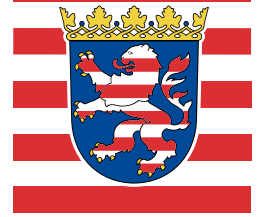


REGIERUNGSPRÄSIDIUM
DARMSTADT

HESSEN



Gutachten REK

Regionales Entwicklungskonzept Südhessen



Auftraggeber



**Regierungspräsidium
Darmstadt**

Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen,
Wirtschaft und Verkehr
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

mit Unterstützung des



Regionalverband FrankfurtRheinMain

Poststraße 16
60329 Frankfurt am Main

Auftragnehmer

AS+P AS+P Albert Speer + Partner GmbH
Architekten, Planer

Hedderichstraße 108-110
60596 Frankfurt am Main

Projektteam

M. Sc. Jacqueline Botur
Dipl.-Ing. Jacqueline Dilger
Dr. Niveen Ghattas
Dipl.-Ing. / M.Sc. Christian Hübner
Dipl.-Ing. Rita Jakoby
Dipl.-Ing. Rüdiger Krenkel
Dipl.-Ing. Stefan Kornmann
B. Sc. Flora Oliveira
David Schubing
Daniel Schwörer

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel	11
1. 1. Rahmenbedingungen und Herausforderungen.....	12
1. 2. Aufgabenstellung und Ziele.....	14
2. Vorgehensweise	17
2. 1. Projektablauf	18
2. 2. Beteiligungsprozess	19
2. 2. 1. Schwerpunktthemen	21
3. Analyse und Trends	23
3. 1. Ausgangslage	24
3. 1. 1. Flächenpotenziale im Regionalplan	24
3. 1. 2. Raumordnerische Vorgaben	26
3. 2. Trends, Entwicklungen und Bedarfe	28
3. 2. 1. Siedlung	28
3. 2. 2. Gewerbe	30
3. 2. 3. Logistik.....	35
4. Flächenkulisse.....	41
4. 1. Innenentwicklung	42
4. 2. Außenentwicklung.....	43
4. 3. Entwicklungshemmnisse.....	43
4. 4. Restriktionen	45
4. 5. Flächenkulisse	46
5. Raumbild	49
5. 1. Raumkategorien.....	50
5. 1. 1. Kernraum	50
5. 1. 2. Peripherer Raum	50
5. 2. Schwerpunktbereiche	51
5. 2. 1. Oberzentren und suburbane Hot Spots	51
5. 2. 2. Flughafen Frankfurt am Main.....	51
5. 2. 3. Entwicklungsschwerpunkte entlang neuer regionaler ÖV-Projekte	52
5. 2. 4. Impulszentren im Kernraum.....	53
5. 2. 5. Impulszentren im peripheren Raum.....	54

6. Flächenkonzept	57
6. 1. Herangehensweise Flächenauswahl	58
6. 1. 1. Ausgangslage RPS/RegFNP 2010 und weitere Flächenpotenziale	59
6. 1. 2. Flächenausschluss harte Restriktionen	59
6. 1. 3. Prüfung der Flächenkulisse auf Raumbild	59
6. 1. 4. Prüfung der Flächenkulisse auf Raumeignung	60
6. 1. 5. Pool geeigneter Flächen	63
6. 2. Flächenpool Siedlung	64
6. 2. 1. Anpassung der Dichtewerte	64
6. 2. 2. Innenentwicklung	66
6. 2. 3. Prioritäre und Weitere Flächen	67
6. 2. 4. Zusammensetzung des prioritären Flächenpools	70
6. 2. 5. Betrachtung von Wohneinheiten	71
6. 2. 6. Exkurs Modellrechnung Siedlungsflächen	74
6. 2. 7. Regionalbedeutsame Flächen	76
6. 3. Flächenpool Gewerbe	79
6. 3. 1. Prioritäre Flächen	79
6. 3. 2. Weitere Flächen	80
6. 3. 3. Interkommunale Flächen	82
6. 3. 4. Regionalbedeutsame Gewerbeschwerpunkte	82
6. 3. 5. Entwicklungsschwerpunkt Flughafen Frankfurt	85
6. 3. 6. Exkurs Rechenzentren	86
6. 4. Flächenpool Logistik	87
6. 4. 1. Prioritäre Flächen	87
6. 4. 2. Weitere Flächen	88
6. 4. 3. Realisierungschancen	88
6. 4. 4. Regionalbedeutsame Logistikschwerpunkte	88
6. 4. 5. Regionale Logistikzentren	89
6. 4. 6. Standorte zur Ballungsraumversorgung	90
6. 5. Gesamter Flächenpool	91
7. Empfehlungen / Instrumente	95
7. 1. Themenübergreifende Empfehlungen	96
7. 2. Siedlung	97
7. 2. 1. Exkurs Bautätigkeit und Wohnbauflächenbedarf in der Region	99
7. 3. Gewerbe	100
7. 4. Logistik	101

8. Steckbriefe Oberzentren	107
8. 1. Oberzentren und ihre Bedeutung für die Region	108
8. 2. Darmstadt.....	110
8. 3. Frankfurt am Main.....	112
8. 4. Hanau.....	114
8. 5. Offenbach am Main.....	116
8. 6. Landeshauptstadt Wiesbaden	118
9. Kreissteckbriefe.....	121
9. 1. Landkreis Bergstraße.....	122
9. 2. Landkreis Darmstadt-Dieburg	126
9. 3. Landkreis Groß-Gerau	130
9. 4. Hochtaunuskreis	134
9. 5. Main-Kinzig-Kreis.....	138
9. 6. Main-Taunus-Kreis.....	142
9. 7. Odenwaldkreis	146
9. 8. Landkreis Offenbach.....	150
9. 9. Rheingau-Taunus-Kreis	154
9. 10. Wetteraukreis.....	158



Grußwort

Wenn wir unsere Region und ihre Entwicklung in den vergangenen Jahren betrachten, wird eines deutlich: Wohin das Auge blickt, findet Wachstum statt. Menschen ziehen zu oder in größere Wohnungen und der Bedarf an altersgerechten Wohnungen steigt ebenso wie die Zahl der Single-Haushalte. Auch die Wirtschaft wächst, Gewerbegebiete entstehen und die Nachfrage nach Standorten für Logistikunternehmen nimmt kontinuierlich zu.

Dies war vor knapp zehn Jahren, als der aktuell gültige Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan aufgestellt wurde, so nicht absehbar. Im Gegenteil war damals die Rede von moderatem Wachstum bis hin zu Stagnation.

Nun ein Jahrzehnt später sind wir mit einer ganz anderen Realität konfrontiert. Die Herausforderung lautet jetzt, ob, wo und wie es vor dem Hintergrund, dass Flächen endlich sind und Belange des Klima- und Naturschutzes, der Land- und Forstwirtschaft einem ungebremsten Flächenverbrauch entgegenstehen, gelingen kann, den hohen und wachsenden Bedarf an Wohn-, Gewerbe- und Logistikflächen zu decken.

Solche Herausforderungen werden bekanntlich nicht in einem Zug gemeistert. Es bedarf daher zunächst eines sorgfältigen Überblicks über die Möglichkeiten, um diesen Herausforderungen erfolgreich zu begegnen. Dieser Überblick liegt uns allen in Form des Regionalen Entwicklungskonzeptes nun vor. Hierbei handelt es sich um ein vom Regierungspräsidium in Auftrag gegebenes Gutachten im Vorfeld der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans.

Diese Vorgehensweise ist bislang für die Planungsregion Südhessen einmalig. In einem europaweiten Ausschreibungsverfahren hat das Planungsbüro Albert Speer + Partner den Zuschlag für die Konzepterstellung erhalten. Rund ein Jahr haben die Fachplaner des Büros sowie Mitarbeitende des Regierungspräsidiums mit Unterstützung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain an der Beantwortung der zentralen Frage gearbeitet, wo die künftig benötigten Flächenpotenziale zu verorten sein könnten. Dabei wurden Innenentwicklungsflächen einbezogen und landesplanerische Vorgaben berücksichtigt. Gemeinsam wurden im Laufe des vergangenen Jahres Gespräche mit allen 184 südhessischen Städten und Gemeinden auf Fachebene durchgeführt. In Stadt-Umland-Dialogen haben die Oberzentren und die benachbarten Kommunen diskutiert, welche Herausforderungen gemeinsam bewältigt werden müssen. Die

Industrie- und Handelskammern unterstützten uns im Austausch mit den Belangen der Wirtschaft.

Nicht zuletzt wurden die Erkenntnisse, Überlegungen und der Fortgang des Konzeptes regelmäßig in dem gemeinsamen begleitenden Arbeitskreis Grundsatzfragen von Regionalversammlung und Verbandskammer vorgestellt und diskutiert.

Die informelle Studie zeigt Potenzialflächen aus Sicht des Gutachters auf und bezieht die Tatsache ein, dass sich das Mobilitätsverhalten der Menschen in unserer Region in einem enormen Umbruch befindet. Immer mehr Menschen legen ihre täglichen Wege jenseits des privaten PKW mit Fahrrad, Bus und Bahn zurück. Dies sollte bei der Beurteilung der Eignung von Räumen als ein maßgeblicher Faktor mit betrachtet werden.

Die nun vorliegende Flächenkulisse bietet eine Grundlage für die Auseinandersetzung mit der Frage, wo und in welchem Maße die Region wachsen könnte. Eine erste Abwägung über die Flächen, d.h. ob und wie stark im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans in andere Funktionen wie beispielsweise die Landwirtschaft oder den Forst tatsächlich eingegriffen werden soll, erfolgt dann im Zuge des Planungsprozesses der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans. Hier werden zum einen die einzelnen Belange gegeneinander abgewogen, zum anderen findet mit der Offenlegung eines ersten Planentwurfs die weitere Beteiligung der Kommunen und Kreise statt.

Im Sinne einer gemeinsamen und in die Zukunft gerichteten Planung setze ich auf einen konstruktiven Dialog mit den Ergebnissen der vorliegenden Studie und auf einen neuen Regionalplan/Regionalen Flächennutzungsplan, der der Dynamik der Region nachhaltig gerecht wird.

Brigitte Lindscheid

Regierungspräsidentin





01

ANLASS UND ZIEL

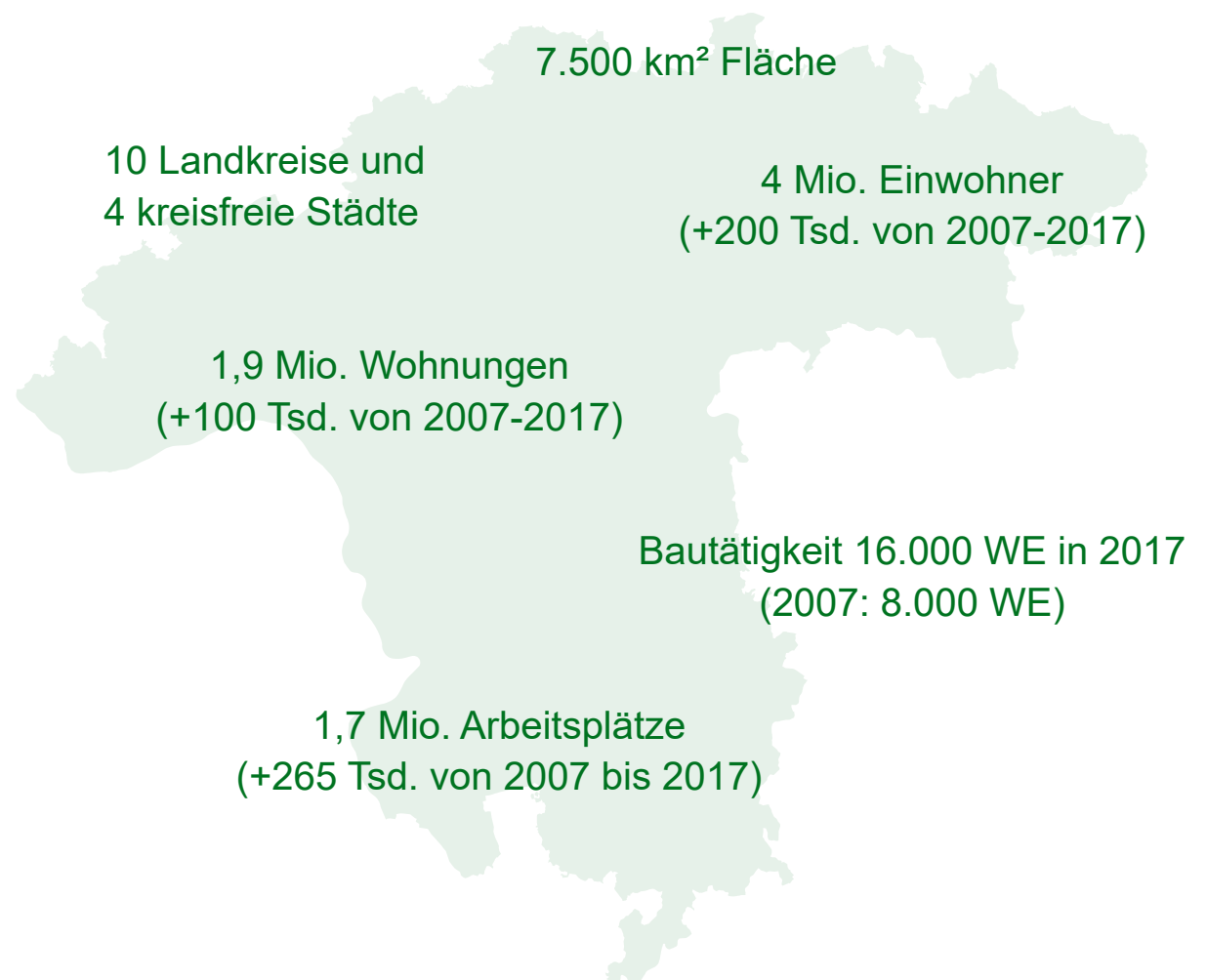
1. 1. Rahmenbedingungen und Herausforderungen

Dynamischer Wirtschafts- und Lebensraum

Südhessen zählt zu den wirtschaftsstärksten und dynamischsten Regionen in Europa. Ausschlaggebend sind die zentrale Lage mitten in Europa, die dazu führte, dass Südhessen sich zu einem der bedeutendsten kontinentalen Drehkreuze für den Personen- und Güterverkehr sowie zu einem der vielfältigsten und wettbewerbsfähigsten Wissensstandorte entwickeln konnte. Auch der seit Jahrhunderten gepflegte Austausch mit anderen Kulturen und Völkern, der sich heute durch die hohe Zahl an ausländischen Bewohnern, Beschäftigten und Unternehmen zeigt, ist ein besonderer Standortfaktor und führt dazu, dass die Region als international wahrgenommen wird. Es bestehen enge Verflechtungen mit den Städten und Gemeinden angrenzender Bundesländer, die mit Südhessen als Rhein-Main-Region einen gemeinsamen länderübergreifenden Wirtschafts- und Lebensraum bilden.

Vielfältige Teilräume

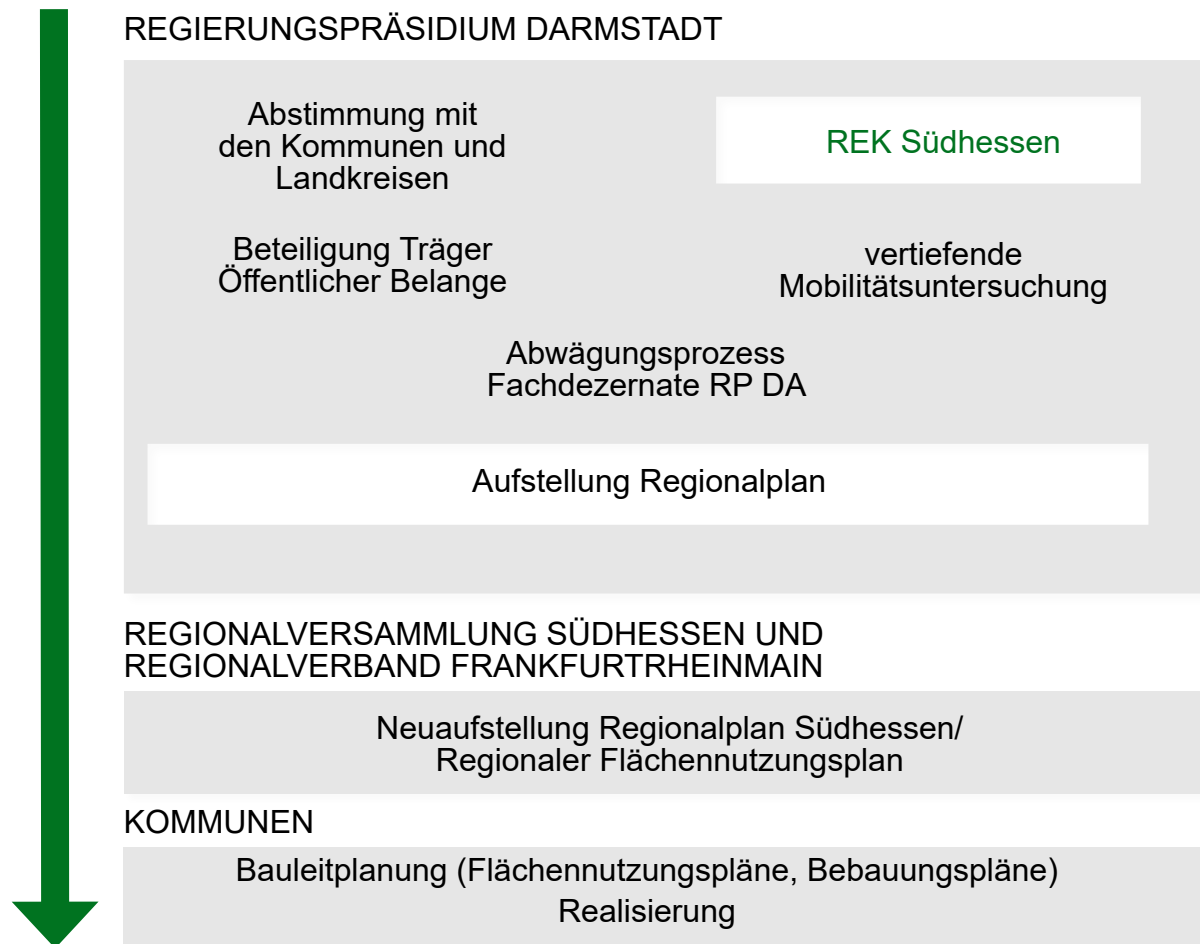
Etwa vier Millionen Menschen verteilen sich in Südhessen auf rund 7.500 km², was einer Bevölkerungsdichte von ca. 530 Einwohner je km² entspricht. Der Bevölkerungsschwerpunkt befindet sich im Rhein-Main-Gebiet in den Oberzentren Frankfurt am Main, Wiesbaden, Darmstadt, Offenbach am Main und Hanau. Weiter zählen auch dünner besiedelte Räume wie Taunus und Odenwald mit ihren landschaftlichen und touristischen Vorzügen zur Region. Dazwischen liegen



u.a. Wetterau, Bergstraße oder Hessisches Ried, die sowohl städtisch als auch ländlich geprägt sind. Trotz der hohen Dynamik gibt es in Südhessen Disparitäten zwischen wachsenden und schrumpfenden Räumen. So zeigt die Bevölkerungsentwicklung der letzten zehn Jahre hohe Zuwächse in Kommunen im Kern der Region, während an der Peripherie teilweise Rückgänge zu verzeichnen sind. Auch ist die Verteilung der Arbeitsplätze und das Arbeitsplatzwachstum räumlich differenziert. Aus diesen Disparitäten resultieren spezifische Herausforderungen für die künftige Regionalentwicklung.

Hoher Wohnungsbedarf

Ein gutes Beispiel für veränderte Rahmenbedingungen ist der hohe Wohnungsbedarf in der Region. Der aktuell gültige Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP) ist 2011 in Kraft getreten. Zu diesem Zeitpunkt ging man von einem moderaten Wachstum und in manchen Teilräumen von Bevölkerungsrückgängen aus. Aktuelle Prognosen gehen dagegen von moderat bis stark steigenden Bevölkerungszahlen und einem damit einhergehenden hohen Wohnungsbedarf aus.



Strukturwandel in Wirtschaft und Mobilität

Auch die fortschreitende Digitalisierung und Automatisierung führt in der Region zu großen Veränderungen, da sich viele Unternehmen neu orientieren, um wettbewerbsfähig zu bleiben. Neuerungen wie der zunehmende Onlinehandel führen zu einer starken Ausweitung des Logistiksektors. Dazu kommt das Wachstum von Bevölkerung und Beschäftigten, das gepaart mit steigenden Pendlerzahlen zu einer hohen Auslastung der Verkehrssysteme führt. Das veränderte Mobilitätsverhalten der Bevölkerung führt dazu, dass die Verkehrsträger anders ausgelastet

sind als früher. Beispiele sind die Entzerrung der Pendlerzeiten, der zunehmende Radverkehr, E-Bikes oder die Nutzung neuer Mobilitätsformen wie Carsharing.

Demografischer Wandel

Der demografische Wandel führt zu neuen Anforderungen an das Bauen, die Versorgung und die Mobilität. Einige Kommunen sind von Abwanderung junger, gut ausgebildeter Bevölkerungsschichten geprägt, andere wiederum benötigen dringend Wohnraum sowie Schulen und Kitas für junge Familien.

Klimawandel

Der Klimawandel stellt auch die Region Südhessen vor Herausforderungen, die in der dritten Änderung des Landesentwicklungsplans aufgegriffen wurden. Ihnen wird u.a. durch verdichtetes und klimaangepasstes Bauen, die Stärkung des öffentlichen Personenverkehrs sowie den Grundsatz sparsamer Flächeninanspruchnahme begegnet.

1. 2. Aufgabenstellung und Ziele

Mit dem Regionalen Entwicklungskonzept Südhessen (REK) wird ein informelles Planungsinstrument vorgelegt, das die zuvor genannten Rahmenbedingungen und Herausforderungen aufgreift und ein flexibles Konzept für die künftige Entwicklung der Region darlegt.

Einbettung in die Neuaufstellung des RPS/RegFNP

Die Neuaufstellung des RPS/RegFNP 2010 wurde beschlossen und vorbereitende Arbeiten sind bereits angelaufen. Wesentlich war dabei die Frage, wie mit der hohen Nachfrage nach Wohnraum und den neuen Herausforderungen im gewerblichen Bereich und dabei insbesondere in der Logistikbranche umgegangen werden kann. Um eine planerisch-fachliche Grundlage für den Prozess der Neuaufstellung zu erhalten, wurde erstmalig ein Regionalkon-

zept beauftragt. Das hier vorliegende REK wurde durch die AS+P Albert Speer + Partner GmbH gemeinsam und in enger Zusammenarbeit mit dem Regierungspräsidium Darmstadt als Auftraggeber sowie mit Unterstützung des Regionalverbands FrankfurtRheinMain in einem iterativen Prozess erarbeitet.

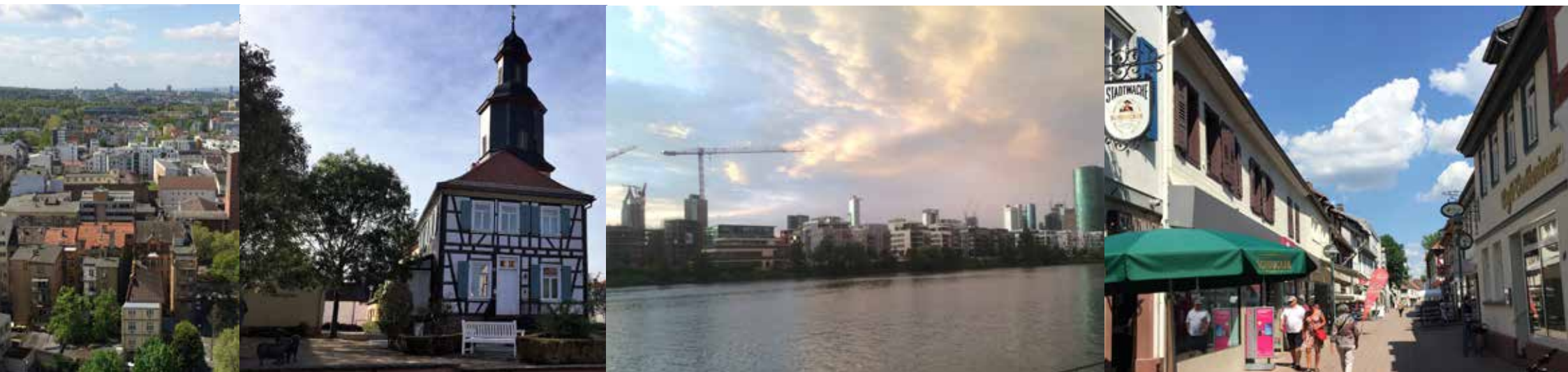
Informelles Entwicklungskonzept für Südhessen

Das REK ist ein informelles Planungsinstrument, das keinen eigenen Rechtscharakter aufweist. Es soll als fachlicher Beitrag der regionalen Zielfindung und Abstimmung eines räumlichen Entwicklungsbildes und damit als Grundlage der Regionalplanung dienen. Der informelle Charakter ist das Grundelement des Verständigungsprozesses mit den Projektbeteiligten, damit in einem relativ kurzen Zeitraum räumliche Analyse, Zielfindung und Konzepterarbeitung stattfinden konnten, ohne zeitaufwändige (politische)

Abstimmungs- und Entscheidungsprozesse zu initiieren. Es wurde auf rein fachlicher Ebene hergeleitet und entwickelt. Das REK stellt raumbezogene Überlegungen und konzeptionelle Vorschläge dar und unterbreitet auch neue oder weiterführende Ideen. Grundlage hierfür ist ein im REK hergeleitetes Raumbild, das die grundlegenden raumplanerischen Ansätze definiert.

Schwerpunkte setzen

Das REK dient als Vorarbeit zur konzeptionellen Herleitung der Themen Siedlung, Gewerbe und Logistik und zeigt auf, wie und wo sich Südhessen unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen und Herausforderungen entwickeln könnte. Es identifiziert Räume, die sich besonders für eine künftige Entwicklung eignen und zeigt einen „Flächenpool“ mit Siedlungs-, Gewerbe- und Logistikflächen. Im Fokus stand dabei eine fachliche Vorauswahl unter Berücksichtigung der regionalplanerischen Rahmenbe-



dingungen und noch nicht die umfassende Prüfung sämtlicher Flächen auf Realisierbarkeit oder politischen Konsens. Der Umfang des Flächenpools berücksichtigt allerdings die Entwicklungshürden, die sich im weiteren Verfahren ergeben.

Der vorgeschlagene prioritäre Flächenpool setzt sich unter den zuvor genannten Prämissen folgendermaßen zusammen:

- Siedlung: 5.400 ha (zzgl. Potenziale in der Innenentwicklung)
- Gewerbe: 3.600 ha (inkl. Innenentwicklung und Flächen mit Logistik-Eignung)

Planerischer Handlungsansatz

Das Ziel des REK ist die Entwicklung eines planerischen Handlungsansatzes, der unter Berücksichtigung weiterer Themenfelder wie Klimawandel und Mobilität zu einer nachhaltigen Entwicklung der Region Südhessen beiträgt und Antworten auf die Fragestellungen wachsender Flächenkonkurrenzen,

Nutzungskonflikte und räumlicher Disparitäten gibt. Methodisch wurde eine simultankreative Herangehensweise gewählt. Das bedeutet, dass frühzeitig plausible Entwicklungshypothesen zugrunde gelegt wurden, um anhand dieser zielgerichtet die Analyse durchzuführen. Bei dieser Methodik wurden bereits in der Frühphase der Bearbeitung aus dem planerischen Erfahrungswissen (z.B. aus der Bearbeitung ähnlich gelagerter Aufgaben oder der Aufbereitung von absehbaren Megatrends) Thesen zur Raumentwicklung formuliert und im Rahmen der Analyse und der Konzeptphase – soweit erforderlich – fortlaufend überprüft und justiert. Somit wurde ein zielgerichtetes Vorgehen gewährleistet, um innerhalb eines Jahres fundierte und konkrete Ergebnisse erlangen zu können. Mit Hilfe einer durchgängigen Argumentationskette wurden Erfordernisse und Planungskonzepte plausibel dargelegt (bspw.: Was sind die übergeordneten Herausforderungen? Welche Chancen oder Anforderungen resultieren daraus? Wie

müsste man in der Region Südhessen darauf reagieren? Was sind mögliche Maßnahmen/Projekte?).

Gemeinsam die Region weiterentwickeln

Der Austausch mit Vertretern aus Kommunen, Kreisen, Wirtschaft, Mobilität, Hochschulen und regionaler Gremien war wesentlich bei der Erarbeitung des REK.

Eine vertiefende Einbindung der Kommunen, der Öffentlichkeit, der Fachbehörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP. Die Entscheidung, ob und – wenn ja – welche Flächen entwickelt werden, treffen letztendlich die Kommunen im Rahmen ihrer Bauleitplanung. Auf dieser Ebene ist auch dem Flächenspargrundsatz des Landes Hessen Rechnung zu tragen.







02

VORGEHENSWEISE

2. 1. Projektablauf

Das REK lässt sich in vier verschiedene Projektphasen gliedern, welche nachfolgend erläutert werden.

Projektaufakt und Grundlagenerfassung

In der Einstiegsphase wurden die Bearbeitungsgrundlagen und das zeitliche sowie organisatorische Vorgehen festgelegt. Dazu zählten:

- Abstimmung eines Projektstrukturplans
- Übergabe der Datengrundlagen, insbesondere Kartographie, Abgleich der technischen Kohärenz, Austausch der Layerstrukturen, etc.
- Festlegung noch zu beschaffender Grundlagen und Zuständigkeit der Beschaffung
- Festlegung der Wege zur Kontaktaufnahme mit Planungsbeteiligten (über den Auftraggeber oder AS+P)
- Anforderung von statistischen Daten, bspw. statistisches Landesamt, Arbeitagentur, IWU - Institut für Wohnen und Umwelt, etc.
- Einstiegsgespräch mit den Bearbeitern des Auftraggebers sowie des Regionalverbands FrankfurtRheinMain, Verabredung des Vorgehens und der Form der Datenbereitstellung.

Bestandsaufnahme, Analyse und Bewertung

In dieser Phase wurden die relevanten Parameter (Grundlagen, Eingangsdaten, Flächenausweisungen, etc.) erhoben, systematisiert und analysiert. Auch fanden Gespräche mit

Landkreisen und weiteren Akteuren der Region statt (siehe Beteiligungsprozess). Ein wesentliches Element der Bestandsaufnahme waren kommunale Fachgespräche mit den 184 Städten und Gemeinden Südhessens. Durch diese gelang es, einen direkten Einblick in das Planungsgeschehen der Planungsregion Südhessen zu bekommen und die Planungs- und Entwicklungsvorstellungen auf kommunaler Ebene zu erfassen

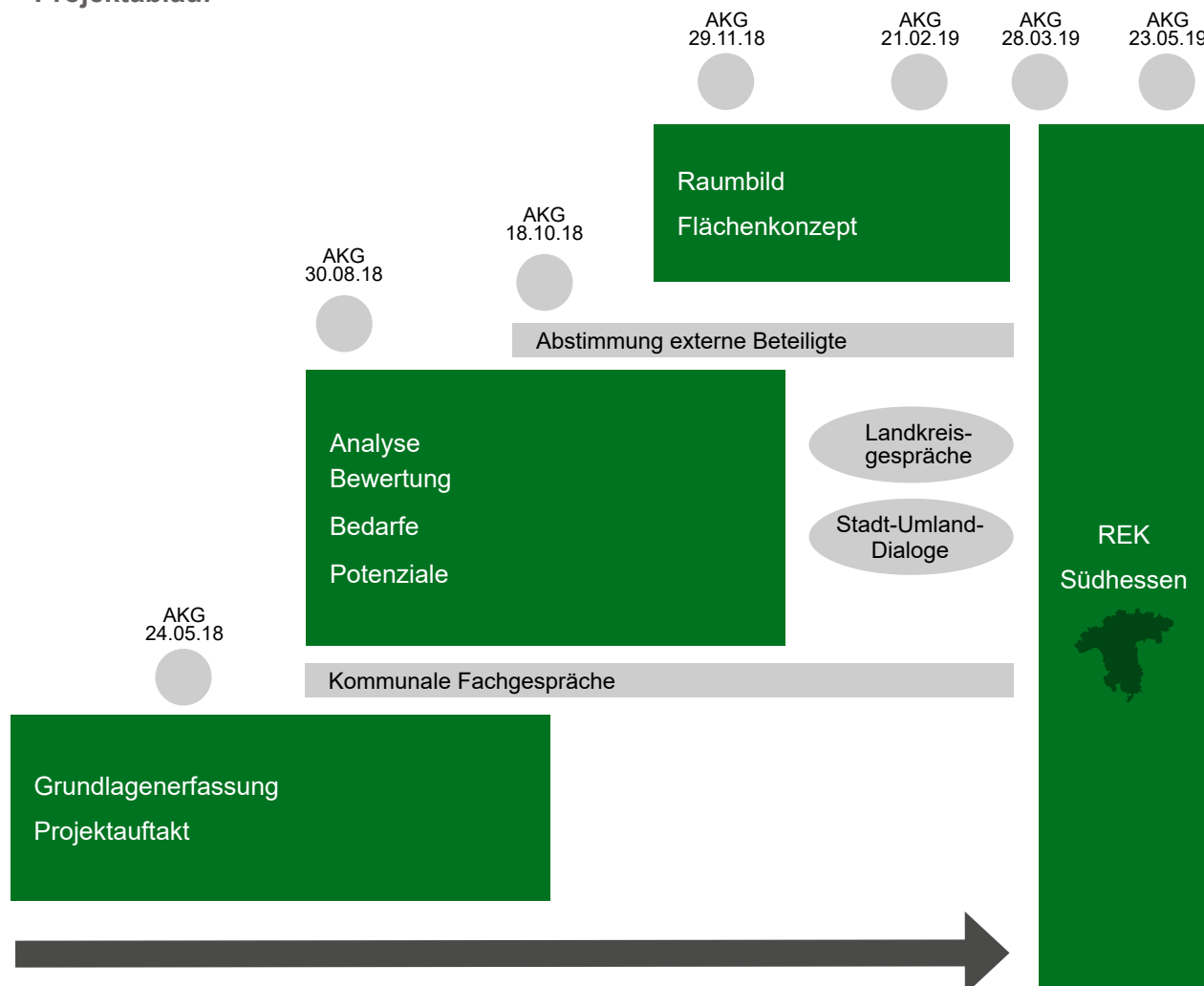
In dieser Phase wurden auch die Trends, Ent-

wicklungen und raumrelevanten Quantitäten, z.B. Flächenbedarfe für Siedlung, Gewerbe und Logistik behandelt (siehe Kapitel Trends, Bedarfe).

Raumbild

Mit dem Raumbild wurde ein Arbeitskonzept geschaffen, um die Entwicklungsrichtung grundsätzlich und regional zu veranschaulichen und zu behandeln. Es bleibt bewusst

Projektablauf



auf einer qualitativ-abstrakten Ebene, so dass Leitlinien und –ziele im Vordergrund stehen (ohne bereits auf Einzelprojekte einzugehen). Bei dem Raumbild handelt es sich um planerisch-konzeptionelle Zielaussagen, bei welchen die Entwicklung auf bestimmte Bereiche konzentriert wird (siehe Kapitel Raumbild).

Flächenkonzept

Das Flächenkonzept trifft Aussagen zur Eignung konkreter Flächen und umfasst sowohl einen Gesamtplan der Region Südhessen mit Flächendarstellungen der drei Schwerpunktbereiche Siedlung, Gewerbe und Logistik ab 5 ha sowie Steckbriefe für die Oberzentren und Kreise, in denen wesentliche Aussagen und Potenzialflächen im Detail dargestellt sind. Zusätzlich wurden für sämtliche Städte und Gemeinden Südhessens Kommunalsteckbriefe erstellt, die den jeweiligen Kommunen in einem gesonderten Dokument zur Verfügung gestellt werden.

2. 2. Beteiligungsprozess

Interne Abstimmungsprozesse

Bei der Erarbeitung des Konzeptes wurden zahlreiche Akteure eingebunden. Zum internen Austausch fanden in regelmäßigen Abständen Jour-Fixe-Gespräche zwischen dem Kernteam des Regierungspräsidiums Darmstadt und dem Projektteam von AS+P statt. Auch der Regionalverband FrankfurtRheinMain unterstützte als wichtiger Projektpartner in regelmäßigen Abständen diesen Jour Fixe.



184 Kommunale Fachgespräche

Wesentliche Grundlage für das REK waren die Fachgespräche mit den 184 Kommunen Südhessens. Diese fanden zwischen Juli und Oktober 2018 statt und ermöglichten einen Einblick in den Planungsalltag der Kommunen. Mit den Fachvertretern der Kommunen wurden regionalplanerisch relevante Aspekte, wie Flächenhemmnisse, interkommunale Ansätze, lokale Dichten, Auswirkungen der Landesentwicklungsplanung auf die kommunale Entwicklung, kommunale Entwicklungskonzepte etc. diskutiert.

Zehn Landkreisgespräche

Um Entwicklungstendenzen und –vorstellungen auf Kreisebene zu erfahren, inter-

kommunale Zusammenarbeit bzw. deren Potenziale zu analysieren und zu diskutieren, wurden zusätzlich zu den Städten und Gemeinden auch die Landkreise befragt. Auf der Grundlage dieser Landkreisgespräche entstand ein überörtliches Bild kommunaler und regionaler Themen.

Fünf Stadt-Umland-Dialoge

Um mit den Kommunen die gemeindeübergreifenden Aspekte zu erörtern, fanden zusätzlich Stadt-Umland-Dialoge statt. Der Beteiligtenkreis setzte sich jeweils aus einem der fünf Oberzentren, deren angrenzenden Kommunen sowie Vertretern des Landkreises zusammen. In dieser Diskussionsrunde fanden intensive Gespräche zum Zusammenwirken von Oberzentrum und umliegenden

Städten und Gemeinden statt. Insbesondere zur Querschnittsaufgabe Verkehr und Mobilität gab es in allen fünf Dialogen großen Diskussionsbedarf.

An den Stadt-Umland-Dialogen nahmen die betroffenen Kommunen und Landkreise sowie Fachleute aus dem Regionalverband, dem Regierungspräsidium Darmstadt sowie von AS+P teil. Folgende Dialoge mit Oberzentrum und Umlandgemeinden fanden statt:

Stadt-Umland-Dialog Landeshauptstadt Wiesbaden mit Ginsheim-Gustavsburg (Kreis Groß-Gerau), Hochheim a.M., Hofheim a.T., Eppstein (Main-Taunus-Kreis), Niedernhausen, Taunusstein, Schlangenbad, Eltville, Walluf (Rheingau-Taunus-Kreis).

Stadt-Umland-Dialog Frankfurt am Main (West) mit Bad Homburg v.d.H., Oberursel, Steinbach (Hochtaunuskreis), Eschborn, Schwalbach, Sulzbach, Liederbach, Kelkheim, Hofheim a.T., Kriftel, Hattersheim (Main-Taunus-Kreis), Kelsterbach, Mörfelden-Walldorf und Rüsselsheim (Kreis Groß-Gerau).

Stadt-Umland-Dialog Offenbach am Main und Frankfurt am Main (Ost) mit Karben, Bad Vilbel (Wetteraukreis), Niederdorfelden, Maintal (Main-Kinzig-Kreis), Mühlheim a.M., Obertshausen, Heusenstamm, Dreieich, Neu-Isenburg (Kreis Offenbach).

Stadt-Umland-Dialog Darmstadt mit Weiterstadt, Griesheim, Pfungstadt, Bickenbach, Alsbach-Hähnlein, Erzhausen, Messel, Roßdorf, Ober-Ramstadt, Mühlthal, Seeheim-Jugenheim (Kreis Darmstadt-Dieburg).

Stadt-Umland-Dialog Hanau mit Maintal, Schöneck, Bruchköbel, Erlensee, Rodenbach, Großkrotzenburg (Main-Kinzig-Kreis) sowie Hainburg, Obertshausen, Mühlheim am Main (Kreis Offenbach)



Weitere Projektbeteiligte

Um sich darüber hinaus einen Überblick über die Rahmenbedingungen und Handlungserfordernisse in Südhessen zu verschaffen, wurde zu bestimmten Themenbereichen fachlicher Input von externen Beteiligten eingeholt. Dabei bestand insbesondere eine partnerschaftliche Zusammenarbeit mit den südhessischen Kammerbezirken der Industrie- und Handelskammer und dem Verband Region Rhein-Neckar für den Kreis Bergstraße.

Weitere Gespräche fanden mit folgenden Akteuren statt:

- Den Referaten des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen sowie des Hessischen Ministeri-

ums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

- Flughafen Frankfurt am Main
- Technische Universität Darmstadt (Fachgebiet Entwerfen und Städtebau)
- Handelskonzerne und Logistiker
- Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
- Regionale Verkehrsträger (RMV)
- IWU Institut für Wohnen und Umwelt

Arbeitskreis Grundsatzfragen (AKG)

Wesentlicher Bestandteil im Erarbeitungsprozess war der Austausch mit den politischen Gremien auf regionaler Ebene und hier insbesondere mit dem für das REK zuständigen Arbeitskreis Grundsatzfragen (AKG) der Regionalversammlung Südhessen und der Verbandsammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain. In sämtlichen Sitzungen während des Bearbeitungszeitraumes wurden dem AKG Sachstandsberichte des REK präsentiert und Inhalte diskutiert. Durch den regelmäßigen Austausch fand frühzeitig eine Rückkopplung in die Regionalpolitik statt, wodurch bestimmte Fragestellungen vertieft betrachtet und im REK berücksichtigt werden konnten.

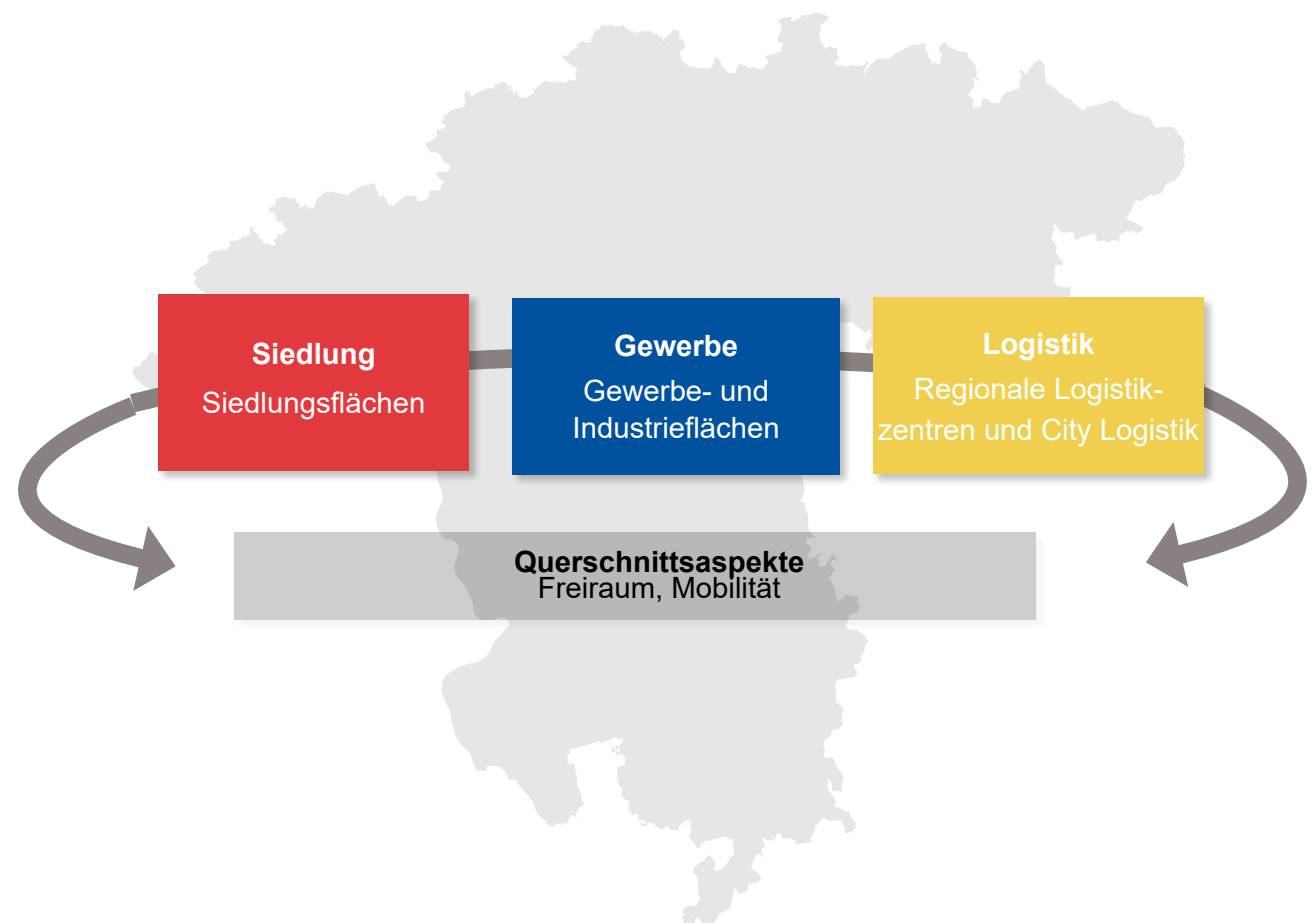
2.2.1. Schwerpunktthemen

Im Fokus des REK liegen die drei Schwerpunktthemen Siedlung, Gewerbe und Logistik. In den folgenden Kapiteln werden die drei Schwerpunktthemen des REK gesondert behandelt, da ihnen jeweils unterschiedliche Ausgangslagen und Trends zugrunde liegen.

In allen drei Schwerpunktthemen sind die beiden Querschnittsaspekte Mobilität und Freiraum mitbetrachtet. Um ein umfassendes Gesamtbild zu erzielen, erfolgte eine interdisziplinäre Bearbeitung der genannten Themen und Aspekte.

Querschnittsaspekte

Für die Ausarbeitung einer räumlichen Entwicklungskonzeption ist die Betrachtung mobilitätsbezogener Rahmenbedingungen und Wirkungen (Querschnittsaspekt Mobilität) eine wesentliche Grundlage. Die konzeptionellen Aussagen im REK zur Flächenentwicklung berücksichtigen integrativ



die Interdependenzen zu vorhandenen und geplanten Erschließungsanlagen oder dem Mobilitätsverhalten. Die konzeptionelle Bandbreite reicht dabei von der Ausrichtung einer nachhaltigen Siedlungs- und Gewerbeentwicklung mit Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr bis hin zur Notwendigkeit leistungsfähiger Straßenverkehrsinfrastruktur für Gewerbe- und insbesondere Logistikansiedlungen.

In der Bearbeitung wird eine räumlich-konzeptionelle Herangehensweise eingesetzt. Spezifische Verkehrsuntersuchungen wie Leistungsfähigkeitsbetrachtungen oder Modellberechnungen werden auf dieser Ebene

nicht genutzt und bleiben späteren (regionalen) Verkehrsentwicklungskonzepten vorbehalten.

Aufgrund ihrer hohen Bedeutung werden Landschaft und Freiraum in allen drei Schwerpunktthemen als Querschnittsaspekt berücksichtigt. Dies erfolgt z.B. hinsichtlich der Betrachtung naturräumlicher, landschaftsräumlicher und klimatischer Restriktionen für die Flächenentwicklung oder der Freihaltung von Grünzäsuren zwischen den Siedlungskörpern.



03

ANALYSE UND TRENDS



3. 1. Ausgangslage

3. 1. 1. Flächenpotenziale im Regionalplan

Die Ausgangslage für die Flächenbetrachtung im REK bilden die derzeitigen Flächen im RPS/RegFNP 2010. Der Regionalplan unterscheidet baulich nutzbare Gebiete in Vorranggebiete Siedlung (im Geltungsbereich des Regionalen Flächennutzungsplans: Wohnbau-, gemischte, Sonderbau- und Gemeinbedarfsflächen) und Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe (gewerbliche Bauflächen). Dabei wird außerhalb des Regionalverbandes Frankfurt RheinMain (RVFRM) jeweils zwischen Vorranggebieten Bestand und Planung und im Regionalverband jeweils zwischen Bauflächen Bestand und Planung unterschieden.

Die besondere Herausforderung für die Erarbeitung des REK bestand darin, die beiden Planwerke dahingehend anzugleichen, dass eine einheitliche Darstellung der Bauflächenpotenziale erreicht werden konnte. Dazu wurden zunächst die Flächen des RegFNP in die jeweiligen Kategorien des Regionalplans überführt.

