KUEN 04
IKG Gewerbepark Hohenlohe (Waldenburg / Kupferzell-Westernach).....	KUEN 11
Crailsheim, Hardt / Fliegerhorst (Kernort, Mitte).....	SHA 02
Crailsheim, Gewerbepark Roßfeld (Kernort, Roßfeld).....	SHA 03
IKG Gewerbepark A6 (Ilshofen / Kirchberg a.d.J.)	SHA 07
Rot am See, Gewerbegebiet Rot am See Süd (Kernort, Süd).....	SHA 09
Satteldorf, Gewerbepark Satteldorf (Kernort, Ost)	SHA 10
Schwäbisch Hall, Solpark, Gründle (Hessental)	SHA 12
Schwäbisch Hall, Gewerbepark West (Michelfeld / Rosengarten).....	SHA 13
IKG Industriepark Ob der Tauber (Grünsfeld, Kernort, West).....	TBB 05
IKG Industriepark A81 (Tauberbischofsheim / Großrinderfeld).....	TBB 08
Wertheim, Bestenheid I / II (Bestenheid)	TBB 10
Wertheim, Almosenberg (Bettingen)	TBB 11

Lesehilfe (zum Ausklappen)

Anmerkung zum Aufbau der Standortsteckbriefe:

Im ersten Bereich 'Ergebnis' (E) werden die Ergebnisse der wichtigsten Arbeitsschritte zusammengefasst und die Entwicklungsprioritäten sowie die geplanten regionalplanerischen Ausweisungen dargestellt.

Auf den folgenden Seiten werden untergliedert in die Bereiche 'Bestandserhebung und Bedarfsermittlung' (B), 'Eignungsbewertung und Konfliktprüfung' (K) sowie 'Alternativenprüfung und Vergleich' (V) die Ergebnisse der in Kap. 2 und 3 beschriebenen Arbeitsschritte im Einzelnen dargestellt. Die Lesehilfe ist entsprechend dieser inhaltlichen Bereiche gegliedert.