Ursprünglich waren im RPS/RegFNP 2010 folgende Flächen ausgewiesen:

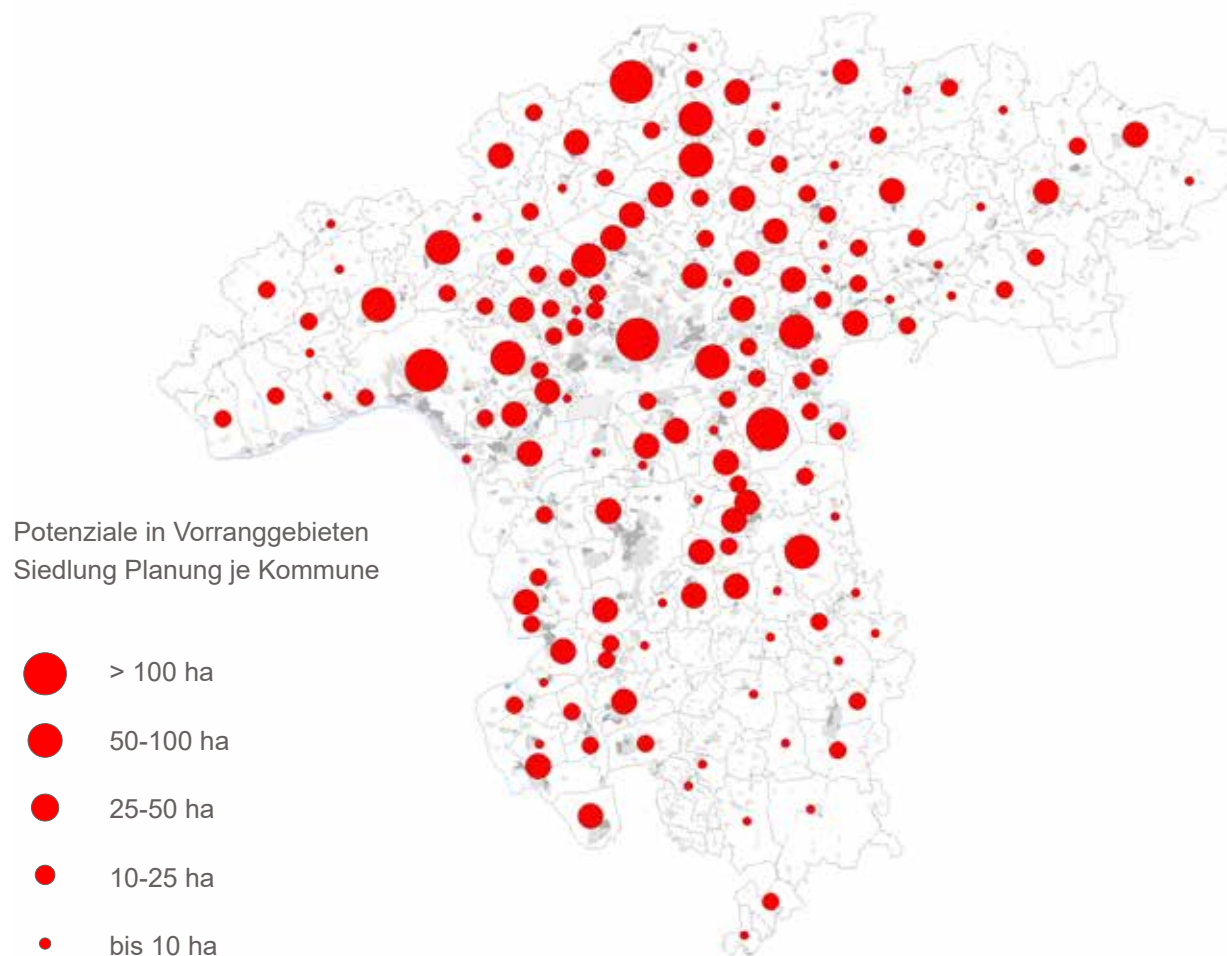
- Vorranggebiete Siedlung Planung: ca. 4.200 ha¹
- Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung: ca. 3.000 ha²

Im nächsten Schritt wurden sämtliche Pla-

1 im RVFRM ohne Sonderbau- und Gemeinbedarfsflächen und unter Berücksichtigung von 50% der gemischten Bauflächen

2 im RVFRM unter Berücksichtigung von 50% der gemischten Bauflächen

Noch vorhandene Siedlungspotenziale im RPS/RegFNP 2010



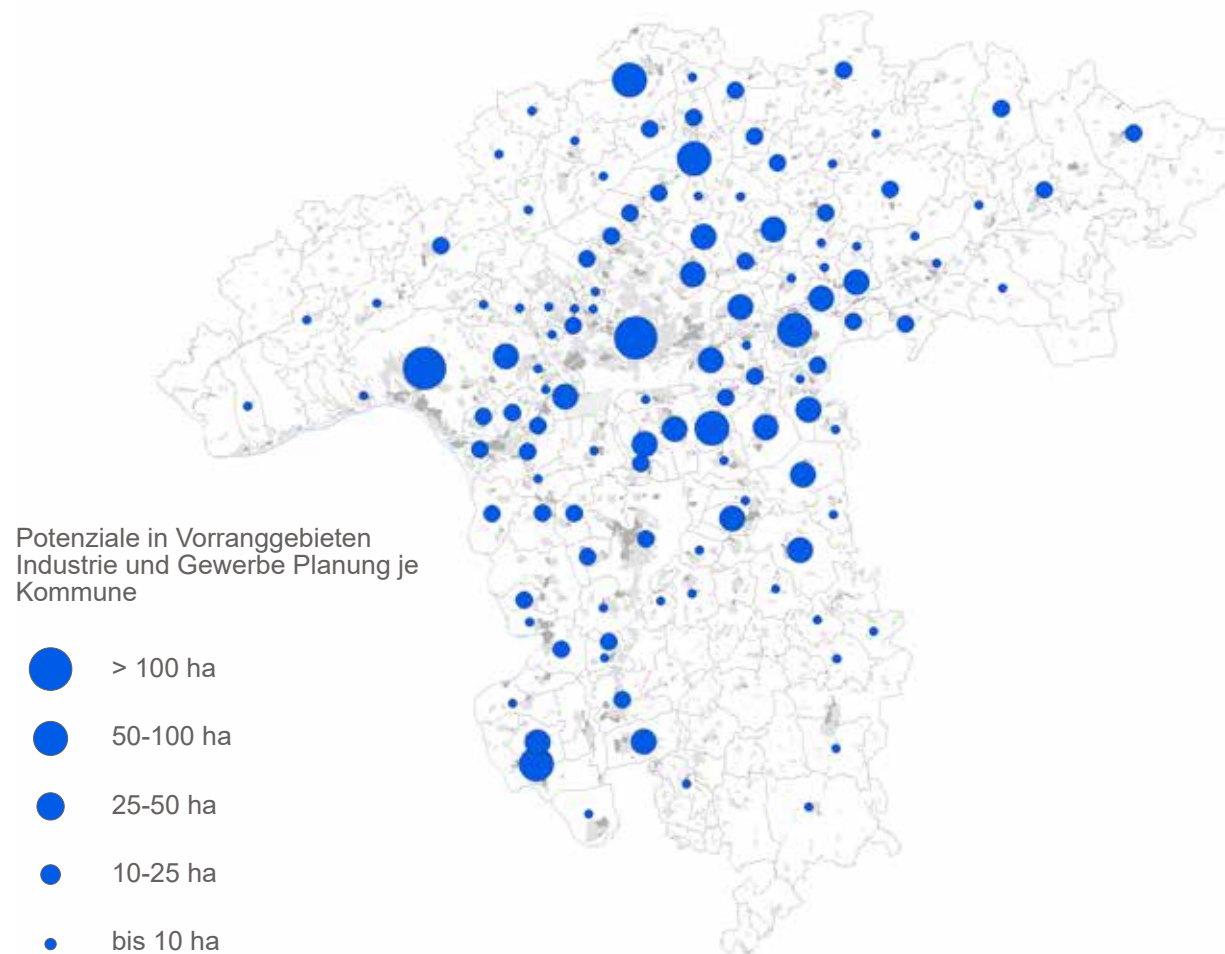
nungsflächen anhand von Luftbildanalysen und Befragungen der Kommunen dahingehend untersucht, ob sie noch als Potenzial zur Verfügung stehen oder bereits Bestand geworden sind. Als Stichtag wurde der 31.12.2017 gewählt, da bis zu diesem Datum statistische Daten vorlagen, die als wesentliche Grundlagen Eingang ins REK fanden. Bei den Siedlungsflächen wurden Sondergebiete und Gemeinbedarfsflächen herausgerechnet, um nur die tatsächlich als Wohnpotenzial zur Verfügung stehenden Wohnsiedlungsflächen zu Grunde zu legen.

Die Analyse ergab folgende noch vorhandene Flächenpotenziale (noch nicht entwickelte Flächen):

- Vorranggebiete Siedlung Planung: ca. 3.000 ha
- Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung: ca. 2.000 ha

Von den ursprünglich ausgewiesenen Planungsflächen des RPS/RegFNP 2010 waren somit ca. 26 % der Vorranggebiete Siedlung Planung und ca. 31 % der Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Pla-

Noch vorhandene Gewerbepotenziale im RPS/RegFNP 2010



nung entwickelt. Dabei wurden Flächen als entwickelt eingestuft, wenn das Gebiet zum Stichtag (31.12.2017) erschlossen und ein Teil bebaut war. Unbebaute Einzelgrundstücke einer Fläche wurden als Innenentwicklungspotenzial gewertet. Die meisten noch ungenutzten Siedlungspotenziale liegen in Frankfurt am Main, Wiesbaden, Butzbach und Rodgau, die größten Gewerbepotenziale in Frankfurt am Main, Wiesbaden, Butzbach und Hanau.

Bei der Flächenbetrachtung wurden darüber

hinaus auch zahlreiche Flächenpotenziale ermittelt, die im RPS/RegFNP 2010 als Bestand festgelegt sind. Dies liegt u.a. daran, dass im Regionalplan Flächen als Bestand festgelegt werden, sobald ein Bebauungsplan vorliegt. Im RegFNP werden dagegen Flächen erst als Bestand dargestellt, wenn mit der Entwicklung begonnen wurde. Da im REK eine einheitliche Definition für Flächenpotenziale vorliegt, und die tatsächlichen Potenziale zum Abgleich mit dem Bedarf notwendig sind, wurden auch Potenziale in bereits als Bestand festgelegten Flächen

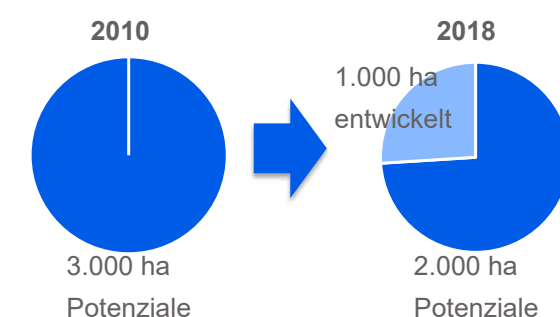
aufgenommen, die zum Stichtag noch unbebaut waren.

Ein weiterer Unterschied zwischen den Festlegungen im Regionalplan und den Darstellungen im RegFNP ist die Darstellungstiefe: Im Regionalplan sind i.d.R. Planungsflächen ab einer Größe von 5 Hektar dargestellt, im RegFNP bereits ab einer Größe von 0,5 ha. Auch hier war eine einheitliche Herangehensweise, insbesondere im Hinblick auf die Behandlung raumbedeutsamer Sachverhalte wichtig. Daher werden im REK sämtliche Flächen berücksichtigt, aber erst ab einer Größe von 5 ha zeichnerisch dargestellt. Damit wird gewährleistet, dass in der Flächenbilanz des REK mit den tatsächlichen Zahlen gearbeitet wird und im Planwerk des REK die regionale Betrachtungsweise mit klarem Unterschied zu Flächennutzungsplänen erkennbar ist.

Siedlungspotenziale RPS/RegFNP



Gewerbepotenziale RPS/RegFNP



3. 1. 2. Raumordnerische Vorgaben

Bei der weiteren Betrachtung der Flächen wurden die raumordnerischen Vorgaben berücksichtigt. Wesentlich sind hier die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 (LEP) in der Fassung der dritten Änderung sowie des aktuell gültigen Regionalplans (RPS/RegFNP 2010) zu nennen. Ausgewählte Ziele und Grundsätze wurden hinsichtlich ihrer Wirksamkeit für die regionale Entwicklung überprüft. Dabei wurde in begründeten Ausnahmefällen davon abgewichen.

Vorgaben des Landesentwicklungsplans

Der LEP wurde durch drei Änderungen größtenteils ersetzt. Die umfangreichsten Anpassungen wurden in der dritten Änderung vorgenommen, die während der Erstellung des REK durch die Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 10.09.2018 in Kraft getreten ist. Einige Kapitel des LEP 2000 sind allerdings weiterhin gültig. Dazu zählen die landesweite Raumstruktur und Raumordnungskonzeption, in der die Festlegung von Verkehrs- und Siedlungsachsen als wesentliche Grundlage der siedlungsstrukturellen Weiterentwicklung sowie die großräumige Gliederung in Verdichtungsraum, Ordnungsraum und ländlichen Raum mit jeweils unterschiedlichen Aufgaben und Anforderungen als Ziele formuliert sind. Auch das Teilkapitel Zentrale Orte und Verflechtungsbereiche war bisher nicht Teil der Änderungsverfahren und ist weiterhin gültig. Darin wird die Hierarchisierung der Kommunen entsprechend des Zentrale-Orte-Prinzips als Ziel formuliert. Eine vierte LEP-Änderung, die diese Ziele und Grundsätze behandeln wird, ist in Vorbereitung.

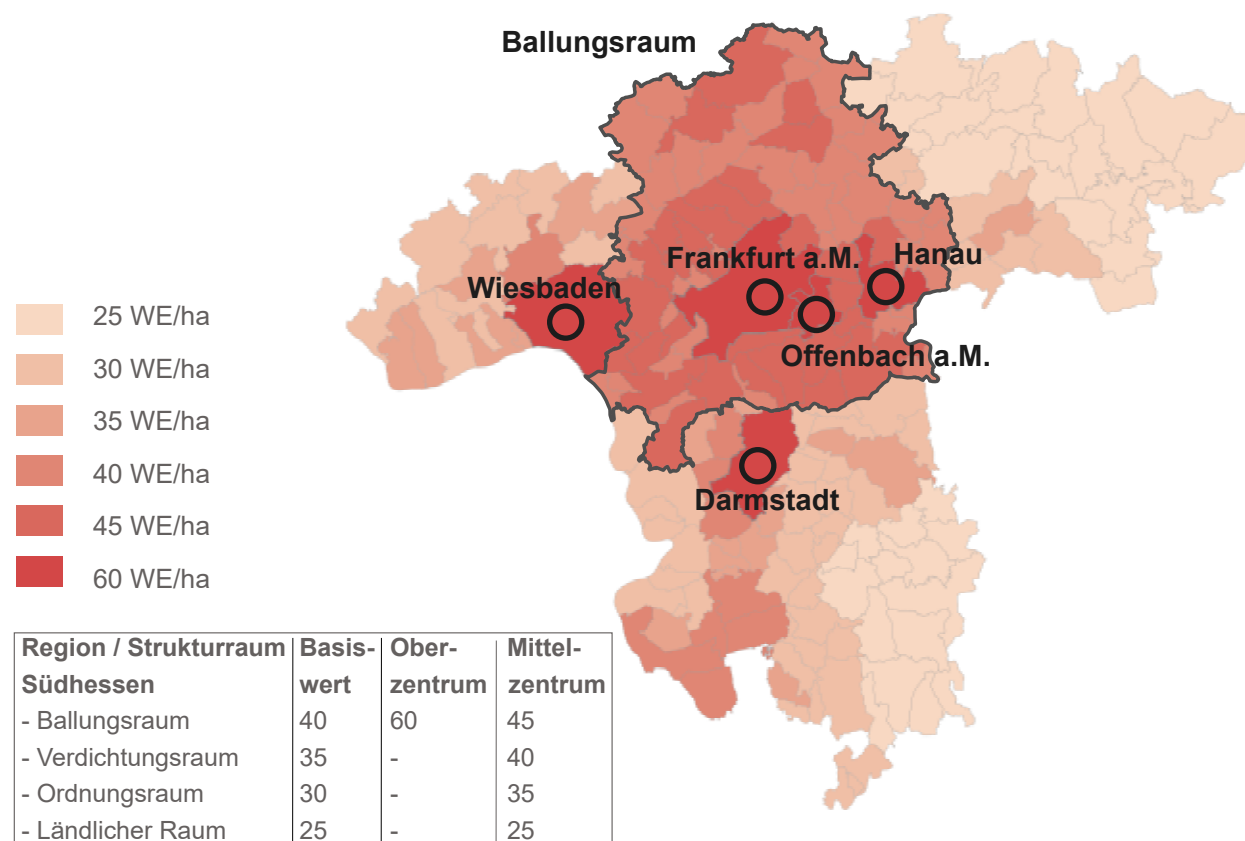
In der dritten Änderung wird im Kapitel Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge eine Minimierung der Siedlungsflächeninanspruchnahme gefordert (Vorgabe des Bundes, Nachhaltigkeitsstrategie Hessen). Im Grundsatz sollen bis 2020 maximal 2,5 ha pro Tag neue Siedlungs- und Verkehrsflächen in Hessen verbraucht werden, der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung eingeräumt und eine Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Raumentwicklung angestrebt werden. Darüber hinaus hatten folgende Änderungen wesentliche Auswirkungen auf die Erarbei-

tung des REK:

- Veränderung des Siedlungsbeschränkungsgebiets des Flughafens Frankfurt am Main
- 400 m-Abstand von Höchstspannungsfreileitungen mit mind. 220 kV für Wohnnutzungen
- Regionalplanerische Dichtevorgaben (Minstdichten)

Durch die Anpassung des Siedlungsbeschränkungsgebietes haben sich in einigen Kommunen im Umland des Flughafens Frankfurt am Main neue Möglichkeiten zur

Dichtewerte (dritte Änderung LEP)



Siedlungsentwicklung ergeben. In Offenbach am Main hat sich das Siedlungsbeschränkungsgebiet dagegen vergrößert, so dass hier neue Raumwiderstände vorliegen.

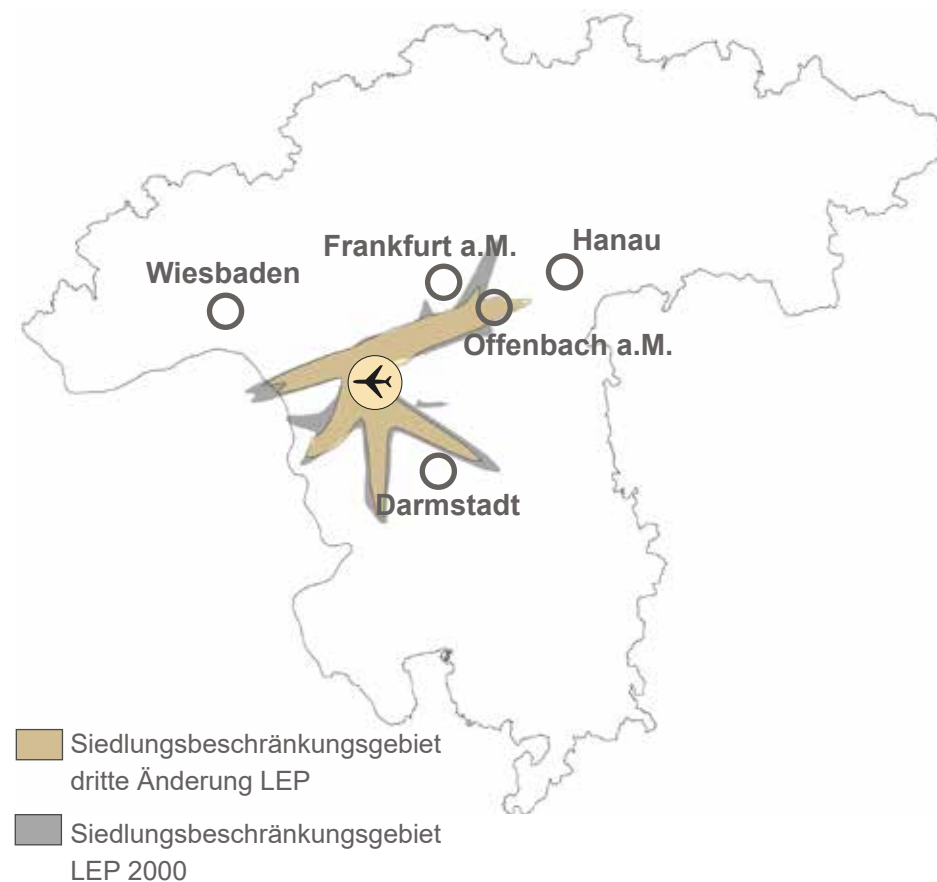
Aufgrund der neuen Abstandsregelung zu Höchstspannungsfreileitungen mit mehr als 220 kV ist künftig ein Korridor von 800 m (400 m Abstand auf beiden Seiten) zu Wohnnutzungen sowie vergleichbaren sensiblen Nutzungen wie Schulen und Krankenhäusern einzuhalten. Da es sich um ein Ziel der Raumordnung handelt, hat diese Regelung sowohl direkten Einfluss auf bereits im Regionalplan ausgewiesene Vorranggebiete

Siedlung, als auch auf Entwicklungsüberlegungen in den betroffenen Städten und Gemeinden.

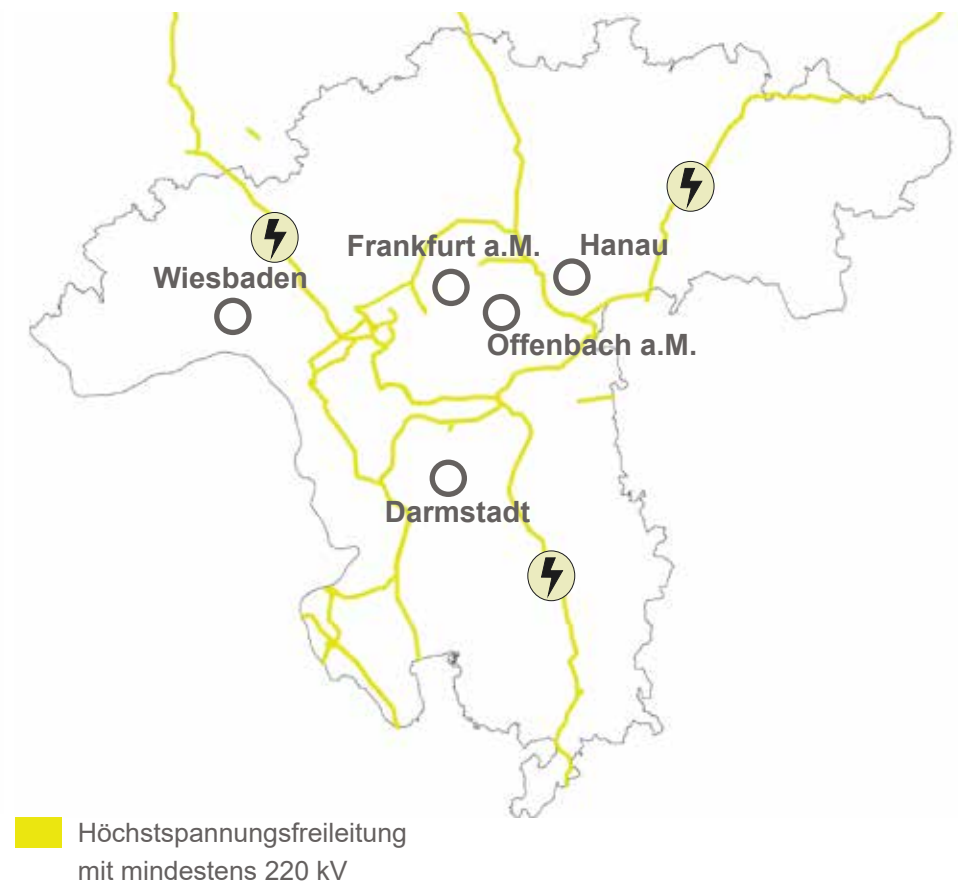
Einen Einfluss auf die Siedlungsentwicklung haben auch die in der dritten LEP-Änderung neu als Grundsatz formulierte regionalplanerischen Dichtewerte. Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sollen bei der Berechnung des voraussichtlichen Bedarfs an Wohnsiedlungsflächen in Abhängigkeit von der Zuordnung zu bestimmten Raumkategorien definierte Mindestdichten zugrunde gelegt werden. Dabei wurde neben den Raumkategorien Verdichtungsraum,

Ordnungsraum und ländlicher Raum bzw. den Ober- und Mittelzentren in diesen Räumen auch der Ballungsraum (Abgrenzung nach Begründung gem. Metropolgesetz) gesondert behandelt. Die neuen LEP-Dichtewerte führen künftig in Verbindung mit der Konkretisierung im Regionalplan zu einem deutlichen Anstieg der Dichten in den meisten Räumen Südhessens. Kommunen im ländlichen Raum innerhalb des Ballungsraums sind besonders von den neuen Maßgaben berührt.

Siedlungsbeschränkungsgebiet (dritte Änderung LEP)



Abstandsregelung Höchstspannungsfreileitungen (dritte Änderung LEP)



Vorgaben RPS/RegFNP 2010

Die Vorgaben des LEP wurden im RPS/RegFNP 2010 vertieft und konkretisiert. Für das REK waren hier neben den Darstellungen der Vorranggebiete insbesondere folgende Aspekte bedeutend:

- Raumstruktur (Verdichtungsraum, Ordnungsraum, ländlicher Raum)
- Dichtewerte (bspw. entlang von schienengebundenem öffentlichen Personennahverkehr)

Im gültigen Regionalplan sind die städtebaulichen Dichtevorgaben als Höchstwerte angegeben. Sie sind im Rahmen der Neuaufstellung in geeigneter Weise an die geänderten regionalplanerischen Dichtevorgaben des LEP anzupassen.

Die Ziele und Grundsätze des gültigen Regionalplans wurden im REK zwar als Grundlage berücksichtigt, allerdings immer mit dem Augenmerk darauf, dass die Vorgaben in der Neuaufstellung auch angepasst oder ergänzt werden bzw. wegfallen können.

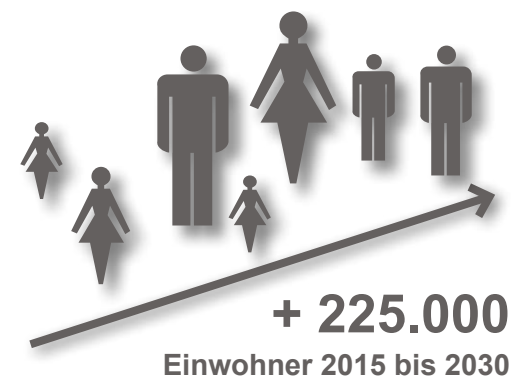
3. 2. Trends, Entwicklungen und Bedarfe

Für die Bereiche Siedlung, Gewerbe und Logistik wurden jeweils unterschiedliche Methoden bei der Ermittlung von Bedarfen, Entwicklungen und Trends angewandt, da jeweils unterschiedliche Datengrundlagen vorlagen. Daher werden im folgenden Kapitel die drei Schwerpunktthemen differenziert betrachtet.

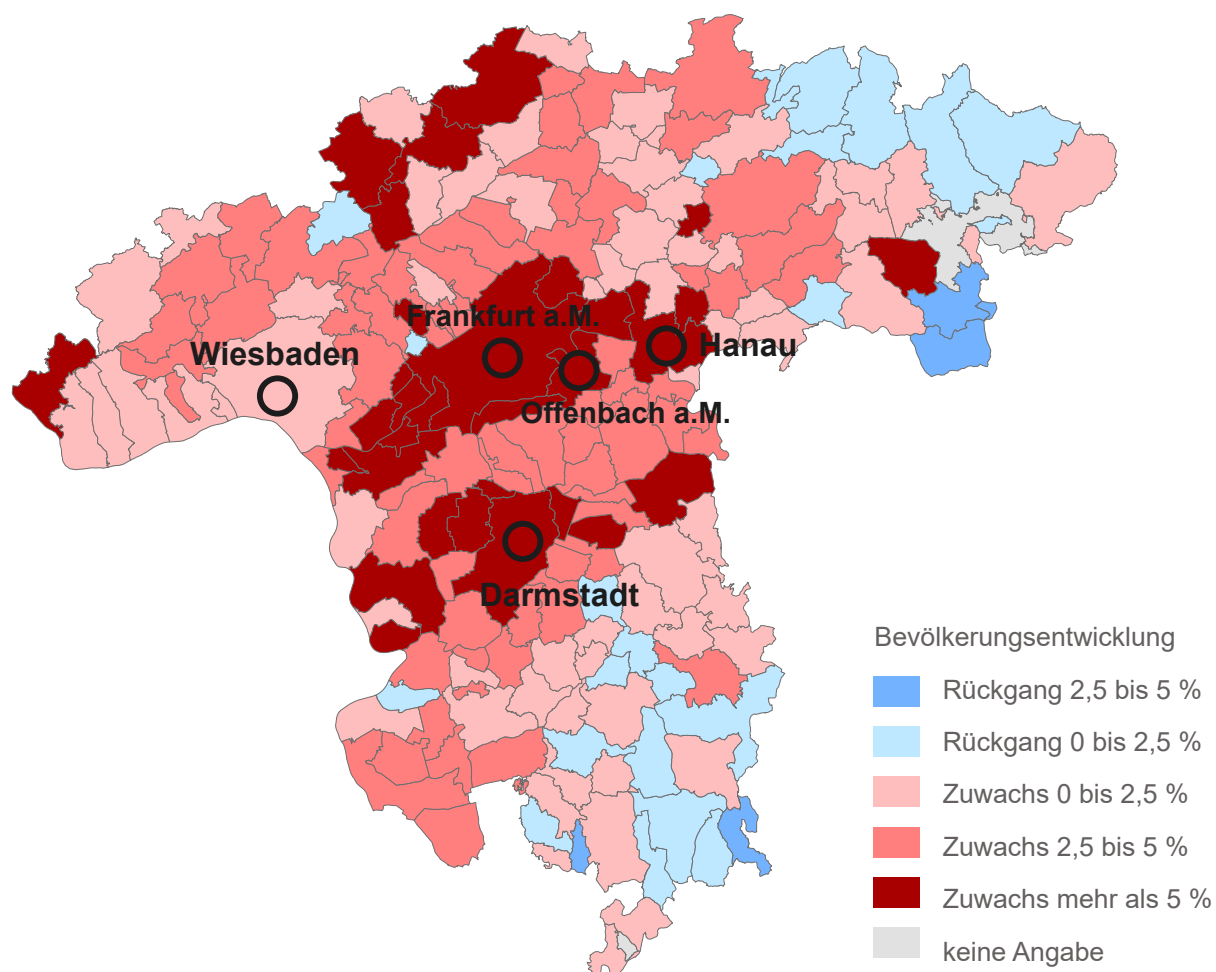
3. 2. 1. Siedlung

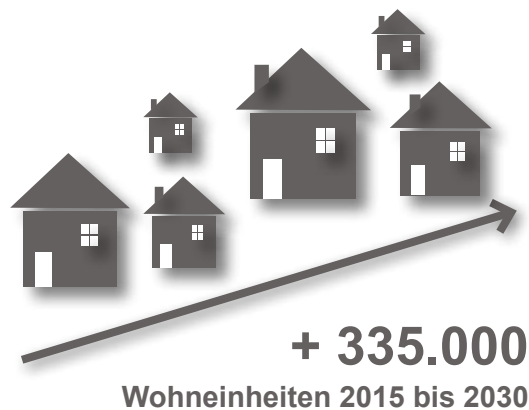
Bevölkerungsentwicklung

Die untenstehende Karte mit der Bevölkerungsentwicklung in den Kommunen 2012 bis 2016 veranschaulicht den prozentualen Zuwachs bzw. Rückgang der Bevölkerung in den Städten und Gemeinden Südhessens. Deutlich erkennbar ist das Wachstum der Oberzentren Frankfurt am Main, Offenbach am Main, Hanau und Darmstadt sowie deren direkt angrenzendes Umland um mehr als 5 %. Auch in einigen Kommunen am Rande



Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2016 (gem. Hessische Gemeindestatistiken)





Südhessens ist ein Zuwachs um mehr als 5 % erkennbar. Hierzu gehören Städte und Gemeinden wie Bad Orb, Butzbach, Limeshain, Lorch, Riedstadt, Schmitten, Usingen oder Weilrod. Das Oberzentrum Wiesbaden hat demgegenüber nur einen Zuwachs von 0 bis 2,5 % zu verzeichnen.

Südhessen hat auch schrumpfende Regionen. Insbesondere der Odenwaldkreis, der östliche Main-Kinzig-Kreis sowie der östliche Wetteraukreis sind hiervon betroffen. Viele Kommunen wiesen dort in den letzten Jahren Bevölkerungsrückgänge auf. Besonders groß

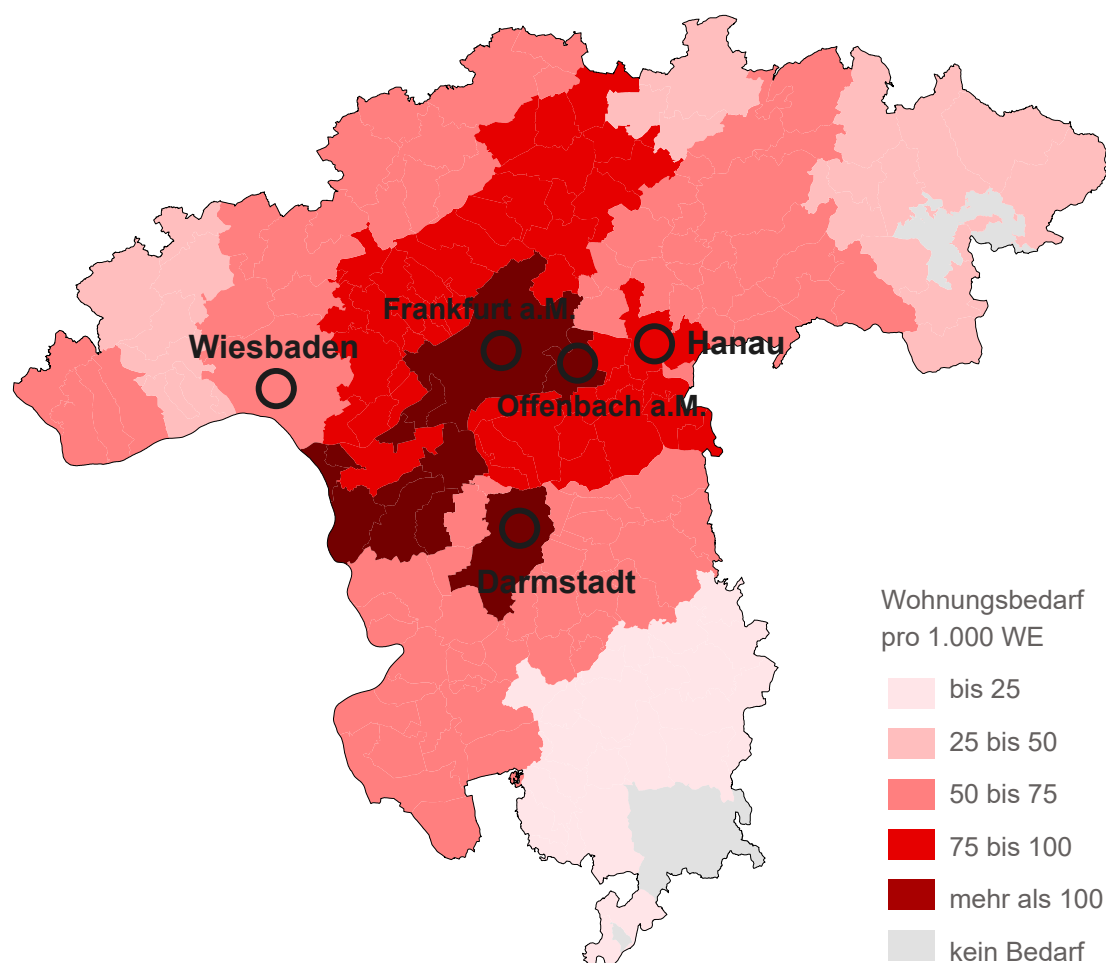
waren die Rückgänge in den Gemeinden Abtsteinach, Flörsbachtal, Hesseneck (seit 2018 Teil der neuen Stadt Oberzent) und Jossgrund mit einem Minus von 2,5 bis 5 % zwischen 2012 und 2016.

Bedarfe

Die im Auftrag des Landes Hessen als Grundlage für die Landesentwicklungsplanung vom IWU erarbeitete Prognose zum Wohnungsbedarf weist unterschiedliche Szenarien auf, wobei für das REK ausschließlich die Zahlen des Basisszenarios bis 2030 als Grundlage dienen. Für diese Prognose wurden die hessischen Mittelbereiche in – diesen weitgehend entsprechende – Wohnungsmarktbereiche überführt, daher lässt sich – mit Ausnahme der größten Städte – keine Aussage zu einzelnen Kommunen treffen. Der Wohnungsgesamtbedarf setzt sich aus dem Neubedarf durch die Bevölkerungsentwicklung, der Veränderung der Belegungsdichte, dem Ersatzbedarf für abgerissenen Wohnungsbestand und dem Nachholbedarf (durch in zurückliegenden Erfassungszeiträumen nicht entstandenen Wohnraum trotz eines bestehenden Bedarfs) zusammen.

Die nebenstehende Grafik zeigt den Wohnungsbedarf in den Wohnungsmarktbereichen bis 2030. Deutlich erkennbar sind der hohe Wohnungsbedarf in Frankfurt am Main, Darmstadt sowie im Norden des Kreises Groß-Gerau. Auch die Strahlkraft Frankfurts verdeutlicht sich in der Grafik, da die angrenzenden Gemeinden einen deutlich höheren Bedarf als das entferntere Umland haben. Für den südlichen Odenwald (Wohnungsmarktbereich Erbach/Michelstadt II) ist kein Bedarf ausgewiesen.

Wohnungsbedarf 2015 bis 2030 (gem. IWU Wohnungsprognose)



Trends

Der Megatrend der Urbanisierung lässt sich auch in Südhessen deutlich erkennen. Dabei stehen insbesondere die Oberzentren im Fokus, die zwischen 2012 und 2017 um etwa 7% wuchsen, während in Südhessen insgesamt ein Zuwachs von 4,9% verzeichnet wurde. Darüber hinaus profitierte auch der weitere Ballungsraum und darin insbesondere gut angebundene Klein- und Mittelstädte, die sowohl urbane als auch ländliche Vorzüge bieten. Abseits der Oberzentren wuchs die Bevölkerung im Ballungsraum zwischen 2012 und 2017 um 4,6%. Wesentliche Faktoren, auch hinsichtlich einer nachhaltigen Entwicklung, sind die gute Anbindung und die höheren möglichen Dichten in diesen Räumen.

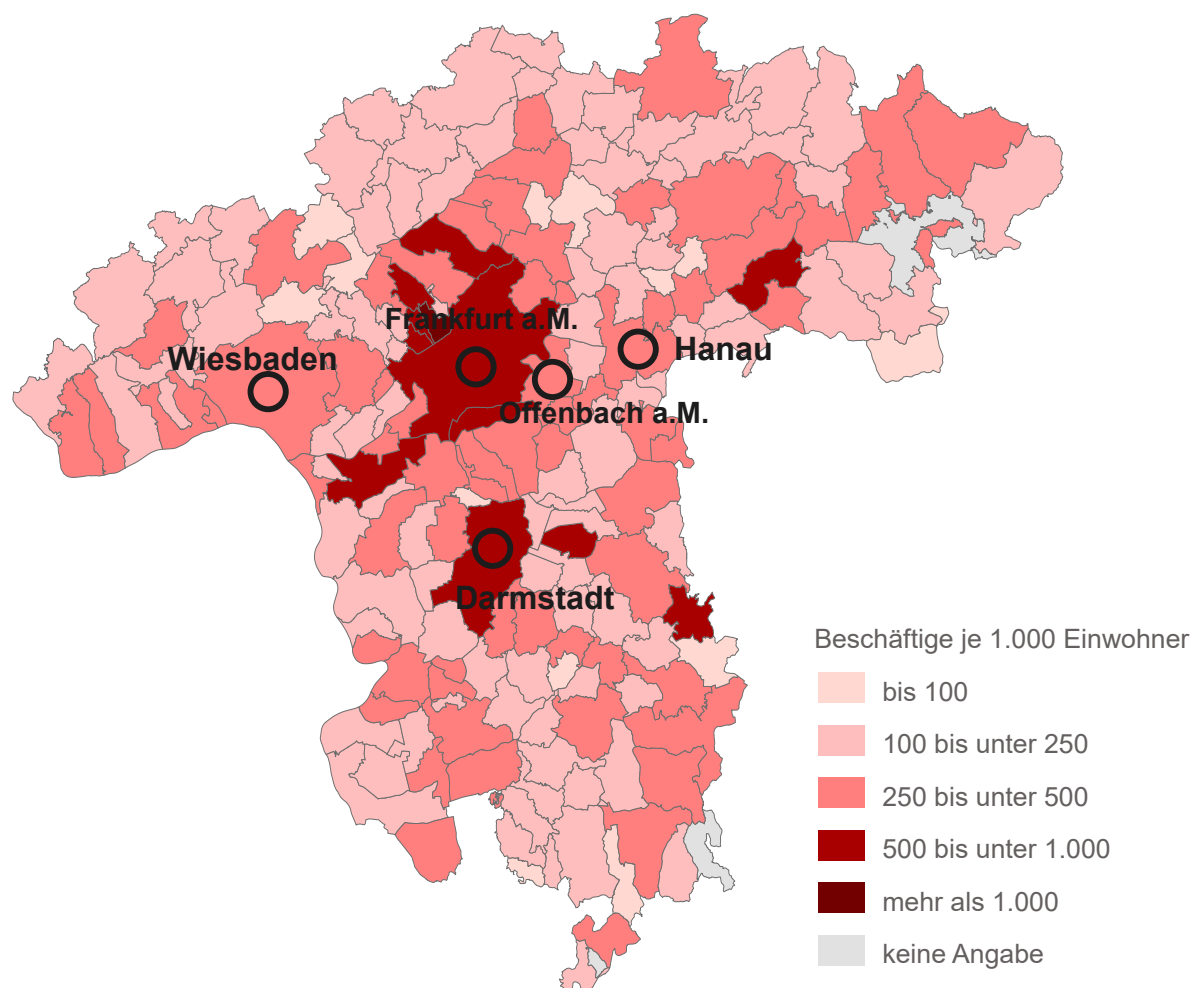
Den Oberzentren kommt durch die Konzentration von Arbeitsplätzen ebenfalls eine wichtige Rolle zu. Doch auch andere Teilräume verfügen über relativ bedeutende Beschäftigtenkonzentrationen. So weist z.B. der Hochtaunuskreis einen Einpendlerüberschuss auf³. Im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung sollte künftig ein möglichst ausgeglichenes Verhältnis zwischen Wohnen und Arbeiten erreicht werden, um die Pendlerfahrten Schritt für Schritt zu reduzieren.

3.2.2. Gewerbe

Anders als bei den Siedlungsflächen liegen beim Gewerbe keine Bedarfswerte vor. Es wurde auch nicht als zielführend erachtet, eine Bedarfsermittlung zu erarbeiten, da sich beim Gewerbe noch viel mehr als beim Wohnen Bedarfe und Nachfragen je nach Branche und Teilraum kurzfristig ändern können und somit eine aussagekräftige Flächenbedarfsprognose nur schwer vorzunehmen ist. Es wurde daher im Rahmen des REK ein potenzialorientierter Ansatz gewählt, der an-

hand von Trendanalysen und Entwicklungen der letzten Jahre plausibilisiert wurde. Als wesentliche Quellen dienten Statistiken der Hessenagentur bzw. der Agentur für Arbeit sowie Fachgespräche mit Kommunen, den südhessischen Kammerbezirken der IHK, der Handwerkskammer Rhein-Main sowie Unternehmen unterschiedlicher Branchen. Diese wurden zu den Erfordernissen, Bedarfen und Nachfragen im gewerblichen Bereich befragt. Daraus resultierte eine Annäherung an einen Gewerbeflächenbedarf bis 2030, der im Folgenden detailliert erläutert wird.

Beschäftigte am Arbeitsort 2016



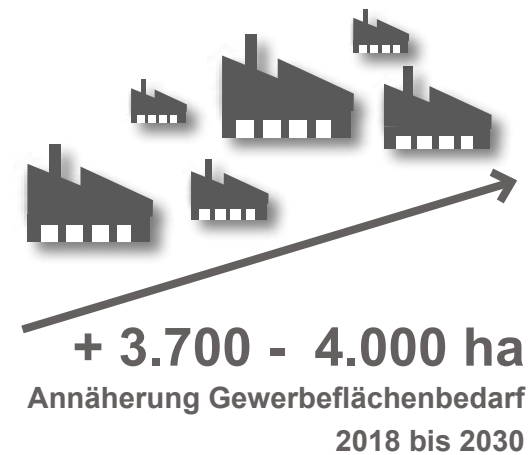
³ Hessische Gemeindestatistik 2013 und 2018

Beschäftigtenentwicklung

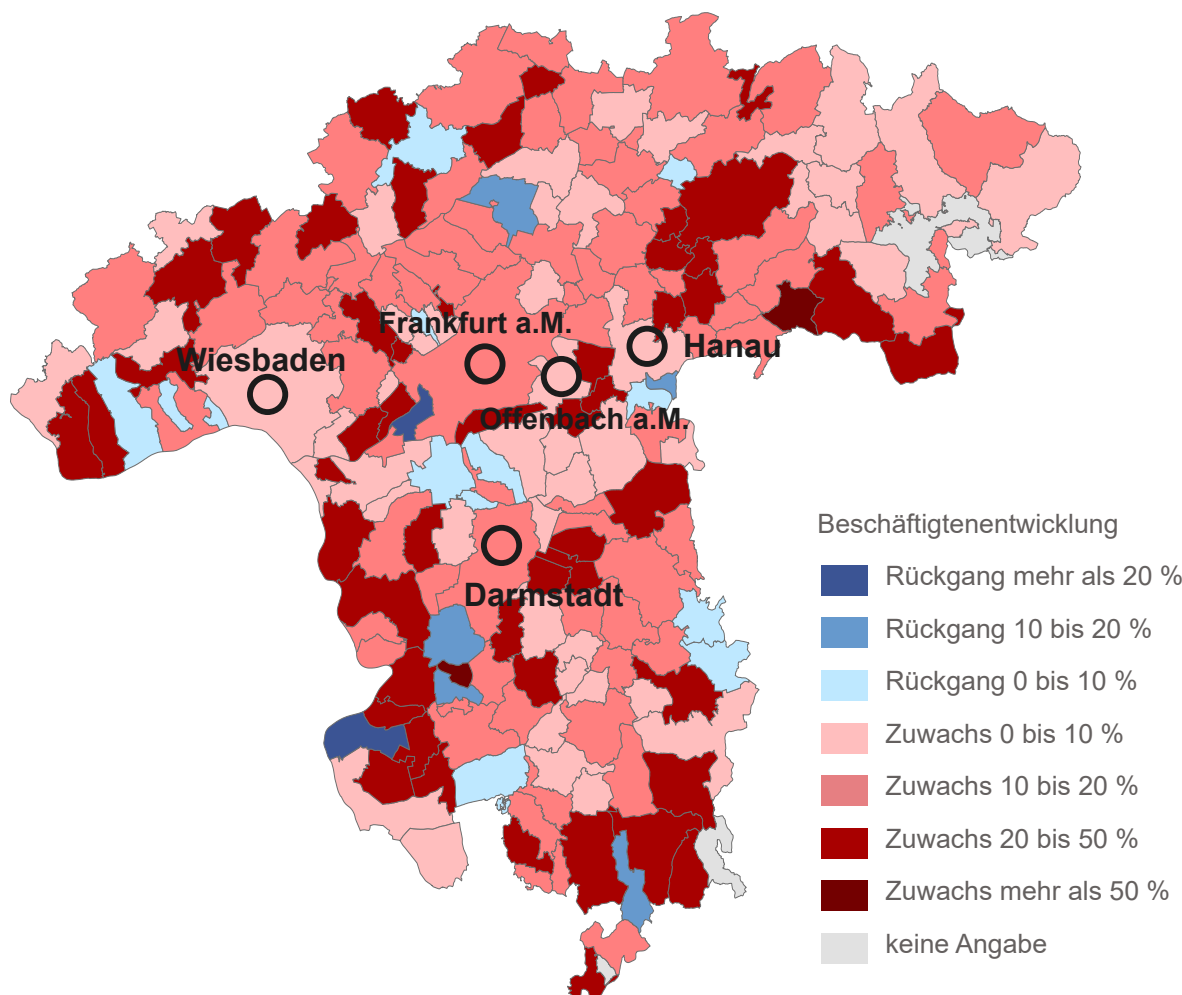
Um ein aussagekräftiges Bild der Beschäftigtenzahlen zu erlangen, wurden sowohl ein Zehnjahreszeitraum von 2006 bis 2016, als auch ein Fünfjahreszeitraum von 2011 bis 2016 betrachtet. In beiden Perioden stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Südhessen an. Zwischen 2006 und 2016 um ca. 236.000, was einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs um 1,7% entspricht, zwischen 2011 und 2016 um 156.000, was einem durch-

schnittlichen jährlichen Zuwachs um 2,1% entspricht. Insgesamt erweist sich Südhessen als dynamischer Wirtschaftsstandort.

Es gab in den Kommunen unterschiedliche Entwicklungen, die auf lokale Besonderheiten wie der Verlagerung von Firmen bzw. Firmenansiedlungen oder besondere Standortqualitäten zurückzuführen sind. Daneben zeigt sich, dass auch in peripheren Lagen, z.B. im nördlichen Hochtaunuskreis oder im Odenwald hohe Beschäftigtenzuwächse zu verzeichnen sind.



Beschäftigtenentwicklung 2011 bis 2016



Auch in den einzelnen Branchen gab es in den betrachteten Perioden große Unterschiede, die insbesondere auf die allgemeinen wirtschaftlichen Trends zurückzuführen sind. Allerdings sind diese Trends aufgrund der guten konjunkturellen Entwicklung und der Attraktivität der Rhein-Main-Region in Südhessen nur zum Teil erkennbar. So gab es zwischen 2011 und 2016 in der Industrie in Südhessen einen Zuwachs im verarbeitenden Gewerbe von durchschnittlich 1,2% jährlich⁴. Außerdem ist in dieser Branche eine Zunahme der Wertschöpfung durch Automatisierung, Digitalisierung und Effizienzsteigerung (Stichwort Industrie 4.0) zu beobachten. Auch im Dienstleistungssektor stieg die Zahl der Beschäftigten deutlich an (durchschnittlich +1,9% jährlich), was neben dem allgemeinen Trend auch an der Bedeutung und Stabilität des Standorts für unternehmensbezogene Dienstleistungen liegt. Aus der positiven konjunkturellen Entwicklung resultierte in den letzten Jahren ein deutlicher Zuwachs der Beschäftigten im Baugewerbe. Mit einer Steigerung von 3,6% war diese Branche sogar die mit den

⁴ Agentur für Arbeit, 2018

größten Zuwächsen. Ebenfalls positiv waren die Entwicklungen im Bereich Verkehr und Lagerei⁵, zu dem die Logistik und der Flughafen (durchschnittlich +1,8% jährlich) zählen sowie Handel und Kfz⁶ (durchschnittlich +1,3% jährlich).

Annäherung an einen Gewerbeflächenbedarf

Das Ziel der Landesregierung einer Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf 2,5 ha pro Tag führt in Verbindung mit dem hohen Wohnungsbedarf zu Flächenkonkurrenzen. Die IHK Hessen drängt daher darauf „den dringenden Bedarf nach bezahlbarem Bauland für Gewerbe, Industrie und Wohnen gleichermaßen zu berücksichtigen.“⁷

5 Verkehr und Lagerei besteht aus den Branchen Landverkehr, Schifffahrt, Luftfahrt, Lagerei und sonstige Verkehrsdienstleistungen, Post-Kurier- und Expressdienste

6 Handel und Kfz besteht aus den Branchen Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kfz, Großhandel, Einzelhandel

7 IHK Hessen: Positionspapier Wirtschaft braucht Fläche, Darmstadt 2018



Zur Annäherung an einen Gewerbeflächenbedarf wurden zwei mögliche Beschäftigtenentwicklungen und deren Auswirkungen auf den Gewerbeflächenbedarf untersucht. Dabei wurden durch Befragungen und eigene Erfahrungswerte die Branchen ermittelt, die für den Großteil des Gewerbeflächenbedarfs in Frage kommen. Zu diesen flächenrelevanten Branchen gehören das verarbeitende Gewerbe, das Baugewerbe, Handel und Kfz sowie Verkehr und Lagerei mit dem Bereich Logistik.

Anhand der Beschäftigtenentwicklung der letzten Jahre wurde eine Trendfortschreibung bis 2030 abgeleitet. Um ein oberes Entwicklungsszenario abzubilden, wurde hierfür die Steigerungsrate des sehr dynamischen Fünfjahreszeitraums von 2011 bis 2016 zu Grunde gelegt. Demnach wäre bis 2030 mit einem Zuwachs von 370.000 Beschäftigten insgesamt und ca. 120.000 Beschäftigten in den flächenrelevanten Branchen zu rechnen.

Im LEP wird dagegen von einem jährlichen Beschäftigtenzuwachs von 0,1% für Südhessen ausgegangen. Demnach ist mit einem Zuwachs um ca. 21.000 Beschäftigte bis 2030 zu rechnen. Der LEP-Aussage liegt eine



Prognose der Hessenagentur zu Grunde. Darin werden neben den Gesamtbeschäftigtenzahlen auch branchenbezogene Aussagen getroffen. Demnach werden für das verarbeitende Gewerbe und das Baugewerbe Beschäftigtenrückgänge, dagegen für alle anderen Branchen Zuwächse prognostiziert. Aufgrund der Methodik dieser Prognose konnten keine direkten Aussagen zu den flächenrelevanten Branchen getroffen werden, weshalb hier ebenfalls der allgemeine Zuwachswert von 0,1% jährlich bis 2030 herangezogen wurde. Demnach kann mit einem Zuwachs um ca. 8.500 Beschäftigte in den flächenrelevanten Branchen gerechnet werden.

Der Unterschied zwischen der Trendfortschreibung und der Prognose der Hessenagentur⁸ beträgt bezogen auf die flächenrelevanten Branchen ca. 111.500 Beschäftigte und ist somit beträchtlich. Da sich die Beschäftigtenentwicklung in den letzten fünf Jahren noch einmal deutlich positiver als im vorherigen Zeitraum entwickelt hat und

8 Hessenreport 2016, Prognose zu Wirtschaft und Arbeitsmarkt in Hessen und seinen Regionen bis 2030, Hessenagentur, 2016



die Prognose der Hessenagentur für den Zeitraum 2015 bis 2018 deutlich niedrigere Zuwächse als tatsächlich eingetreten prognostizierte, wird ein höherer Beschäftigungszuwachs als 0,1% jährlich bis 2030 für wahrscheinlich gehalten.

Ausgehend von dem Zuwachswert der Trendfortschreibung wurde eine quantitative Gewerbeflächenanforderung in Höhe von 3.700 bis 4.000 ha abgeleitet. Dabei wurden die Zuwächse der Beschäftigten zu einer durchschnittlichen Beschäftigtendichte⁹ der jeweiligen Branche in Bezug gesetzt.

Im verarbeitenden Gewerbe würde bei einem Zuwachs von ca. 39.000 Beschäftigten und einer durchschnittlichen Beschäftigtendichte von 60 Beschäftigten je Hektar ein Flächenbedarf von etwa 650 ha entstehen.

Im Baugewerbe entstünde bei einem Zuwachs von ca. 16.000 Beschäftigten und einer durchschnittlichen Dichte von 40 Beschäftigten je Hektar ein Flächenbedarf von ca. 400 ha.

Im Bereich Verkehr und Lagerei errechnet sich bei einem Zuwachs von ca. 27.000 Beschäftigten und einer durchschnittlichen Beschäftigtendichte von 20 Beschäftigten je Hektar ein Flächenbedarf von ca. 1.350 ha. Bei der Logistik ist allerdings anzumerken, dass die Beschäftigtenentwicklung nur einen ungefähren Hinweis auf einen möglichen Flächenbedarf liefert.

Im Bereich Handel und Kfz wird bei einem Zuwachs von ca. 43.000 Beschäftigten und einer durchschnittlichen Dichte von 100 Beschäftigten je Hektar ein Zuwachs von

⁹ BMV (Bundesministerium für Verkehr): Verkehrliche Mindestanforderungen an die Regional- und Landesplanung in den neuen Bundesländern, Bonn 1995

ca. 430 ha angenommen. Allerdings werden nur 50%, also 215 ha auf Gewerbeflächen angerechnet, da angenommen wird, dass der Rest in Siedlungsflächen entsteht.

In der Dienstleistungsbranche ist gemäß Trendfortschreibung ein Beschäftigungszuwachs in Höhe von ca. 91.000 Beschäftigten (+1,9% jährlich) zu erwarten. Allerdings wird davon nur ein Anteil in Höhe von 60% angesetzt, da angenommen wird, dass 80% der Arbeitsplätze in Mischgebieten entstehen, von denen nur die Hälfte beim Gewerbebedarf berücksichtigt werden und zusätzlich erfahrungsgemäß ca. 20% in Gewerbegebieten. Dadurch ergibt sich aus den Dienstleistungsbranchen bei einer angenommenen durchschnittlichen Beschäftigtendichte von 140 Beschäftigten je Hektar noch ein Flächenbedarf von ca. 390 ha.

Auch die Kommunikations- und Informationsbranche löst i.d.R wenig Flächenbedarfe für Gewerbeflächen aus. Allerdings hat sich hier in den letzten Jahren ein markanter Zuwachs an Rechenzentren ergeben, der in den kommenden Jahren noch deutlich ansteigen wird. Aufgrund der Bautätigkeit der letzten Jahre sowie Gesprächen mit den südhessischen Kammerbezirken der Industrie- und Handelskammer und Vertretern der Branche wird von einer künftigen jährlichen Steigerungsrate von etwa 10% für Rechenzentren ausgegangen. Dadurch kann - unabhängig von den Beschäftigungszuwächsen, die nicht in Relation zur tatsächlich benötigten Fläche stehen - von einem Flächenbedarf von ca. 105 ha bis 2030 ausgegangen werden.

Insgesamt lassen sich somit Bedarfe für Gewerbeflächen in Höhe von rund 3.110 ha herleiten.

In den Gesprächen mit Kommunen, der Industrie- und Handelskammer, der Handwerkskammer, Wirtschaftsförderungsgesellschaften und Vertretern von Unternehmen hat sich ergeben, dass zusätzlich zu einem rechnerisch hergeleiteten Bedarfswert ein gewisser Spielraum aufgrund nicht vorhersehbarer Ereignisse sinnvoll ist. Im gewerblichen Bereich richtet sich die tatsächliche Nachfrage oft nach kurzfristigen Erweiterungs- bzw. Verlagerungsüberlegungen. Außerdem lassen sich die Flächenbedarfe von Logistikbetrieben und Rechenzentren nur eingeschränkt aus Beschäftigtenentwicklungen ableiten. Um dem Rechnung zu tragen, wurde ein Flexibilitätsfaktor von 0,2 bis 0,3 (20 bis 30%) angenommen, der als Flächenspielraum dienen soll. Durch diese Annahme ergibt sich ein Wert von 3.700 bis 4.000 ha. Dieser Wert wird bei der Betrachtung von Flächenpotenzialen als grober Richtwert mitberücksichtigt. Er entspricht auch ungefähr den bisher im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen Vorranggebieten Industrie und Gewerbe zzgl. dem oben genannten Flexibilitätsfaktor.

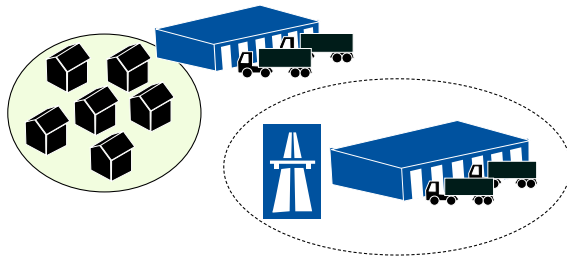
Flächentreiber

Insbesondere aus den Erkenntnissen des Austauschs mit der IHK, durch Gespräche mit unterschiedlichen Akteuren sowie der Auswertung von Fachbeiträgen konnten für den gewerblichen Bereich folgende allgemeine Entwicklungs- und Nachfragetrends ausgemacht werden, die bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt wurden:

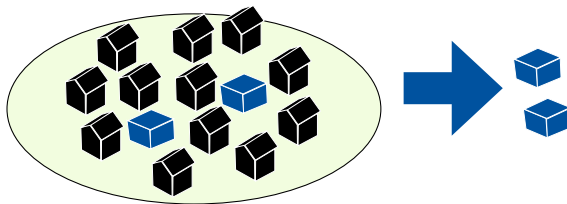
Es werden zunehmend urbane Gewerbestandorte nachgefragt, die hochverdichtet sind und in guter räumlicher Nähe zu einem Halt des öffentlichen (Nah-)Verkehrs

4 große Trends in der Gewerbeentwicklung

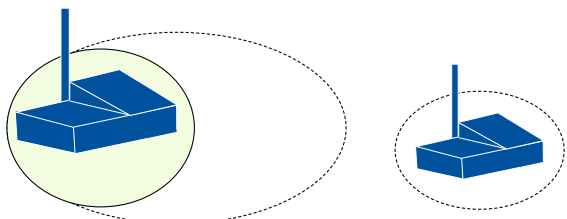
Zunehmende Logistikansiedlung abseits der Siedlungskörper und an Autobahnen



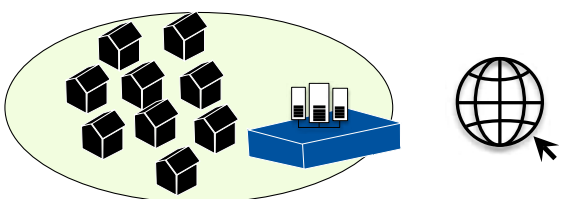
Verlagerung von kleinen und mittleren Betrieben sowie Handwerkern aus den Innenbereichen an die Siedlungsränder



Einzelne großflächige Erweiterungen sowie Neuentwicklungen von Gewerbeparks



Starker Zuwachs von Rechenzentren insbesondere im Kern des Ballungsraums



sowie zu weiteren Nutzungen wie Wohnen, Erholung, Unterhaltung, Sport und Freizeit liegen. Diese Standorte befinden sich häufig in Mischgebieten und haben nur eine untergeordnete Bedeutung für künftige Gewerbeflächenausweisungen, aber eine hohe Bedeutung für Siedlungsflächen.

Logistikflächen werden aufgrund des Konsum- und Versandverhaltens auch künftig deutlich zunehmen. Das Thema wird ausführlich im Folgekapitel behandelt.

Kleinere und mittlere Handwerks- bzw. mittelständisch geführte Produktionsbetriebe werden immer öfter von ihren angestammten Standorten in den Ortslagen in neue Gewerbegebiete am Siedlungsrand verlagert, insbesondere aufgrund von Emissionen bzw. heranrückender Wohnbebauung. Diese Entwicklung wird sich voraussichtlich auch in den nächsten Jahren fortsetzen, wodurch vor allem in kleineren und mittleren Kommunen Erweiterungen von bestehenden bzw. neue Gewerbegebiete benötigt werden. Bedeutend sind hierfür primär kleine und mittlere Flächen bis ca. 10 ha.

Der Anteil des verarbeitenden Gewerbes an den Beschäftigtenzahlen geht zwar zurück, allerdings werden immer wieder größere Flächen für Erweiterungen und Neuansiedlungen benötigt. In geringem Maße werden auch große zusammenhängende Gewerbeparks mit den Schwerpunkten Technologie, Medizin o.ä. benötigt. Diese Standorte sind im Gegensatz zu den Gewerbeflächen für Handwerk und Mittelstand i.d.R. ortsungebunden und benötigen vor allem eine gute Verkehrsanbindung.

Im Handel gab es in den letzten Jahrzehnten großflächige Entwicklungen in den suburbanen Bereichen. Diese Entwicklung wird

sich in diesem Umfang voraussichtlich nicht fortsetzen. Vielmehr geht der Trend hin zu Endkundenbelieferung, urbanem Einzelhandel (Handel mit Wohnen oder Büros gemischt) sowie Optimierung und Verdichtung des Bestandes.

Rechenzentren benötigen künftig deutlich mehr Flächen und Ressourcen. In Frankfurt am Main werden bereits heute ca. 20 % des Energiebedarfs für Rechenzentren benötigt, Tendenz steigend. Gleichzeitig werden ausschließlich Flächen im Kern der Rhein-Main-Region, möglichst nahe am bestehenden DE-CIX Internetknoten¹⁰ nachgefragt. Die Verkehrserschließung spielt auch wegen der geringen Beschäftigtenzahl nur eine untergeordnete Rolle.

Neben den Entwicklungstrends wurde auch die konkrete Nachfrage in den Kommunen Südhessens abgefragt. Demnach besteht die mit Abstand größte Nachfrage nach Logistikflächen (Nachfrage in 45% der Kommunen genannt). Weitere Nachfrage besteht in der Produktion (15%), im Baugewerbe (13%) sowie im Handel und im Dienstleistungsbereich (jeweils 11%).

Insgesamt führte die Untersuchung der Bedarfe, Trends und Nachfragen für Gewerbe zu einer Annäherung an Antworten auf die Frage, wie viele Gewerbeflächen künftig ausgewiesen werden sollen. Allerdings sind sämtliche Prognosen aus den dargelegten Gründen immer mit einer gewissen Unsicherheit versehen, weswegen für das REK ein flexibler Ansatz gewählt wurde, der Spielräume für unterschiedliche Entwicklungen ermöglicht.

¹⁰ Deutscher Commercial Internet Exchange (DECIX)

3. 2. 3. Logistik

Flächenerhebung

Die Logistikstudie der Industrie- und Handelskammer Darmstadt Rhein Main Neckar¹¹, der Ansiedlungsleitfaden Logistik der HessenAgentur¹² und der Logistikflächenkatalog FrankfurtRheinMain der Wirtschaftsförderung Region Frankfurt RheinMain e. V.¹³ enthielten wichtige grundlegende Informationen zur Situation der Logistik in Südhessen. Eine flächendeckende Bestandserfassung der Flächeninanspruchnahme durch Logistik lag jedoch nicht vor. Flächen für Logistik sind im RPS/RegFNP 2010 als Vorranggebiete Industrie und Gewerbe ausgewiesen, einige symbolisch als „Regionales Logistikzentrum“. Im RegFNP 2010 wurden nur einzelne Standorte als Sonderbauflächen mit textlicher Zweckbestimmung „Logistik“ dargestellt, hier gelten sie überwiegend als gewerbliche Baufläche. In der Flächenerhebung des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) wird nicht nach Flächen für Logistik und sonstigem Gewerbe differenziert. Vorhandene, raumbedeutsame Logistikflächen wurden daher mit Hilfe von Internet- und Presserecherchen sowie Luftbildauswertungen erfasst und in den kommunalen Fachgesprächen vor Ort überprüft.

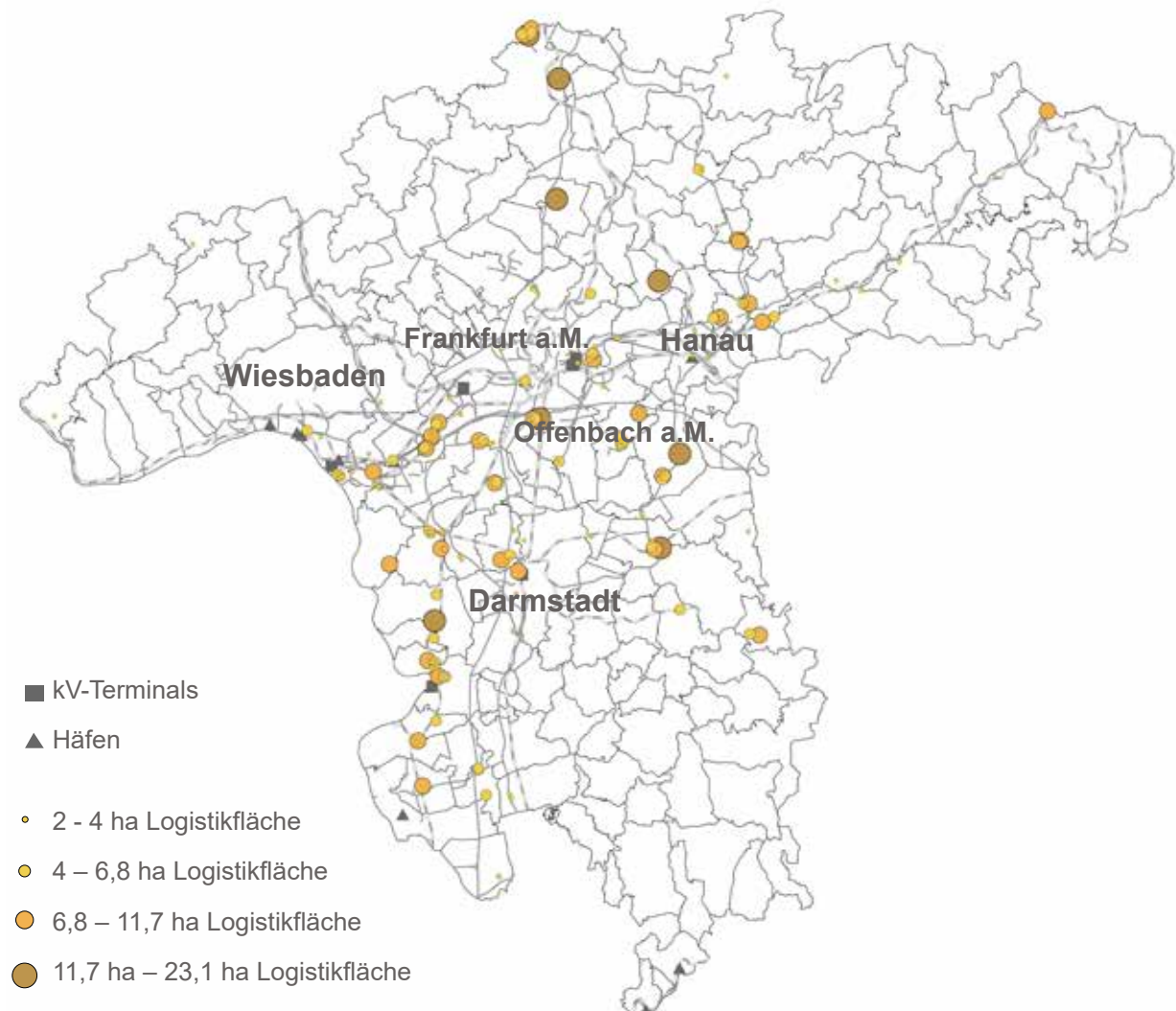
Erfasst wurden Flächen mit Logistikimmobilien, die größer als 2 ha sind und

11 Industrie- und Handelskammer Darmstadt Rhein Main Neckar (Hrsg.): Logistikstudie, Darmstadt 2017

12 HA HessenAgentur GmbH: Ansiedlungsleitfaden Logistik, Wiesbaden 2008

13 Wirtschaftsförderung Region Frankfurt RheinMain e. V. (Hrsg.): Logistikflächenkatalog FrankfurtRheinMain, Frankfurt am Main 2011

Logistikstandorte 2018



primär dem Umschlag und der Lagerung von Gütern sowie damit verbundenen Dienstleistungen dienen. Logistikimmobilien zur Produktionsversorgung, die unmittelbar an der Produktionsstätte liegen, wurden nicht berücksichtigt, ebenso Logistikflächen in nicht öffentlich erschlossenen Gebieten (z.B. in Industrieparks). Auch reine Lagerflächen ohne Logistikimmobilie (z.B. Tanklager oder Flächen der Entsorgungs-Logistik) fanden

keine Berücksichtigung. Einzige Ausnahme bildeten Autolagerflächen, da sie einen relevanten Flächenverbrauch verursachen und mangels erforderlicher baulicher Anlagen relativ leicht zu verlagern sind.

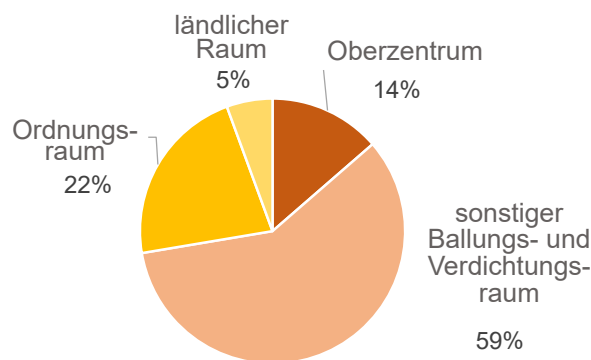
In Südhessen belegt diese beschriebene Logistik an 200 Standorten 980 ha Fläche. Die durchschnittliche Flächengröße beträgt 5 ha, die durchschnittliche Hallengröße etwa 2 ha. Der weitaus größte Teil (73%) liegt im

1.000 ha Logistikfläche in Südhessen

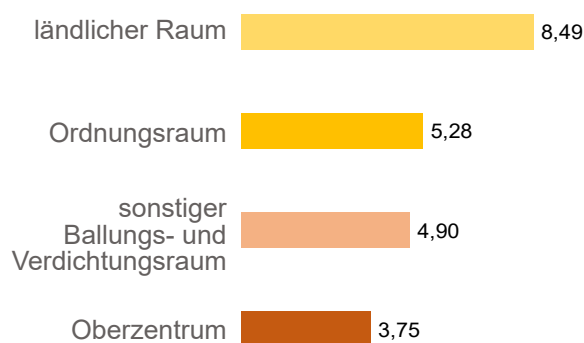
Standorte an BAB-Anschlüssen und entlang der B44 / B45

87 ha Automobillagerflächen, die Hälfte direkt an Bahnhöfen gelegen

Verteilung der Logistikstandorte



Durchschnittliche Flächengröße bestehender Logistik



Ballungs- und Verdichtungsraum. Im ländlichen Raum liegen nur etwa 5 % der logistischen Flächen, hier sind diese mit durchschnittlich 8,5 ha jedoch besonders groß.

Über 70 % der Gesamtflächen liegen in einem Radius von 2.500 m um Anschlussstellen von Autobahnen oder autobahnähnlich ausgebauten Straßen (vierspurig, bauliche Mittelrennung). Die unmittelbare Anbindung an das überörtliche Straßennetz wurde auch von den Logistikern in Fachgesprächen als wichtigstes Kriterium genannt. Ein Anteil von weiteren 12% liegt im 2.500 m - Radius um die Bundesstraße B44 zwischen Groß-Gerau und Bürstadt. Wenngleich die B44 nicht planfrei (ohne Kreuzungsverkehre) ausgebaut ist, ist die Lage zwischen zwei Metropolregionen und nahe zweier Autobahnen logistisch günstig.

Gleisanschlüsse, KV-Terminals (Umschlag-einrichtungen zwischen unterschiedlichen Verkehrsträgern, hier Straße - Schiene) und Häfen spielen bei der Standortsuche der Logistik eine eher untergeordnete Rolle. Der Warentransport über die Schiene ist nur für solches Gewerbe interessant, das große Mengen schwerer und nicht zeitkritischer Güter produziert und an ein bestimmtes Ziel transportiert.

Ebenerdige Automobillagerflächen belegen in Südhessen ca. 87 ha Fläche im Ballungsraum beziehungsweise Ordnungsraum. Fast die Hälfte (40 ha) dieser Flächen sind für Siedlungsentwicklung besonders geeignet, da sie im 1.000 m - Radius um einen schieneengebundenen Haltepunkt liegen und sie keinen regionalplanerischen Restriktionen unterliegen. Rund 15 ha der 87 ha liegen im Siedlungsbeschränkungsgebiet oder innerhalb einzuhaltender Abstände zu Sicherheitsbereichen (Seveso) und sind in der

Entwicklung eingeschränkt.

Die Kurier-, Express- und Paketdienste (KEP-Dienste) verbrauchen mit 80 ha derzeit weniger Fläche als die Automobillagerung. Tritt das prognostizierte Branchenwachstum von jährlich 5,3 %¹⁴ ein, so ist bis 2030 eine Verdopplung des Flächenbedarfs zu erwarten (unterstellt, es gäbe zukünftig keine flächenoptimierte Lagerung bzw. beschleunigten Umschlag). KEP-Dienste sind bis auf wenige Ausnahmen (z.B. Butzbach, Florstadt) im Ballungsraum südlich von Frankfurt am Main angesiedelt.

Die Logistik der Lebensmittelbranche belegt eine Gesamtfläche von 130 ha, also 12 % der Logistikflächen. Sie sind durchschnittlich 7 ha groß, wobei die Bandbreite von 2 bis 23 ha pro Standort reicht. Auch hier ist aufgrund des Bevölkerungszuwachses und des E-Food-Trends (Lebensmittellieferung nach Hause) mit einer wachsenden Flächeninanspruchnahme zu rechnen. Die Lebensmittellogistik ist entlang eines Ost-Westkorridors durch das Rhein-Main-Gebiet und entlang der Autobahn BAB 5 angesiedelt.

14 Prognostiziertes jährliches Wachstum der KEP-Branche in Deutschland (in Sendungen). Quelle: KEP Studie 2018, Bundesverband der Paket- und Expresslogistik

City Logistik

City Logistik meint die Versorgung einer Stadt mit Gütern und verzeichnet ein enormes Wachstum. Dieses ist auf individuelle just-in-time-Belieferung von Haushalten mit Lebensmitteln und Konsumgütern, zunehmende Warenrücknahmen sowie die immer kleiner werdenden Lagerflächen des Einzelhandels, verbunden mit einem immer differenzierten Warenangebot, zurückzuführen. Die Folgen – ein erhebliches Lieferverkehrsaufkommen mit den damit einhergehenden Emissionen und Behinderungen durch haltende und parkende Lieferfahrzeuge – sind insbesondere in den Großstädten zu spüren. Modellprojekte der City-Logistik beschränken sich daher auf die verkehrlichen Folgewirkungen und sind ausschließlich in großen Städten zu finden, die hiervon besonders betroffen sind.

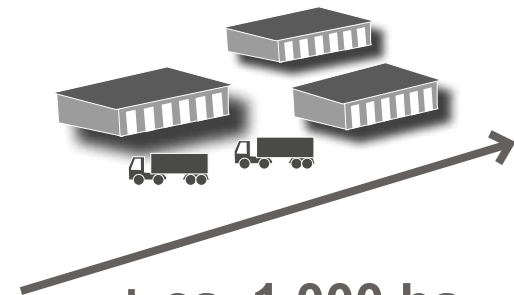
In Frankfurt am Main, Offenbach am Main und Darmstadt sind in Modellprojekten Lastenräder für die „letzte Meile“ der Auslieferung unterschiedlicher KEP- Dienste geplant oder bereits in Betrieb. Diese beliefern von Mikrodepots aus den Endkunden. In Frank-

furt am Main setzt Hermes E-Fahrzeuge für die Belieferung ein und nutzt vorhandene Gewerbeflächen als Mikrohub (Kleinstverteilzentrum).

Darmstadt und Wiesbaden haben in ihren Green City Masterplänen ein detaillierte Stufenkonzepte mit zahlreichen Maßnahmen zur Steuerung der urbanen Logistik erarbeitet, die in den nächsten Jahren umgesetzt werden sollen.

Kommunen mittlerer Größe, insbesondere im Raum Groß-Gerau und Darmstadt-Dieburg sind neuen City-Logistik-Konzepten gegenüber aufgeschlossen, Interesse besteht insbesondere an Paketabholstationen, die auch interkommunal realisiert werden können.

Kommunal gesteuerte Flächenkonzepte, wie die Stapelung von Nutzungen an Einzelhandelsstandorten, die Umnutzung bestehender Immobilien (Parkhaus- bzw. Tiefgaragenebenen, ungenutzte Einzelhandelsflächen) oder die Einplanung von City-Logistik-Flächen bei Neuausweisung von Wohn- oder Gewerbegebieten gibt es derzeit nicht. Ebenso wenig anbieterübergreifende Paketabholstationen



+ ca. 1.000 ha

Annäherung
Logistikflächenbedarf bis 2030

Flächen werden größer

Zunehmende Entfernung vom
Ballungsraum aufgrund des
Flächendrucks



(z.B. an Stationen des öffentlichen Personennahverkehrs). Vielmehr sind es Einzelhändler, die sich durch Zusatzservices wie Paketabholstationen oder Geldabheben zum „Marktplatz des Quartiers“ entwickeln wollen.

Trends, Entwicklungen und Bedarfe in der regionalbedeutsamen Logistik

Die zunehmende Flächeninanspruchnahme durch Logistik wird auch in den nächsten Jahren anhalten. Eine Verdopplung des Logistikflächenbedarfs in Europa bis 2025¹⁵ wird prognostiziert. Extrapoliert man das Beschäftigungswachstum der letzten fünf Jahre in der Logistik und im Supply-Chain-Management in Deutschland, so ist bis 2030 mit einem Branchenzuwachs um 38% zu rechnen. Setzt sich die im Jahr 2017 verzeichnete Neubauproduktivität in der Logistikregion Rhein-Main¹⁶ in den nächsten Jahren konstant fort, so wäre

15 Ratingagentur Scope Ratings AG, Berlin, 2017
16 Online Plattform L.Immo online, Fraunhofer-Arbeitsgruppe für Supply Chain Services SCS des Fraunhofer-Instituts für Integrierte Schaltungen IIS



mit einem Flächenbedarf von ca. 1.000 ha im Zeitraum 2018 bis 2030 zu rechnen.

Diese unterschiedlichen Prognoseansätze machen deutlich, dass eine genaue Bedarfsermittlung in dieser dynamischen Branche nicht möglich ist, zumal sie stark von der allgemeinen Wirtschaftskonjunktur und dem Verbraucherverhalten abhängt. Ein wachsender Logistikflächenbedarf ist jedoch absehbar, der neben der hohen Wirtschafts- und Kaufkraft vor allem folgende Ursachen hat:

- Wachstum des Online-Handels von derzeit 9% des Umsatzes auf über 20% im Jahr 2025, wobei Onlinehändler deutlich mehr Logistikfläche benötigen als der klassische Einzelhandel¹⁷
- Zunehmende Bedeutung der Logistikimmobilie als Investitions- (und Spekulations-) Objekt von Projektentwicklern
- Höherer Warenumsatz durch Bestandsreduzierung in Industrie und Handel und just-in-time-Lieferung, dadurch zunehmender Bedarf an Umschlags-/ Distributi-

17 Logistik Heute, HUSS-VERLAG GmbH, München



onsimmobilien und abnehmender Bedarf an Lagerimmobilien

- Verlagerung von Produktions- und Lagerstätten nach Osten (z.B. Tschechien), globale Arbeitsteilung

Dagegen lassen eine elektronische Kennzeichnung der Waren (RFID) sowie durch Optimierungsprozesse im Rahmen der Industrie 4.0 eine Beschleunigung des Warenumsatzes erwarten, was sich mindernd auf den Flächenverbrauch auswirkt.

So wird sich durch die zunehmende Nachfrage der Flächendruck in der Logistikregion Rhein-Main voraussichtlich weiter erhöhen, zumal die großen industriellen oder militärischen Konversionsareale in zentraler Lage zu Neige gehen. Die Kommunalen Fachgespräche zeigten eine steigende Nachfrage und zunehmende Flächengrößen mit folgender räumlicher Verteilung in Südhessen:

- Die höchste Nachfrage ist im Landkreis Groß-Gerau und im Landkreis Offenbach zu verzeichnen, gefolgt vom Main-Taunus-Kreis, Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis
- Die nachfragestärksten Kommunen liegen entlang der Autobahnen BAB 5, BAB 45 und BAB 66 sowie der Bundesstraßen B 44 und B 45.

Der „Trend nach Außen“ ist auch im Standortkompass der Initiative Logistikimmobilien Logix GmbH¹⁸ deutlich erkennbar: Wurden bis zum Jahr 2000 noch 31% der Logistikimmobilien im äußeren Stadtgebiet (bis 5 km Entfernung) realisiert, so waren es seit

18 Standortkompass – Flächen- und Beschäftigungspotenziale in den deutschen Logistikregionen, Initiative Logistikimmobilien Logix GmbH, Weiterstadt, 2018

2009 nur noch 12%. Auch die großen (>3 ha) Neuentwicklungen liegen (abgesehen von Ansiedlungen auf Konversionsflächen wie in Kelsterbach, Groß-Gerau oder Frankfurt am Main/Rödelheim) zwischen 25 km und 65 km von der Frankfurter Innenstadt entfernt. Diese Entwicklung verursacht längere Wege, verbunden mit höheren Emissionen und Inanspruchnahme der Straßenverkehrsinfrastruktur.

Trends, Entwicklungen und Bedarfe in der City Logistik

Die City Logistik dient der optimierten Versorgung von stark verdichteten Räumen

(last mile). Dies setzt ein kaskadenförmiges System mit Flächen und Immobilien unterschiedlicher Größe (vgl. untenstehende Abbildung) voraus.

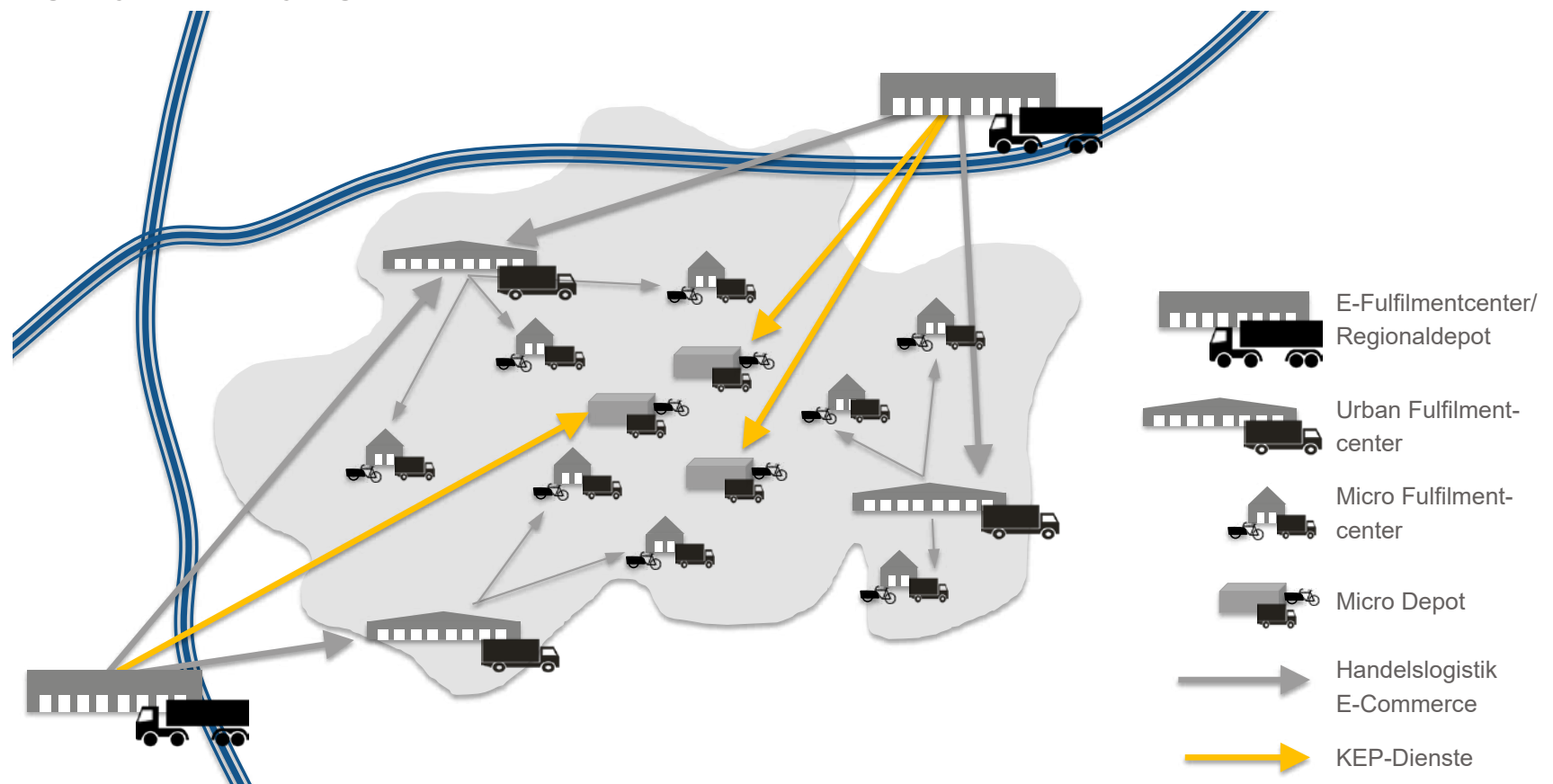
Cushman & Wakefield prognostiziert in seinem „Urban Logistics Report“¹⁹ eine Bedarfssteigerung an innerstädtischen Logistikflächen in Deutschland um 77% bis 2021. Ob diese Prognose eintritt und auf welche Weise der Bedarf mittels Konversion von Bestandsimmobilien gedeckt werden kann, ist ungewiss. Sicher ist jedoch, dass auch

¹⁹ Cushman & Wakefield GmbH: Urban Logistics Report, Frankfurt am Main 2017

in der City Logistik der Flächenbedarf steigt, Ursachen hierfür sind:

- Zunehmende Verstädterung, Bevölkerungswachstum im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main
- Individualisierung im Kaufverhalten
- E-Commerce, E-Food als neuer Trend
- Home-Delivery-Services des stationären Einzelhandels
- Reduktion der Lagerbestände im Handel

Kaskadenförmiges System der City Logistik





04

FLÄCHEN- KULISSE



Als Grundlage der konkreten Flächenbetrachtung dienten die vorhandenen GIS-basierten Flächendarstellungen des RPS/RegFNP 2010 sowie die selbst erhobenen Flächenpotenziale. Dabei wird im Folgenden insbesondere auf die unterschiedliche Ermittlung der Innen- und Außenentwicklungspotenziale sowie den weiteren Umgang mit den Flächen eingegangen.

4. 1. Innenentwicklung

Sämtliche erhobenen Flächenpotenziale wurden in Innen- und Außenentwicklungsflächen eingeteilt. Dabei gelten für die Innenentwicklungsflächen folgende Kriterien:

- Umstrukturierung bzw. Umnutzung von tatsächlichen Bestandsflächen
- Potenzialfläche innerhalb der VG Siedlung/Gewerbe Bestand kleiner 5 ha
- Potenzialfläche innerhalb der VG Siedlung/Gewerbe Planung kleiner 5 ha und umgebender Bebauung an 3 Seiten

Solche neuen Flächenpotenziale der Innenentwicklung wurden unter Berücksichtigung

eines Dichtewertes in Wohneinheiten umgerechnet. Im Kapitel Flächenkonzept wird erläutert, welche Dichtewerte dabei zum Tragen kamen.

Innenentwicklungspotenziale rekrutieren sich einerseits aus Planungsflächen im RPS/RegFNP 2010, andererseits aus Potenzialen in Bestandsflächen. Die Planungsflächen, bei denen es sich i.d.R. um seit Jahren bekannte größere Konversionsflächen handelt, wurden analog zur Außenentwicklung hinsichtlich des Entwicklungsstands zum Stichtag 31.12.2017 geprüft. Für die Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale in den Bestandsflächen wurden die Verwaltungen der Kommunen während der Fachgespräche um eine Einschätzung zum Umfang und zur Mobilisierbarkeit gebeten. Daneben wurden Einschätzungen und Ausführungen des VRRN und Erhebungen des Regionalverbands FrankfurtRheinMain herangezogen. Wo keine Aussagen und Daten verfügbar waren, wurden auch eigene Erhebungen über Luftbildanalysen vorgenommen. Dies trifft insbesondere auf gewerbliche Flächen zu, die nur selten erfasst sind.

Innenentwicklungspotenziale der Siedlungsentwicklung setzen sich aus den folgenden Komponenten zusammen: Baulücken, Aufstockungen, Nachverdichtung, Konversion und Umnutzungen sowie Potenziale in Planungsflächen. Bei der Informationsaufnahme in den kommunalen Fachgesprächen und durch eigene Luftbildanalysen wurden folgende Daten abgefragt bzw. erhoben:

- Innenentwicklungspotenziale als Wohneinheiten
- Innenentwicklungspotenziale als Flächen (die Flächen wurden anhand der üblichen kommunalen Dichten in Wohneinheiten umgerechnet)
- Innenentwicklungspotenziale als Baulücken (die Baulücken wurden in Wohneinheiten umgerechnet und mit einem Mobilisierungsanteil von 33% berücksichtigt)
- Restliche unbebaute Parzellen eines in Entwicklung befindlichen Neubaugebiets (Stand 31.12.2017)

Im Ballungsraum FrankfurtRheinMain konnte in vielen Fällen zusätzlich auf Erhebungen



der Innenentwicklungspotenziale durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain zurückgegriffen werden. Die Potenziale lagen als Fläche vor und wurden anhand des jeweiligen kommunalen Dichtewertes in Wohneinheiten umgerechnet. Einige dieser Daten wurden bereits von den jeweiligen Kommunen geprüft, andere noch nicht. Daher wurde mit den Daten folgendermaßen umgegangen:

- Bei von den Kommunen nicht geprüften Baulücken wurde eine Mobilisierungswahrscheinlichkeit von 50% angenommen
- Bei von den Kommunen geprüften und als realisierbar eingeschätzten Baulücken wurde eine Mobilisierungswahrscheinlichkeit von 100% angenommen

In den Fällen, in denen weder konkrete Wohneinheiten noch Flächen von den Kommunen oder vom Regionalverband FrankfurtRheinMain vorlagen (insbesondere in kleineren Kommunen außerhalb des Ballungsraums), wurde auch die durchschnittliche jährliche Bautätigkeit in der Innenentwicklung herangezogen. Dabei erfolgte eine Hochrechnung dieser Durchschnittswerte bis 2030.

Da bei der Erhebung der Innenentwicklungspotenziale für die Siedlungsentwicklung in vielen Fällen keine Flächen, sondern nur die Anzahl der Wohneinheiten vorliegen, wurden diese Potenziale im REK grundsätzlich als Wohneinheiten-Wert angegeben. Dies liegt insbesondere an Potenzialen aus Nachverdichtungen und Aufstockungen, die i.d.R. keine Flächenaussagen umfassen.

In den folgenden Schritten werden die Innenentwicklungspotenziale für die Siedlungsentwicklung grundsätzlich als Gesamtzahl in Wohneinheiten dargestellt.

4. 2. Außenentwicklung

Die Außenentwicklungsflächen, die im REK näher betrachtet werden, ergeben sich aus den folgenden Quellen:

- Noch nicht entwickelte Potenziale aus dem RPS/RegFNP 2010
- Zusätzlich ermittelte Potenziale

Zur Identifizierung dieser zusätzlichen Flächen dienten insbesondere die Gespräche mit Kommunen, Landkreisen, regional tätigen Unternehmen und Behörden sowie auch eigene Ideen und Erhebungen basierend auf Stadtentwicklungskonzepten, Bebauungsplänen oder Flächennutzungsplänen.

Auch die Außenentwicklungspotenziale wurden danach geprüft, ob und wann eine Mobilisierung dieser Flächen wahrscheinlich ist. Um zu einer Einschätzung zu gelangen, wurden die Kommunen befragt und Bebauungspläne analysiert. Dabei wurde eine fünfstufige Einschätzung vorgenommen, die sich wie folgt darstellt:

- 100% Mobilisierung: Bebauungsplan vorhanden oder im Verfahren
- 75% Mobilisierung: Fläche mit kurzfristiger Entwicklungschance
- 50% Mobilisierung: Fläche mit mittelfristiger Entwicklungschance
- 25% Mobilisierung: Fläche mit langfristiger Entwicklungschance (Realisierung erst nach 2030)
- 0% Mobilisierung: Fläche ohne Entwicklungschance, siehe auch Kapitel Entwicklungshemmnisse

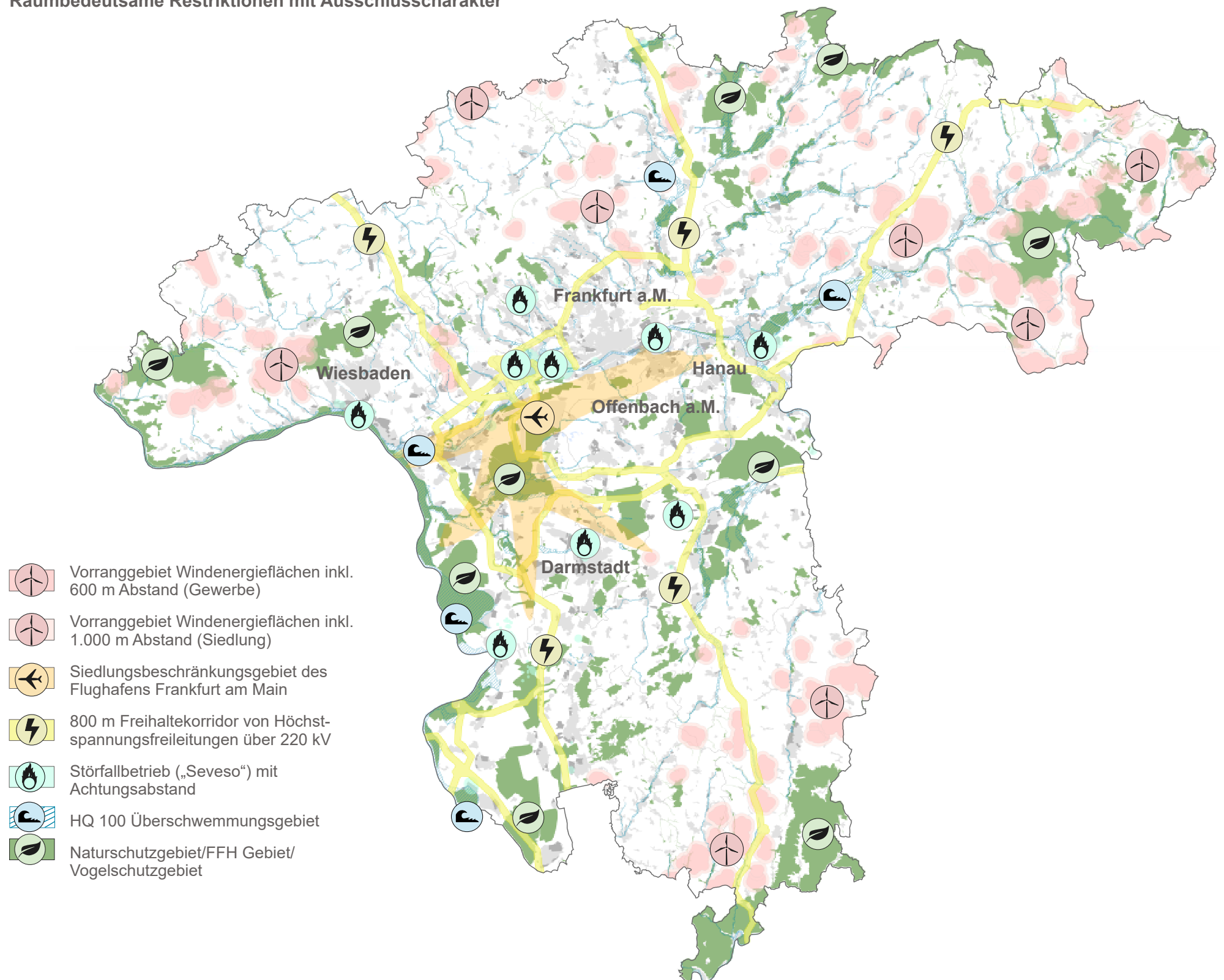
4. 3. Entwicklungshemmnisse








Der relativ geringe Entwicklungsstand der im RPS/RegFNP 2010 festgelegten Flächen führte zur Frage nach den Ursachen. In den kommunalen Fachgesprächen zeigte sich, dass die Flächenentwicklung aufgrund einer Vielzahl von Gründen gehemmt ist, wobei es Unterschiede zwischen Siedlungs- und Gewerbeflächen gab. Bei den Siedlungsflächen war das meistgenannte Hemmnis die mangelnde Flächenverfügbarkeit, weil Eigentümer ihre Flächen nicht entwickeln, aber auch nicht veräußern möchten. Häufig genannt wurden auch der mit Siedlungsflächenentwicklung verbundene Ausbau der Kindertagesstätten und Schulen (auch vor dem Hintergrund der Ganztagesbetreuung) und die Kapazitätsgrenzen der technischen Infrastruktur (insb. Trinkwasser, Abwasser, Aufnahmefähigkeit Kläranlage) und der Verkehrserschließung. Wachsende Komplexität der Aufgaben, verbunden mit Personal-mangel in der Verwaltung war ein weiteres Hemmnis in vielen Kommunen.

Bei den Gewerbeflächen lagen die Hemmnisse insbesondere bei der fehlenden oder unzureichenden Verkehrserschließung, dem Mangel an geeigneten, kurzfristig mobilisierbaren Gewerbeflächen sowie der unzureichenden technischen Infrastruktur (insbesondere Internet, Mobilfunknetz, Abwasser). Außerdem gibt es in Südhessen eine nicht unerhebliche Zahl von Gewerbeflächen, die nicht entwickelt sind, aber auch nicht kurzfristig zur Verfügung stehen, da es sich um Reserveflächen von großen Unternehmen insbesondere aus der Chemie- und Automobilbranche handelt.

Viele Kommunen waren aufgrund ihrer Lage, ihrer Verkehrsanbindung oder Topo-

Raumbedeutsame Restriktionen mit Ausschlusscharakter



-  Vorranggebiet Windenergieflächen inkl. 600 m Abstand (Gewerbe)
-  Vorranggebiet Windenergieflächen inkl. 1.000 m Abstand (Siedlung)
-  Siedlungsbeschränkungsgebiet des Flughafens Frankfurt am Main
-  800 m Freihaltekorridor von Höchstspannungsfreileitungen über 220 kV
-  Störfallbetrieb („Seveso“) mit Achtungsabstand
-  HQ 100 Überschwemmungsgebiet
-  Naturschutzgebiet/FFH Gebiet/Vogelschutzgebiet

grafie für Logistik ungeeignet. In den Kommunen, in denen Logistik grundsätzlich vorstellbar wäre, waren die Vorbehalte der Politik und Bürger das häufigste Hemmnis. Daneben war oft die mangelnde (Kapazität der) Verkehrserschließung ein Hindernis. In den Kommunen, in denen heute schon großflächige Logistik angesiedelt ist, aber auch in Kommunen nahe der Bundesautobahnen wurde oft die fehlende Infrastruktur für Lkw-Parken und Fahrer kritisiert.

Grundsätzlich und nutzungsunabhängig sind die politischen Entscheidungsfindungsprozesse in einer immer diverseren Parteienlandschaft ein Hemmnis für eine kurzfristige Flächenentwicklung.

In der weiteren Flächenbetrachtung wurden sämtliche Flächen, bei denen aufgrund besonders starker Hemmnisse keine Entwicklungschance gesehen werden, nicht weiterverfolgt.



4. 4. Restriktionen

Im Rahmen der Flächenbetrachtung wurden die als Fläche vorliegenden Siedlungs- und Gewerbepotenziale auf besondere Raumwiderstände geprüft. Dazu wurden raumbedeutsame Restriktionen festgelegt, in denen sämtliche oder einzelne bauliche Nutzungen ausgeschlossen sind. Entsprechend der Aufgabe des vorliegenden Konzeptes wurden lediglich die bedeutendsten Hemmnisse betrachtet, die abschließende Prüfung muss der Abwägung im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP vorbehalten bleiben.

Ausschlussgebiete für sämtliche Nutzungen sind:

- Überschwemmungsgebiete bei 100-jährlichem Hochwasser / HQ 100
- Naturschutzgebiete
- Flora-Fauna-Habitat (FFH-Gebiete)
- Vogelschutzgebiete

Die Ausweisung von Wohnnutzungen (inklusive vergleichbarer Nutzungen wie z.B.



Schulen) wird in folgenden Gebieten ausgeschlossen:

- Siedlungsbeschränkungsgebiet des Flughafens Frankfurt am Main
- Vorranggebiete zur Nutzung der Windenergie inklusive eines Abstands von 1.000 m (im Oktober 2018 vorliegender Entwurf des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien)
- Abstand von 400 m beidseits von Höchstspannungsfreileitungen ab 220 kV (insgesamt 800 m-Korridor)
- Störfallbetriebe („Seveso“) inklusive unterschiedlicher Achtungsabstände

Darüber hinaus ist eine gewerbliche Nutzung in den Vorranggebieten zur Nutzung der Windenergie inklusive eines 600 m-Abstandes nicht möglich (im Oktober 2018 vorliegender Entwurf des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien).

Die o.g. Restriktionen wurden somit als Ausschluss für die jeweiligen Nutzungen gewertet. Die betroffenen Siedlungs- und Gewerbeflächenpotenziale wurden grundsätzlich im REK nicht berücksichtigt. Dabei handelt es sich alleine bei den Potenzialflächen aus dem RPS/RegFNP um 163 ha Siedlungs- und 10 ha Gewerbeflächen. In Einzelfällen ist es sicher möglich, diese Raumwiderstände zu überwinden (z.B. durch den Ausgleich von in Anspruch genommenem Retentionsraum in Überschwemmungsgebieten oder die Verlegung von Höchstspannungsfreileitungen als Erdkabel), allerdings ist das Konzept regional ausgerichtet und kann solche kleinräumigen Anpassungen nicht berücksichtigen. Dies muss auf kommunaler Ebene geschehen. Weitere raumbedeutsame Restriktionen, die keinen generellen Ausschluss betroffener

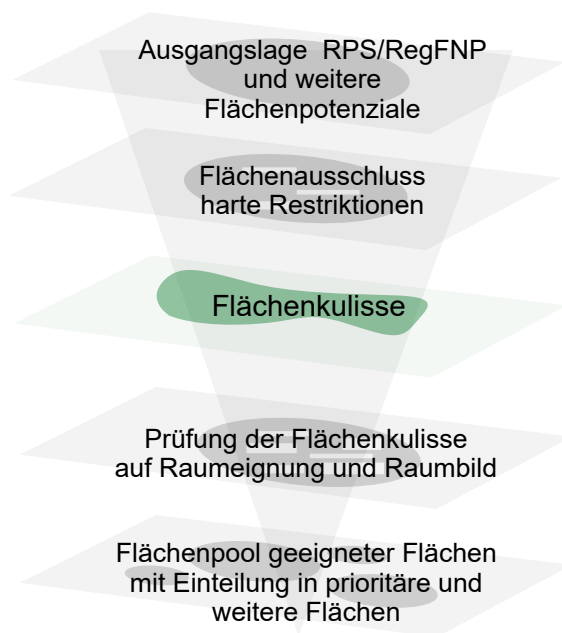
Räume zur Folge haben, werden im Kapitel Flächenkonzept behandelt.

4. 5. Flächenkulisse

Die „Flächenkulisse“ des REK umfasst die Gesamtheit der hier in die engere Betrachtung eingegangenen Flächen.

Sie besteht aus den zuvor genannten Innen- und Außenentwicklungspotenzialen. Sämtliche Flächen wurden, wie in Kapitel 4.3 und 4.4. beschrieben, auf Entwicklungshemmnisse und Restriktionen mit Ausschlusscharakter untersucht. Übrig blieb eine Flächenkulisse mit grundsätzlich geeigneten Flächen für die drei Schwerpunktthemen Siedlung, Gewerbe oder Logistik.

Neben den Flächenpotenzialen des RPS/RegFNP 2010 wurden durch Gespräche und eigene Erhebungen weitere Siedlungs- und Gewerbeflächen ermittelt, die einer vertieften Betrachtung unterzogen wurden.



Im Folgenden wird diese Flächenkulisse gesondert nach Siedlungs- und Gewerbeflächen beschrieben. Dabei ist anzumerken, dass sämtliche Flächen ab 0,5 ha Größe in der Flächenbilanz enthalten sind, also auch jene unterhalb der Darstellungsgrenze des Regionalplans von 5 ha.

Siedlung

Bei den Siedlungsflächen werden ausschließlich die Wohnsiedlungsflächen betrachtet. Sie setzen sich aus den folgenden Flächennutzungen des RPS/RegFNP zusammen:

Vorranggebiete Siedlung (in der Darstellung des Regionalplans)

Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen (in der Darstellung des Regionalen Flächennutzungsplans)

Nicht enthalten sind Sonderbau- und Gemeinbedarfsflächen aus dem RegFNP, da dort keine Wohnnutzung möglich ist. In der Bilanz der Wohneinheiten werden 50% der gemischten Bauflächen berücksichtigt.

Die Siedlungsflächen bestehen wiederum aus den zuvor beschriebenen Innen- und Außenentwicklungspotenzialen. Die Innenentwicklungspotenziale werden in der Bilanzierung mit Wohneinheiten beziffert. Diese belaufen sich auf 113.000. Die Zahl wird als realistisch eingeschätzt, da die Innenentwicklung auf Bundes- und Landesebene höchste Priorität hat und in den vergangenen Jahren ein stetiger Trend zur Entwicklung der Innenentwicklungspotenziale erkennbar ist.

Die Außenentwicklungsflächen in der Flächenkulisse belaufen sich auf 8.100 ha.

Im Kapitel Flächenkonzept folgt die weitere Untersuchung der Flächenkulisse nach Re-

striktionen und Eignungen, verbunden mit einer Differenzierung gemäß dem konzeptionellen Ansatz.

Flächenkulisse Siedlung

113.000 WE Innenentwicklung

8.100 ha Außenentwicklung

Gewerbe

Beim Gewerbe verblieb auch nach Berücksichtigung der aufgrund von harten Restriktionen wegfallenden Ausschlussflächen und den Flächen ohne Entwicklungschance eine relativ große Flächenkulisse von ca. 6.400 ha. Im Vergleich zu der im Kapitel Trends, Entwicklungen und Bedarfe hergeleiteten Bedarfszahl von 3.700 bis 4.000 ha und angesichts der aktuell festgelegten Vorranggebiete Industrie und Gewerbe (knapp 3.000 ha) erschien diese Zahl deutlich zu hoch, weswegen im Kapitel Flächenkonzept nur besonders geeignete Flächen weiterverfolgt werden.

Flächenkulisse Gewerbe

6.400 ha Innen- und Außenentwicklung

Die Logistikflächen wurden in diesem Planungsschritt noch nicht gesondert berücksichtigt, da sie sind in der Flächenkulisse für Gewerbeflächen enthalten sind. Sie werden erst im Flächenkonzept unabhängig von den Gewerbeflächen betrachtet.



05

RAUMBILD



5. 1. Raumkategorien

Südhessen ist vielfältig und weist unterschiedliche regionale Chancen und Herausforderungen auf. Für jede Teilregion müssen daher differenzierte Entwicklungsziele hinsichtlich der Schwerpunktthemen ausgearbeitet werden. Im Wesentlichen wurde Südhessen in zwei Raumkategorien gegliedert: den Kernraum und den peripheren Raum. Die Entwicklungsziele dieser Raumkategorien berücksichtigen die Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan Hessen 2000 mit dessen Neuerungen aus der dritten Änderung vom September 2018.

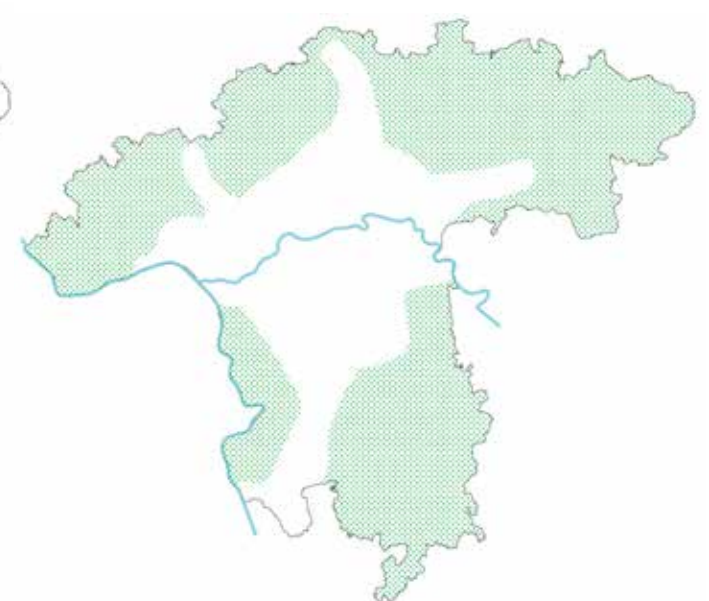
5. 1. 1. Kernraum

Der Kernraum zeichnet sich durch eine hohe Bevölkerungs- und Siedlungsdichte sowie eine sehr gute Erreichbarkeit aus. Darüber hinaus ist der Kernraum im Hinblick auf Baufertigstellungen und Beschäftigtenzuwächse der vergangenen Jahre sehr dynamisch. Der Kernraum entspricht nicht dem im LEP und im RPS/RegFNP 2010 festgelegten Verdichtungsraum, sondern umfasst auch Bereiche des Ordnungsraums, die besondere strukturelle Potenziale aufweisen. Ein wesentliches Kriterium des Kernraums ist eine regelmäßige schienengebundene (Nah-)Verkehrsanbindung. Dabei wurden Fahrtenhäufigkeit (Takt), produktübergreifende Betriebszeit, Betriebstage, möglichst kurze Reisezeiten (mindestens angestrebte Durchschnittsgeschwindigkeit) und ausreichend bestehende

Kernraum



Peripherer Raum



Kapazitäten (gemäß RMV-Nahverkehrsplan) berücksichtigt. Außerdem weist er die höchste Zentralität hinsichtlich oberzentraler Funktionen (Versorgung, Hochschulen, Behörden etc.) auf. Entwicklungsziele im Kernraum sind die Sicherung und der Ausbau der guten Anbindung und der zentralen Funktionen sowie die Herausbildung und Qualifizierung von Schwerpunktbereichen.

5. 1. 2. Peripherer Raum

Der periphere Raum weist im Gegensatz zum Kernraum eine geringere Siedlungs- und Bevölkerungsdichte sowie nur teilweise eine öffentliche Schienenanbindung auf. Außerdem gibt es dort eine geringere Flächennachfrage und weniger Flächenpo-

tenziale. Dies lässt darauf schließen, dass die Eigenentwicklung im Vordergrund der künftigen Entwicklung stehen wird. Zur Verbesserung der Entwicklungschancen müssen weitere Anstrengungen, insbesondere beim Ausbau von Verkehrsinfrastruktur unternommen werden. Das Landschaftsbild ist dort besonders hochwertig (u.a. Rheingau, Taunus, Wetterau, Vogelsberg, Kinzigtal, Spessart, Odenwald, Ried) und von spezieller Bedeutung als Naherholungsraum und nationales Touristikziel. Um den peripheren Raum zu stärken, sollen spezielle Schwerpunktbereiche entwickelt werden.

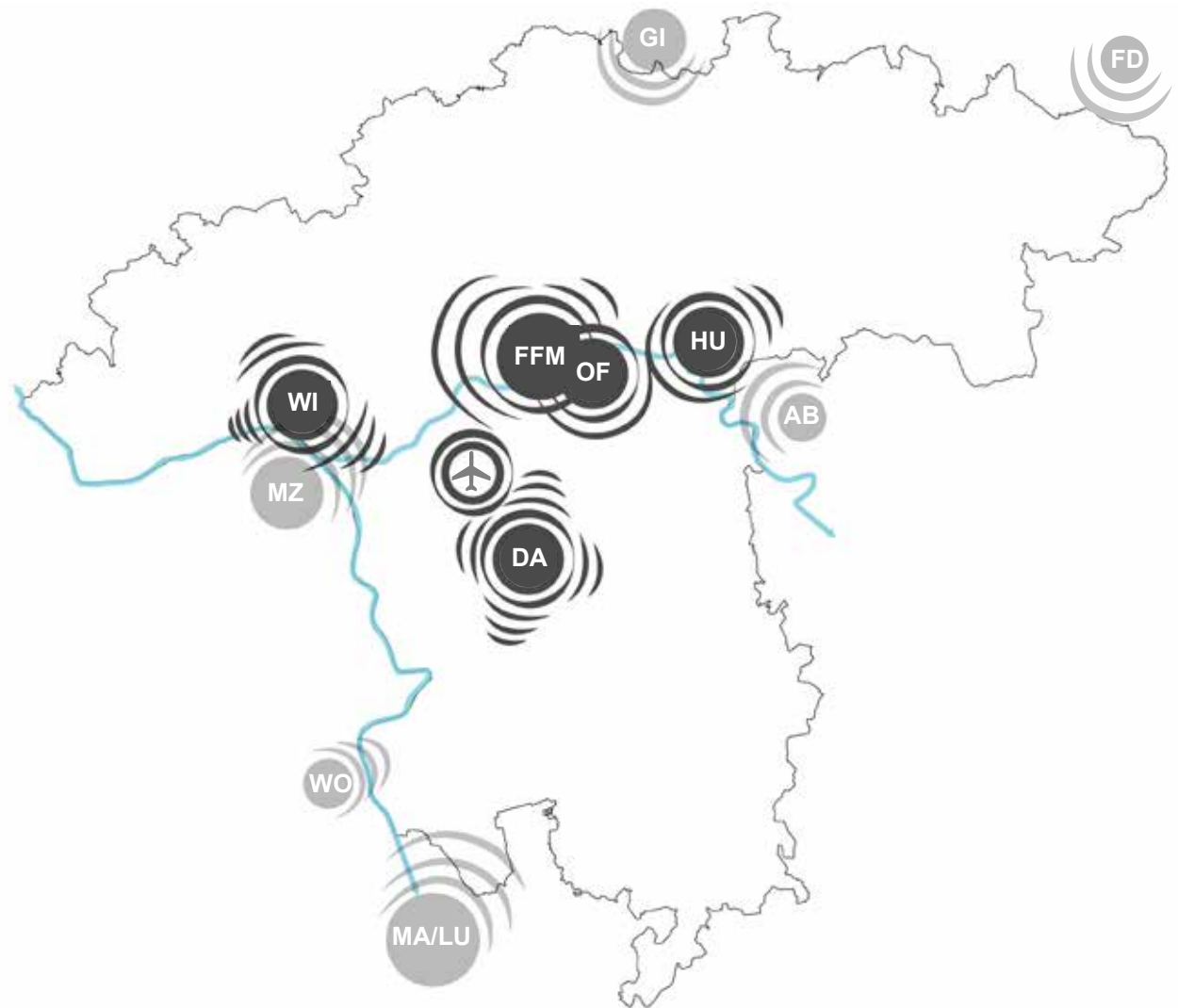
5. 2. Schwerpunktbereiche

Neben den beiden Raumkategorien setzt sich das Raumbild aus Schwerpunktbereichen zusammen, die im Konzept besonders hervorgehoben sind. Die einzelnen Bestandteile werden im Folgenden erläutert.

5. 2. 1. Oberzentren und suburbane Hot Spots

Die fünf Oberzentren (Frankfurt am Main, Wiesbaden, Offenbach am Main, Darmstadt und Hanau) haben für Südhessen eine ganz besondere Funktion. Hier wohnen und arbeiten die meisten Menschen und hier befinden sich überregional bedeutende Einrichtungen wie Hochschulen, Museen oder die Hauptsitze von Weltunternehmen, Instituten und Behörden. Dies birgt sowohl Chancen als auch besondere Herausforderungen wie die steigende Nachfrage nach Wohnraum und Flächenknappheit. Aber auch die angrenzenden Kommunen stehen durch ihre direkte Nachbarschaft zu den Oberzentren unter zunehmendem Entwicklungsdruck. Dabei stechen einige Umlandgemeinden besonders heraus durch ihre Funktion als ÖV-Umsteigeknotenpunkt, Beschäftigungskonzentration oder Forschungs- und Handelsstandort. Diese Hot Spots im suburbanen Raum werden daher analog zu den Oberzentren als Schwerpunktbereiche betrachtet. Über die Verwaltungsgrenzen Südhessens hinaus sind auch die benachbarten Oberzentren von besonderer Bedeutung. Sie haben großen Einfluss auf die Entwicklung der Region, nicht zuletzt aufgrund des Pendelverhaltens und weiterer funktionaler Stadt-Umland-Beziehungen im grenzüberschreitenden Bereich. Besonders zu erwähnen, sind dabei die Oberzentren Gießen, Fulda, Aschaffenburg, Mainz, Worms, Mannheim und Ludwigshafen.

Oberzentren und Flughafen Frankfurt am Main



5. 2. 2. Flughafen Frankfurt am Main

Der Frankfurter Flughafen als größter Arbeitgeber der Region mit internationaler Gatewayfunktion nimmt im Hinblick auf seine Bedeutung als Mobilitäts- und Beschäftigungsknotenpunkt eine herausgehobene Stellung ein und wird im Raumbild als Schwerpunktbereich mit besonderer Raumwirkung gewürdigt.

5. 2. 3. Entwicklungsschwerpunkte entlang neuer regionaler ÖV-Projekte

Der schienengebundene öffentliche Personennahverkehr ist eine Grundvoraussetzung für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. Auch für die Gewerbeentwicklung ist die öffentliche Verkehrsanbindung von immenser Bedeutung, um Mitarbeiter durch einen guten ÖPNV-Anschluss zum Umsteigen zu bewegen. Aus diesem Grund wurden von den derzeit angedachten Schienenprojekten solche mit regionalbedeutsamer Auswirkung auf die Siedlungs- und Gewerbestruktur Südhessens im Raumbild berücksichtigt. Dazu zählen Schienenertüchtigungen und -ausbauprojekte sowie Neubauprojekte, für die eine Realisierung im Betrachtungszeitraum bis 2030 zumindest als möglich erachtet wird.

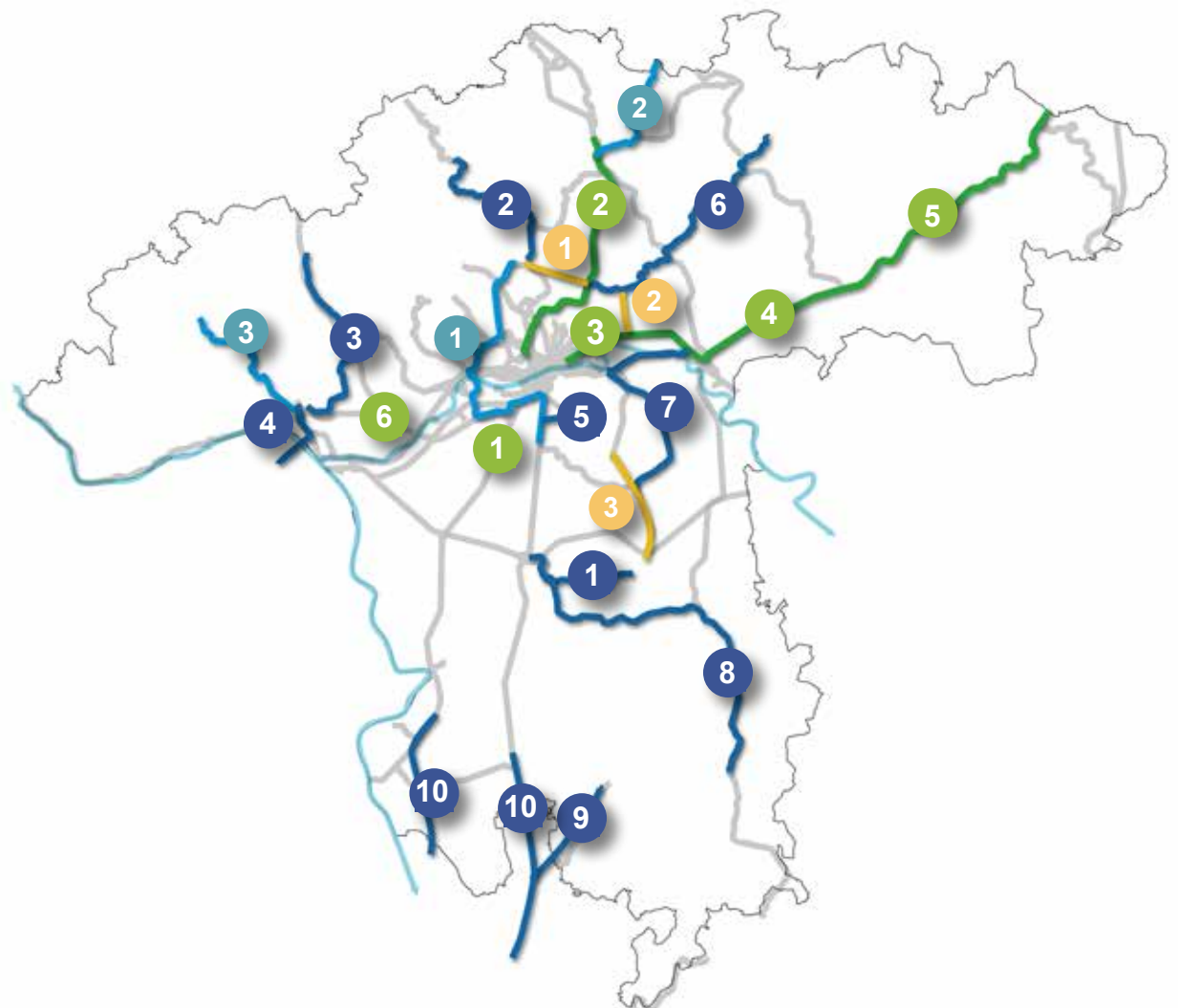
In der Koalitionsvereinbarung des Landes Hessen sind folgende ÖPNV-Schienenprojekte mit Realisierung bis 2024 festgehalten:

- 1 Regionaltangente West (Abschnitte Nord, Mitte und Süd 1)
- 2 Reaktivierung Horloffalbahn
- 3 Reaktivierung Aartalbahn

Weiterhin gibt es durch das Programm Frankfurt RheinMain plus Projekte, die eine hohe Realisierungswahrscheinlichkeit bis 2030 aufweisen:

- 1 S-Bahnanbindung Terminal 3
- 2 Viergleisiger Ausbau der S6 Frankfurt West - Friedberg
- 3 Nordmainische S-Bahn
- 4 Ausbaustrecke Hanau - Gelnhausen
- 5 Neubaustrecke Gelnhausen - Fulda

Neue regionale ÖV-Projekte



- 6 Wallauer Spange
Außerdem wurden weitere regionalbedeutende Projekte in Abstimmung mit dem RMV und dem RP Darmstadt festgelegt.
- 1 Reaktivierung der Strecke von Darmstadt über Roßdorf bis Groß-Zimmern oder Dieburg
- 2 Ausbau Taunusbahn
- 3 Ausbau Ländchesbahn
- 4 Ausbau Citybahn (Mainz-Wiesbaden-Bad Schwalbach)
- 5 Verlängerung RTW von Neu-Isenburg Bahnhof bis Birkengewann (Abschnitt Süd 2)
- 6 Ausbau Stockheimer Lieschen (Niddertalbahn)
- 7 verbesserte Tangentialbeziehungen im S-Bahnnetz südlich des Mains (RTS)

- 8 Ausbau Odenwaldbahn
- 9 Ausbau Weschnitztalbahn
- 10 S-Bahn Rhein-Neckar (Linien nach Bilibis und Bensheim)

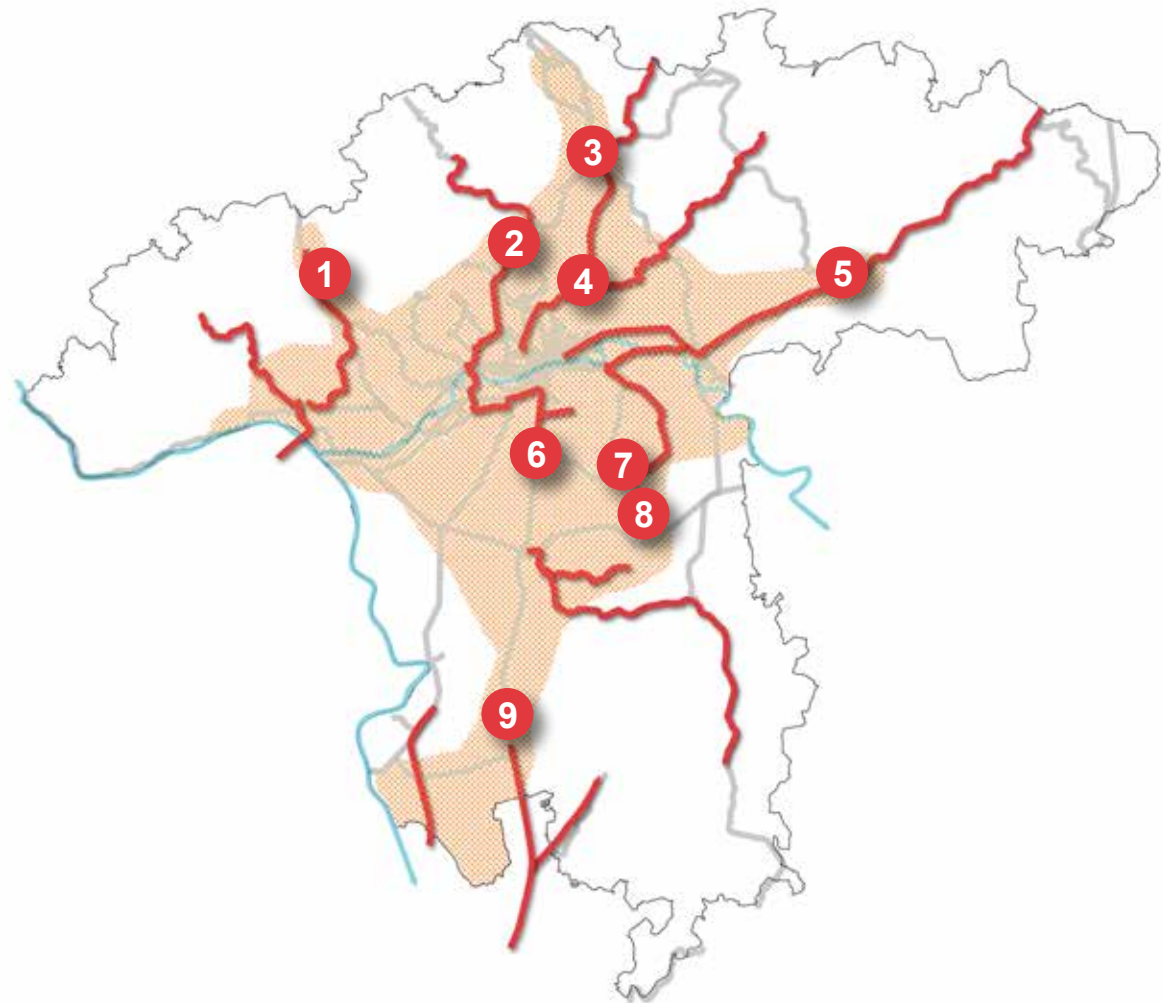
Darüber hinaus wurden folgende regionalbedeutsame Projekte mit langfristiger Realisierungswahrscheinlichkeit in Abstimmung mit dem RMV und dem Auftraggeber berücksichtigt:

- 1 Regionaltangente Nord zwischen Bad Homburg und Bad Vilbel als Teil des S-Bahnringes um Frankfurt am Main
- 2 Regionaltangente Ost zwischen Niederdorfelden und Mainkur als Teil des S-Bahnringes um Frankfurt am Main
- 3 Verlängerung der S-Bahn von Dietzenbach über Rödermark bis Dieburg

Der komplette S-Bahnring um Frankfurt am Main ist als langfristiges Ziel eng mit der künftigen Raum- und Siedlungsentwicklung verknüpft. Ein Zeithorizont ist bei diesem Projekt nur schwer abzuschätzen, allerdings wird es als so bedeutend eingeschätzt, dass es aus fachlicher Sicht bereits frühzeitig berücksichtigt werden sollte.

In der Karte „Neue regionale ÖV-Projekte“ sind alle zuvor genannten regionalbedeutsamen Strecken mit einem Korridor von 1.000 m dargestellt. Ergänzend zu den bestehenden Schienenprojekten soll anhand der Karte gezeigt werden, wo sich künftig zusätzliche Kapazitäten in der Siedlungs- und Gewerbeentwicklung ergeben. In diesen Räumen wurde im REK gezielt nach Flächen gesucht, was den Schwerpunkt einer ÖPNV-orientierten Raumentwicklung verdeutlicht. Können Schienenprojekte erst langfristig entwickelt werden, sollte

Impulszentren im Kernraum



zumindest eine Sicherung der Trassen und angrenzender Potenzialflächen für die Siedlungs- und Gewerbeentwicklung erfolgen.

5. 2. 4. Impulszentren im Kernraum

Im Kernraum gibt es Impulszentren, die bereits heute einen Verkehrsknotenpunkt bilden und somit eine besondere Raumeignung für die Gewerbe- und Siedlungsentwicklung darstellen. Sie weisen i.d.R eine

höhere Dichte als ihr Umland auf, verfügen über zentrale Funktionen wie Hochschulen oder sind Verwaltungssitz. Sie zeichnen sich auch dadurch aus, dass Potenziale zur Aufrechterhaltung und Stärkung dieser Funktionen und gleichzeitig die Bereitschaft, diese auch zu nutzen, vorhanden sind. Somit sind sie Anknüpfungspunkte für die Weiterentwicklung und Stärkung des Kernraums.

Impulszentren im Kernraum sind:

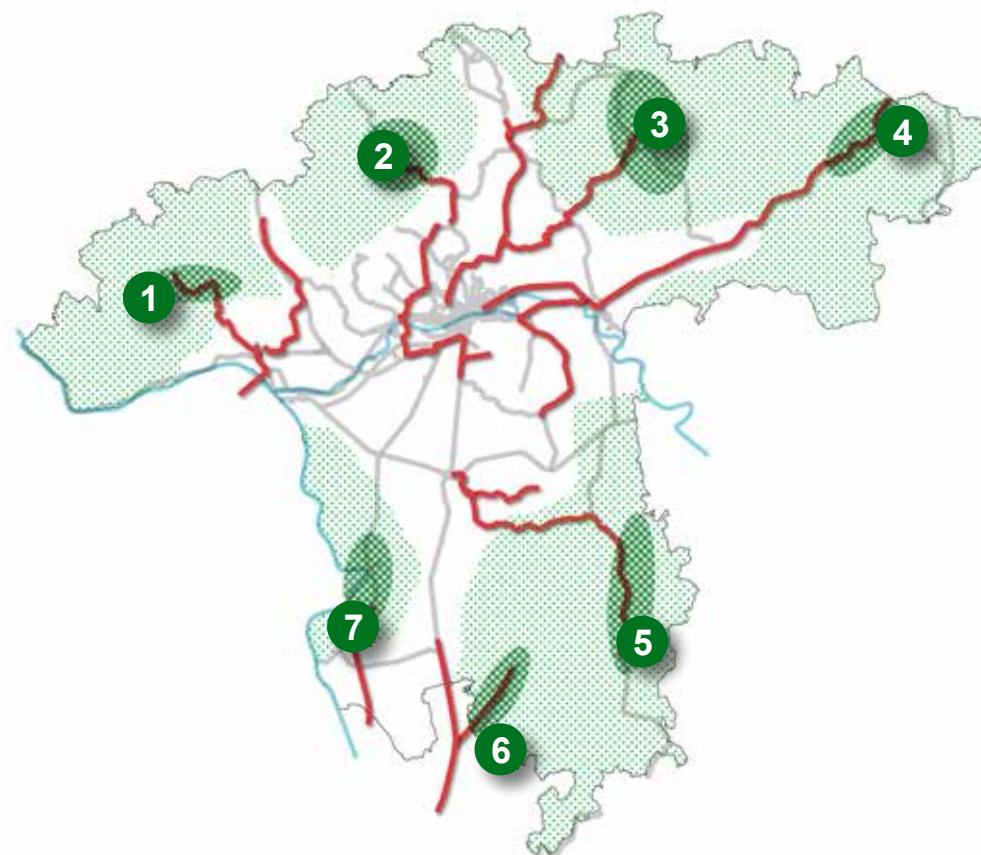
- 1 Idstein / Niedernhausen
- 2 Bad Homburg / Oberursel / Friedrichsdorf
- 3 Friedberg / Bad Nauheim
- 4 Bad Vilbel
- 5 Gelnhausen
- 6 Langen
- 7 Rodgau / Rödermark
- 8 Dieburg
- 9 Heppenheim / Bensheim

Alle Impulszentren liegen an einem der genannten ÖV-Projekte und bilden einen besonderen Entwicklungsschwerpunkt. Sie weisen gemeinsam mit den Oberzentren die größte Dynamik in der Region auf. Unter diesen Prämissen kommt ihnen ein besonderes Augenmerk bei den Flächenausweisungen zu.

5. 2. 5. Impulszentren im peripheren Raum

Auch außerhalb des Kernraums sollen Schwerpunktbereiche bestimmte Grundfunktionen für ihr Umland übernehmen und somit wesentlich zur Stabilisierung und Stärkung des peripheren Raums beitragen. Auch hier wurde ein nachhaltiger ÖV-orientierter Ansatz gewählt, weshalb sämtliche Impulszentren an schienengebundenen ÖV-Projekten liegen und somit zu einem umweltfreundlichen Pendlerverhalten beitragen. Allerdings müssen hier im Gegensatz zum Kernraum viele ÖV-Verbindungen erst geschaffen bzw. ausgebaut werden. Die Impulszentren zeichnen sich auch durch eine große Dynamik z.B. in Form von hoher Bautätigkeit und Beschäftigungszuwächsen aus und verfügen über Flächenpotenziale an den ÖV-Achsen. Folglich

Impulszentren im peripheren Raum



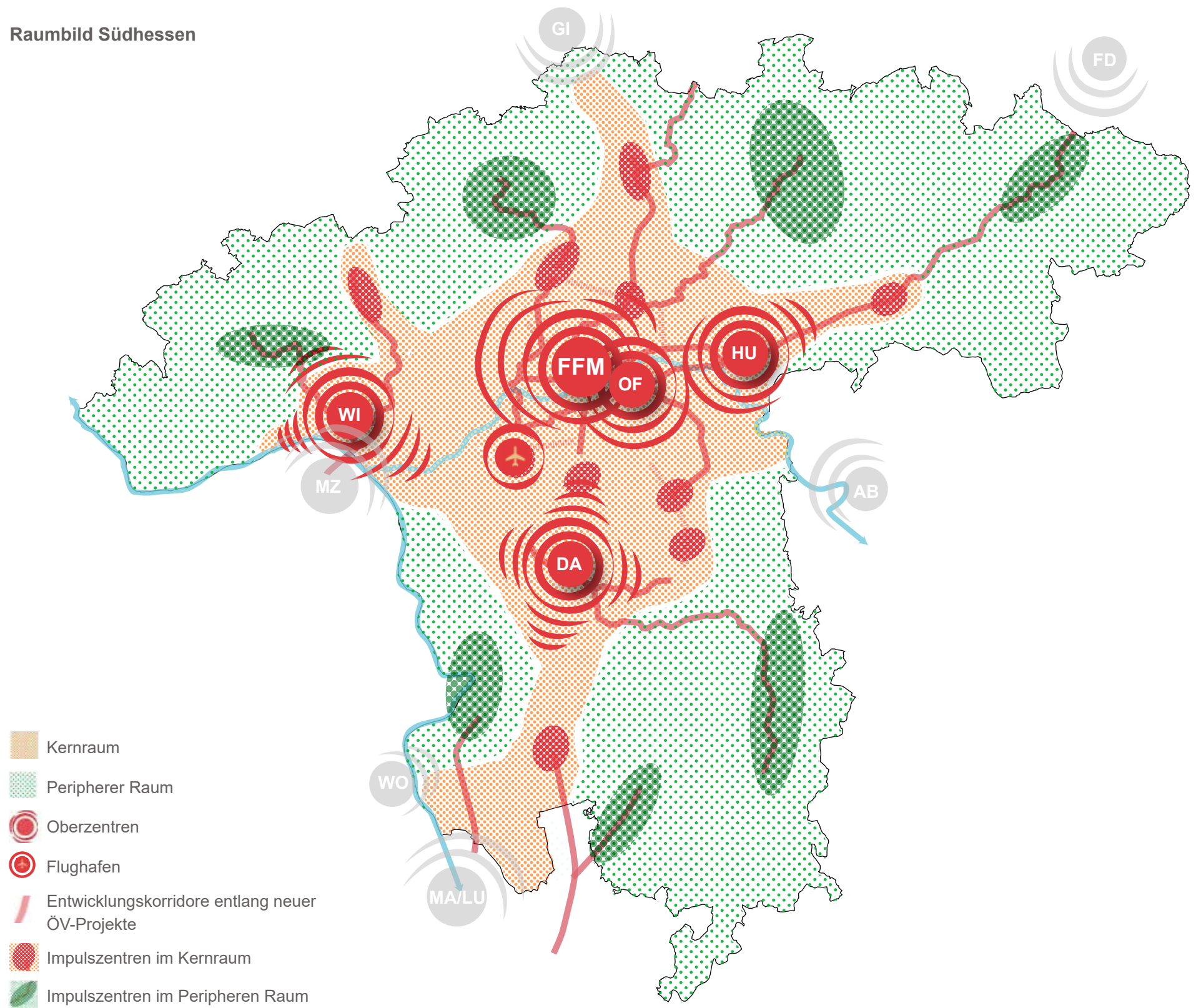
werden in den betroffenen Kommunen mehr Flächen und höhere Dichten als im Umland vorgeschlagen. Da besonders im peripheren Raum auf ein Gleichgewicht von Wohnen und Arbeiten geachtet werden soll, wird eine Balance in der Flächenausweisung erkennbar sein. Um den peripheren Raum in ganz Südhessen zu stärken, wurde auch auf eine ausgewogene Verteilung der Impulszentren geachtet. Sie befinden sich in folgenden Teilregionen:

- 1 Rheingau: Bad Schwalbach und Taunusstein (CityBahn / Aartalbahn)
- 2 Hochtaunus: Wehrheim, Usingen und

Neu-Anspach (Ausbau Taunusbahn)

- 3 Wetterau: Ortenberg, Büdingen, Glauburg und Nidda (Ausbau Niddertalbahn)
- 4 Spessart: Steinau a. d. Straße und Schlüchtern (Ausbau Bahnstrecke Gelnhausen-Fulda)
- 5 Odenwald: Michelstadt, Erbach, Bad König, Breuberg und Höchst im Odenwald (Ausbau Odenwaldbahn)
- 6 Weschnitztal: Rimbach und Mörlenbach (Ausbau Weschnitztalbahn)
- 7 Ried: Stockstadt, Biebesheim und Gernsheim (Ausbau Riedbahn)

Raumbild Südhessen





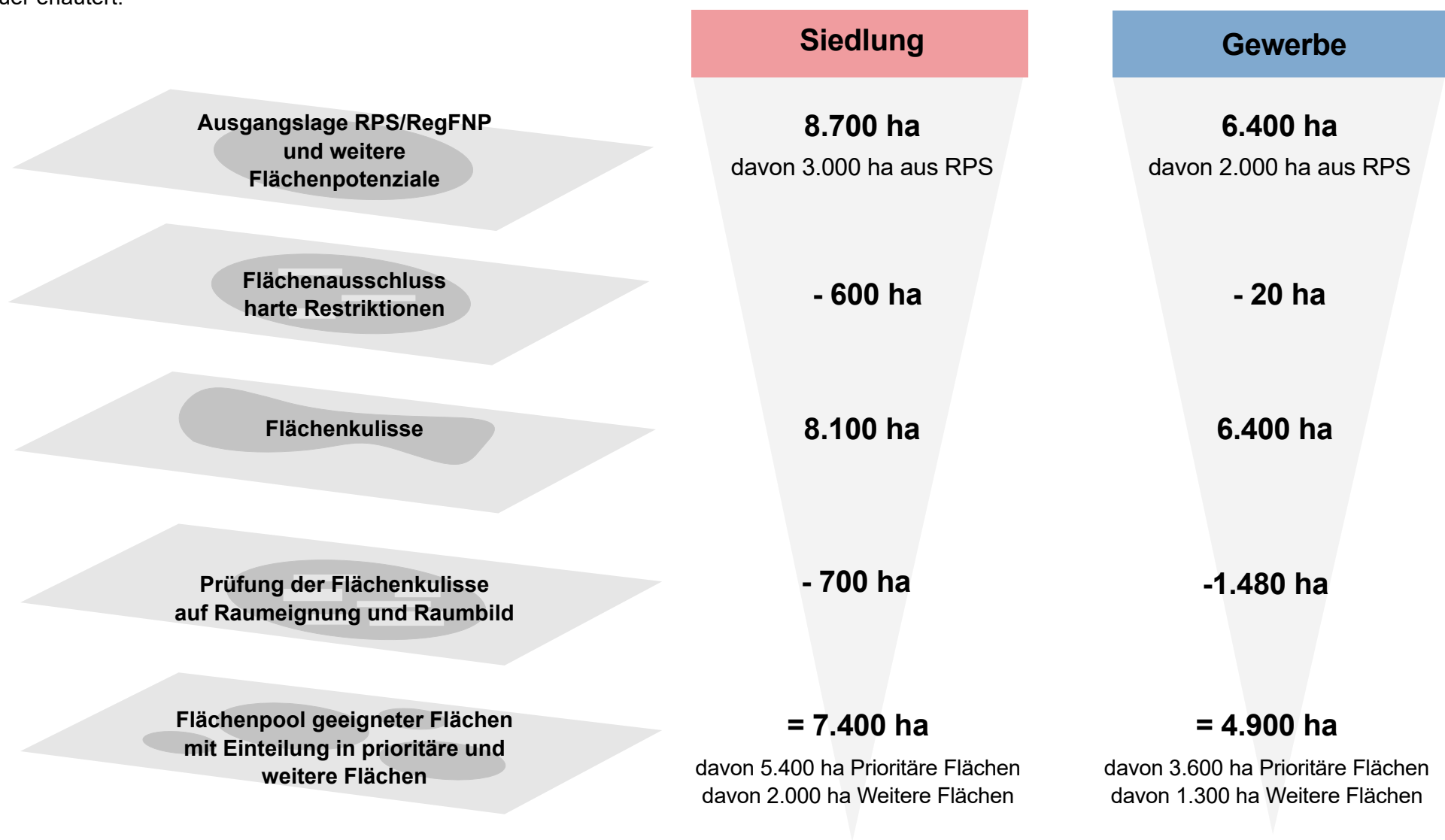


06

FLÄCHENKONZEPT

6. 1. Herangehensweise Flächenauswahl

Im Flächenkonzept wird auf Grundlage der vorherigen Arbeitsschritte ein Pool geeigneter Flächen für die drei Schwerpunktthemen Siedlung, Gewerbe und Logistik vorgeschlagen. Die Flächen ergeben sich aus den in der nebenstehenden Grafik dargestellten Arbeitsschritten und werden im Folgenden genauer erläutert.



6. 1. 1. Ausgangslage RPS/RegFNP 2010 und weitere Flächenpotenziale

Ausgangslage der Flächenuntersuchung war der RPS/RegFNP 2010. Die dort enthaltenen Vorranggebiete Siedlung Planung umfassten ursprünglich etwa 4.200 ha (nur Wohnsiedlungsflächen) und die Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung ca. 3.000 ha (vgl. Kapitel Analyse und Trends sowie Flächenkulisse). Die Flächen wurden daraufhin auf ihren Entwicklungsstand analysiert. Diese Untersuchung ergab, dass ca. 26% aller festgelegten Vorranggebiete Siedlung Planung entwickelt wurden und ca. 4% kurz vor der Fertigstellung (Flächen mit rechtskräftigem B-Plan) stehen. Beim Gewerbe beträgt der Anteil der entwickelten Flächen ca. 31%. Zusätzlich stehen 10% der Flächen kurz vor der Realisierung. Anschließend wurden die noch vorhandenen Flächenpotenziale aus dem RPS/RegFNP 2010 auf ihre mögliche Umsetzbarkeit und Eignung geprüft. Es verbleiben noch 3.000 ha VG Siedlung Planung und 2.000 ha VG Industrie und Gewerbe Planung.

Hinzugekommen sind weitere Flächenpotenziale, die sich in planerisch geeigneten Räumen befinden (bspw. im direkten Einzugsradius von schienengebunden ÖV-Haltestellen) und Flächen, die durch Konzepte der Städte und Gemeinden (bspw. informelle Planungskonzepte - Stadtentwicklungskonzepte, etc.) in Betracht gezogen werden.

Dadurch ergibt sich eine erste Flächenkulisse von ca. 8.700 ha Siedlungsflächen in der Außenentwicklung, 113.000 Wohneinheiten in der Innenentwicklung sowie ca. 6.400 ha Gewerbeflächen.

6. 1. 2. Flächenausschluss harte Restriktionen

Im nächsten Schritt wurde die Flächenkulisse auf „harte“ Restriktionen überprüft. Flächen mit regionalplanerisch bedeutenden Restriktionen (siehe Kapitel Restriktionen) wurden nicht mehr berücksichtigt, da eine Realisierung unwahrscheinlich bzw. nur mit hohem Aufwand möglich ist. Hierzu zählen Flächen in folgenden Gebieten:

- Überschwemmungsgebiete HQ₁₀₀
- Naturschutzgebiete
- Vogelschutzgebiete
- Flora-Fauna-Habitate (FFH-Gebiete)
- Siedlungsbeschränkungsgebiet (Wohnen)
- 400 m- Abstand zu Höchstspannungsfreileitungen über 220 kV (Wohnen)
- Abstand zu Vorranggebieten zur Nutzung der Windenergie (Wohnen 1.000 m, Gewerbe 600 m)

Ausnahmen wurden bei Flächen mit vorhandenem Bebauungsplan gemacht.

Die harten Restriktionen hatten insbesondere Auswirkungen auf Siedlungsflächen. So entfielen insgesamt etwa 600 ha, davon allein 200 ha aufgrund der Lage in den einzuhaltenden Abstandsflächen zu Höchstspannungsfreileitungen. Bei den Gewerbeflächen sind lediglich etwa 20 ha weggefallen.

6. 1. 3. Prüfung der Flächenkulisse auf Raumbild

Im Kapitel Raumbild wurden die für das REK grundlegenden Zielvorstellungen formuliert. Wesentlich sind die Einteilung in einen Kernraum und einen peripheren Raum mit jeweils

unterschiedlichen Entwicklungsschwerpunkten. Die Hervorhebung der Oberzentren und ihrer suburbanen Hot Spots, des Flughafens, der Korridore entlang neuer ÖV-Projekte und der Impulszentren im Kernraum bzw. im Peripheren Raum haben unterschiedliche Auswirkungen auf die Flächenausweisungen im REK. Grundsätzlich sollen die Kommunen in den Schwerpunktbereichen mehr Flächen als andere Kommunen ausweisen. Auch die infrastrukturellen Voraussetzungen spielen eine große Rolle im Raumbild und somit im erstellten Flächenpool. Nur bei Sicherstellung einer nachhaltigen Mobilität kann eine umweltfreundlichere Flächenentwicklung gewährleistet werden.

Stärkung der Oberzentren und der suburbanen Hot Spots

Die Oberzentren Frankfurt am Main, Wiesbaden, Darmstadt, Offenbach am Main und Hanau nehmen aufgrund der im Kapitel Raumbild genannten Gründe wie Erreichbarkeit, Dichten und zentrale Funktionen eine besondere Rolle bei der Entwicklung der Region ein. Sie werden daher als Schwerpunkte bei der Flächenausweisung für Siedlung und Gewerbe empfohlen. Auch bei der Logistik kommt den Oberzentren eine Sonderrolle hinsichtlich der Ballungsraumversorgung bzw. innovativer Ansätze zur Belieferung auf der „letzten Meile“ (urbaner Logistik) zu. Aufgrund dieser Einordnung werden für die Oberzentren neben den Innenentwicklungspotenzialen weitere Flächenausweisungen insbesondere in Räumen mit gut erreichbaren und für hohe Dichten geeigneten Standorten vorgeschlagen. Zusätzlich werden regionalbedeutsame Projekte für Siedlung, Gewerbe bzw. Logistik empfohlen, die aufgrund ihrer Größe eine besondere Rolle einnehmen. Die

Siedlungsprojekte übernehmen dabei einen bedeutenden Anteil des jeweils prognostizierten Wohnungsbedarfs.

Auch bestimmte gut erreichbare Kommunen im suburbanen Raum haben in den letzten Jahren Teilfunktionen der Oberzentren übernommen und bieten sich als Entwicklungsschwerpunkte (Hot Spots) an. Wichtig ist, dass diese Kommunen nicht in Konkurrenz zu den Oberzentren, sondern als sinnvolle Ergänzung zu ihnen verstanden werden. Im Konzept werden auch in den suburbanen Hot Spots verstärkt Flächenpotenziale in nicht unerheblichem Umfang empfohlen. Dabei liegt der Fokus insbesondere auf gut erreichbaren Flächen für die Siedlungs- und Gewerbeentwicklung. Für Logistik eignen sich nur außerhalb des Siedlungszusammenhangs liegende Standorte mit Autobahnanbindung.

Stärkung des Flughafens als Mobilitäts- und Beschäftigungsschwerpunkt

Der Flughafen Frankfurt/Main soll entsprechend der im Raumbild dargestellten Funktionszuweisung auch künftig als Mobilitäts- und Beschäftigungsschwerpunkt im Zentrum der Region fungieren. Daher wird auch im Flächenkonzept durch die Darstellung zusätzlicher Entwicklungsmöglichkeiten eine gewerbliche Weiterentwicklung ermöglicht. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auch auf der Vorhaltung von Flächen für Logistik, insbesondere solcher mit Flughafenaffinität.

Stärkung der Korridore entlang neuer ÖV-Projekte

Die im Raumbild dargestellten Korridore entlang neuer Verkehrsprojekte des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs dienen

insbesondere dazu, Suchräume für künftige Flächenpotenziale zu definieren. In den Korridoren wurden daher in geeigneten Räumen gezielt Siedlungs- und Gewerbeflächen vorgeschlagen. Dieser Aspekt des Raumbildes kam insbesondere in Räumen zu Gute, die bisher über keinen ausreichenden ÖV-Anschluss verfügen und somit nicht im Fokus der künftigen Siedlungs- und Gewerbeentwicklung standen.

Stärkung der Impulszentren im Kernraum und im peripheren Raum

In den Impulszentren ist aufgrund des Ausbaus vorhandener bzw. der Entstehung neuer schienengebundener ÖV-Anschlüsse mit einer steigenden Attraktivität zu rechnen. Es wird daher empfohlen, in diesen Räumen eine gezielte Flächenausweisung vorzunehmen und die Siedlungsflächen dichter zu bebauen als im Übrigen peripheren Raum. Die LEP-Dichtewerte werden in den Impulszentren jeweils um fünf Wohneinheiten je Hektar erhöht, wodurch diese Räume zusätzliche Bedarfe aufnehmen können. Die Impulszentren sind auch Schwerpunkte der künftigen gewerblichen Entwicklung und finden bei den Flächenvorschlägen besondere Berücksichtigung, insbesondere aufgrund der bereits vorhandenen bzw. angedachten ÖV-Anbindung.

6. 1. 4. Prüfung der Flächenkulisse auf Raumeignung

Die Raumeignung ergibt sich aus der Betrachtung der Standortvorteile und der weiteren Restriktionen. Für die Schwerpunktthemen wurden unterschiedliche Kriterien zur Raumeignung zu Grunde gelegt. Die weiteren Restriktionen waren jedoch für alle drei Themenschwerpunkte gleich. Es gab lediglich eine Unterscheidung bei der Gewichtung. Sämtliche Flächenüberlegungen gehen mit den grundlegenden Raumeignungskriterien einher, die im Folgenden gesondert nach Siedlung, Gewerbe und Logistik aufgelistet werden.

Eignungskriterien Siedlung

Für das Schwerpunktthema Siedlung wurden folgende Kriterien herangezogen:

- Flächen der Innenentwicklung
- Fläche bereits in der Diskussion / Vorplanungen und politische Unterstützungen bereits gegeben (kurzfristige Realisierbarkeit scheint möglich)
- Flächen der Außenentwicklung, die bereits als Vorranggebiet Siedlung im RPS/RegFNP 2010 enthalten sind, auch hier ist eine Grundabstimmung anzunehmen
- Kommune mit Wohnungsbauschwerpunkt - Impulszentren (Kommune mit hoher Dynamik, Ableitung Raumbild)
- Kommune mit Siedlungsdichte größer als 30 WE/ha
- Arrondierung im Siedlungszusammenhang in relativer Nähe zu bestehenden Siedlungsstrukturen
- Korridor eines raumbedeutsamen neuen ÖV - Projektes (ggf. neue Haltestelle)

realisierbar), Fläche erhält in absehbarer Zeit einen schienengebundenen ÖV-Anschluss

Einzugsradius von max. 1.000 m (fußläufiger Einzugsradius gemäß verbundweitem Nahverkehrsplan des RMV¹⁾) bzw. 4.000 m (Einzugsradius mit dem Rad) zu bestehendem schienengebundenem ÖV - Anschluss. Der erweiterte Radius wird auf Grund der zunehmenden Akzeptanz von Rad und E-Bike an Bedeutung gewinnen.

Eignungskriterien Gewerbe

Für das Schwerpunktthema Gewerbe wurden folgende Kriterien für die Raumeignung herangezogen:

Flächen der Innenentwicklung

Einzugsradien zu bestehenden und geplanten schienengebundenen ÖV-Halten (1.000 m sowie 4.000 m)

Lage innerhalb des Korridors eines raumbedeutsamen neuen ÖV Projektes

Einzugsradius von 2,5 km zu Autobahnanschlüssen (inkl. sonstige planfreie mehrspurige Straßen)

Lage in einem Impulszentrum im Kernbereich oder peripheren Bereich gemäß Raumbild

Lage im Siedlungsbeschränkungsgebiet des Frankfurter Flughafens

Lage im Korridor entlang von Höchstspannungsfreileitungen über 220 kV

vorhandener Schienenanschluss für Güterverkehre

Einzugsradius von 5 km zu KV-Terminals (Umschlagsterminals für den kombinierten Verkehr zwischen Straße und Schiene)

Sowohl die Anbindung an den schienengebundenen öffentlichen Nahverkehr, als auch die Entfernung zur nächsten Autobahnanschlussstelle spielten bei der Auswahl der Gewerbeflächen eine große Rolle. Dabei wurden beide gleich stark gewichtet, da ein ÖV-Haltepunkt insbesondere für beschäftigungsintensive Gewerbeflächen immer wichtiger wird. Außerdem wurde zwischen Bestand und Planung unterschiedlich gewichtet, da die Umsetzung der geplanten Haltepunkte zwar möglich, aber nicht sicher erscheint. Eine gute verkehrliche Anbindung wird auch in Kapitel 3.2 der 3. Änderung des LEP als wichtiges Kriterium für die Festlegung von Vorranggebieten Industrie und Gewerbe gewertet. Das Siedlungsbeschränkungsgebiet und die Höchstspannungsfreileitungskorridore, in denen i.d.R. keine neuen Wohnnutzungen realisiert werden können, wurden aufgrund dieser Unverträglichkeit als Vorzugsräume für Gewerbe gewertet und entsprechend bei der Gewichtung der Kriterien gewürdigt.

Eignungskriterien Logistik

Aus dem ermittelten Flächenpool für Gewerbe wurde ein Flächenpool mit besonderer Eignung für großflächige, verkehrsintensive Logistik ermittelt. Diese Flächen wurden also bereits im Gewerbeflächenpool hinsichtlich Restriktionen und Raumwiderständen geprüft. Die Eignungskriterien für eine verkehrsintensive, logistische Nutzung leiten sich aus dem Raumbild, den Grundsätzen der dritten Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 und aus den Ergebnissen der

Analyse und der Fachgespräche mit Stakeholdern der Branche ab.

Logistikstandorte zu bündeln, deren Umweltauswirkungen zu minimieren und den kombinierten Güterverkehr durch nahegelegene intermodale Verknüpfungspunkte zu stärken, sind Ziele bzw. Grundsätze der Landesentwicklungsplanung. Für die Innenstadtbelieferung sollen stadtnahe Flächen regionalplanerisch gesichert werden.

Die Analyse und die Fachgespräche haben deutlich gemacht, dass insbesondere der unmittelbare Anschluss an ein planfrei ausgebautes überörtliches Straßennetz und die Nähe zum Absatzmarkt von entscheidender Bedeutung sind.

Hieraus und aus dem Raumbild leiten sich folgende Eignungskriterien für großflächige, verkehrsintensive Logistik ab:

Nähe zur Anschlussstelle von Autobahnen und planfrei ausgebauten überörtlichen Straßen (1.000 m, 2.500 m Einzugsradius)

Konzentration zukünftiger Entwicklungen an heutigen Logistik-Hotspots (1.000 m Einzugsradius)

Nähe zu intermodalen Umschlagspunkten (KV-Terminals, Häfen) (5 km, 10 km Einzugsradius)

Lage nicht im unmittelbaren Umfeld von Siedlungsräumen oder von diesen durch große Verkehrsachsen getrennt

Überwiegendes Flächenangebot im Kernraum, um eine nachhaltige und emissionsarme Ballungsraumversorgung zu gewährleisten

Vermeidung von flächenintensiver Logistik in den Impulszentren im peripheren Raum, da hier arbeitsplatzinten-

¹ Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH (Hrsg.): Verbundweiter Nahverkehrsplan für die Region Frankfurt RheinMain, Frankfurt am Main 2014

sives Gewerbe angesiedelt werden sollte (vgl. Raumbild)

Flächen mit kurzfristiger Realisierbarkeit, da die politische Unterstützung bereits gegeben bzw. das Abweichungsverfahren bereits beschlossen ist, wurden auch dann in den Flächenpool aufgenommen, wenn sie die oben genannten Kriterien nicht voll erfüllen.

Es gibt eine Reihe weiterer Kriterien, die auf regionalplanerischer Ebene nicht abschließend beurteilt werden können, jedoch eine erhebliche Rolle für die Flächeneignung spielen und im weiteren Verfahren beachtet werden müssen:

Gesicherte (innere und) äußere verkehrliche Erschließung (Kapazität, Mindestbreiten, Radien, lichte Höhen, Tragfähigkeit, keine Nutzungseinschränkungen aufgrund von Luftqualität und Lärm-schutz)

Beeinträchtigung von Siedlung und sensiblen Nutzungen im Umfeld bzw. entlang der Erschließung. Baurechtliche Widmung (24/7 Betrieb), falls erforderlich: Lärm- und Sichtschutz



Umweltprüfung

Breitbandanschluss (zunehmende Relevanz)

Mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Aus Nutzersicht sind die wichtigsten Faktoren: die Nähe zum Autobahnanschluss, zum Flughafen bzw. zum Erzeuger-/ Absatzmarkt und damit verbundene kurze Fahrwege, keine Betriebseinschränkungen, Größe, Zuschnitt, Ebenheit und Tragfähigkeit des Grundstücks.

Restriktionen

Nachdem zuvor bereits Ausschlussflächen aufgrund von harten Restriktionen identifiziert wurden, sind im Rahmen der Eignungsprüfung weitere Raumwiderstände geprüft worden. Auch bei den Restriktionen wurde eine Gewichtung vorgenommen, nach der höherwertige Kategorien (z.B. sehr hohes Bodenertragspotenzial²) gegenüber den niedriger gewichteten Katego-

² GIS-Datenauswertung Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), 2018



rien (z.B. nur hohes Bodenertragspotenzial) stärker gewichtet wurden.

Bei der Auswahl der weiteren Restriktionen stand die Berücksichtigung von Freiraumfunktionen mit ökologischer, agrarischer und forstlicher Ausrichtung im Vordergrund, wie in den Kapiteln 4.1, 4.4. und 4.5 der 3. Änderung des LEP beschrieben.

Gemäß Kapitel 4.2.3 der 3. Änderung des LEP sind die Klimafunktionen besonders zu würdigen. Im RPS/RegFNP 2010 sind Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion festgelegt, die im Rahmen der Restriktionsanalyse berücksichtigt wurden. In der Neuaufstellung des RPS/RegFNP wird außerdem eine derzeit in Arbeit befindliche landesweite Klimaanalyse zu berücksichtigen sein.

Hinsichtlich der Sicherung siedlungsnaher Erholungsräume (Kapitel 4.3. der 3. Änderung des LEP) wurden besonders bedeutsame Grünzüge aus dem Landschaftsrahmenplan Südhessen abgeleitet und berücksichtigt.

Flächen für die Rohstoffsicherung wurden gemäß Kapitel 4.6 LEP berücksichtigt.

Zu den weiteren Restriktionen zählen:

- Bodenertragspotenzial
- Bodenfunktion
- Biotopkomplexe
- Besondere Klimafunktion
- Trinkwasserschutzgebiete
- Raumbedeutsame Landschaftskorridore
- Landschaftsschutzgebiete
- Landschaftsbildbewertung
- Flächen für die Rohstoffsicherung
- Forstflächen
- Seveso Betriebe inklusive Achtungsabständen (ausschließlich bei Siedlung)

6. 1. 5. Pool geeigneter Flächen

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Analysen und Bewertungen wurde aus der ursprünglichen Flächenkulisse ein Flächenpool mit geeigneten Flächen ermittelt.

Der Flächenpool umfasst:

7.400 ha Siedlungsflächen

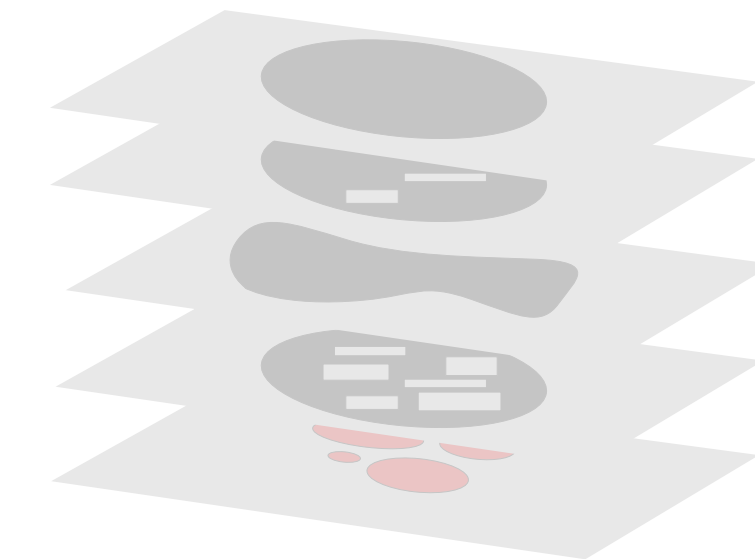
4.900 ha Gewerbeflächen

davon 1.250 ha Logistikflächen

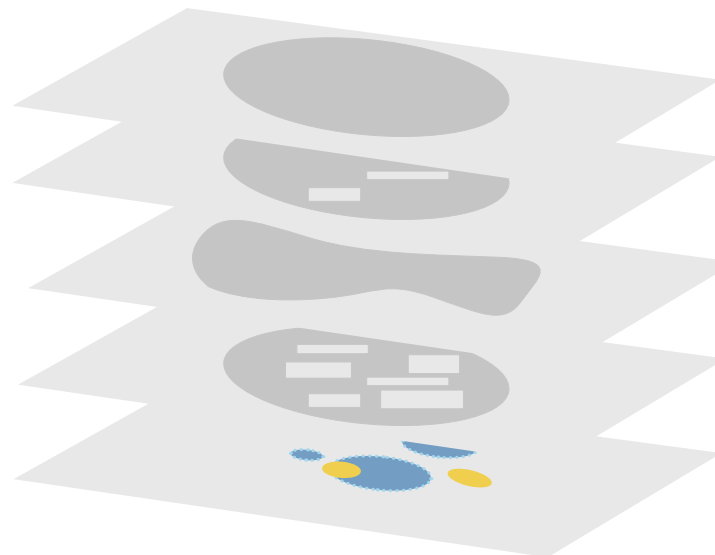
Der Flächenpool wurde in prioritäre und weitere Flächen unterteilt, damit flexibler auf neue Rahmenbedingungen wie sich ändernde Bedarfe oder den Wegfall von als prioritär eingeschätzten Flächen reagiert werden kann. Diese Vorgehensweise dient dazu, dass Kommunen alternative Flächenausweisungen vornehmen können, ohne dabei auf ungeeignete Flächen zurückgreifen zu müssen. Die Vorgehensweise zur Einteilung in prioritäre und weitere Flächen wird im Folgenden für die Schwerpunktthemen Siedlung, Gewerbe und Logistik erläutert.

Am Ende des Kapitels 6 befindet sich eine Karte mit dem Pool geeigneter Flächen > 5 ha und der Einteilung in die besagten Flächenkategorien (prioritäre Flächen und weitere Flächen).

Der Flächenpool geeigneter Flächen wird als Diskussionsgrundlage für den weiteren Prozess der Neuaufstellung des RPS/RegFNP als fachlicher Input empfohlen.



Pool geeigneter Flächen Siedlung
7.400 ha
davon 5.400 ha prioritäre Flächen



Pool geeigneter Flächen Gewerbe (inkl. Logistik)
4.900 ha
davon 3.600 ha prioritäre Flächen
und 1.250 ha Flächen mit logistischer Eignung

6. 2. Flächenpool Siedlung

Der Pool der Siedlungsflächen setzt sich aus der Innenentwicklung und der Außenentwicklung zusammen. Es handelt sich bei dem vorgeschlagenen Flächenpool um ein Angebot an Siedlungsflächen, welche den grundlegenden Zielen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung entsprechen (wie im Kapitel Raumeignung beschrieben). Eine abschließende Beurteilung muss zunächst im Rahmen der Aufstellung des RPS/RegFNP und anschließend auf bauleitplanerischer Ebene erfolgen.

Einen besonderen Schwerpunkt in der Siedlungsentwicklung stellen die Dichtewerte dar. Um die auf den folgenden Seiten genannten Wohneinheiten zu verstehen, werden im ersten Schritt die angesetzten REK-Dichtewerte erläutert. Deren Anpassung spielt eine maßgebliche Rolle bei der Umsetzung des Siedlungspools in Wohneinheiten dar.

6. 2. 1. Anpassung der Dichtewerte

Während der Diskussion mit den Akteuren in der Region, nicht zuletzt mit den Kommunen selbst, waren die Dichtewerte oft zentrales Thema. Die Übertragung der regionalplanerischen Dichtewerte aus der dritten Änderung des LEP auf die im Rahmen der Bauleitplanung zugrunde zu legenden städtebaulichen Dichtewerte stellt für viele Kommunen eine Herausforderung dar.

Bei der Abfrage der realen Dichtewerte (= die Dichtewerte mit der eine Gemeinde aktuell neue Baugebiete entwickelt) hat sich ein deutlicher Unterschied zu den LEP-Dichtewerten gezeigt. Durchschnittlicher Wert der realen Dichten liegt für ganz Südhessen bei ca. 32 WE/ha. Gemäß LEP Dichten, liegt

dieser mit 38 WE/ha deutlich höher.

Da Flächen ein knappes Gut sind, wird eine Festsetzung von höheren Dichtewerten einschließlich der Festsetzung als Mindestwert empfohlen. So kann man dem Flächenspargrundsatz der Bundesrepublik und des Landes Hessen gerecht werden.

Höhere Dichte = geringere
Flächeninanspruchnahme

Im zentralen Ortsteil sollten generell höhere Dichten geschaffen werden, als in den Randbereichen und in den kleineren Ortsteilen.

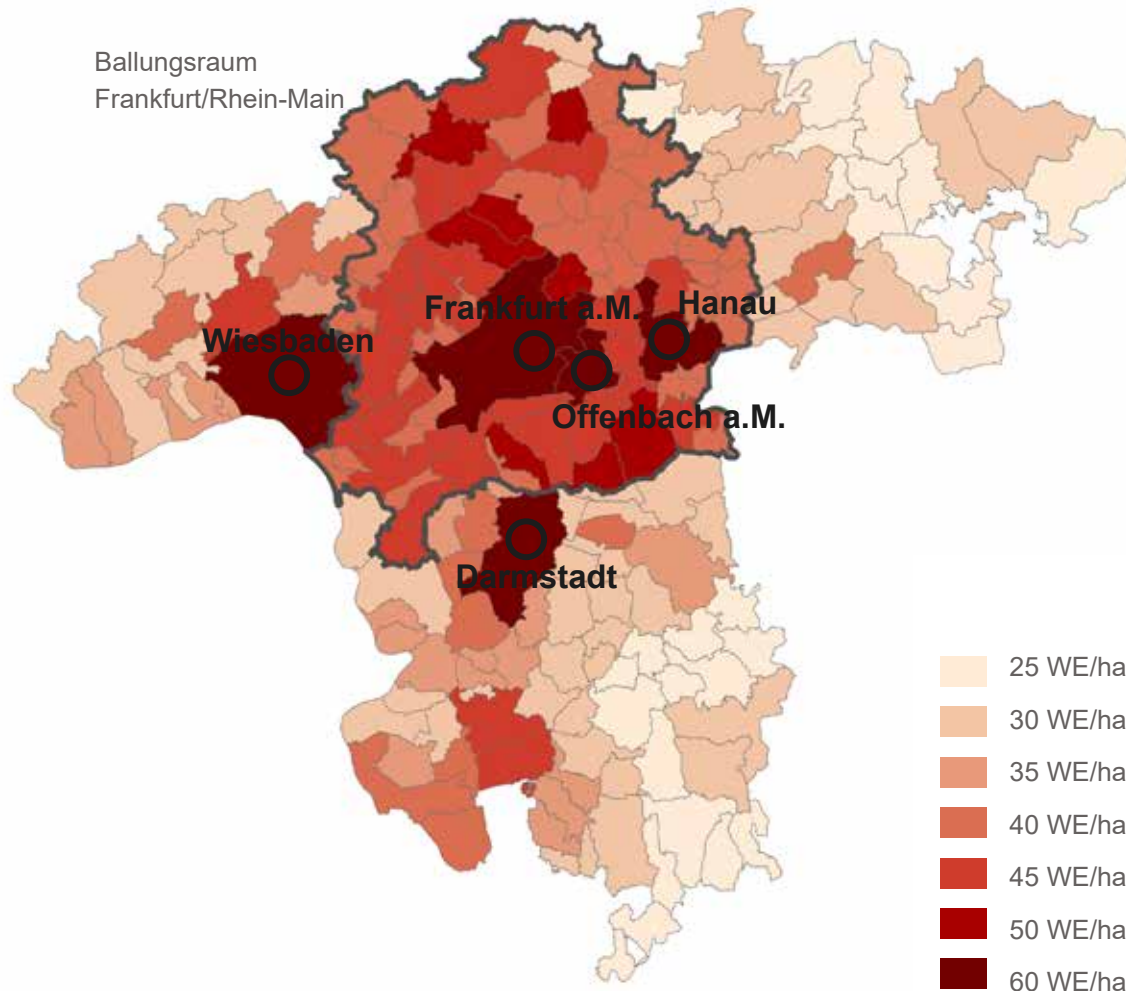
Auch bei einer schienengebundenen ÖPNV Anbindung sollte mit höheren Dichten agiert werden. Auch sollen im Raumbild ausgewiesene Schwerpunktbereiche / Impulszentren einen höheren Dichtewert als bisher aufzeigen.

Im Einzelnen bedeuten diese Maßnahmen eine Anpassung in folgenden Bereichen:

In den peripheren Impulszentren
(+5 WE/ha)

Bad Schwalbach, Taunusstein, Wehrheim, Usingen, Neu-Anspach, Ortenberg, Büdingen, Glauburg, Nidda, Steinau a.d. Straße,

REK-Dichtewerte



Schlüchtern, Breuberg, Höchst im Odenwald, Bad König, Erbach, Michelstadt, Rimbach, Mörlenbach, Stockstadt, Biebesheim, Gernsheim

In den Impulszentren im Kernbereich
(+5 WE/ha)

Idstein, Niedernhausen, Bad Homburg, Oberursel, Friedrichsdorf, Friedberg, Bad Nauheim, Bad Vilbel, Gelnhausen, Langen, Rodgau, Rödermark, Dieburg, Heppenheim, Bensheim

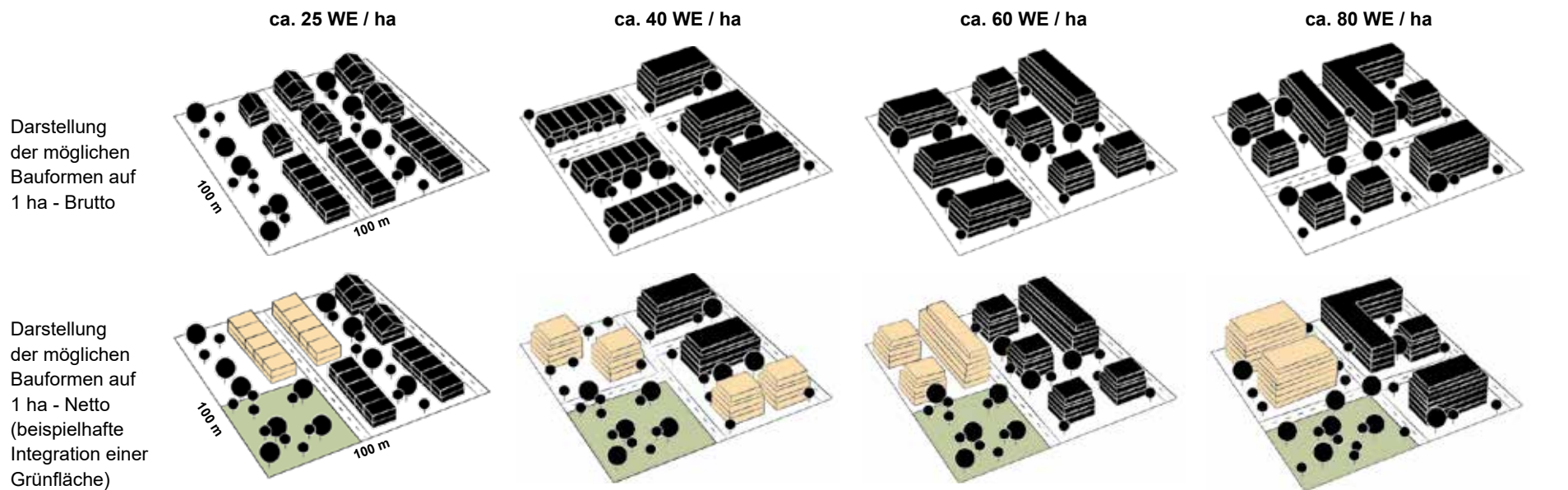
Außer der Erhöhung von Dichtewerten in den genannten Bereichen, wird in zwei Ge-

meinden eine Minderung der Dichtewerte vorgeschlagen. Der Raumkategorie „ländlicher Raum“ aus dem gültigen RPS/RegFNP 2010 wird durchschnittlich eine Dichte von 25 WE/ha zugewiesen. Gemäß der 3. LEP Änderung wird jedoch innerhalb des Regionalverbands generell eine regionalplanerische Mindestdichte von 40 WE/ha angesetzt. Für die beiden Kommunen Münzenberg und Rockenberg scheint diese Vorgabe zu hoch, da sie sich in der Kategorisierung „ländlicher Raum“ befinden. Es wird vorgeschlagen, für diese Gemeinden einen um 10 WE/ha reduzierten Dichtewert, mithin 30WE/ha bei Neubaugebieten anzuwenden.

Die untenstehende Grafik zeigt eine exemplarische Darstellung der unterschiedlichen Dichtewerte auf. In der oberen Zeile wird verdeutlicht, welche Wohnformen auf einem Hektar Bruttobauland möglich sind, da sich auch die LEP-Werte auf Bruttobauland beziehen.

In der zweiten Zeile ist zusätzlich ein Teil der Fläche als Grünraum vorgesehen (beispielhaft für soziale Infrastrukturen wie Schulen, Kitas, Spielplätze, Parkanlagen und weitere notwendige Einrichtungen). Deutlich erkennbar ist die Veränderung der Wohnformen bei einer Integration dieser Einrichtungen oder Grünanlagen im Plangebiet.

Modellhafte Darstellung Dichte



Gebäudetyp	1 WE	2 WE	6 WE	7 WE	7 WE	12 WE	17 WE	20 WE
Wohneinheiten	1 WE	2 WE	6 WE	7 WE	7 WE	12 WE	17 WE	20 WE

6. 2. 2. Innenentwicklung

Die Methodik zur Erfassung von Innenentwicklungspotenzialen ist bereits im vorherigen Kapitel erläutert worden (vgl. Kapitel Flächenkulisse). Es wurde ein Innenentwicklungspotenzial von insgesamt 113.000 WE identifiziert. Eine Flächengröße lässt sich nicht nennen, da ein partieller Anteil sich nicht flächig ablesen lässt (bspw. Baulücken, Aufstockungen, Nachverdichtungen, etc.).

Die meisten Innenentwicklungspotenziale befinden sich in absoluten Werten in den Oberzentren:

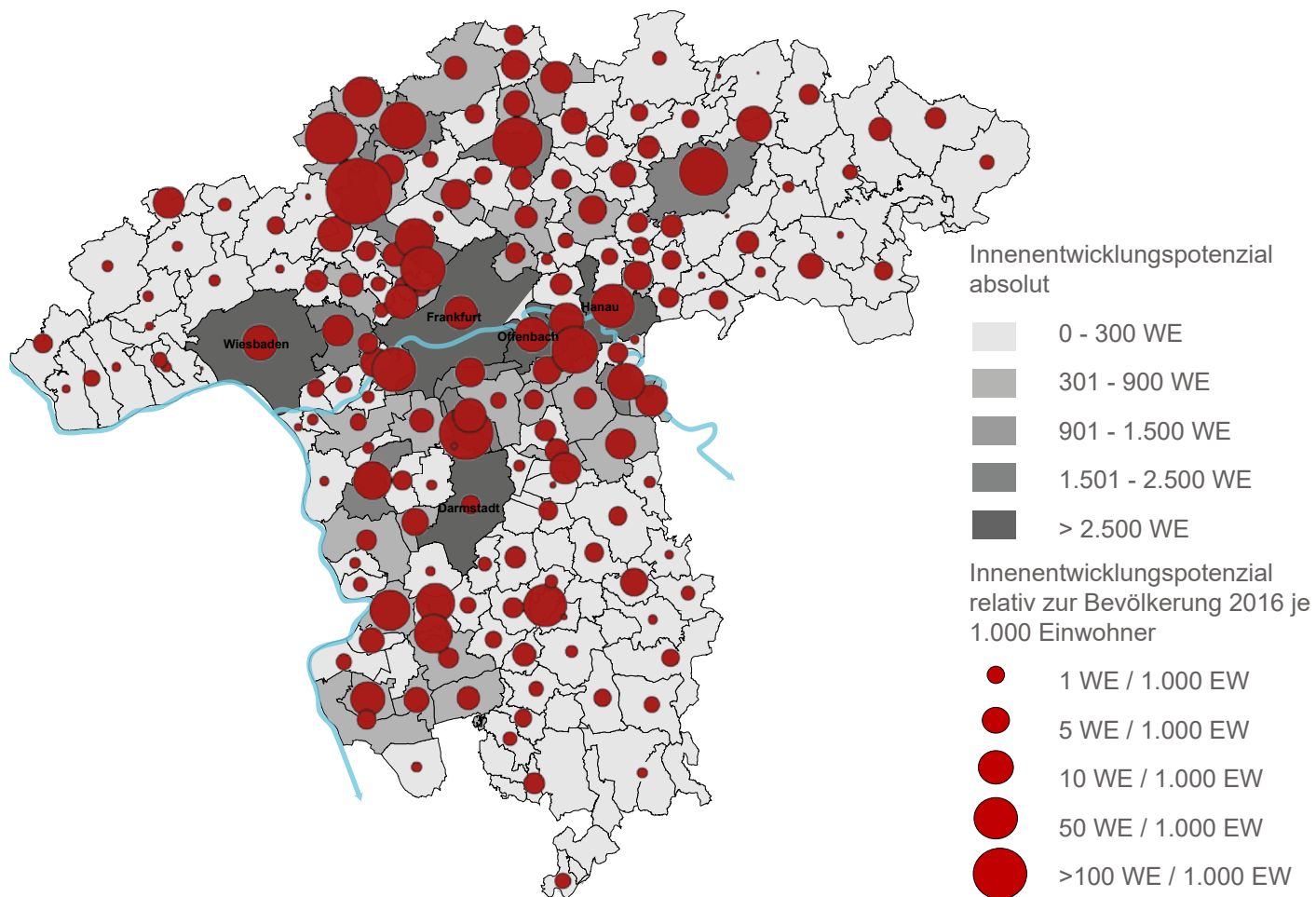
- Frankfurt am Main: 30.700 WE
- Darmstadt: 3.500 WE
- Wiesbaden: 12.400 WE
- Offenbach am Main: 5.500 WE
- Hanau: 6.600 WE

Somit leisten die Oberzentren einen entscheidenden Beitrag zur gesamten Innenentwicklung Südhessens (knapp 50%).

Um eine Vergleichbarkeit der Städte und Gemeinden herstellen zu können, wurde die Innenentwicklung in Relation zur Bevölkerung 2016 gesetzt (WE je 1.000 Einwohner). Aus diesen relativen Zahlen ist in einigen Kommunen im Hochtaunuskreis (z.B. Wehrheim, Neu-Anspach) sowie im Landkreis Offenbach (z.B. Obertshausen, Langen), im Landkreis Wetterau (z.B. Büdingen) im Kreis Bergstraße (Zwingenberg) und im Kreis Darmstadt-Dieburg (Alsbach-Hähnlein) ein relativ hoher Innentwicklungsanteil erkennbar.

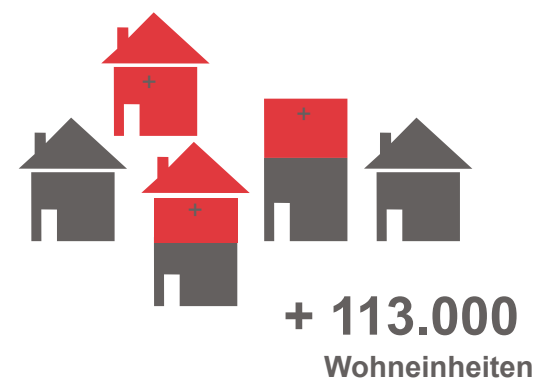
Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sollte es oberste Priorität sein, diese Innenentwicklungspotenziale zu ent-

Innenentwicklung absolut und relativ zur Bevölkerung 2016



wickeln. Es wird empfohlen, den gesamten Flächenpool der Innenentwicklung vorrangig zu entwickeln und ggf. zu fördern. Auch bei zukünftigen Innenentwicklungspotenzialen (bspw. durch Freiwerden weiterer Kasernenstandorte oder durch die Umstrukturierung von Flächen), sollen diese Flächen schnellstmöglich einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Innenentwicklungspotenzial



6. 2. 3. Prioritäre und Weitere Flächen

Da allein die Innenentwicklung nicht ausreicht, um ein attraktives Angebot an Siedlungsflächen für Südhessen sicherzustellen und versucht werden soll, den sich aus der IWU Wohnungsbedarfsprognose ergebenden Bedarf von 335.000 Wohneinheiten bis 2030 zu decken, wird ein Pool an Außenentwicklungsflächen vorgeschlagen. Diese sind in zwei Kategorien (Prioritäre Flächen und Weitere Flächen) eingeteilt. Anzumerken ist, dass es sich bei dem vorgeschlagenen Flächenpool um ein Angebot an Flächen handelt. Durch die Einteilung in Kategorien soll den Kommunen eine Flexibilität ermöglicht werden. Die prioritären Flächen sollen dabei vorrangig entwickelt werden, da sie im besonderen Maße die Raumeignungskriterien erfüllen und damit den im Folgenden genannten Zielen der nachhaltigen Siedlungsentwicklung entsprechen oder weil sie aufgrund des fortgeschrittenen Planungsstandes einen wichtigen Beitrag gegen den Wohnungsmangel leisten können.

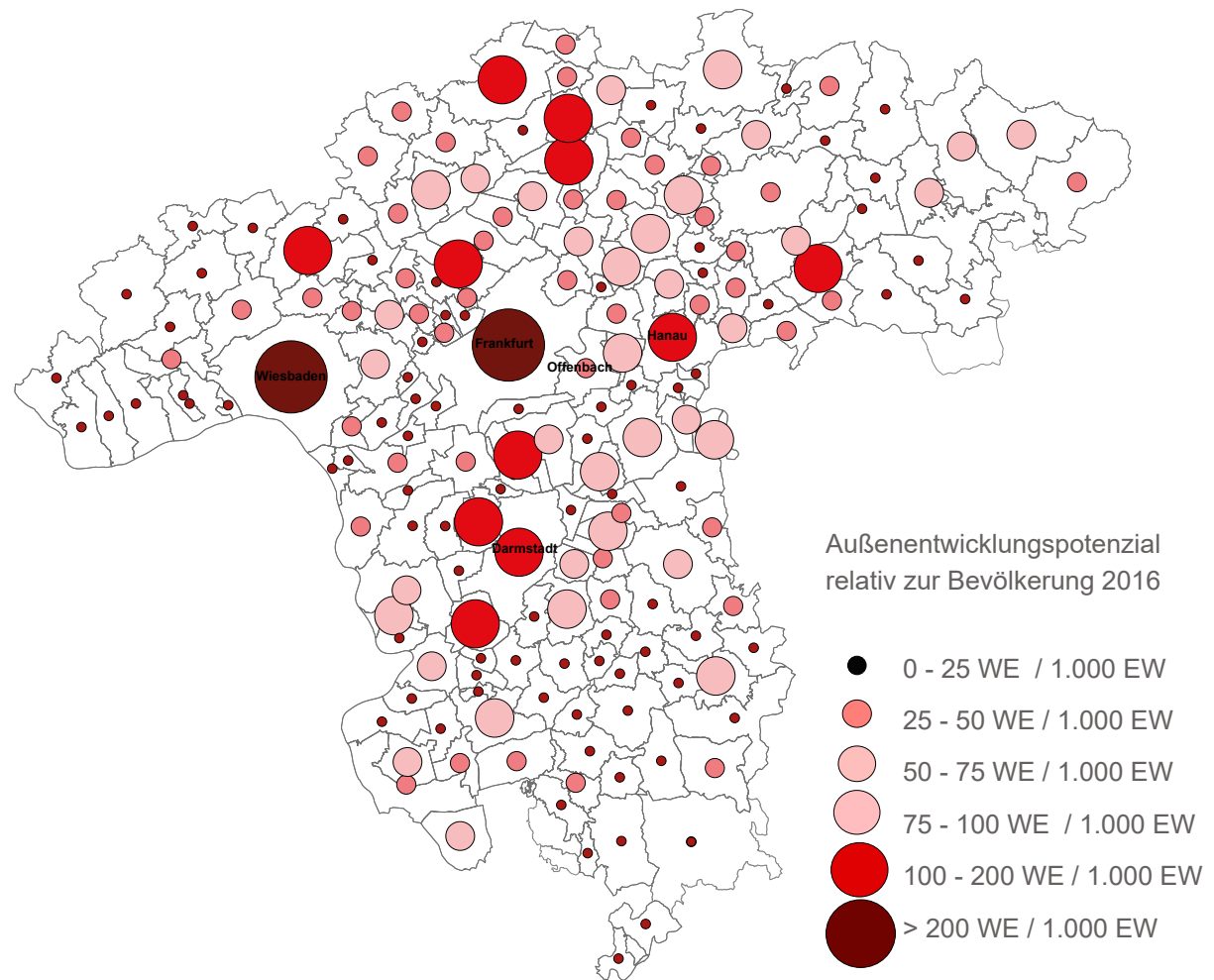
„Innenentwicklung vor Außenentwicklung“

Alle Innenentwicklungsflächen sollten vorrangig entwickelt werden, um mit dem knappen Bodengut nachhaltig umzugehen.

Stärkung des peripheren Raums

Im Raumbild wurden sieben periphere Impulszentren benannt. In diesen Kommunen sollte zur Stärkung und Stabilisierung des ländlichen Raums vorrangige Siedlungs- (und Gewerbe-)entwicklung stattfinden. So kann eine Versorgung und Stärkung des umliegenden peripheren Raums langfristig sichergestellt werden, und einer Konzentration auf den Kernraum und die Oberzentren entgegengewirkt werden.

Außenentwicklung relativ zur Bevölkerung 2016



Außenentwicklungspotenzial



+ 236.000
Wohneinheiten

Nachhaltige Siedlungsentwicklung im fußläufigen Einzugsradius von schienenengebundenem ÖV

Alle Flächen, die sich im direkten fußläufigen Einzugsradius von bestehenden schienenengebundenen ÖV-Haltepunkten befinden (1.000 m Radius) sollen vorrangig entwickelt werden. Bei neuen Schienenprojekten sollte dieses Kriterium frühzeitig berücksichtigt werden. Wie im Raumbild erkennbar, nimmt das REK bereits heute (Stand 2019) Rücksicht

auf in Planung befindliche Schienenstrecken („Impulszentren“).

Flächen mit kurzfristiger und somit hoher Realisierungswahrscheinlichkeit

Wie bereits in vorherigen Kapiteln beschrieben, wurden bei der Auswahl der Flächen bestehende Bebauungspläne oder bereits diskutierte Flächen berücksichtigt. Da diese Flächen planerisch weit entwickelt sind und in der Region akuter Wohnungsmangel herrscht, sollte die Umsetzung zeitnah voranschreiten.

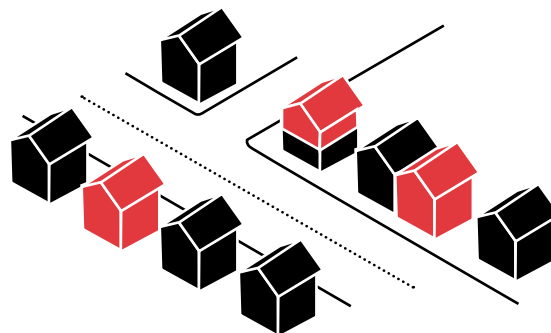
Prioritärer Flächenpool
5.400 ha Flächenpotenzial

Unter diesen Prämissen wurden Außenentwicklungsflächen (Annahme: REK - Dichtewerte) mit einem Potenzial für 236.100 WE identifiziert. Die Flächeninanspruchnahme kann mit rund 5.400 ha beziffert werden. Wichtig ist, dass es sich bei dem Flächenpool um Flächen ab einer Flächengröße von ca. 0,5 ha handelt. Im gültigen RPS 2010 sind als Regionalplan Flächen < 5 ha nicht aufgenommen. Aufgrund der Einbeziehung sämtlicher Flächengrößen resultiert eine vergleichsweise größere Flächenkulisse.

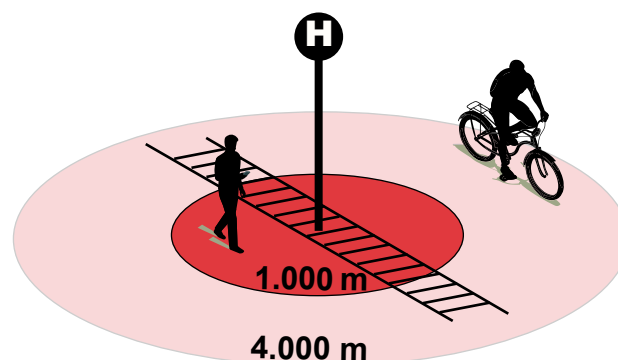
In dem Siedlungsflächenpool befinden sich außerdem „Weitere Flächen“. Sollten prioritäre Flächen nicht realisierbar sein, z.B. weil sie politisch nicht gewollt sind oder einer Prüfung auf bauleitplanerischer Ebene nicht standhalten, kann auf diesen weiteren Pool zugegriffen werden. Bei den Weiteren Flächen sind folgende Kriterien zugrunde gelegt worden:

- Flächen mit einer aus heutiger Sicht geringeren Realisierungswahrscheinlichkeit (Ideen aus nicht beschlossenen

Innenentwicklung vor Außenentwicklung



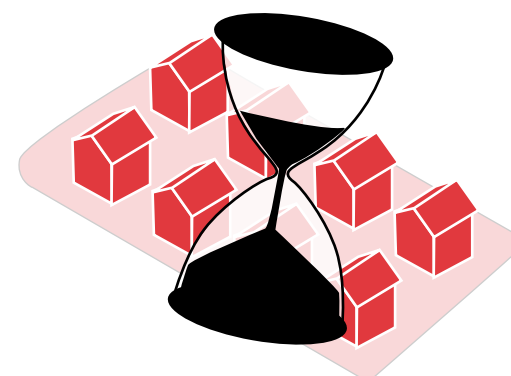
Nachhaltige Siedlungsentwicklung im fußläufigen Einzugsradius von schienengebundenem ÖV



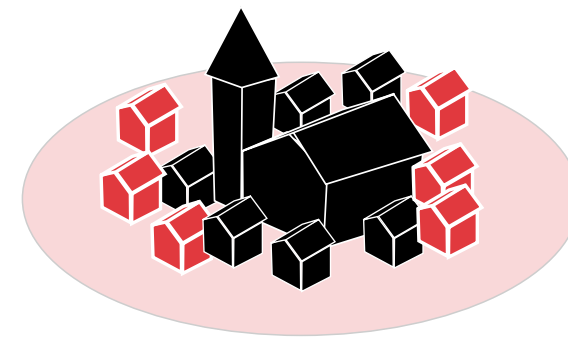
Stadtentwicklungskonzepten, Prioritätenennung aus den Kommunalen Fachgesprächen, etc.)

- Flächen im 4.000 m Einzugsradius von bestehenden oder geplanten ÖV-Anschlüssen, die zwar über keine fußläufige Erreichbarkeit zu Halten des öffentlichen Personennahverkehrs verfügen, von denen aus ÖV- Halte aber mit dem Fahrrad erreichbar sind.

Flächen mit kurzfristiger + hoher Realisierungswahrscheinlichkeit



Stärkung des peripheren Raums



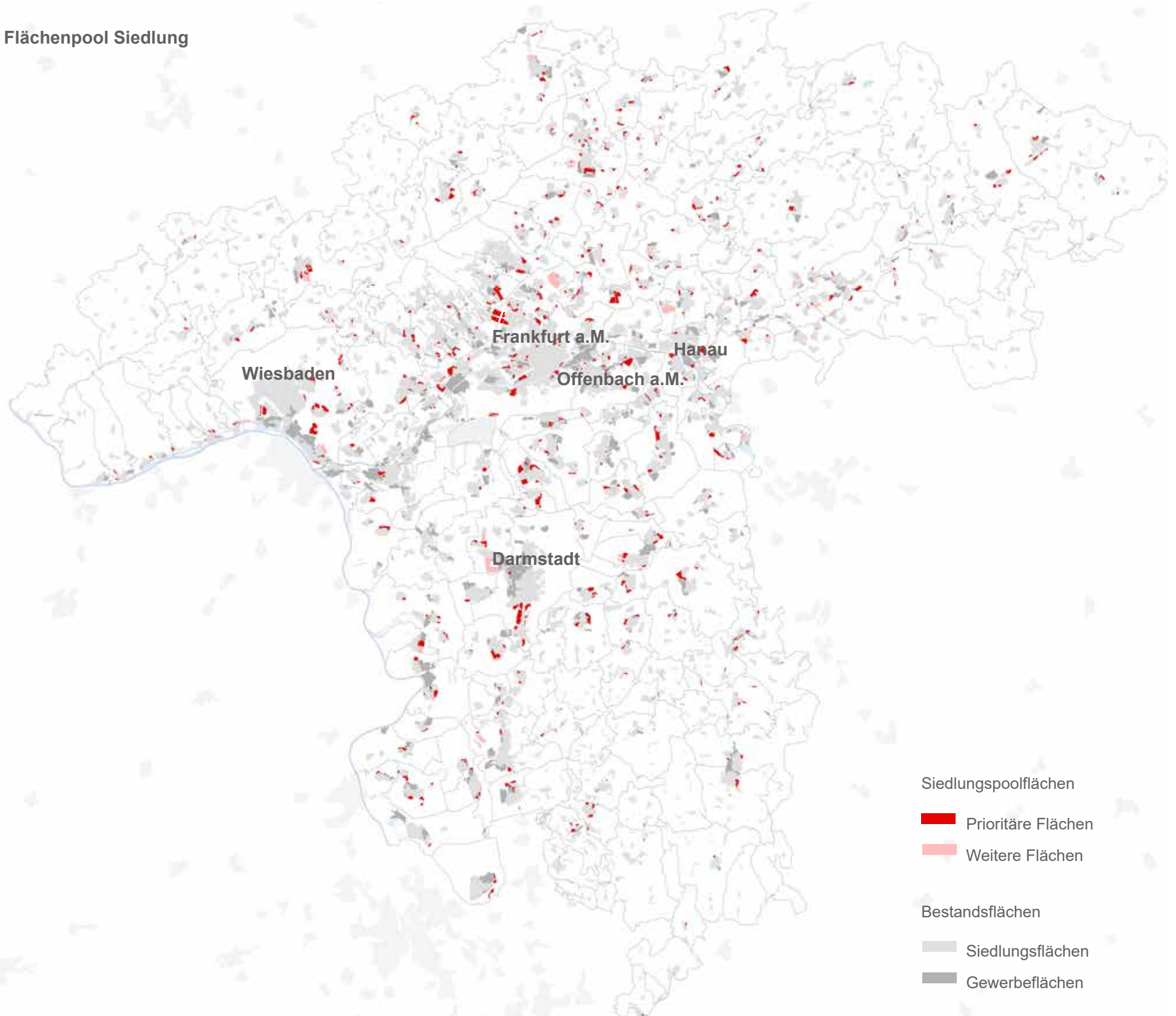
- Flächen zur Eigenentwicklung von Kommunen (speziell im peripheren Raum)

Weiterer Flächenpool
2.000 ha Flächenpotenzial

Diese Flächen müssen auf bauleitplanerischer Ebene weiter untersucht werden.

Auf den weiteren Flächen lässt sich ein Potenzial von zusätzlich ca. 82.600 Wohneinheiten auf ca. 2.000 ha Flächen verwirklichen

Flächenpool Siedlung

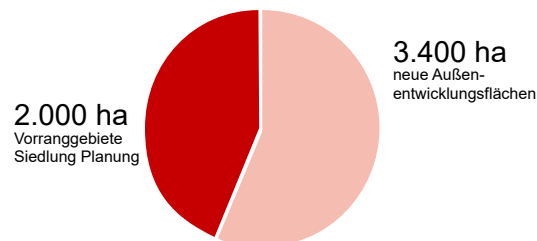


6. 2. 4. Zusammensetzung des prioritären Flächenpools

Im RPS/RegFNP 2010 sind 4.200 ha Vorranggebiete Siedlung Planung für die Innen- und Außenentwicklung ausgewiesen. Zu erwähnen ist, dass - wie im Umweltbericht zum RPS dargelegt - bei diesen Flächen die Sondergebiete und Gemeinbedarfsflächen nicht berücksichtigt wurden.

In den Jahren 2010 bis 2017 wurden von den 4.200 ha Flächen ca. 1.200 ha entwickelt, somit bleiben ca. 3.000 ha Planungsflächen Siedlung übrig.

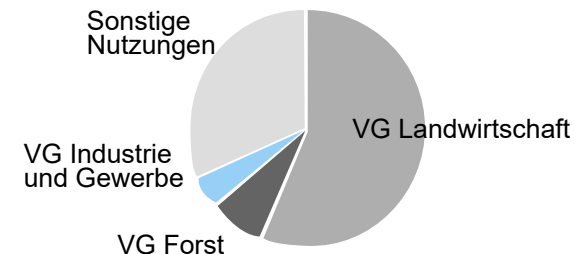
Diese 3.000 ha wurden regionalplanerisch auf ihre Realisierungshindernisse überprüft, u.a. auf Grundlage von harten Restriktionen (Betroffenheit Höchstspannungsfreileitungen, etc). Oder es wurde gemeinsam mit den Fachplanern vor Ort die Umsetzbarkeit/Mobilisierung der Flächen eingeschätzt. Durch diese Untersuchungen sind nochmals rund 600 ha der Flächen weggefallen, die sich mittelfristig nicht realisieren lassen.



In das Regionale Entwicklungskonzept Südhessen konnten somit 2.400 ha der im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen Planungsflächen für Siedlung übernommen werden.

Wie eingangs erwähnt bezieht sich diese Flächenkulisse auf Innen- und Außenentwicklungsflächen. Da im Regionalen Entwicklungskonzept die Innenentwicklungsflächen flächig nicht beziffert werden, wurde von den ausgewiesenen Flächen der Anteil an Innenentwicklungsflächen abgezogen - dies sind 400 ha.

Aus den Erläuterungen lässt sich schlussfolgern, dass von dem Prioritären Flächenpool an Außenentwicklungsflächen von 5.400 ha,



2.000 ha Flächen aus dem gültigen RPS/RegFNP übernommen wurden (etwa. 37%). Der restliche Anteil des Flächenangebotes geeigneter Flächen liegt auf neuen Außenentwicklungsflächen (etwa 3.400 ha).

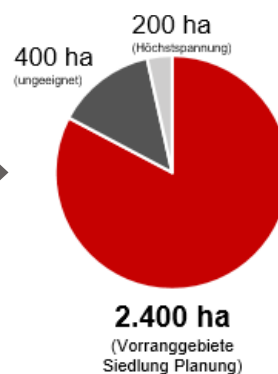
Im Folgenden wurden die zusätzlichen 3.400 ha prioritäre Flächen auf ihre derzeit ausgewiesene Nutzung untersucht, was folgendes Resultat ergab:

- Vorranggebiet Landwirtschaft: 1.900 ha
- Forstflächen: 200 ha
- Vorranggebiet Industrie und Gewerbe B/P: 50 ha
- Sonstige Nutzungen (insb. Vorbehalt Landwirtschaft): 1.250 ha

RPS / RegFNP 2010

Überprüfung 2010-2017

Restriktionen 2018



Außenentwicklung

2.000 ha
37% der Flächen aus dem prioritären Flächenpool 2018



Innenentwicklung

400 ha

6. 2. 5. Betrachtung von Wohneinheiten

Während auf den vorherigen Seiten die flächige Betrachtung der Potenzialgebiete beschrieben wurde, soll es nun um die Zusammensetzung der Wohneinheiten und deren räumliche Verteilung gehen. Grundlage der gesamten Studie ist die vom HMWEVW in Auftrag gegebene landesweite Wohnungsbedarfsprognose bis 2030 des IWU („IWU-Prognose“). Die Hinterlegung der Flächen mit Dichtewerten ist somit essenziell, um eine Überprüfung der Bedarfsdeckung zu generieren.

Bedarfsdeckung IWU-Prognose

Die IWU-Wohnungsbedarfsprognose hat für jeden Wohnungsbereich (weitgehend kongruent zu den Mittelbereichen) einen Bedarfswert ermittelt, welcher sich aus unterschiedlichen Parametern zusammensetzt (siehe Kapitel Methodik).

Im Folgenden soll der bestehende Flächenpool des REK den Bedarfswerten aus der IWU-Prognose gegenübergestellt werden.

Demnach beträgt der Gesamtbedarf für Südhessen von 2015 bis 2030 rund 335.000 Wohneinheiten. Da das Regionale Entwicklungskonzept auf dem Stand 31.12.2017 basiert (nach Abschluss der kommunalen Fachgespräche und der Rückmeldungen), muss die Bautätigkeit der bereits in die Prognose eingehenden Jahre 2016 und 2017 abgezogen werden. Die Baufertigstellungen belaufen sich gemäß Hessischer Gemeindestatistik in diesen Jahren auf

- 2016: 14.000 WE
- 2017: 17.200 WE

Diese 31.200 fertiggestellten Wohneinheiten werden vom prognostizierten Bedarf abgezogen.

Der neu ermittelte Prognosewert von 2018 bis 2030 lässt sich auf rund (335.000 - 31.200) 303.800 Wohneinheiten beziffern. Dies stellt den Ausgangswert für weitere Überprüfungen dar.

In den vorherigen Kapiteln wurden die beiden ermittelten Zahlen für die Bedarfsdeckung bereits genannt, dies sind zum einen

- 113.000 WE aus der Innenentwicklung sowie
- 236.200 WE Außenentwicklung aus den prioritären Flächen (unter Annahme der REK-Dichtewerte)

Werden diese beiden Zahlen der errechneten Prognose von 2018 bis 2030 gegenübergestellt, so ergeben sich 349.200 Wohneinheiten, und somit ein Überschuss von 45.400 Wohneinheiten.

303.800 WE Bedarf

Wohneinheiten Bedarf - 335.000 WE (gem. IWU-Wohnungsbedarfsprognose)
abzügl. Baufertigstellungen - 31.200 WE (gem. Hessischem Statistischem Landesamt)

1. Innenentwicklung

- Baulücken, Aufstockung, Nennung von Kommunen
- flächige Ablesung (bspw. Kasernenareale, etc.)

113.000 WE

2. Außenentwicklung

- Wohneinheiten aus den prioritären Flächen (unter Annahme der REK-Dichtewerte)
- prioritäre Flächen: 5.400 ha

236.200 WE

Räumliche Verteilung der Bedarfsdeckung

Die räumliche Verteilung weicht - gelenkt durch das erstellte Raumbild - vom prognostizierten Wert für die einzelnen Wohnungsmarktbereiche des IWU ab. Während in den Oberzentren Frankfurt am Main, Darmstadt und Offenbach am Main der prognostizierte Wohnungsbedarf trotz expliziter Suche nach Räumen für Flächen der Außenentwicklung bis 2030 nicht gedeckt werden kann, liegen in vielen Umlandkommunen die Flächenpotenziale für Siedlung über dem prognostizierten Bedarf des jeweiligen Wohnungsmarktbereichs. Durch diese Umverteilung können fehlende Bedarfe der Oberzentren kompensiert werden.

Ein Defizit liegt in folgenden Wohnungsmarktbereichen vor:

- 1 Darmstadt
- 2 Frankfurt am Main
- 3 Offenbach am Main
- 4 Flörsheim / Hochheim
- 5 Groß-Gerau / Rüsselsheim
- 6 Rüsselsheim
- 7 Vortaunus

Die defizitären Wohnungsmarktbereiche weisen unterschiedliche Hintergründe auf: Es sind u.a. Kommunen, welche in den vergangenen Jahren bereits ein hohes Wachstum verzeichnet haben und somit sämtliche Flächenpotenziale aufgebraucht haben. Zum anderen wirken sich in vielen Kommunen Restriktionen durch bspw. den Siedlungsbeschränkungsbereich des Frankfurter Flughafens aus. Schließlich kommt auch zum Tragen, dass in manchen Kommunen auf politischer Ebene schlicht keine weitere Ent-

wicklung gewünscht ist.

Eine ausgeglichene Bedarfsdeckung liegt in folgenden Wohnungsmarktbereichen vor:

- 1 Bad Homburg
- 2 Bad Orb
- 3 Bad Schwalbach
- 4 Dieburg / Groß - Umstadt
- 5 Erbach / Michelstadt II
- 6 Geisenheim / Rüdesheim
- 7 Hanau
- 8 Mittelkinzig

Da die Flächenbilanzierung insgesamt den prognostizierten Wert des IWU erreicht, ist die Verschiebung der künftigen Ausweisungen die Konsequenz. Die defizitären Wohnungsmarktbereiche können durch folgende Wohnungsmarktbereiche wesentlich ausgeglichen werden:

- 1 Büdingen
- 2 Friedberg / Bad Nauheim
- 3 Hanau - Umland
- 4 Usingen
- 5 Wiesbaden

Einen weiteren großen Beitrag mit einem Überschuss von mind. 500 WE zur IWU-Prognose weisen folgende Kommunen auf:

- 1 Bad Homburg - Umland
- 2 Bergstraße I
- 3 Bergstraße II
- 4 Butzbach
- 5 Darmstadt - Umland
- 6 Dreieich
- 7 Eltville

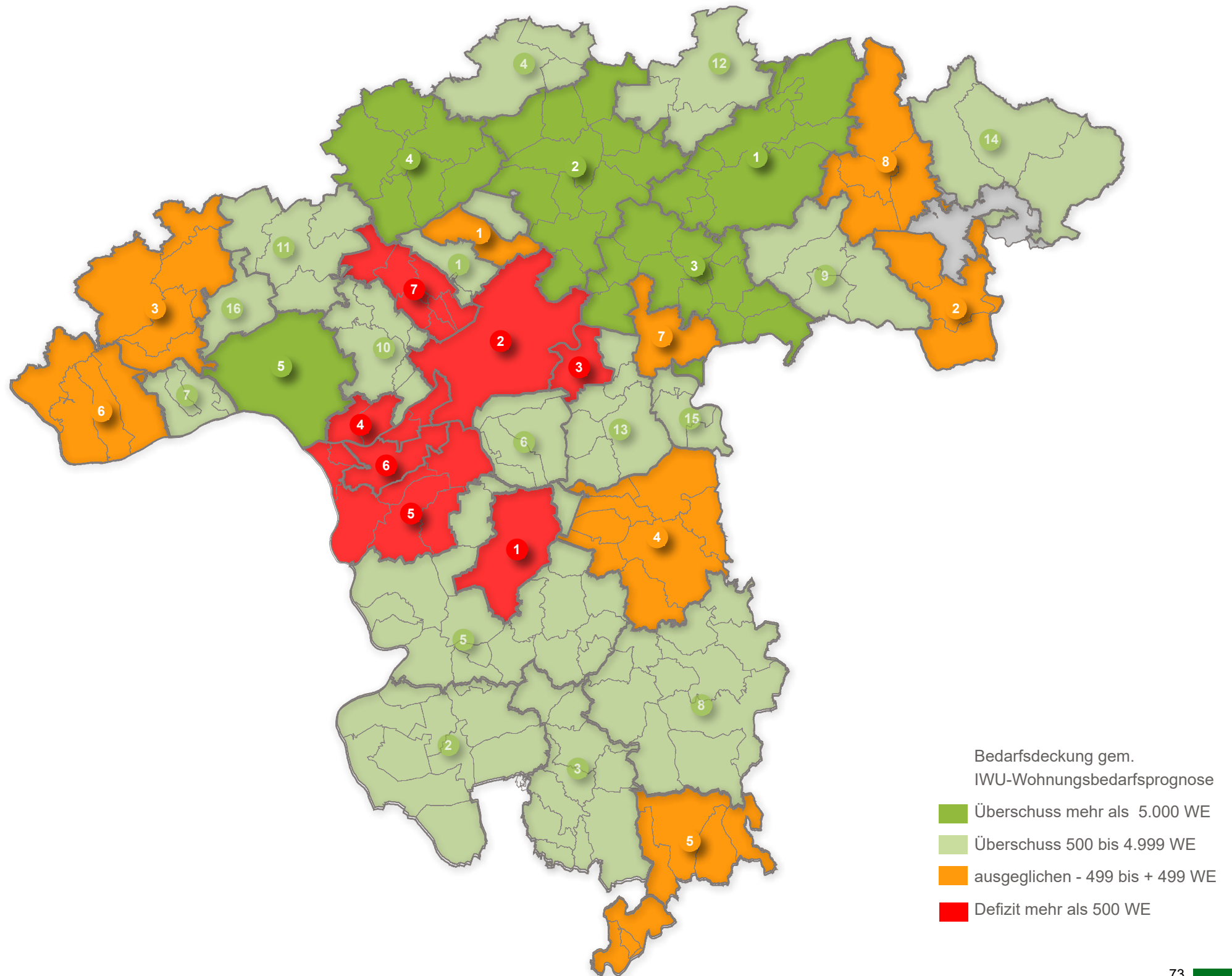
- 8 Erbach Michelstadt I
- 9 Gelnhausen
- 10 Hofheim am Taunus
- 11 Idstein
- 12 Nidda
- 13 Rodgau
- 14 Schlüchtern
- 15 Seligenstadt
- 16 Taunusstein

Aufgrund der Überdeckung in den genannten Wohnungsmarktbereichen wird der Wohnungsbedarf gemäß IWU-Prognose gedeckt und ein zusätzliches Potenzial für ca. 45.400 Wohneinheiten vorgehalten.

Da in den Kommunen außerhalb der Oberzentren ein geringerer Dichtewert als in den Oberzentren selbst angesetzt wird, führt die räumliche Verschiebung der Bedarfsdeckung zu einem größeren Flächenverbrauch (geringere Dichte = höherer Flächenverbrauch, siehe auch das nachfolgende Kapitel).

Die Zugehörigkeit der Kommunen zu den Wohnungsmarktbereichen kann den Kreissteckbriefen entnommen werden.

Bedarfsdeckung gemäß IWU-Wohnungsbedarfsprognose



6. 2. 6. Exkurs Modellrechnung Siedlungsflächen

Um die Flächengröße der oben beschriebenen Potenziale bildhaft zu verdeutlichen und deren räumliche Wirkung zu bewerten, wurde zunächst eine Modellrechnung erstellt mit welcher, basierend auf den Bedarfswerten der IWU-Prognose (nach Wohnungsmarktbereichen), der Flächenbedarf analysiert wird. Zur räumlichen Bewertung sind alle Kommunen mit ihren in der 3. LEP-Fortschreibung vorgesehenen Mindestdichten den vier Raumkategorien (gem. gültigem Regionalplan) zugeordnet und der jeweilige Durchschnittsdichtewert ermittelt:

- Oberzentren
(Durchschnittsdichte: 60 WE/ha)
- übriger Ballungs- und Verdichtungsraum
(Durchschnittsdichte: 41 WE/ha)
- übriger Ordnungsraum
(Durchschnittsdichte: 31 WE/ha)
- übriger ländlicher Raum
(Durchschnittsdichte: 25 WE/ha)

Die folgenden Berechnungen legen die Annahme zu Grunde, dass die Innenentwicklungspotenziale von 113.000 WE bis 2030 realisiert werden (ausgehend vom Gesamtbedarf von 308.300 WE 2018-2030).

Somit bleibt ein Bedarf an Außenentwicklungsflächen von 190.800 Wohneinheiten bis 2030.

Modellrechnung

Die Modellrechnung geht davon aus, dass die prognostizierten Wohnungsbedarfswerte der IWU-Prognose flächig umgesetzt und bedarfsgerecht auf die Wohnungsmarktbereiche verteilt werden. So kann ein ungefährer

Flächenbedarf bis 2030 genannt werden.

Unter der Annahme, dass die jeweiligen durchschnittlichen Dichtewerte innerhalb der Raumkategorie umgesetzt werden, ergibt sich ein Gesamtflächenbedarf für die 190.800 Wohneinheiten von rund 4.250 ha für Südhessen.

Dabei entfällt ein relativ hoher Anteil auf die Oberzentren, für die der höchste Dichtewert von 60 WE/ha angesetzt wird, was den Flächenbedarf minimiert.

Verteilung gemäß Regionalem Entwicklungskonzept (REK)

Bei dieser Berechnung sind die im prioritären Flächenpool enthaltenen Flächen entsprechend ihrer räumlichen Verteilung betrachtet. Weiter werden die REK-Dichten zu Grunde gelegt, welche (vgl. Kapitel Anpassung der Dichtewerte) im Durchschnitt etwas höher liegen als die Dichtewerte des LEP.

Deutlich erkennbar ist, dass die Oberzentren (hierbei Frankfurt am Main, Offenbach am Main oder Darmstadt) die rechnerischen Bedarfswerte nicht erreichen, während in den umliegenden Gebieten mehr Flächenpotenziale gegenüber dem rechnerischen Bedarf verfügbar sind.

Das Defizit der Oberzentren kann durch die Umverlagerung ausgeglichen werden. Diese Verteilung hat jedoch Konsequenzen: Sie ist einhergehend mit einer höheren Flächeninanspruchnahme, da außerhalb der Oberzentren von einer deutlich geringeren Dichte ausgegangen werden muss.

Insgesamt stehen mit den prioritären Flächen des Pools theoretische Potenziale für 236.000 Wohneinheiten zur Verfügung, was rund 20% über dem Bedarfswert von rund

190.000 WE liegt.

Fazit

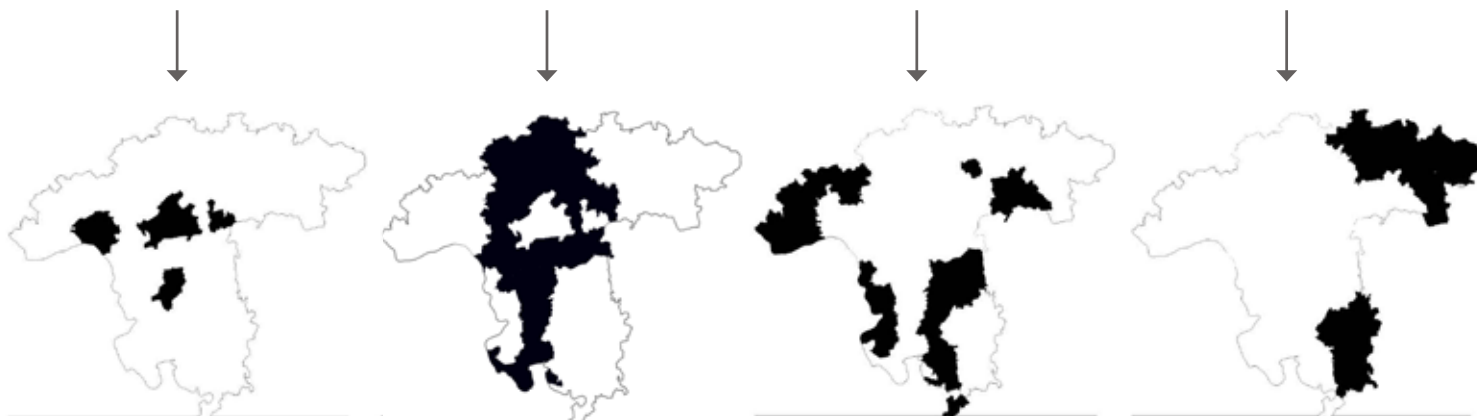
Mit den Prioritären Flächen (5.400 ha) werden Potenziale für rund 236.000 WE abgebildet, was über dem Bedarfswert liegt. Damit zeigt der Flächenpool im REK die gewünschte Flexibilität für Kommunen (Vorhaltung von Alternativen) auf.

Die Verlagerung des Angebots aus den Oberzentren in die übrigen Räume führt zu einer Erhöhung des Flächenbedarfs, da vom Zentrum nach außen die Dichten deutlich abnehmen.

Mit dem höheren Angebot aus dem Prioritären Pool sowie der Option, Weitere Flächen des Pools heranzuziehen, bietet das REK für die Neuaufstellung des RPS/RegFNP die Basis, über 2030 hinaus Flächen zu sichern (Zielhorizont 2030 plus).

Die Modellrechnung mit räumlicher Verteilung der Flächen gemäß REK legt dar, wie wichtig die Konzentration auf die Oberzentren und den Ballungsraum ist. Es ist wesentlich flächensparender, in den Räumen mit hoher Dichte Wohnraum zu schaffen, als in den ländlichen Gebieten, auch wenn in diesen Teilen Südhessens heute relativ mehr Flächen vorhanden sind. Auch in künftigen Planungen sollten die Oberzentren und Räume mit hohen Dichtewerten im Fokus der Betrachtungen für Wohnraum stehen.

190.800 WE Bedarf in der Außenentwicklung



Oberzentren

ø 60 WE/ha

übriger Ballungs- und Verdichtungsraum

ø 41 WE/ha

übriger Ordnungsraum

ø 31 WE/ha

übriger ländlicher Raum

ø 25 WE/ha

Modellrechnung (Verteilung gemäß Bedarf)

83.800 WE	83.000 WE	20.000 WE	4.000 WE	190.800 WE
1.400 ha	2.000 ha	700 ha	150 ha	4.250 ha

Verteilung gemäß Regionalem Entwicklungskonzept

- 28.100 WE

- 500 ha

+ 40.500 WE

+ 700 ha

+ 18.700 WE

+ 500 ha

+ 14.100 WE

+ 450 ha

55.700 WE	123.500 WE	38.700 WE	18.100 WE	236.100 WE
900 ha	2.700 ha	1.200 ha	600 ha	5.400 ha

6. 2. 7. Regionalbedeutsame Flächen

Diese Modellrechnung zeigt die Wichtigkeit der Verteilung von Siedlungsflächen auf. Vor diesem Hintergrund wurden einige Flächen, denen bei der Bedarfsdeckung eine besondere Rolle zukommt, als sogenannte Regionalbedeutsame Flächen hervorgehoben. Dies sind Flächen, welche zudem in besonderem Maße den Zielen der nachhaltigen Siedlungsentwicklung gerecht werden (vgl. Kapitel Raumeignung). Sie wurden ausschließlich aus dem prioritären Flächenpool entnommen.

Abgeleitet aus dem Raumbild ergeben sich aus den beiden grundsätzlichen räumlichen Kategorien unterschiedliche Kriterien zur Ableitung von Regionalbedeutsamen Flächen.

Im Kernbereich wurden Räume dann als Regionalbedeutsame Flächen eingestuft, wenn bei Annahme der REK-Dichtewerte mindestens 1.500 Wohneinheiten geschaffen werden können. Diese Zahl wurde bewusst gewählt, da große Flächeninanspruchnahmen mit besonderen planerischen Herausforderungen einhergehen. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass speziell interkommunale Projekte mit Beteiligung mehrerer Kommunen und große Verkehrsprojekte einen langen Planungshorizont aufweisen. Um frühzeitig eine Flächensicherung zu gewährleisten, wird durch das REK empfohlen, diese Gebiete zeitnah in die Diskussion zu bringen und somit die Vorlaufzeit zu minimieren.

Flächensuche in den Oberzentren

Konzeptionell wurden aufgrund der zuvor erläuterten Bedeutung der Dichtewerte für den

Flächenspargrundsatz in den fünf Oberzentren zunächst gezielt Räume der Außenentwicklung ermittelt, in denen mehr als 1.500 Wohneinheiten verwirklicht werden können. Aus diesen Räumen wurden als Regionalbedeutsame Fläche für Frankfurt am Main drei, für die übrigen Oberzentren jeweils ein besonders geeigneter Raum ausgewählt:

- 1 Darmstadt Süd
(120 ha; 60 WE/ha = 7.200 WE)
- 2 Frankfurt am Main - Neuer Stadtteil
(110 ha; 60 WE/ha = 6.600 WE)
- 3 Frankfurt am Main - Niederdorfelden
(100 ha; 50 WE/ha = 5.000 WE)
- 4 Frankfurt am Main - Unterliederbach
(54 ha; 60 WE/ha = 3.200 WE)
- 5 Mühlheim / Offenbach am Main
(67 ha; 60 WE/ha = 4.000 WE)
- 6 Wiesbaden Ost
(67 ha; 60 WE/ha = 4.000 WE)
- 7 Hanau Steinheim
(47 ha; 60 WE/ha = 2.800 WE)

Durch diese Gebiete in den Oberzentren lässt sich rechnerisch ein Potenzial von 32.800 Wohneinheiten ermitteln. Dies entspricht ca. 17% der benötigten Außenentwicklungsflächen bis 2030 (=190.800 WE).

Flächensuche im Kernbereich

Weiterhin wurden im sonstigen Kernbereich ebenfalls große Neubaugebiete mit mind. 1.500 Wohneinheiten gesucht. Diese befinden sich in folgenden Kommunen (Flächengröße / angenommener Dichtewert REK / Wohneinheiten):

- 1 Oberursel
(81 ha; 45 WE/ha = 3.700 WE)

- 2 Rodgau
(56 ha; 50 WE/ha = 2.800 WE)
- 3 Idstein Süd
(66 ha; 40 WE/ha = 2.600 WE)
- 4 Pfungstadt Süd
(59 ha; 40 WE/ha = 2.400 WE)
- 5 Sulzbach Süd
(50 ha; 40 WE/ha = 2.000 WE)
- 6 Dieburg West
(40 ha; 40 WE/ha = 1.600 WE)
- 7 Hofheim Marxheim
(30 ha; 50 WE/ha = 1.500 WE)

Durch die genannten Flächen lässt sich zusätzlich ein Potenzial von 16.600 WE ermitteln.

Flächensuche im peripheren Impulszentrum

Für den peripheren Raum wurden Räume geringerer Größe gewählt, um als Regionalbedeutsame Fläche aus dem Flächenpool herausgehoben zu werden. Die Größenordnung von 1.500 Wohneinheiten können aufgrund der zugrunde gelegten geringeren Dichtewerte schwer erreicht werden. Zum Vergleich: Bei Annahme eines im ländlichen Bereich typischen Dichtewerts von 25 WE pro ha werden 60 ha Nettobauland zur Erreichung der 1.500 WE benötigt.

Daher wurden im peripheren Bereich Flächenpotenziale als regionalbedeutsam bezeichnet, wenn mindestens 350 Wohneinheiten generiert werden können. Außerdem müssen sich die Regionalbedeutsamen Flächen innerhalb der Impulszentren im peripheren Raum befinden, weil sie bereits über einen schienengebundenen ÖV-Anschluss in direkter Nähe verfügen oder ein entspre-

chender Anschluss absehbar ist (durch geplante Schienenneu- und -ausbauprojekte). Es handelt sich daher nicht um alle Flächen mit mehr als 350 Wohneinheiten, sondern um eine Auswahl mit den zuvor genannten Kriterien.

Die nachfolgend aufgeführten Standorte stellen eine Auswahl der Regionalbedeutsamen Flächen dar (Flächengröße / angenommener Dichtewert REK / Wohneinheiten):

- 1 Taunusstein Süd
(10 ha; 45 WE/ha = 450 WE)
- 2 Neu - Anspach Süd
(10 ha; 45 WE/ha = 450 WE)
- 3 Stockstadt Süd
(37 ha; 35 WE/ha = 1.300 WE)
- 4 Glauburg
(20 ha; 30 WE/ha = 500 WE)
- 5 Büdingen Nord
(12 ha; 30 WE/ha = 360 WE)
- 6 Büdingen Süd
(14 ha; 30 WE/ha = 420 WE)
- 7 Schlüchtern Mitte
(15 ha; 30 WE/ha = 450 WE)
- 8 Steinau a.d. Straße Nord
(16 ha; 30 WE/ha = 480 WE)
- 9 Erbach Ost
(25 ha; 30 WE/ha = 750 WE)
- 10 Rimbach
(22 ha; 30 WE/ha = 660 WE)

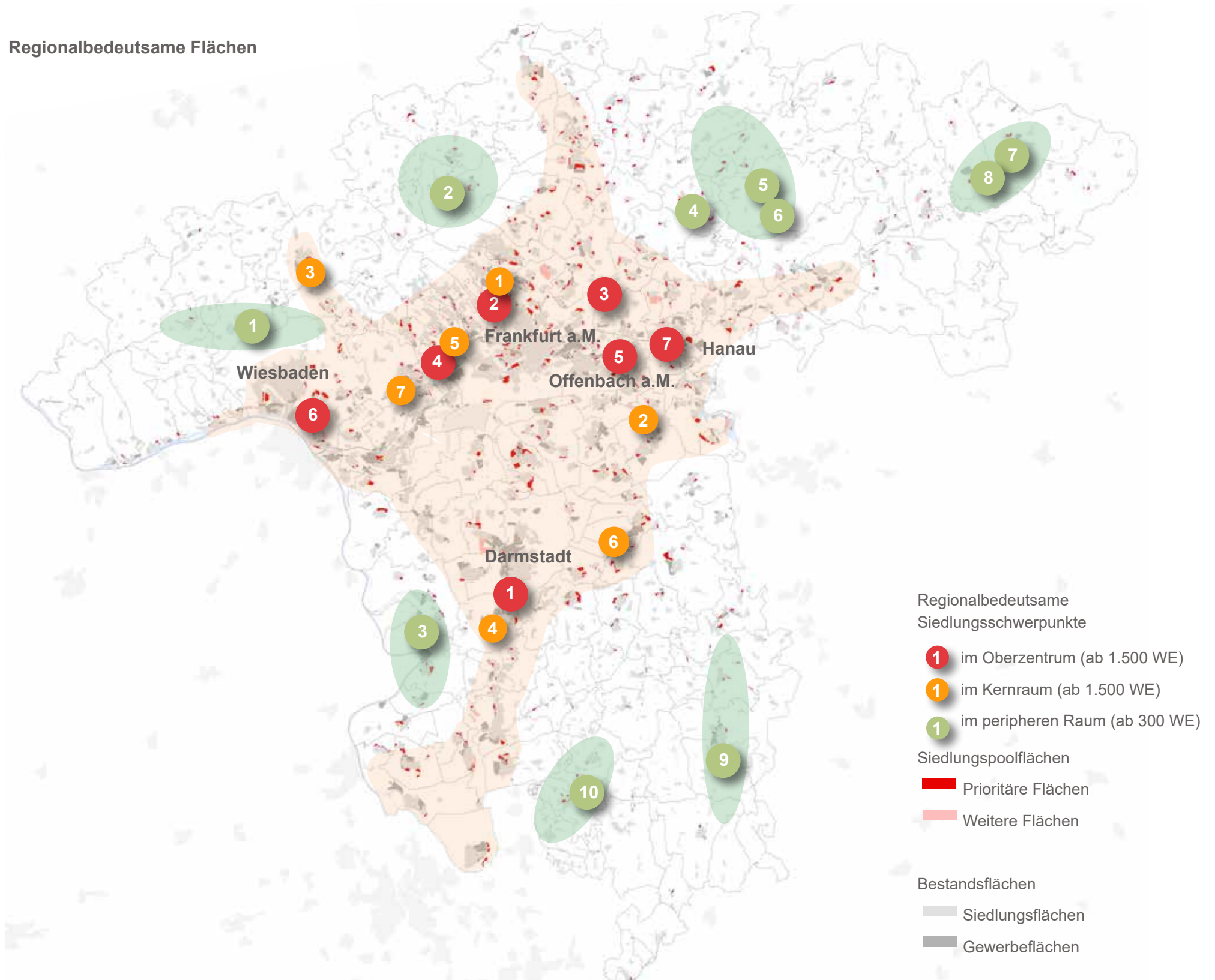
Durch die vorgenannte Auswahl an Entwicklungspotenzialen im peripheren Raum lassen sich rechnerisch zusätzlich 4.200 Wohneinheiten ermitteln.

Fazit

Durch diese drei Kategorien Regionalbedeutsamer Räume in der Region (Suche in Oberzentren, Suche im Kernbereich, Suche im peripheren Impulszentrum) ergibt sich ein rechnerisches Potenzial von 53.600 Wohneinheiten und somit 28% des Gesamtbedarfs an Wohneinheiten im Außenbereich. Die politische Diskussion und Etablierung der Flächenvorhaltung sowie deren Sicherung im neu aufzustellenden RPS/RegFNP sollte frühzeitig begonnen werden.

Diese Gebiete sollen modellhaft für weitere Projekte stehen, sie haben das Potenzial, als Beispiele für weitere Entwicklungen „im großen Stil“ zu dienen. Sie sind zudem weder abschließend noch exklusiv: Kommunen, die Projekte in ähnlichem Umfang umsetzen wollen, können diese in der Fortschreibung des RPS/RegFNP einbringen.

Regionalbedeutsame Flächen



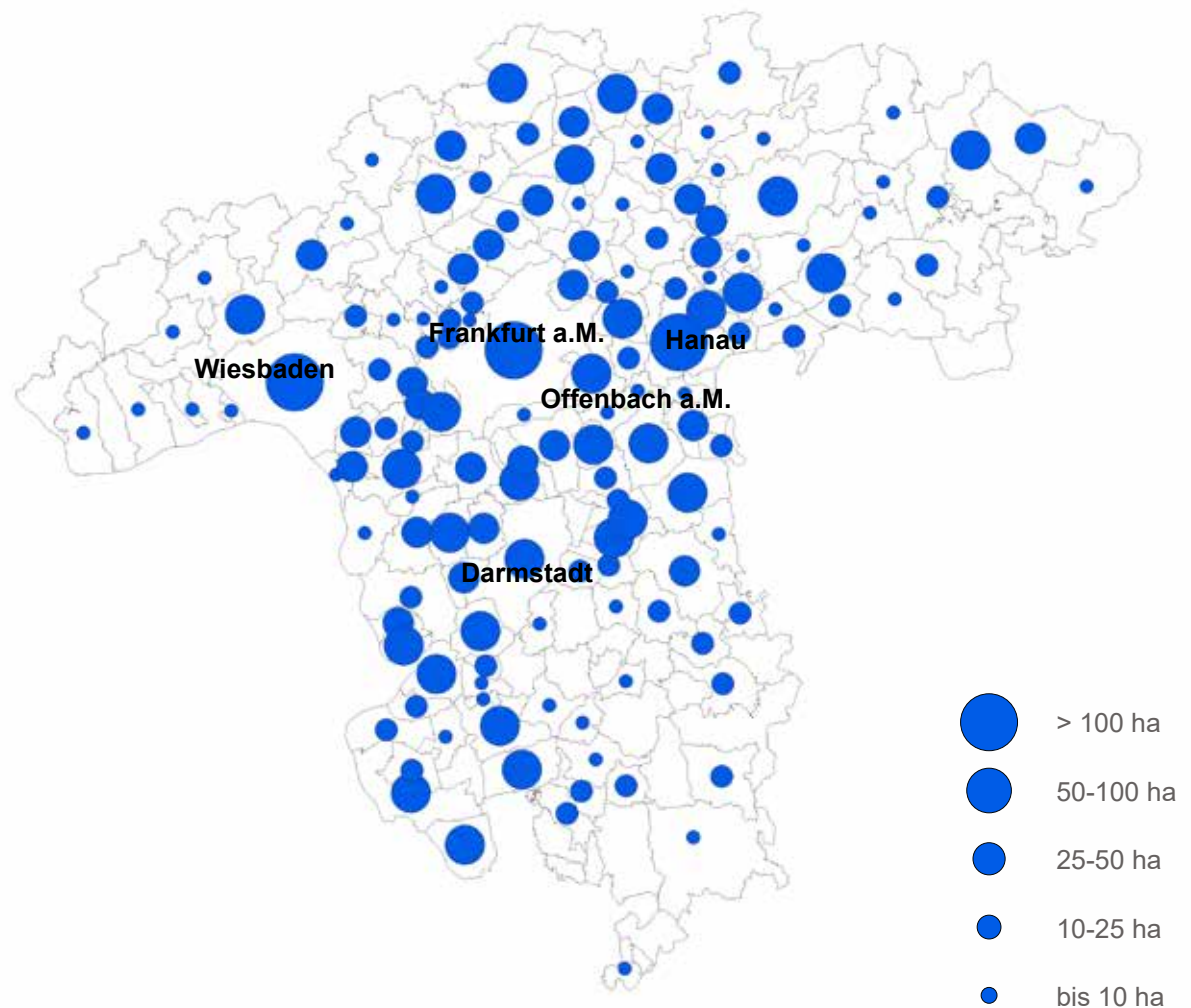
6. 3. Flächenpool Gewerbe

Als Grundlage für die künftige Festlegung von Vorranggebieten Industrie und Gewerbe im RPS/RegFNP wird entsprechend den unter „Prüfung auf Raumeignung“ definierten Kriterien ein Pool geeigneter Gewerbeflächen im Umfang von ca. 4.900 ha vorgeschlagen. In diesem Flächenpool sind auch die Logistikflächen enthalten, die unter „Flächenpool Logistik“ detailliert beschrieben werden. Zusätzlich stehen im Gebiet des Regionalverbands ca. 275 ha Mischgebietsflächen für gewerbliche Entwicklungen zur Verfügung. Diese sind in den Plandarstellungen als Siedlungsfläche gekennzeichnet. In der nebenstehenden Grafik wird die Verteilung der Gewerbepoolflächen auf die südhessischen Kommunen dargestellt. Die meisten Flächen werden für Frankfurt am Main (ca. 440 ha), Hanau (ca. 380 ha), Wiesbaden (ca. 210 ha) sowie Butzbach und Heppenheim (je knapp 100 ha) empfohlen. Der Gewerbeflächenpool wurde in prioritäre und weitere Flächen eingeteilt. Dies dient einer flexiblen Handhabung bei der Ausweisung im Rahmen der Bauleitplanung. Die Herleitung und der genaue Zweck dieser Kategorisierung wird im Folgenden detailliert erläutert.

6. 3. 1. Prioritäre Flächen

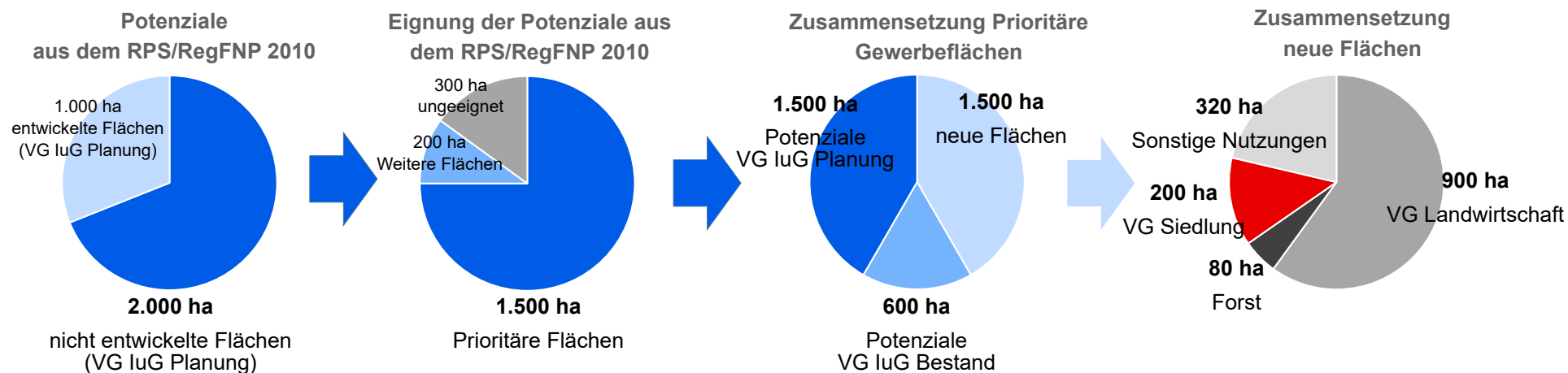
Der Prioritäre Gewerbeflächenpool umfasst etwa 3.600 ha, die aufgrund ihrer Eignung und ihrer Mobilisierungschancen vorrangig entwickelt werden sollten. Die Größenordnung orientiert sich sowohl an dem hergeleiteten Gewerbeflächenbedarf bis 2030 als auch an den im aktuellen RPS/RegFNP 2010 festgelegten Vorranggebieten Industrie und Gewerbe. Der Prioritäre Gewerbeflächenpool setzt sich aus ca. 1.500 ha aktuell im RPS/

Flächenpool Gewerbe je Kommune



RegFNP 2010 enthaltenen Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Planung, ca. 600 ha Rest-Potenzialen in festgelegten Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand sowie ca. 1.500 ha neuen Flächen zusammen. Von diesen neuen Flächen sind derzeit ca. 900 ha als Vorranggebiet Landwirtschaft, ca. 80 ha als Vorranggebiet, Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft bzw. Wald, Bestand und Zuwachs und ca. 320 ha als sonstige nicht bauliche Nutzung, größtenteils Vorbehalts-

gebiete Landwirtschaft, festgelegt. Weitere 200 ha sind derzeit Vorranggebieten Siedlung zugeordnet. Die planerische Umwandlung von Siedlungs- in Gewerbeflächen resultiert aus geänderten Entwicklungsüberlegungen der Kommunen sowie dem Ausschluss von Wohnnutzungen in Stromkorridoren. In einigen Fällen waren dort statt Siedlungsnutzungen nunmehr gewerbliche Nutzungen möglich. Demnach sind von den 3.600 ha des prioritären Flächenpools ungefähr



1.300 ha derzeit im RPS/RegFNP 2010 nicht als bauliche Nutzung enthalten (1.500 ha neue Flächen, davon 200 ha innerhalb festgelegter Vorranggebiete Siedlung).

Im Prioritären Gewerbeflächenpool sind ca. 900 ha Innenentwicklungs- und ca. 2.700 ha Außenentwicklungsflächen enthalten. Ein Teil der Innenentwicklungspotenziale ist im aktuellen RPS/RegFNP 2010 als Planungsfläche ausgewiesen, ein Teil als Bestandsfläche. Sämtliche erhobenen und mobilisierbaren Innenentwicklungspotenziale sind Teil des Prioritären Gewerbeflächenpools, um dem Flächenspargrundsatz des Landes Hessen (2,5 ha/Tag) ab 2020 zu entsprechen (vgl. Kapitel 3.2 der dritten Änderung des LEP). Vor einer Maßnahme der Außenentwicklung sollen demnach alle Alternativen zur Vermeidung, Minimierung und Optimierung geprüft werden. Bei der Ermittlung der gewerblichen Innenentwicklungspotenziale wurde insbesondere auf die Informationen der Kommunen zurückgegriffen. Außerdem wurden die großen Umstrukturierungs- bzw. Konversionsareale erhoben. Dadurch konnte ein guter Überblick über die im Fokus liegen-

den und gut mobilisierbaren gewerblichen Innenentwicklungspotenziale gewonnen werden. Darüber hinaus sind die am besten geeigneten Außenentwicklungspotenziale in den Prioritären Gewerbeflächenpool aufgenommen worden. Ausschlaggebend waren hierbei die dargelegten Kriterien wie ÖV-Anbindung, Autobahnanschluss und eine geringe Zahl an Restriktionen. Außerdem wurden nur Flächen übernommen, für die mit einer mittleren bis hohen Mobilisierungschance innerhalb des Betrachtungszeitraums bis 2030 gerechnet werden kann.

Der Prioritäre Gewerbeflächenpool umfasst ca. 3.600 ha.

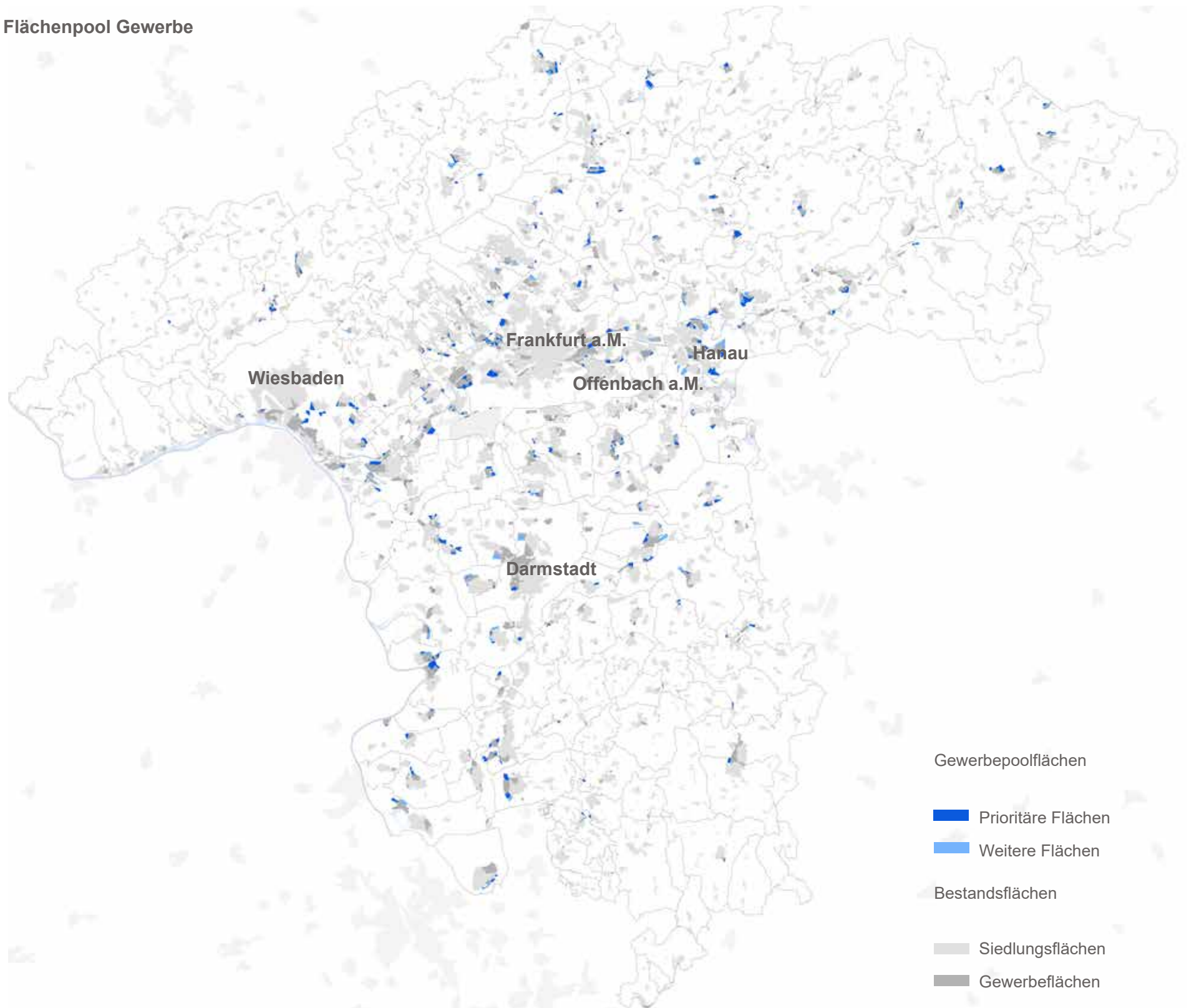
6.3.2. Weitere Flächen

Die als nicht prioritär eingeschätzten Flächen bilden den sogenannten Weiteren Gewerbeflächenpool. Dieser soll insbesondere dann genutzt werden, wenn die Mobilisierung einer prioritären Fläche in der jeweiligen Kommune oder gemeindeübergreifender Räume, wie z.B. Mittelbereiche bei genauerer Betrachtung nicht möglich ist. Es gibt auch Kommu-

nen, in denen ausschließlich Weitere Gewerbepoolflächen empfohlen werden konnten. Hier sollten – insbesondere im Wege interkommunaler Zusammenarbeit – vorrangig die Prioritären Flächen des entsprechenden Mittelbereichs genutzt werden. Auch hier dienen die Weiteren Gewerbepoolflächen als flexible Rückfallmöglichkeit, sollten Prioritäre Flächen nicht entwickelbar sein. Darüber hinaus sind sie auch für die langfristige Flächensicherung für die Zeit nach 2030 vorgesehen. Der Weitere Gewerbeflächenpool ist analog zum Prioritären Gewerbeflächenpool nach den zuvor genannten Kriterien gut für eine gewerbliche Entwicklung geeignet. Der Hauptunterschied besteht in der geringeren Mobilisierbarkeit aufgrund einzelner Restriktionen oder dem Vorhandensein von Prioritären Flächen in der jeweiligen Kommune, die zunächst angegangen werden sollen. In diesen Fällen sind die Prioritären Flächen besser geeignet, z.B. da sie direkt an den Siedlungskörper anschließen oder näher am ÖV-Haltepunkt liegen.

Der Weitere Gewerbeflächenpool umfasst ca. 1.300 ha.

Flächenpool Gewerbe



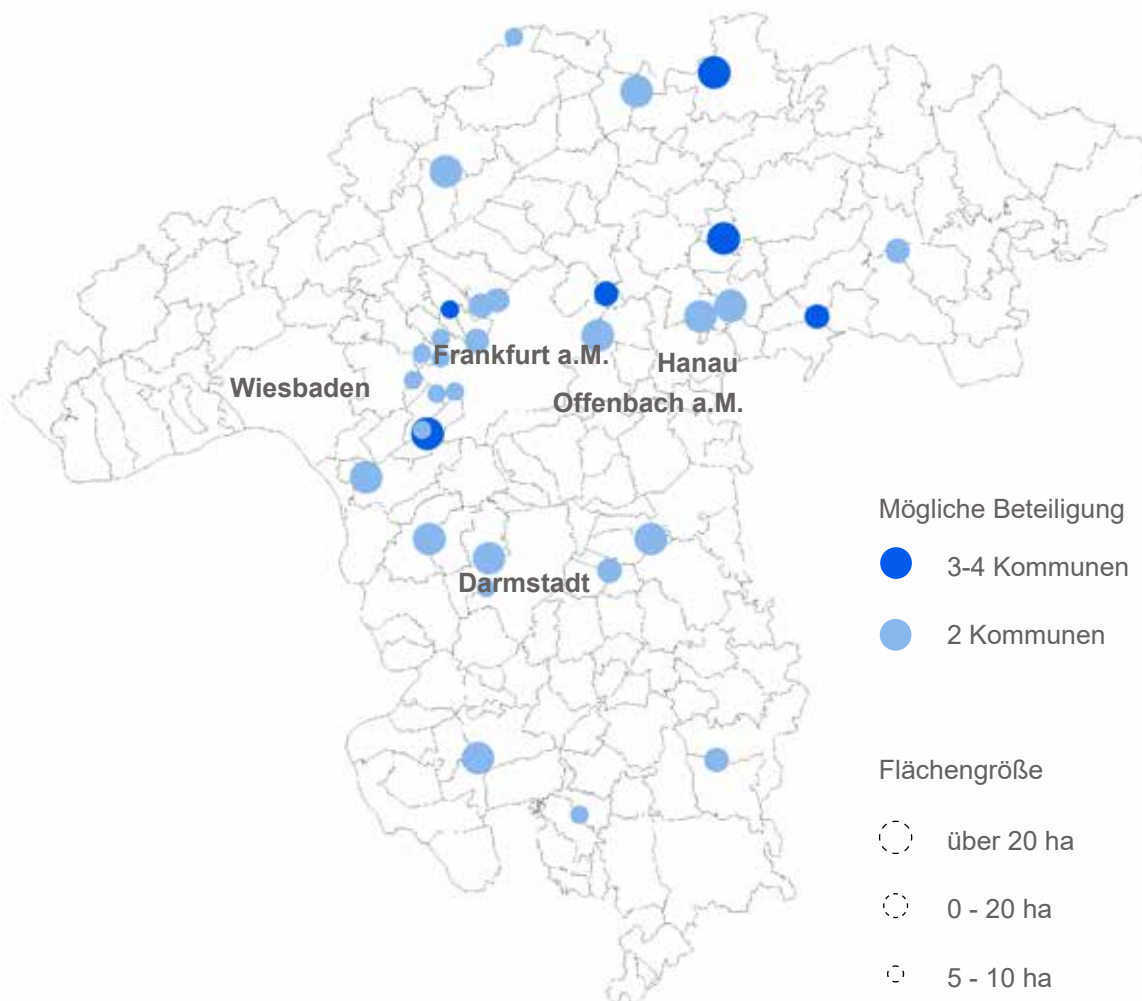
6. 3. 3. Interkommunale Flächen

Gemeindeübergreifende Vorhaben sollen entsprechend Kapitel 3.2 der dritten Änderung des LEP gezielt gefördert werden. Daher wurden diese bei der Auswahl des Gewerbeflächenpools berücksichtigt. Dazu wurden in den Gesprächen mit Kommunen und Kreisen gezielt bestehende interkommunale Ansätze oder die Möglichkeit einer künftigen interkommunalen Zusammenarbeit bei der Entwicklung von Gewerbeflächen diskutiert sowie eigene Vorschläge aufgenommen (siehe auch „Empfehlungen zur Neuaufstellung des RPS/RegFNP“). Im Gewerbeflächenpool sind interkommunale Gewerbeflächen mit einer Mindestgröße von 5 ha enthalten.

Im Unterschied zu anderen Flächen wurden interkommunale Gewerbeflächen ausnahmsweise auch abseits des Siedlungszusammenhangs vorgeschlagen, wenn eine gute verkehrliche Anbindung (jedenfalls motorisierter Individualverkehr, im Kernraum auch ÖV) gegeben ist, und wenn es keine Alternativflächen im Siedlungszusammenhang gibt. Interkommunale Gewerbegebiete sind vor allem im peripheren Raum bedeutsam, da sie hier oft die einzige größere gewerbliche Entwicklungsmöglichkeit darstellen.

In der nebenstehenden Karte sind die erhobenen und im Gewerbeflächenpool empfohlenen interkommunalen Gewerbeflächen dargestellt. Die meisten Optionen zur Kooperation umfassen zwei Kommunen. Es handelt sich überwiegend um Flächen des Prioritären Gewerbeflächenpools, nur untergeordnet um Flächen des Weiteren Gewerbeflächenpools. Auch bei den interkommunalen Flächen sollen zunächst die Prioritären Flächen entwickelt werden, der Weitere Flächenpool dient als Alternative,

Interkommunale Gewerbeflächen



falls erstere nicht entwickelbar sind oder der Prioritäre Flächenpool bei fortbestehendem Bedarf bereits ausgeschöpft ist.

32 Standorte in Südhessen eignen sich zur gemeinsamen interkommunalen Entwicklung.

6. 3. 4. Regionalbedeutsame Gewerbeschwerpunkte

Regionalbedeutsame Gewerbeschwerpunkte bilden das Rückgrat der Gewerbeentwicklung

in Südhessen. Sie verfügen gegenüber den sonstigen Flächen des Gewerbeflächenpools über eine besondere Raumeignung und sind entscheidend für die Wettbewerbsfähigkeit der Region.

Regionalbedeutsame Gewerbeschwerpunkte sind ausschließlich Flächen des Prioritären Gewerbeflächenpools. Es handelt sich häufig um Erweiterungen bestehender großer Gewerbeareale aus dem Bauszusammenhang. Die Standorte verfügen über eine besonders gute verkehrliche Anbindung, z.B.

durch ihre Lage an den Knotenpunkten des ÖPNV sowie - insbesondere im Kernraum - im Einzugsbereich von Autobahnanschlüssen. Außerdem befinden sie sich im Bereich von Verkehrs- und Siedlungsachsen. Dies führt insbesondere zu einer flächensparenden Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Sie nehmen somit Bezug auf Kapitel 3.2. der dritten Änderung des LEP, in welchem gewerbliche Schwerpunkte mit überörtlicher Bedeutung und besonderer Lagegunst formuliert sind.

Raumbedeutsame Gewerbeschwerpunkte könnten analog zum Regionalplan Nordhessen (Ziel 1 und 2 im Kapitel 3.1.2 – Gebiete für Industrie und Gewerbe), festgelegt werden. Ähnlich wie in Nordhessen sind sie i.d.R. nicht gleichzeitig Logistikscherpunkte, da für die Logistik zum Teil andere Anforderungen gelten. Diese werden im Kapitel Logistik beschrieben.

Standorte im Kernraum

Im Kernraum dienen die Regionalbedeutsamen Gewerbeschwerpunkte vor allem der Stärkung der Region als Dienstleistungs-, Wissens- und Industriestandort. Sie umfassen dort mindestens 30 ha. Als Regionalbedeutsame Schwerpunkte werden im Kernraum folgende Standorte empfohlen:

- 1 Erweiterung Industriepark Höchst in Frankfurt am Main (ca. 67 ha)
- 2 Konversion Industriepark Griesheim in Frankfurt am Main (ca. 74 ha)
- 3 Nordwestkreuz Frankfurt am Main (ca. 52 ha)
- 4 Konversion ehemaliges Neckermanngebäude in Frankfurt am Main (ca. 32 ha)

- 5 Wiesbaden Ost (ca. 54 ha)
- 6 Wiesbaden Nordenstadt (ca. 40 ha)
- 7 Erweiterung Industriepark Wolfgang in Hanau (ca. 30 ha)
- 8 Konversion Hanau Großauheim (ca. 74 ha)
- 9 Darmstadt Südwest (Konversion Kelley Barracks und Nachverdichtung im angrenzenden Gewerbegebiet (ca. 30 ha)
- 10 Dieburg Süd (ca. 30 ha)
- 11 Konversion Rüsselsheim West (ca. 46 ha)
- 12 Erweiterung Gewerbegebiet Maintal West / interkommunales Gewerbegebiet mit Frankfurt am Main (ca. 37 ha)
- 13 Erweiterung Fliegerhorst Erlensee / Bruchköbel (ca. 39 ha)
- 14 Langenselbold / Erlensee östlich der A 45 (ca. 40 ha)
- 15 Erweiterung Gewerbegebiet Gelnhausen Südwest (ca. 35 ha)
- 16 Bensheim West / mögliche interkommunale Kooperation mit Lorsch (ca. 30 ha)
- 17 Erweiterung Gewerbegebiet Heppenheim West (ca. 66 ha)

Standorte im peripheren Raum

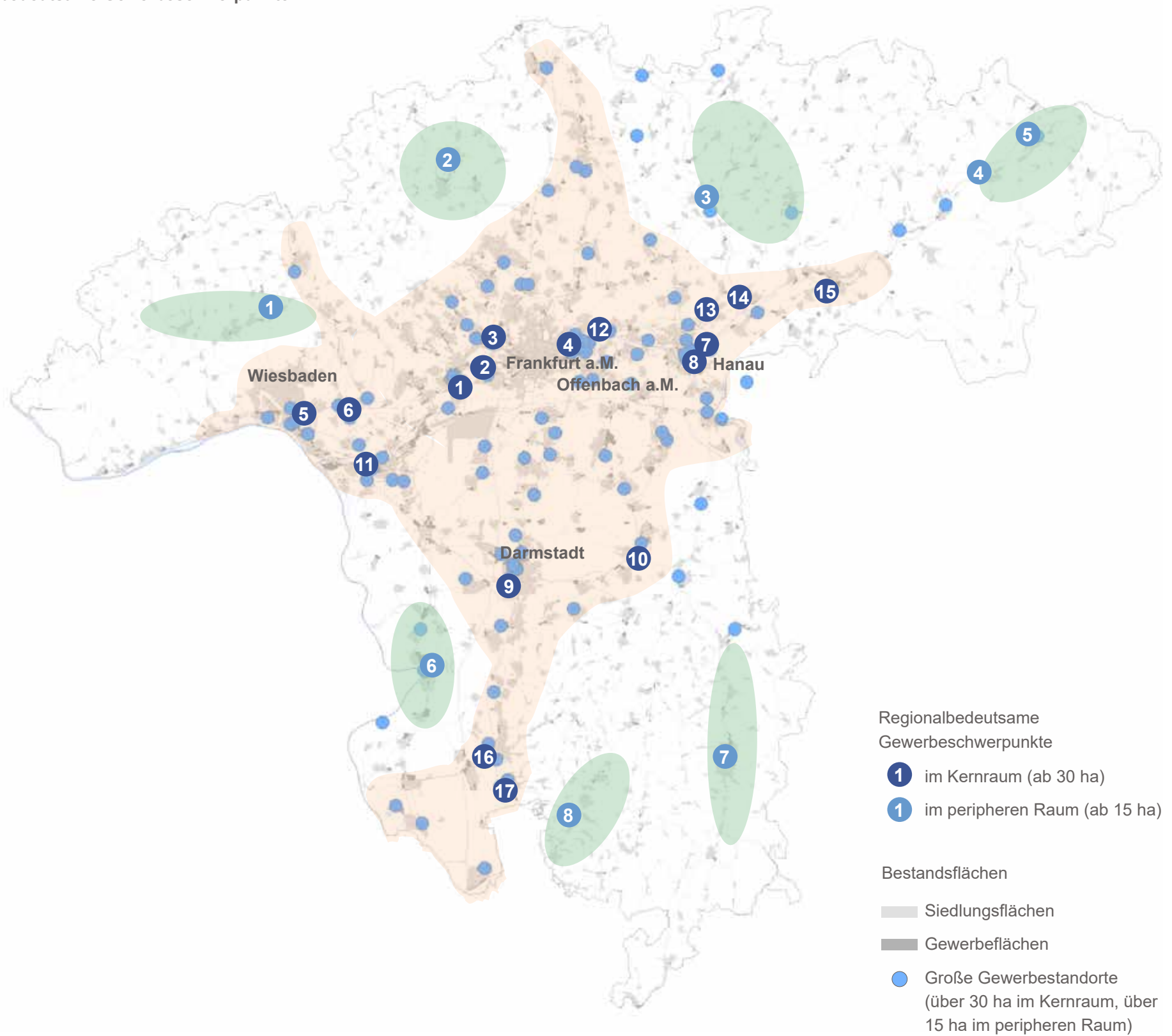
Im peripheren Raum liegt der Fokus der Regionalbedeutsamen Gewerbeschwerpunkte auf der Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung und der Verringerung der Pendlerfahrten in den Kernraum. In jedem Impulszentrum im peripheren Raum wurde ein Standort vorgeschlagen, damit dort ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnen und Arbeiten gefördert wird. Die Mindestgröße im peripheren Raum liegt bei 15 ha. Als

Regionalbedeutsame Schwerpunkte werden im peripheren Raum folgende Standorte empfohlen:

- 1 Taunusstein Neuhof (ca. 33 ha)
- 2 Erweiterung Gewerbegebiet Usingen Südwest (ca. 25 ha)
- 3 Altstadt Ost (ca. 31 ha)
- 4 Erweiterung Industriegebiet Steinau West (ca. 55 ha)
- 5 Erweiterung Gewerbegebiet Schlüchtern Nordost (ca. 18 ha)
- 6 Erweiterung Gewerbegebiet Stockstadt Nord (ca. 77 ha)
- 7 Interkommunales Gewerbegebiet Erbach / Michelstadt (ca. 18 ha)
- 8 Interkommunales Gewerbegebiet, We-schnitztal (Rimbach, Mörlenbach, Fürth) (ca. 18 ha)

Der Flächenumfang der Regionalbedeutsamen Gewerbeschwerpunkte beträgt ca. 1.000 ha

Regionalbedeutsame Gewerbeschwerpunkte



6.3.5. Entwicklungsschwerpunkt Flughafen Frankfurt

Gemäß dem Kapitel Luftverkehr (Kapitel 5.1.6) der dritten Änderung des LEP ist der Frankfurter Flughafen in seiner Wettbewerbsfähigkeit zu sichern. Im Raumbild wurde er aufgrund seiner herausragenden überregionalen Bedeutung als Verkehrsknotenpunkt und Beschäftigungsmotor als besonderer Schwerpunkt der regionalen Entwicklung eingestuft. Demnach soll der Flughafen künftig im nationalen und internationalen Wettbewerb bestehen und weiterhin als Entwicklungstreiber der Region fungieren. Dafür ist es wichtig, dass im Flughafenumfeld ausreichend gewerbliche Potenziale zur Verfügung stehen. Sie sollen dazu dienen, die derzeitigen und künftig notwendigen Funktionen des Flughafens und der mit ihm verbundenen Gewerbe- und Logistikunternehmen aufrechtzuerhalten. Im Flughafenumfeld sind dafür Büroflächen, Lager- und Logistikflächen sowie Betriebsflächen der rund um den Flughafen tätigen Unternehmen notwendig.

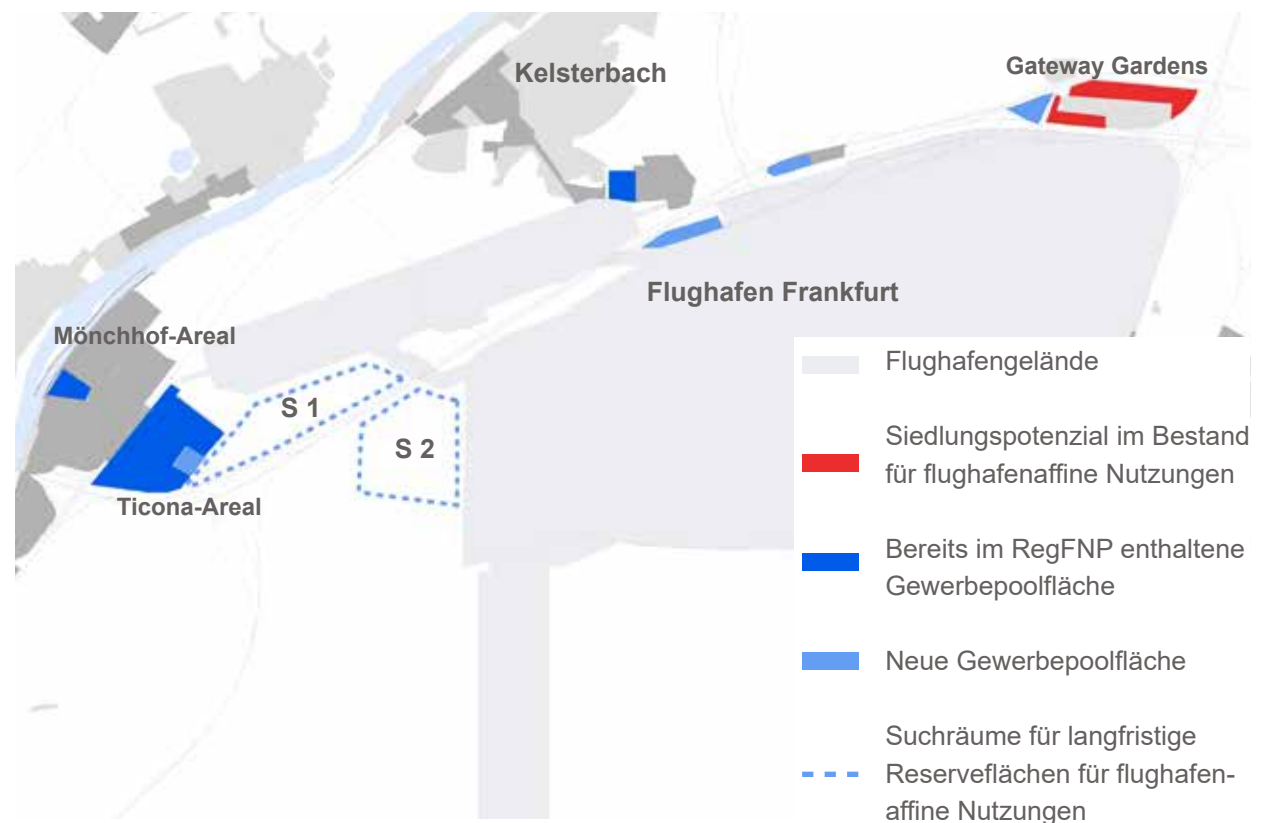
Im Nordosten des Flughafengeländes stehen im Entwicklungsareal Gateway Gardens ca. 23 ha Konversionsflächen als Potenzial für Airportcity-Funktionen (insbesondere Büro, Dienstleistung, Hotels) zur Verfügung. Die Fläche ist als Vorranggebiet Siedlung festgelegt, da hier im RegFNP 2010 eine gemischte Baufläche dargestellt ist. Ein weiteres großes Konversionsareal befindet sich westlich des Flughafens auf dem ehemaligen Ticona-Areal. Die 44 ha Gewerbepotenziale sind hervorragend für flughafenaffine Nutzungen (inklusive Logistik) geeignet. Mit dem Bau der geplanten S-Bahnhaltestelle Mönchhof wäre das Areal auch attraktiv für beschäftigungsintensives Gewerbe, allerdings besteht aufgrund der Nähe zur Landebahn Nordwest eine bauliche Höhenbeschränkung. Westlich angren-

zend auf dem Mönchhof-Areal stehen noch ca. 5 ha für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung. Auf dem Areal haben sich in den letzten Jahren überwiegend großflächige Logistikbetriebe angesiedelt. Eine neue Gewerbeentwicklung ist im Süden von Kelsterbach, angrenzend an ein bestehendes Gewerbegebiet möglich. Auf der etwa 7 ha großen Fläche mit Anbindung an den Airporttring könnten sich ebenfalls flughafenaffine Nutzungen ansiedeln.

Die o.g. Flächen sind aufgrund ihrer guten verkehrlichen Anbindung, der Lage nahe am Flughafen und überbrückbarer Raumwiderstände im Gewerbeflächenpool des REK enthalten. Aufgrund des hohen Entwicklungsdrucks sind sie auch als Prioritäre Flächen eingestuft. Da

einige dieser knapp 80 ha Potenzialflächen (davon 23 ha Siedlungs- und 57 ha Gewerbepotenziale) bereits aktuell bebaut oder demnächst entwickelt werden, wird empfohlen zusätzliche Flächen für die Gewährleistung der eingangs formulierten Ziele für den Flughafen vorzusehen. Im REK-Gewerbeflächenpool werden dafür vier kleinere Flächen als neue Prioritäre Gewerbeentwicklungsflächen vorgeschlagen. Es handelt sich dabei um Arrondierungen von Ticona und Gateway Gardens sowie um zwei Restflächen zwischen der Bundesstraße B43 und der Autobahn BAB 3 bzw. der BAB 3 und dem Airporttring. Letztere liegen im Bannwald und teilweise ist dort auch ein FFH-Gebiet festgesetzt, dessen Wertigkeit überprüft werden sollte, da es sich um einen kleinteiligen

Flächensicherung am Flughafen Frankfurt



lärmintensiven Standort ohne Verbindung zum Landschaftsraum handelt. Daher wurden in diesem Sonderfall die formalen Raumwiderstände zu Gunsten einer Entwicklungsmöglichkeit zurückgestellt. Bei diesen zusätzlichen 18 ha handelt es sich größtenteils um Flächen, die für verdichtete Nutzungen in Frage kommen.

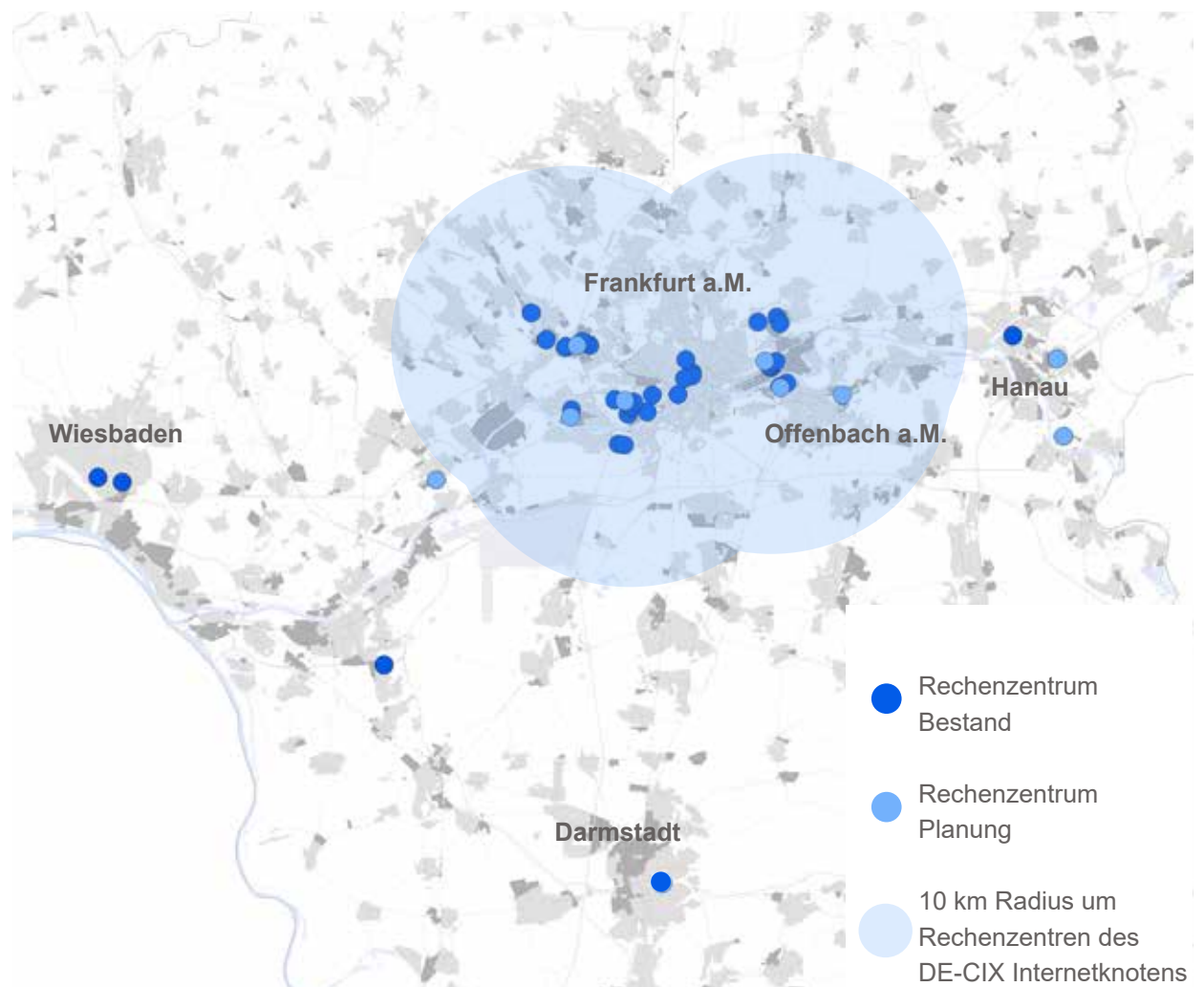
Darüber hinaus sind im Flughafenumfeld weiterhin Flächen für Logistik und flughafenaffine Unternehmen nachgefragt. Langfristig werden weitere Entwicklungsflächen erforderlich. Aufgrund der Vielzahl an Restriktionen rund um den Flughafen konnten aber keine großflächigen Gewerbepoolflächen aufgenommen werden. Aus konzeptioneller Sicht definiert das REK zwei Suchräume, angrenzend an die Flughafenareale, die detailliert betrachtet werden sollten. Der nördliche Suchraum (S1) ist eine Forstfläche, er liegt im Bannwald und im FFH-Gebiet. Er könnte über den Airportring erschlossen werden. Der südliche Suchraum (S2) ist im RegFNP als Weißfläche dargestellt und liegt ebenfalls im Bannwald, er kommt zudem als künftiges Gebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten in Betracht. Er könnte ebenfalls über den Airportring erschlossen werden.

Diese Suchräume stehen im unmittelbaren Zusammenhang mit dem gewerblichen Flächenbedarf am Flughafen Frankfurt am Main. Eine Festlegung von Flächen in diesen Suchräumen bedarf einer politischen Grundsatzentscheidung.

6.3.6. Exkurs Rechenzentren

Frankfurt am Main ist Deutschlands bedeutendster Standort für Rechenzentren mit derzeit ca. 50 großen Data Centern auf einer Fläche von rund 50 ha. Dies resultiert vor allem aus dem weltgrößten Internetkno-

Potenzialräume für Rechenzentren



tenpunkt DE-CIX in Frankfurt am Main. In den letzten Jahren haben sich in Frankfurt viele neue Rechenzentren in der Umgebung bestehender Anlagen angesiedelt. Außerdem wurden vorhandene Standorte erweitert oder neu strukturiert. Auch Eschborn und Offenbach am Main haben sich als Standorte im direkten Umfeld von DE-CIX etabliert. Einzelne Standorte sind auch im äußeren Ballungsraum, wie in Wiesbaden, Darmstadt oder Rüsselsheim entstanden. Hanau birgt mit seinen vielen Konversionsflächen große

Potenziale für Rechenzentren. Es liegt zwar knapp außerhalb eines 10 km Radius um die DE-CIX Rechenzentren, allerdings ist dies noch ein akzeptabler Abstand. Periphere Lagen Südhessens sind nach Rückmeldung von Branchenexperten allerdings nicht mehr geeignet, weshalb in den nächsten Jahren verstärkt Standorte im Kern des Ballungsraums benötigt werden. Da der Verkehrsanschluss eher untergeordnet ist, kommen hierfür auch Lagen abseits von ÖV-Haltestellen oder Autobahnanschlüssen in Frage.

6. 4. Flächenpool Logistik

Der Flächenpool für Logistik umfasst insgesamt 1.250 ha und ist, wie dargelegt, in dem Gesamtflächenpool für Gewerbeflächen bereits enthalten. Auch dieser Pool ist – wie alle anderen im REK enthaltenen Empfehlungen – als Flächenangebot zu verstehen, das nach fachlicher Prüfung auf regionalplanerischer Ebene für großflächige, verkehrsentensive logistische Nutzung geeignet erscheint.

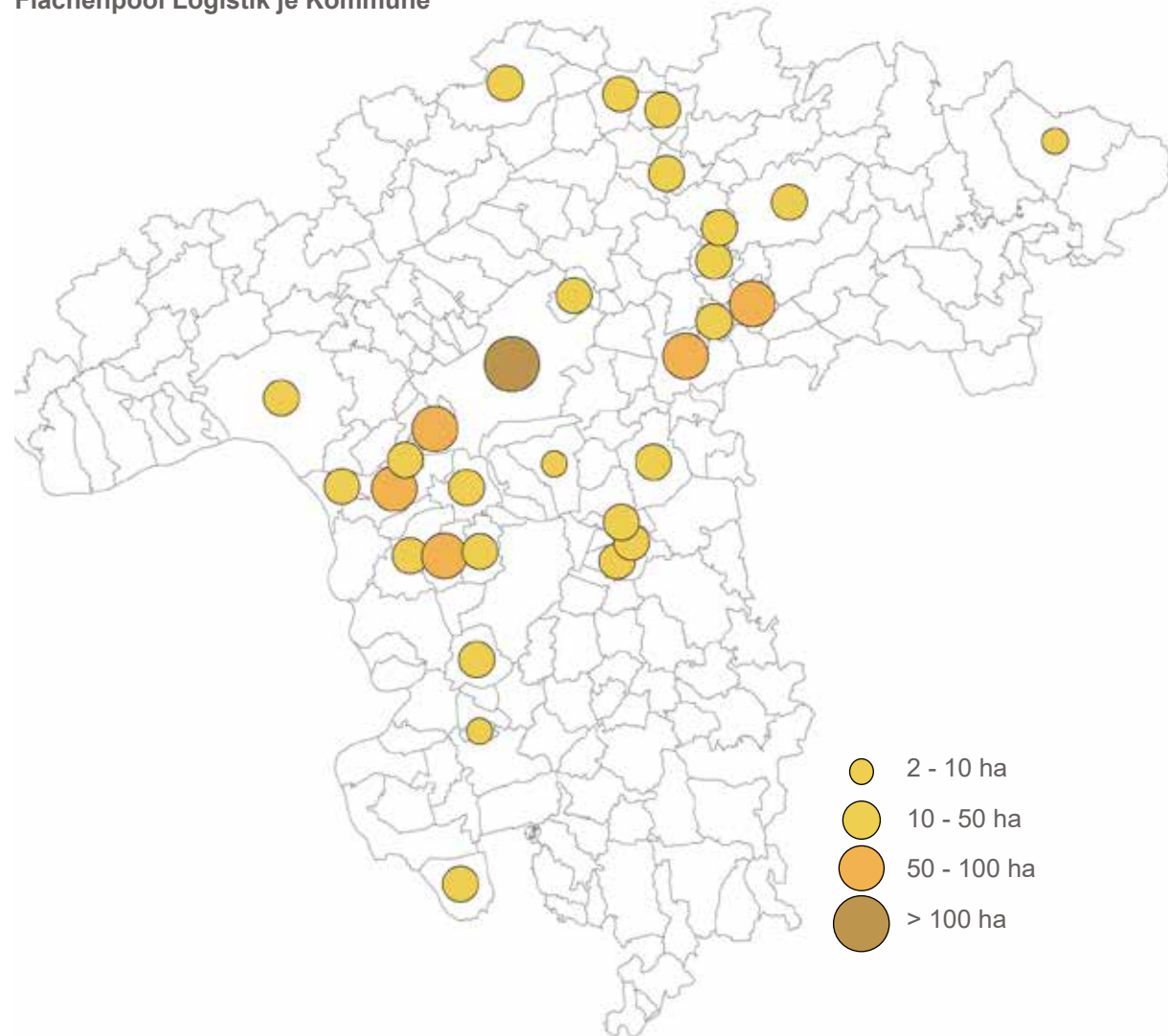
Die Größenordnung von 1.250 ha liegt etwas über dem heutigen Bestand an logistisch genutzten Flächen in Südhessen (980 ha). Fast 40% davon sind aufgrund von Restriktionen (Seveso, Siedlungsbeschränkungsgebiet, Höchstspannungsleitungskorridoren) für eine Siedlungsentwicklung ungeeignet.

Die identifizierten Flächen liegen überwiegend (zu 78%) im Kernbereich etwa ein Viertel davon in den Oberzentren. Im peripheren Raum liegen 22% der Flächen, alle im 2,5 km Radius um Autobahnanschlüsse. In Impulszentren im peripheren Raum liegen praktisch keine (< 2%) für Logistik geeigneten Flächen, was den Zielen des Raumbildes entspricht, hier vorrangig arbeitsplatzintensives Gewerbe und Wohnen anzusiedeln.

Der überwiegende Teil der identifizierten Flächen erfüllt die Forderungen der dritten Änderung des LEP, den kombinierten Güterverkehr durch intermodale Anbindung der Logistikstandorte zu stärken:

Knapp drei Viertel der Flächen (73%) liegen weniger als 10 km entfernt von einem öffentlichen Hafen oder KV-Terminal (Bahn), 39% der Flächen haben in 10 km Entfernung Zugang zu beiden Verknüpfungsstellen. Lediglich Flächen an der Autobahn BAB 45 (und teilweise an den Bundesstraßen B26/

Flächenpool Logistik je Kommune



B45) haben keinen intermodalen Anschluss. Auch einem weiteren Grundsatz der dritten Änderung des LEP, der Bündelung von Logistikstandorten, wird Rechnung getragen: Drei Viertel der Flächen sind weniger als 1 km von bestehenden Logistikansiedlungen entfernt.

Analog zum Gewerbeflächenpool wird auch beim Logistikflächenpool zwischen Prioritären und Weiteren Flächen unterschieden.

6. 4. 1. Prioritäre Flächen

Der Prioritäre Flächenpool umfasst Flächen, die aufgrund ihrer Mobilisierungschancen vorrangig entwickelt werden können und sollen.

Insgesamt ca. 1.000 ha, also rund 80% des Flächenpools, sind Prioritäre Flächen. Ca. 635 ha dieses Pools sind im RPS/RegFNP 2010 als Vorranggebiete Industrie und Gewerbe festgelegt. 325 ha des Prioritären Flächenpools sind heute mit einer nicht

baulichen Nutzung im RPS/RegFNP 2010 enthalten, der überwiegende Teil (ca. 272 ha) als Vorranggebiet für Landwirtschaft.

Der Prioritäre Flächenpool für Logistik umfasst ca. 1.000 ha

6. 4. 2. Weitere Flächen

Auch die Weiteren Flächen sind gemäß den zuvor genannten Kriterien gut für Logistik geeignet. Der Unterschied zu den Prioritären Flächen besteht in der geringen Mobilisierbarkeit, er dient der langfristigen Flächensicherung und enthält ausschließlich Flächen in der Außenentwicklung.

Ca. 230 ha Weiterer Flächen wurden identifiziert, von denen nur ein geringer Anteil von 4% im RPS/RegFNP 2010 als Vorranggebiete Industrie und Gewerbe festgelegt sind, ca. 170 ha der Weiteren Flächen liegen innerhalb festgelegter Vorranggebiete für Landwirtschaft.

Der Weitere Flächenpool für Logistik umfasst ca. 230 ha

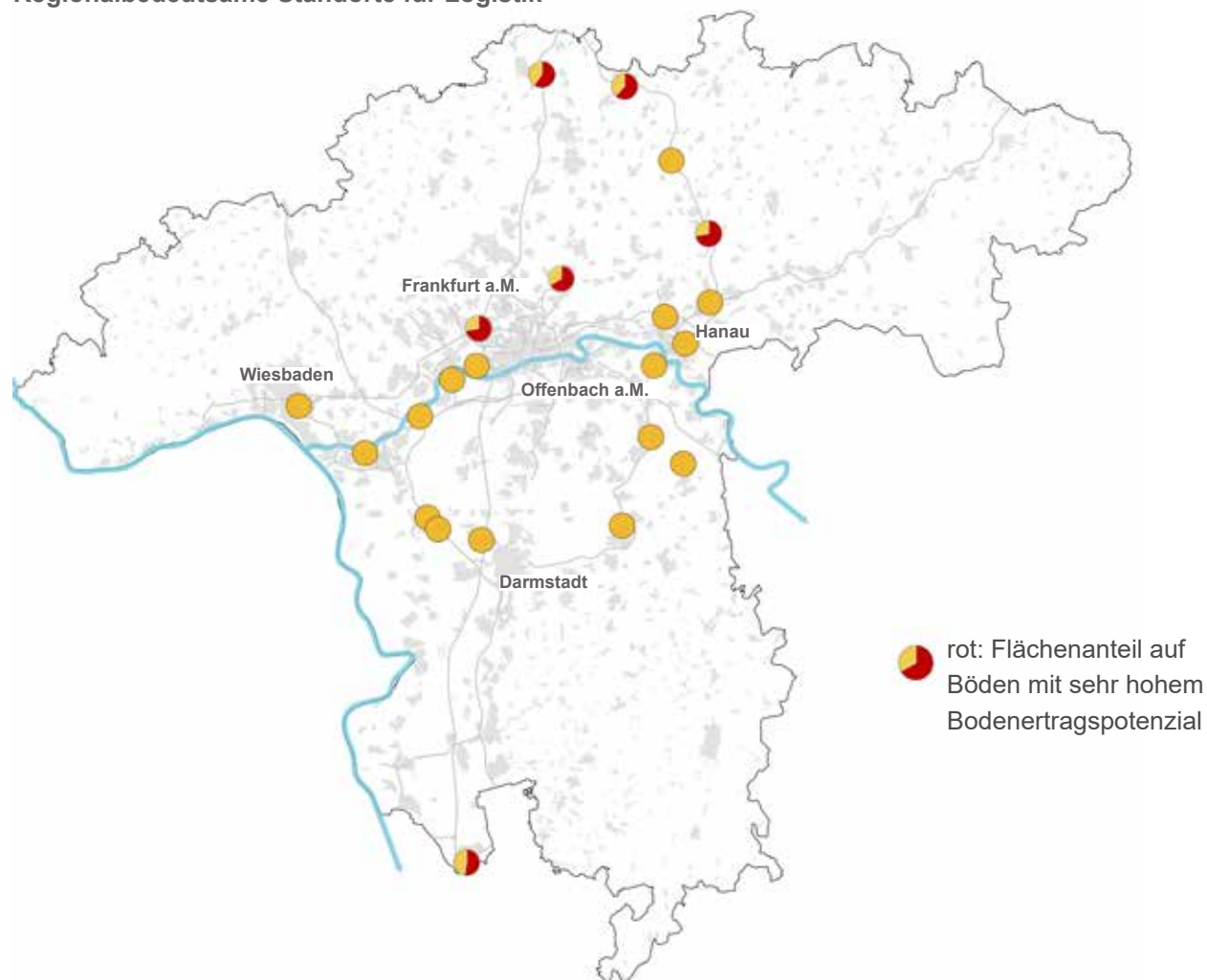
6. 4. 3. Realisierungschancen

Der Flächenpool enthält Flächen, die aus fachlicher Sicht auf regionalplanarischer Ebene für Logistik geeignet erscheinen. Bei der Auswahl dieser Flächen wurde nach regionalplanarischen Kriterien vorgegangen.

Ob diese Flächen tatsächlich der Logistikbranche zur Verfügung stehen, hängt vor allem von drei Faktoren ab:

- Politischer Wille der Kommune, Logistik anzusiedeln

Regionalbedeutsame Standorte für Logistik



- Verfügbarkeit der Grundstücke, Bereitschaft der Eigentümer zur Flächenveräußerung bzw.-entwicklung
- Eignungsprüfung auf bauleitplanarischer Ebene

Denkanstöße zu diesen drei wichtigen Realisierungsvoraussetzungen sind im Kapitel „Empfehlungen, Instrumente“ zu finden.

6. 4. 4. Regionalbedeutsame Logistikschwerpunkte

Die obenstehende Abbildung zeigt Regionalbedeutsame Schwerpunkte für Logistik. An diesen Standorten liegen für Logistik geeignete Flächen von jeweils mehr als 20 ha. Insgesamt 965 ha Fläche liegen an 22 solcher Standorte. Ein Teil dieser Standorte (nördlich von Frankfurt entlang der Autobahnen BAB 5 und BAB 45) liegt auf Böden mit sehr hohem Bodenertragspotenzial. Insgesamt betrifft das sechs Standorte und ca. 200 ha Fläche.

Hier sollte im Einzelfall zwischen besonderer Eignung und Eingriff abgewogen werden und Alternativen auf weniger hochwertigen Böden (1.030 ha im Flächenpool Logistik) geprüft werden. Auf Böden mit sehr hohem Bodenertragspotenzial sollte außerdem besonders flächensparend gebaut werden (vgl. Kapitel „Empfehlungen, Instrumente“).

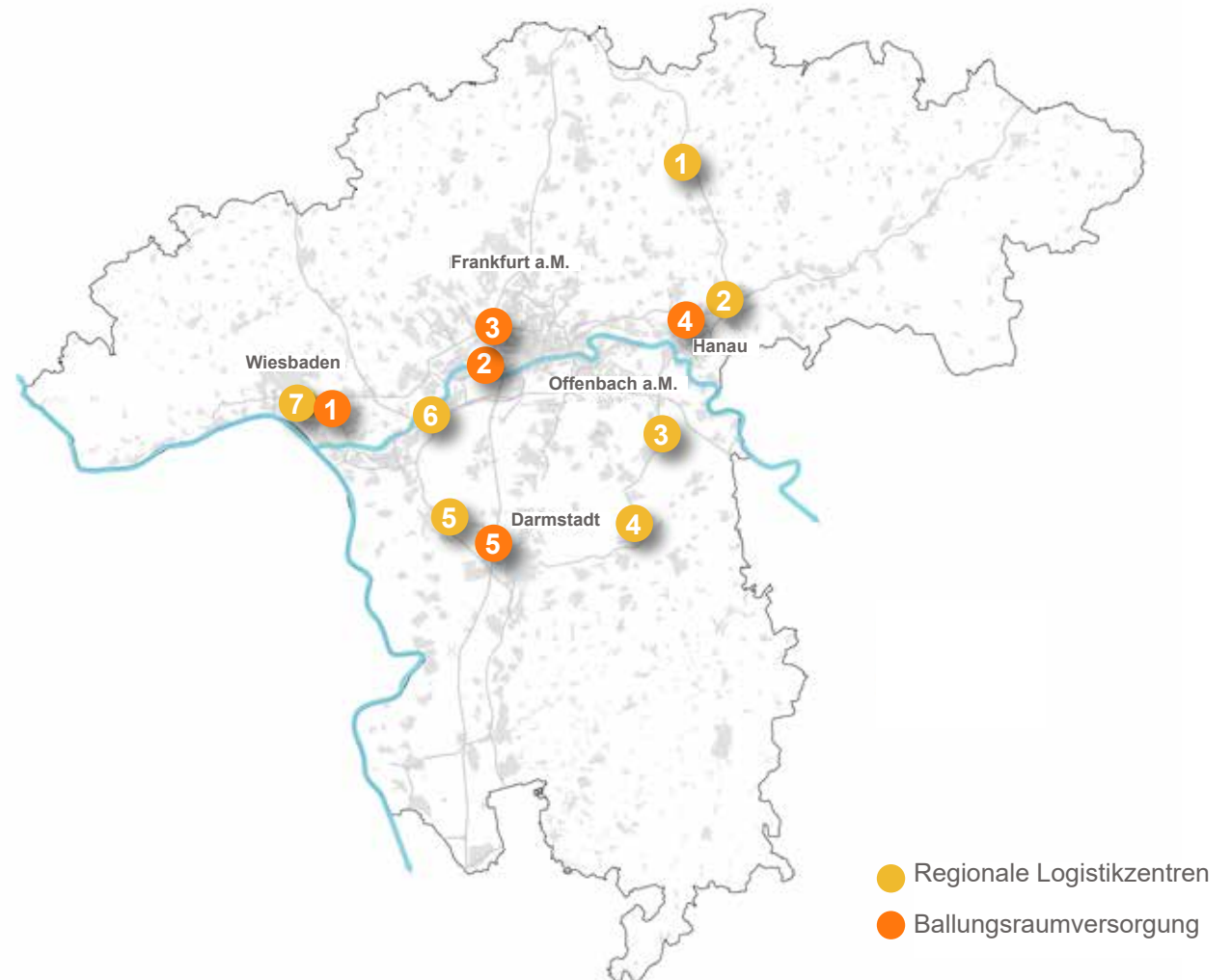
6. 4. 5. Regionale Logistikzentren

Aus den Regionalbedeutsamen Standorten für Logistik wurde eine Auswahl besonders geeigneter Standorte getroffen, die als regionale Logistikzentren im REK kategorisiert sind und im Regionalplan als solche festgelegt werden sollten (vgl. Kapitel „Empfehlungen, Instrumente“). Neben den raumplanerischen und verkehrlichen Kriterien, die für den Flächenpool Logistik relevant waren und damit auch für diese Flächen gelten, sollten folgende Aspekte im Grundsatz erfüllt sein:

- Keine Inanspruchnahme von Böden mit sehr hohem Bodenertragspotenzial
- Erweiterung bestehender Logistikstandorte und verkehrsintensiver Gewerbenutzungen
- Lage abseits des Siedlungskörpers
- Geringe Nutzungskonkurrenz, geringe oder keine Eignung für Wohnen
- Ausgewogene räumliche Verteilung der Standorte

Die nachfolgende Auswahl von sieben Standorten für regionale Logistikzentren (mit 267 ha) wurde anhand dieser zusätzlichen Kriterien getroffen und ist in nebenstehender Grafik dargestellt. In Klammern steht die Flächengröße des Standortes, von dem der überwiegende Teil der Logistik vorbehalten sein sollte. Eine ausgewogene

Regionale Logistikzentren und Standorte zur Ballungsraumversorgung



Nutzungsmischung von Logistik und (hochwertigem) Gewerbe wird aber auch an diesen Standorten empfohlen (vgl. Kapitel „Empfehlungen, Instrumente“).

- 1 Florstadt (40 ha)
- 2 Langenselbold/ Erlensee (50 ha)
- 3 Rodgau (20 ha)
- 4 Dieburg (35 ha)
- 5 Büttelborn Ost (45 ha)
- 6 Mönchhof Ticona (50 ha, auch für flugha-

fenaffine Nutzung)

- 7 Wiesbaden Ost (30 ha, auch als Standort zur Ballungsraumversorgung)

6. 4. 6. Standorte zur Ballungsraumversorgung

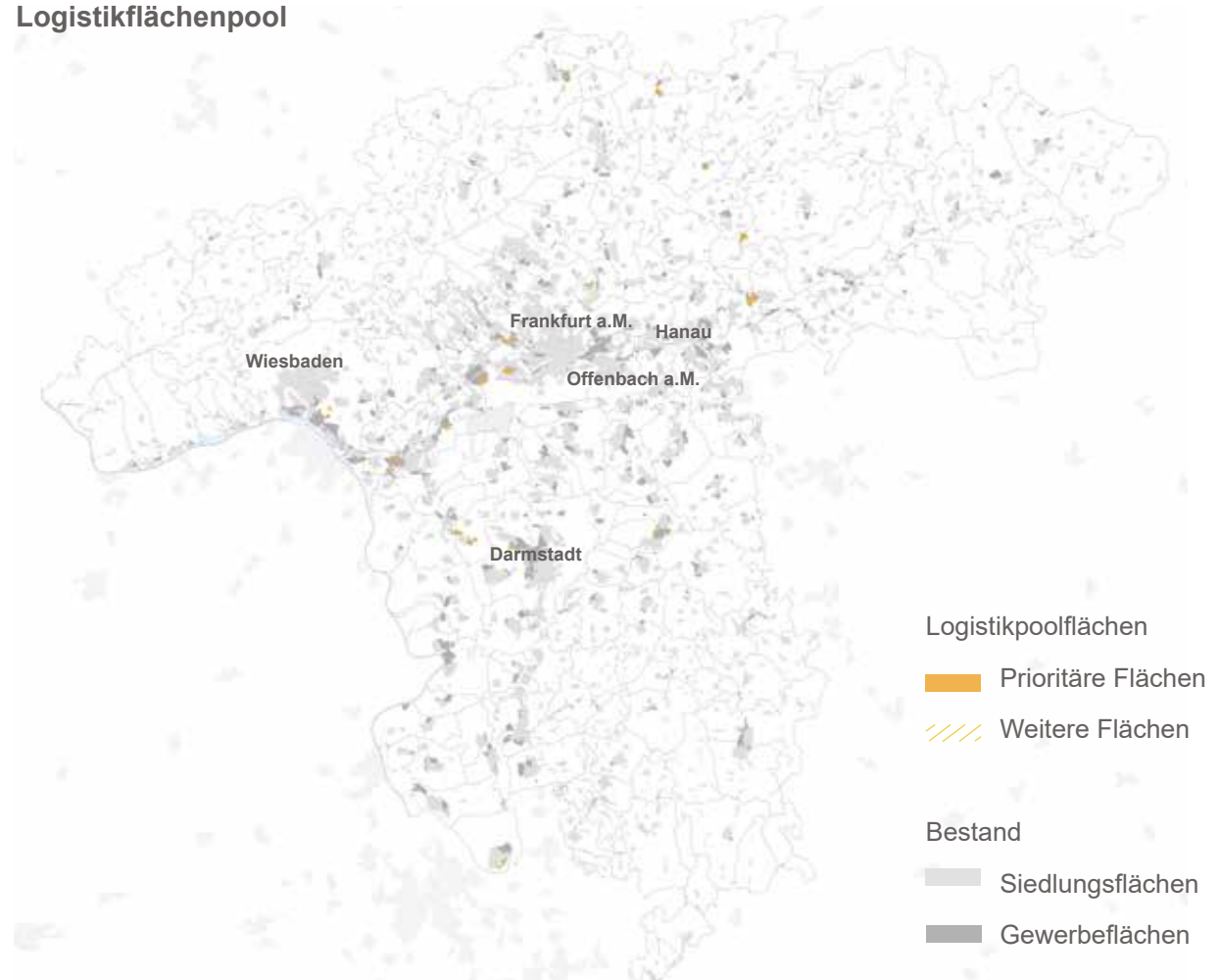
Eine nachhaltige Ballungsraumversorgung setzt ein Flächenangebot nahe dem Absatzmarkt voraus. Urban Fulfillment Center, die im Allgemeinen etwa 1 bis 2 ha (bis maximal 4 ha) Fläche in Anspruch nehmen, sollten in oder nahe den Oberzentren liegen. Bei der Auswahl der Standorte wurde auf folgende Kriterien geachtet:

- Nähe zur Anschlussstelle von Autobahnen und planfrei ausgebauten überörtlichen Straßen
- Nähe zum Absatzmarkt und Erreichbarkeit über große Straßen mit wenig Beeinträchtigung sensibler Nutzungen
- Idealerweise auf Konversionsflächen
- Ausgewogene räumliche Verteilung

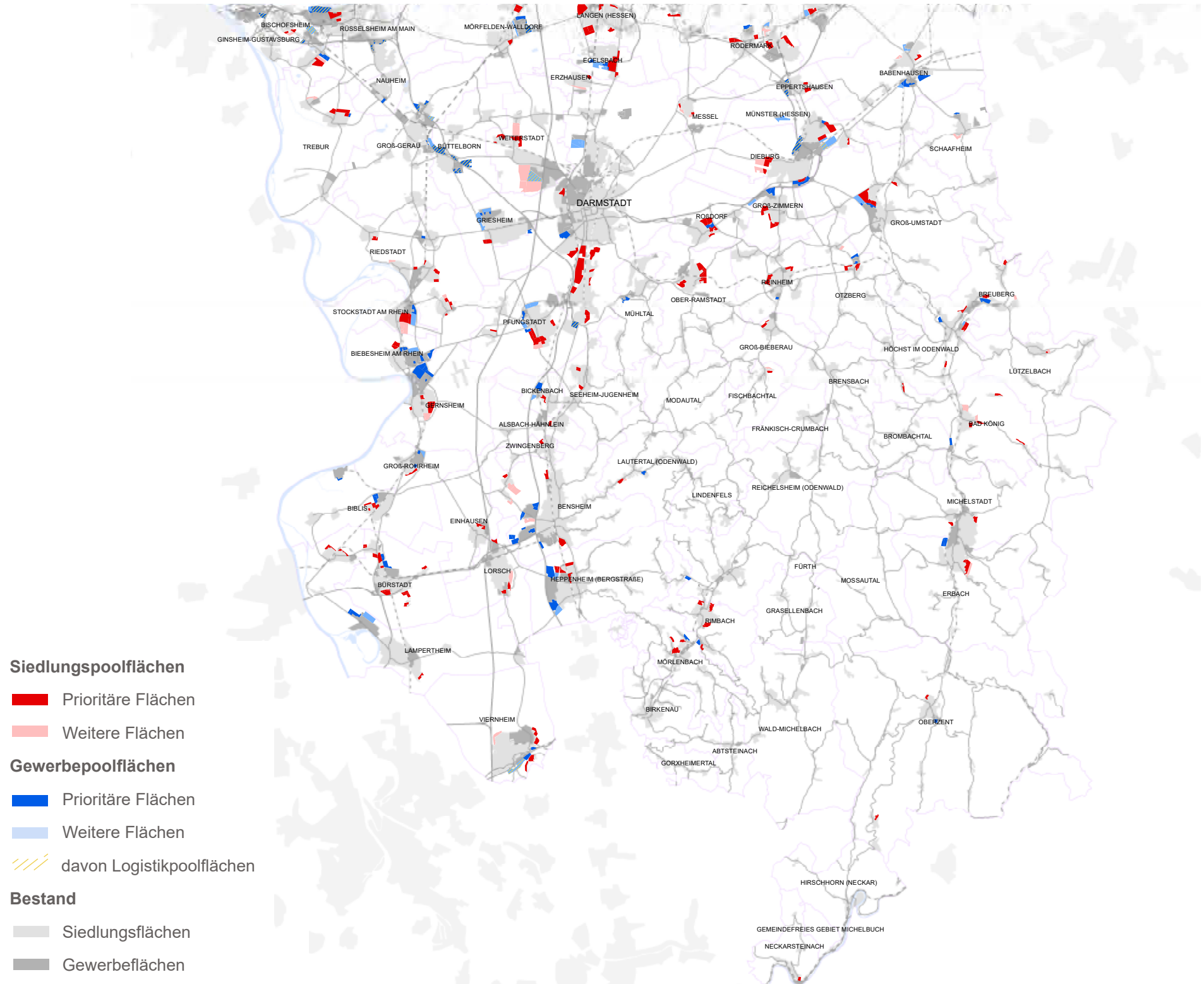
Insgesamt werden fünf Standorte für die Ballungsraumversorgung vorgeschlagen. An ihnen sollte wegen der hohen Nutzungskonkurrenz möglichst flächensparend gebaut werden.

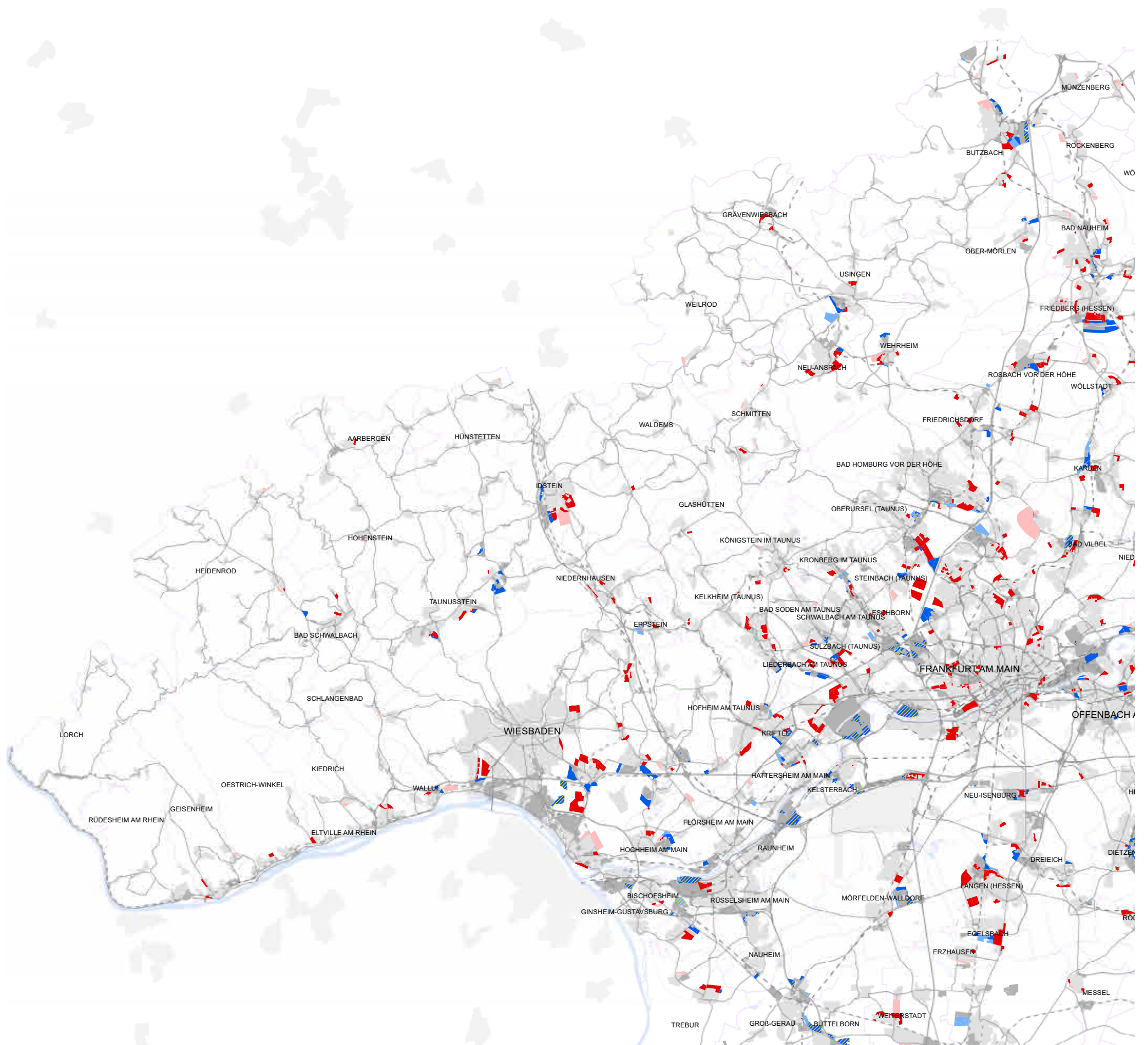
- 1 Wiesbaden Ost
- 2 Frankfurt am Main Industriepark Griesheim
- 3 Frankfurt am Main Nordwestkreuz
- 4 Hanau Ost
- 5 Weiterstadt

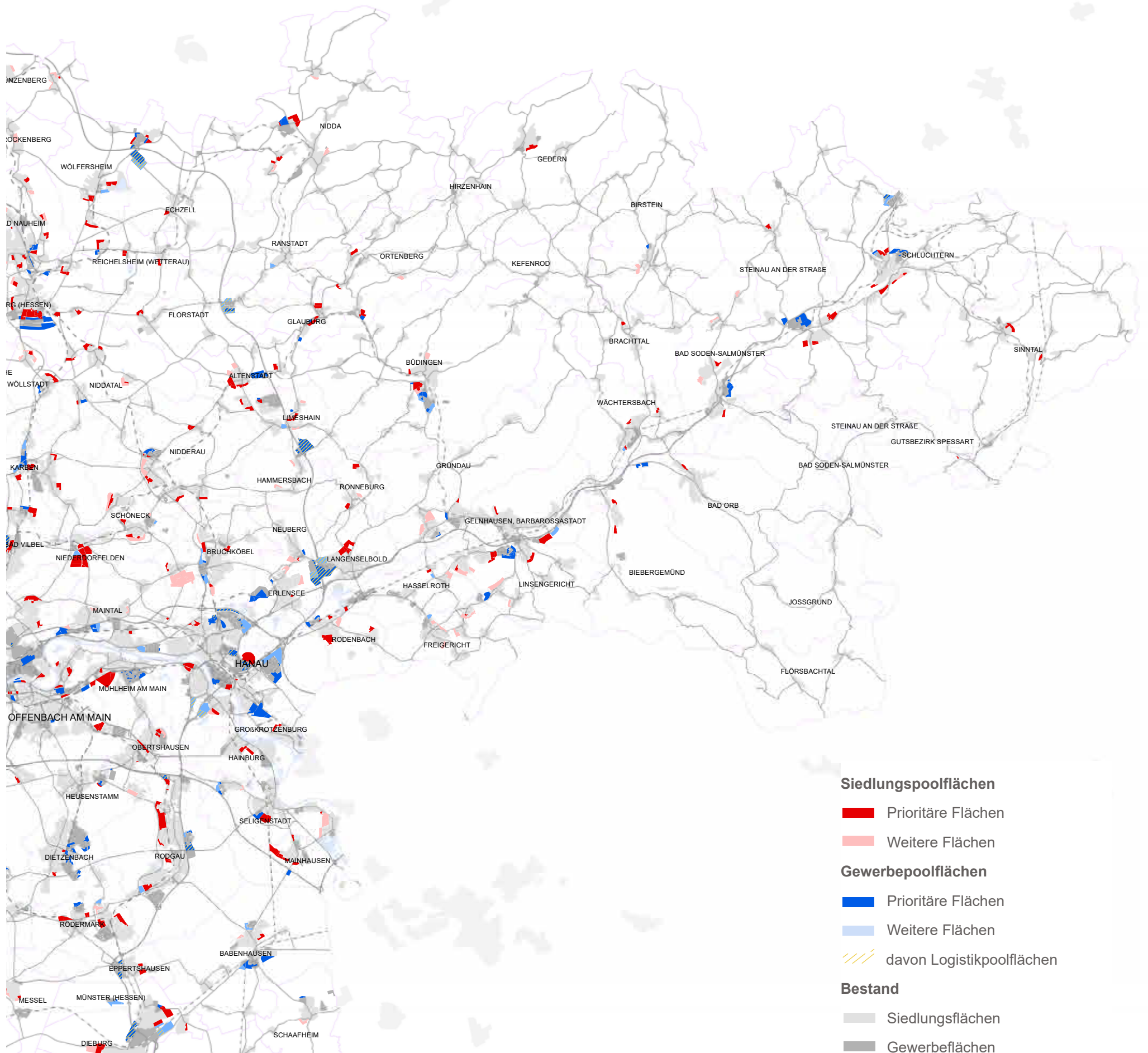
Logistikflächenpool



6. 5. Gesamter Flächenpool









07

EMPFEHLUNGEN / INSTRUMENTE



Empfehlungen zur Neuaufstellung des RPS/RegFNP

Das folgende Kapitel enthält Vorschläge und Empfehlungen zur künftigen regionalen Entwicklung, die über das Flächenkonzept hinausgehen und von besonderer Relevanz für eine nachhaltige räumliche Entwicklung sind.

Sie umfassen sowohl Empfehlungen, welche bei der Neuaufstellung des RPS/RegFNP als Diskussionsanregung dienen sollen, als auch Empfehlungen für Politik und Verwaltung. Weiter werden Anregungen und Herausforderungen formuliert, auf welche die Träger der Regional- und Flächennutzungsplanung keinen unmittelbaren Einfluss haben (z.B. zur Ausarbeitung von Förderprogrammen oder von Leitfäden).

Bei den Empfehlungen wird zwischen den drei Schwerpunktthemen des REK – Siedlung, Gewerbe und Logistik – unterschieden.

7. 1. Themenübergreifende Empfehlungen

Flächenvorhaltung

Auf der Grundlage der Erkenntnisse aus dem REK wird empfohlen, im kommenden RPS/RegFNP eine weitgreifende Flächenvorhaltung zu betreiben. Mit den Planaussagen sollten die besten Entwicklungsflächen der Region langfristig gesichert werden, um zu vermeiden, dass die jeweiligen Räume an widerstreitende Ansprüche verloren gehen – auch wenn die Sicherung der Räume (zunächst) über rechnerische Bedarfe hinausreichen.

Damit wird der dringenden Forderung der Kommunen nach mehr Flexibilität bei der

Flächenumsetzung Rechnung getragen und eine Flächenvorsorge für unvorhersehbare Entwicklungen bis 2030 und darüber hinaus getroffen.

Mit regionalplanerischen Regelungen (z.B. Tabellenwerten, Nachweispflichten) wird Vorsorge getroffen, um eine übermäßige Flächeninanspruchnahme im Hinblick auf das Flächenspargrundsatz zu vermeiden und – soweit möglich – eine gleichmäßige Entwicklung der gesamten Region Südhessen zu fördern.

Möglicherweise könnte auch im RPS/RegFNP – entsprechend dem vorliegenden REK – eine Differenzierung nach Prioritären und Weiteren Flächen erfolgen, um das Flächenangebot auf der Zeitachse einzuschränken und um zu gewährleisten, dass grundsätzlich zunächst die geeignetsten Räume in Anspruch genommen werden.

Effiziente Flächennutzung

Aufgrund der hohen Nachfrage und der Dynamik in der Region Südhessen ist im

Zeitraum bis 2030+ weiterhin von einer hohen Bautätigkeit und damit verbunden Inanspruchnahme von Flächen auszugehen. Auch unter dem Aspekt der vorrangigen Innenentwicklung wird man – wie im vorliegenden REK gezeigt – nicht umhinkommen, neue Flächen in der Außenentwicklung zu nutzen, da die inneren Potenziale quantitativ begrenzt und teilweise schwierig zu mobilisieren sind (Eigentümerinteressen) oder auf Widerstände stoßen.

Im Hinblick auf eine nachhaltige Raumentwicklung sollten im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung bei einer Flächenneuinanspruchnahme alle Alternativen zur Vermeidung, Minimierung und Optimierung geprüft werden, insbesondere um dem Flächenspargrundsatz zu entsprechen. Dies kann beispielsweise durch Potenzialanalysen erfolgen, bei denen realitätsnahe Annahmen zur Mobilisierung von Innen- und Außenflächen getroffen werden.

Regionaler Ausgleichsflächenpool

Ein vielfaches Hemmnis bei der Entwicklung



von Baugebieten ist, dass nicht ausreichend Ausgleichsflächen für die Eingriffe in Natur und Landschaft zur Verfügung stehen bzw. diese mit erheblichem Aufwand geschaffen werden müssen. Ergänzend zu den Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet werden – insbesondere bei höheren Dichten auf dem Bauland – zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle erforderlich. Mit der Organisation von gemeindeübergreifenden Ausgleichsmaßnahmen könnten sowohl Beschränkungen in den eigenen Gemarkungen überwunden als auch regional sinnvolle, größere Vorhaben zur Aufwertung von Natur- und Landschaft angegangen werden. Dies könnte zudem dazu beitragen, Ausgleichsmaßnahmen in Räumen zu konzentrieren, die für eine landwirtschaftliche Nutzung ungeeignet sind.

Wenn solche Maßnahmen im Sinne eines verfügbaren Pools vorbereitet oder gar vorab durchgeführt werden, um dann für den Ausgleich von Flächeninanspruchnahmen zur Verfügung zu stehen, kann die Umsetzung von Vorhaben deutlich beschleunigt werden. Deshalb sollten entsprechende Organisations- und/oder Trägerstrukturen vorangetrieben und unterstützt werden.

Personelle Aufstockung in der Bauverwaltung

Zur Mobilisierung und/oder Beschleunigung von Bauvorhaben z.B. zur schnelleren Bearbeitung von Bauanträgen und Bauleitplanverfahren sollten die personellen Kapazitäten in den Ämtern verstärkt und Verfahren vereinfacht werden.

7.2. Siedlung

Dichtewerte

Die Dichtewerte spielen – wie gezeigt – sowohl hinsichtlich der quantitativen Schaffung von Wohnraum (möglichst effiziente Nutzung der verfügbaren Flächen) als auch im Hinblick auf die Reduktion des Flächenverbrauchs eine entscheidende Rolle. Mit den Mindestdichten, die in der dritten Änderung des LEP als Grundsatz enthalten sind, ist eine wesentliche Basis für höhere Dichten in der Regionalplanung vorgegeben.

Durch die Dichtewerte im RPS/RegFNP wird eine Vorgabe zur Umsetzung höherer Dichtewerte in der kommunalen Bauleitplanung geschaffen. Insbesondere können Kommunen, welche eine im Vergleich zu den Regelungen des gültigen RPS/RegFNP höhere Dichte für ein Wohngebiet planen, dies zukünftig ohne Abweichungsantrag durchführen. Dabei wird es entscheidend darauf ankommen, den Vorschlag zur verdichteten Bauweise auf bauleitplanerischer Ebene einzuhalten. Städtebauliche und architektonische Wettbewerbe oder Verfahren können hier einen

wesentlichen Beitrag leisten und bereits in der Ausschreibung auf die Dichten hinwirken.

Dabei ist zu prüfen, ob die Regelung im RPS/RegFNP als Ziel oder Grundsatz definiert wird, da auf kommunaler Ebene die neue Herausforderung entsteht, in den Bebauungsplänen die Einhaltung der Mindestdichten durch entsprechende Festsetzungen zu gewährleisten. Dies erfordert eine spezifische Ausweisungssystematik, zumal das Planungsrecht bisher schwerpunktmäßig auf die Regelung von Obergrenzen ausgerichtet ist (u.a. § 17 Baunutzungsverordnung – Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung) und keine direkten Regelungen für Mindestwerte in Baugebieten enthält.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass eine Kommune aus mehr oder minder dicht bebauten Ortsteilen bestehen kann. Hierbei ist eine Differenzierung der Dichtewerte innerhalb einer Gemarkungsgrenze zu ermöglichen. Wichtige Kriterien zur Dichtebestimmung sollten daher folgende sein:

- Schienengebundener ÖPNV-Anschluss (möglichst im 1.000 m, höchstens 4.000



m Radius von bestehenden Haltepunkten)

- Unterscheidung der Ortsteile nach – bezogen auf die jeweilige Kommune – peripheren Lagen und zentralem Bereich (Ortsmitte)
- Typische Prägung des Ortsbildes, natürliche Gegebenheiten, bspw. Topografie
- Dichtevorgaben aus dem LEP/Hinweise aus dem REK

Regionale Differenzierung der Dichten

Im REK wird eine Differenzierung der Dichtewerte für einzelne Kommunen nach entwicklungsbezogenen Aspekten vorgeschlagen. So ist beispielsweise vorgesehen, für die Impulszentren im peripheren Raum höhere Dichten anzusetzen, als für die Kategorie „ländlicher Raum“ des LEP generell gelten würden. Diese Differenzierung sollte bei der Neuaufstellung des RPS/RegFNP übernommen werden.

Frühzeitige Auseinandersetzung mit Dichten

Das Thema der Dichten sollte frühzeitig in kommunalen Planungen Eingang finden, beispielsweise in Rahmenplänen, städtebaulichen Entwürfen, integrierten Stadtentwicklungskonzepten oder Wettbewerben. Damit werden auch die Grundlagen für die soziale und technische Infrastruktur vorlaufend ermittelt.

Im Bereich geplanter Schienenhalte sollten frühzeitig Vorkehrungen zur Erhöhung der Dichte getroffen werden und das Wohnraumpotenzial in Nutzen-Kosten-Untersuchungen für ÖV-Projekte berücksichtigt werden.

Unterstützung aktiver Kommunen

Zur Bedarfsdeckung in der Region ist es wichtig, in engagierten Kommunen zeitnah gut geeignete Siedlungsflächen planerisch vorzubereiten (bspw. durch Integration in den RPS/RegFNP) und regionalplanerisch zu unterstützen.

Rahmenbedingungen verbessern

Mit dem Ziel, dass die Region eine Steigerung oder mindestens Stabilität der Bautätigkeit erreicht, sollten gute Rahmenbedingungen gestaltet werden:

Schaffung von Infrastrukturen

In einzelnen Kommunen (insbesondere in peripheren Gebieten der Region) stellt die Bereitstellung der sozialen Infrastrukturen (Kita, Schulen, etc.) ein Entwicklungshemmnis dar, weil die finanziellen Mittel fehlen. Dies kann mit geeigneten Förderprogrammen ggf. kompensiert werden.

Teilweise wurden auch Kapazitätsengpässe der technischen Infrastruktur als Hemmnis für die Siedlungsentwicklung genannt (z.B. Abwassernetz, Kläranlage, Trinkwasserversorgung).

Aktivierung von Bauland

Ein zentrales Thema in allen Kommunen ist die fehlende Verfügbarkeit von Bauland aufgrund der Eigeninteressen der Eigentümer. Speziell bei der Innenentwicklung sind die Eigentümer oft nicht bereit, freie Grundstücke zu angemessenen Preisen zu veräußern, zu bebauen oder bebaute Grundstücke zu verdichten. Neben Anreizen (z.B. Beratung

durch Kommunen) sollten auf übergeordneten Ebenen (z.B. fiskalisch) erhöhte Abgaben für nicht bebaute oder untergenutzte Grundstücke eingeführt werden.

Beschleunigung von Verkehrsvorhaben

Die Siedlungsentwicklung steht in direkter Verbindung zu Verkehrsvorhaben. Aus laufenden Projekten (RTW, nordmainische S-Bahn u.v.a.) zeigt sich jedoch, dass Verkehrsprojekte eine enorm lange Vorbereitungszeit benötigen. Es muss im Interesse der Region intensiv darauf hingewirkt werden, die Verfahren zu beschleunigen.

Schaffung von Impulszentren

Sowohl im peripheren Raum als auch im Kernbereich sollten Kommunen, welche eine besonders geeignete Lage für die Siedlungsentwicklung innerhalb Südhessens aufweisen, gezielt gefördert werden. Das beschriebene Raumbild hebt Kommunen hervor, welche diese Kriterien erfüllen können. Sie können zum einen dazu dienen, den peripheren Raum zu stabilisieren, und zum anderen eine gezielte Konzentration im Kernbereich zu erreichen.

Überprüfung des Regionalen Grünzugs

Der Regionale Grünzug sollte im Zuge der Neuaufstellung des RPS/RegFNP überprüft und angepasst werden. Insbesondere ist zu betrachten, inwiefern eine Festlegung bis an bestehende Siedlungsränder erforderlich ist oder der kommunalen Entwicklung Spielräume eröffnet werden können.

Aus dem im REK aufgezeigten Flächenpool liegen teilweise Flächen innerhalb des der-

zeitigen Regionalen Grünzugs. Bei diesen handelt es sich zu etwa 90% um Ortsarrondierungen und Abrundungen des Siedlungskörpers. Aus Sicht der städtebaulichen wie auch regionalplanerischen Prinzipien spricht vieles dafür, insbesondere Arrondierungen von bereits bebauten Gebieten vorzunehmen, statt „Splitterflächen“ im Außenraum zu belegen.

Ein solches Entwicklungsprinzip unterstützt in der Tendenz das System der Regionalen Grünzüge, da übergeordnete Freiraumfunktionen flächenzusammenhängend gestaltet sowie benachbarte Siedlungskörper durch Grünzäsuren voneinander getrennt werden können.

Prioritärer Flächenpool

Es wird empfohlen, zunächst den prioritären Flächenpool auszuweisen und nur bei Bedarf auf die Weiteren Flächen zurück zu greifen, beispielsweise bei Feststellung der „Nicht-Eignung“ auf bauleitplanerischer Ebene. Auch bei der Eigenentwicklung der zentralen Ortsteile kann der Weitere Flächenpool eine



Rolle spielen, da in einigen Fällen (insbesondere im peripheren Raum), die Kriterien für Prioritäre Flächen nicht erfüllt waren.

Die Weiteren Flächen dienen als langfristige Flächenreserve, um eine Flexibilität zu gewährleisten.

7. 2. 1. Exkurs Bautätigkeit und Wohnbauflächenbedarf in der Region

Eine wesentliche Grundlage für die Herleitungen des REK ist die IWU-Prognose, die bis zum Jahr 2030 einen Bedarf von 335.000 Wohneinheiten prognostiziert.

Bezogen auf die reale Umsetzung wurde untersucht, inwieweit die Bautätigkeit in der Region ausreicht, um diesen Bedarfswert zu erreichen.

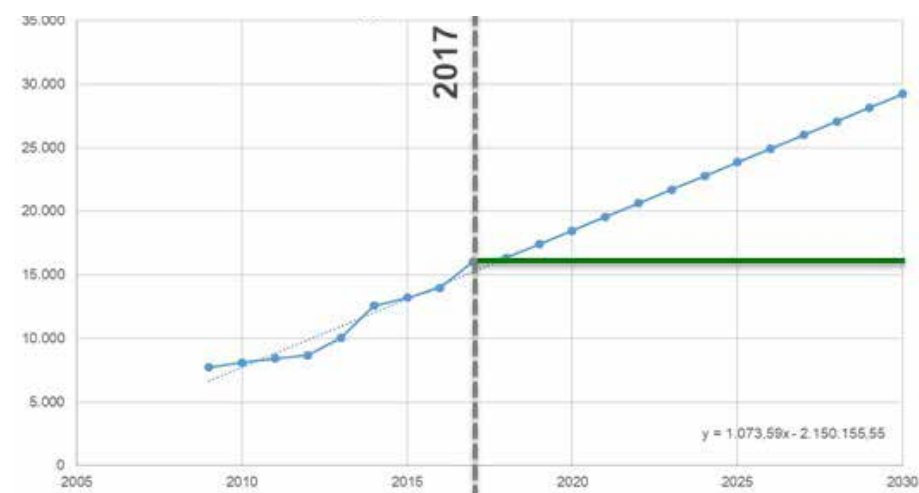
Die Baufertigstellungsrate stieg in den letzten zehn Jahren von knapp 8.000 Wohneinheiten pro Jahr auf rund 16.000 Wohneinheiten im Jahr 2017. Die nebenstehende Grafik stellt die Bautätigkeit in den vergangenen Jahren und zwei mögliche Szenarien zur Fortführung der Bautätigkeit bis 2030 dar. Bei Annahme

eines weitergehenden, linearen Anstiegs des seit 2009 andauernden Trends der stetig wachsenden Bautätigkeit könnten bis 2030 ca. 283.000 Wohneinheiten geschaffen werden. Dies setzt voraus, dass im Jahr 2030 29.000 Wohneinheiten gebaut werden.

Wird dagegen davon ausgegangen, dass die Bautätigkeit nicht weiter steigt, aber das hohe Niveau von 2017 bis zum Jahr 2030 weiter beibehalten wird, entstünden in diesem Zeitraum ca. 208.000 Wohneinheiten.

Diese Bautätigkeit liegt deutlich unter dem Bedarfswert und hätte einen geringeren Flächenbedarf für Baugebiete zur Folge. Ausgehend von einer modellhaften Abschätzung, wonach rund die Hälfte der 208.000 Wohneinheiten in der Innentwicklung entstehen (bei nahezu vollständiger Ausschöpfung des rechnerischen Potenzials) und die andere Hälfte in der Außenentwicklung, werden rund 2.500 ha Neubaugebiete in der gesamten Region benötigt.

Bautätigkeit der vergangenen Jahre und Fortschreibung bis 2030



283.000 WE

Fortschreibung des Trends seit 2009 unter der Annahme linear steigender Bautätigkeit (2030 ca. 27.000 WE pro Jahr)

208.000 WE

Fortschreibung der Bautätigkeit aus dem Jahr 2017 (ca. 16.000 WE pro Jahr)

7. 3. Gewerbe

Höhere Dichten

Auch im gewerblichen Bereich ist anzustreben, dichter zu bauen, insbesondere, damit die formulierten politischen Ziele zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme erreicht werden können. Daher sollten im künftigen Regionalplan weitere Plansätze zur Verdichtung enthalten sein. Im Fokus sollten hier die Ertüchtigung bestehender Gewerbegebiete durch Flächenoptimierung bzw. -intensivierung, insbesondere in Räumen mit Flächenknappheit wie dem Kernraum und hier besonders in den Ober- und Impulszentren stehen. Konkret wird empfohlen im 1.000 m Einzugsbereich um schienengebundene ÖV-Haltepunkte Mindestdichten für Gewerbegebiete festzulegen. Dabei könnten entweder Mindest-Beschäftigtendichten oder bauliche Mindestdichten festgelegt werden.

Interkommunale Gewerbegebiete

Entsprechend Kapitel 3.2 der dritten Änderung des LEP sollen gemeindeübergreifende Vorhaben unterstützt werden. Dafür werden insbesondere die gemeinsame Entwicklung von Gewerbegebieten, als auch die vorbereitende Untersuchung in Form von interkommunal erarbeiteten Gewerbekonzepten vorgeschlagen. Die übergreifende Kooperation ist im REK bereits hinsichtlich der interkommunalen Projekte und der regionalbedeutsamen Gewerbeschwerpunkte berücksichtigt. Für diese sollten weitere Anreize finanzieller Art oder ein Bonus bei der Flächenausweisung erwogen werden.

Außerdem wird vorgeschlagen, Interkommunale Flächen bevorzugt bei der Ausweisungen im Regionalplan zu berücksichtigen.

Eigenentwicklung

In Kommunen, in denen im vorliegenden REK keine Gewerbepoolflächen identifiziert wurden, soll eine gewerbliche Eigenentwicklung möglich sein. Dazu könnten geeignete Flächen kleiner 5 ha ausgewiesen werden, die den folgenden Mindestkriterien entsprechen:

- Fläche im Siedlungszusammenhang (Anschluss an bestehende gewerbliche oder Mischbauflächen)
- Erschließung zum übergeordneten Straßennetz (Autobahn oder sonstige planfreie Straße) ohne Durchfahrung eines Wohngebietes
- Deckung des ortsbezogenen Gewerbebedarfs (kein überörtlicher Bedarf, keine Logistik).

Gewerbeschwerpunkte

Entsprechend den vorgeschlagenen (geplanten) Regionalbedeutsamen Gewerbeschwerpunkten wird empfohlen, zu untersuchen, ob auch bestehende Regionalbedeutsame Gewerbeschwerpunkte im Regionalplan gesichert werden sollen. Dies würde helfen, bedeutende Gewerbestandorte für bestimmte, in einem Ziel der Raumordnung formulierte Nutzungen zu sichern und andere, dort weniger geeignete Nutzungen (z.B. Logistiktutzungen) auszuschließen.

Gewerbliche Innenentwicklung

Die Erhebung der gewerblichen Innenentwicklungspotenziale im Rahmen des REK liefert für das Konzept einen guten Überblick über die in den kommenden Jahren im Fokus stehenden und gut mobilisierbaren Areale. Aufgrund der Größe Südhessens und der

Vielzahl der Gewerbeflächen konnten allerdings nicht sämtliche Baulücken und untergenutzte Gewerbeflächen berücksichtigt werden. Daher wird empfohlen, im Rahmen der Bauleitplanung weitere vertiefende Analysen zu erstellen, damit sämtliche Innenentwicklungspotenziale ausgeschöpft werden und möglichst wenige neue Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Dies kann entweder im Rahmen eines Gesamtkonzeptes (z.B. gemeindeweite Gewerbebedarfsermittlung) oder projektbezogen erfolgen. Der Vorteil einer Gesamtuntersuchung liegt darin, dass die am besten geeigneten Flächen ermittelt werden können, ohne eine Vorfestlegung auf bestimmte Gebiete. Entsprechende Untersuchungen könnten verstärkt Gegenstand staatlicher Förderung sein.

Aktivierung von Gewerbeflächen

Bei der Analyse der im RPS/RegFNP 2010 enthaltenen Vorranggebiete Industrie und Gewerbe wurde ähnlich wie bei den Siedlungsflächen ein relativ geringer Entwicklungsstand von etwa einem Drittel ermittelt. Grund dafür waren die fehlende Raumeignung oder Restriktionen. Daher sind im vorgeschlagenen Flächenpool nur gut geeignete Flächen enthalten. Allerdings wurden von den Kommunen als Grund für die geringe Anzahl entwickelter Flächen auch Hemmnisse genannt, die bei der Auswahl der Gewerbepoolflächen nicht berücksichtigt werden konnten. Dazu zählen insbesondere:

- Fehlende Anbindung des neuen Baugebiets
- Fehlende Ausstattung mit technischer Infrastruktur (insbesondere Internet, Mobilfunknetz, Stromkapazität)
- Eigentumsverhältnisse

- Unzureichende Kapazität der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur (Ausbau Knoten, Gesamtverkehrsbetrachtung)

Daher wird bei der kommunalen Bauleitplanung die Berücksichtigung der o.g. Hemmnisse und deren konstruktive Lösung eine besondere Rolle spielen.

Ein größerer Spielraum bei der Flächenauswahl wird mit der Einteilung des Gewerbeflächenpools in Prioritäre und Weitere Flächen geboten.

7. 4. Logistik

Planerische und prozessuale Empfehlungen

Logistik ist eine neue regionalplanerische Herausforderung, die aufgrund sich wandelnder Prozesse in der Wirtschaft und des geänderten Verbraucherverhaltens auch künftig in Südhessen eine große Relevanz haben wird.

Die zunehmende Flächeninanspruchnahme durch logistische Funktionen kann derzeit räumlich nur unzureichend gesteuert werden. Insbesondere für große Logistikeinrichtungen sind nur wenige Standorte planerisch vorbereitet. Vielerorts mangelt es auch am politischen Willen, Logistik anzusiedeln, wobei die verkehrlichen Auswirkungen und der hohe Flächenbedarf bei gleichzeitig geringem Arbeitsplatz- und Gewerbesteueraufkommen die wesentlichen Hinderungsgründe sind.

Die Empfehlungen zielen daher thematisch nicht nur auf regionalplanerische Instrumente der Flächenbereitstellung und -sicherung ab, sondern beinhalten auch Denkanstöße, die dazu beitragen können, die Akzeptanz von Logistikflächen bei Bürgern und Entscheidungsträgern zu erhöhen und verkehrliche

Auswirkungen zu minimieren. Als Beispiel können die Automobillagerflächen genannt werden. Wie in Kapitel 3.2.3 erläutert, befinden sich ca. 40 ha Automobillagerflächen im direkten Einzugsradius von schienengebundenen ÖV-Haltestellen. Speziell in den sehr gut geeigneten Siedlungsräumen (siehe Eignungskriterien Siedlung) sollte auf großflächige Logistik verzichtet werden und eine Abwägung der Nutzungen zugunsten des Wohnens getroffen werden.

Zukünftige Logistik-Ansiedlungen räumlich steuern

Der Flächenpool Logistik des REK ist eine Auswahl regionalplanerisch geeigneter Flächen, die bei einer Neuansiedlung von Logistikern bevorzugt in Betracht gezogen werden sollte. Der Flächenpool und die Darstellung der Regionalbedeutsamen Standorte haben informativen Charakter für die Regionalplanung (z.B. als Alternativflächenpool im Rahmen eines Abweichungs- oder Raumordnungsverfahrens), aber auch für weitere Akteure (Kammern, Verbände,



Wirtschaftsförderung).

Aus dem Flächenpool wurden im REK sieben Standorte mit insgesamt 267 ha als „Regionale Logistikzentren“ selektiert. Es wird empfohlen, diese Standorte nach weitergehender Prüfung im Regionalplan festzulegen. Dies sollte -analog zum Regionalplan Nordhessen- durch das textliche Ziel erfolgen, logistisch orientierte sowie überwiegend verkehrsbezogene und -abhängige Unternehmen und große produzierende Betriebe vorrangig an den gekennzeichneten Standorten anzusiedeln. In der Karte sollten die Standorte symbolisch als Regionale Logistikzentren (Planung) dargestellt werden.

Als Realisierungsanreiz für die Kommunen wird vorgeschlagen, mit Logistik belegte Flächen in den „Regionalen Logistikzentren“ nicht auf die zulässige Gewerbeflächenausweisung (bisherige Festlegung von Tabellenwerten) anzurechnen.

Bestehende Standorte sichern

Es wird empfohlen, bestehende Regionalbedeutsame Standorte für Logistik anhand der in Kapitel 4 genannten Kriterien auf ihre



Eignung für Logistik zu prüfen. Standorte mit besonderer Eignung entsprechend diesen Kriterien sollten regionalplanerisch gesichert und andere Nutzungen, die dieser entgegenstehen, ausgeschlossen werden.

Dem Flächenspargrundsatz auch in der Logistik Rechnung tragen

Es wird empfohlen, ähnlich der im LEP festgelegten Mindestdichte für die Berechnung des Siedlungsflächenbedarfs, auch für Logistikimmobilien lageabhängige Mindestdichten zu fordern. Lagekriterien sollten dabei die Raumtypologie (z.B. Oberzentren, Kernraum) und der Raumwiderstand sein. So wären im Ballungsraum höhere Dichten zu fordern, ebenso für den Fall, dass im Rahmen einer Gesamtabwägung hochwertige Böden genutzt werden sollen. So führen beispielsweise zweistöckige Hallen, die Stapelung von Nutzungen (auch von Parkierung) oder Hochregallager zur Verringerung des Flächenverbrauchs und zur effizienten Ausnutzung der Standorte.

Auch auf Bestandsflächen sollte ein flä-



chensparender Umgang angestrebt werden. Flächenintensive Lagerhaltung sollte nicht auf bestens für Siedlung geeigneten Flächen stattfinden (Beispiel 40 ha Automobillagerung unmittelbar an Bahnhöfen im Ballungsraum). Bei genehmigter Nutzung gibt es keine rechtliche Handhabe, hiergegen vorzugehen. Grundstückseigentümer könnten aber z.B. im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zu einer flächensparenden und gleichzeitig wirtschaftlicheren Nutzung angeregt oder angehalten werden.

Neutrale Moderatoren-Rolle auf regionaler Ebene etablieren

Damit Logistik-Ansiedlungen gelingen, bedarf es neben der Standortauswahl und Standortsicherung einer neutralen, allseits anerkannten Instanz, die auf regionaler Ebene die Rolle des Initiators und Moderators übernimmt.

Objektive Information statt Stimmungen

Die Kritik an der Branche wird teilweise durch die Erfahrungen der Kommunen mit Logistik-Ansiedlungen belegt. Ein Teil des negativen



Images ist aber auch auf den Mangel an objektiver Information über Auswirkungen der Logistikan-siedlungen und Steuerungsinstrumente zurückzuführen. In der Flächenerhebung sollte daher zukünftig Logistik als eigene Kategorie erfasst werden, ebenso sollten regelmäßige Verkehrs- (ggf. auch Lärm-) Erhebungen an Bestandsstandorten durchgeführt werden, um die tatsächlichen Auswirkungen gegenüber Bürgern und Kommunen seriös belegen zu können.

Ansiedlungswillige Kommunen sollten fachlich unterstützt werden. Ein Ansiedlungsleitfaden wäre eine erste wichtige Entscheidungsgrundlage für Kommunen. Er sollte neben den oben beschriebenen Kenndaten auch Instrumente und Gesetzesgrundlagen enthalten, ergänzt durch Best-Practice Beispiele (mit Ansprechpartnern).

Aber auch im folgenden Ansiedlungsprozess sollte die Kommune als Verhandlungspartner gegenüber einer starken Branche unterstützt werden. Es wird daher eine neutrale kommunale Fachberatung empfohlen, die darauf hinwirkt, dass die Logistik die Rahmenbedingungen und Akzeptanz vorfindet, dass aber auch die Kommune keine unvorhersehbaren Kosten und Belastungen tragen muss.

Interkommunaler Austausch, Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit

Durch interkommunalen Austausch mit logistikerfahrenen Kommunen können Vorurteile abgebaut werden und (wiederkehrende) Fehler bei der Planung einer Logistik-Ansiedlung vermieden werden. Mit der Sicherung verlässlicher Gewerbesteuererinnahmen oder einer Folgekostenvereinbarung für die Straßenverkehrsinfrastruktur (Beispiel Zweckverband Mönchhof) haben andere Kommunen

bereits wertvolle Erfahrungen gemacht, die es gilt, weiterzugeben (beispielsweise bei einem „Runden Tisch Logistik“, initiiert durch die oben beschriebene Moderatoren-Rolle).

Vorteile der interkommunalen Entwicklung von Gewerbegebieten mit Logistik sind die gemeinsame Vorfinanzierung der Planungs- und Erschließungskosten, Arbeitsteilung zwischen den kommunalen Verwaltungen und die gemeinsame Vermarktung als starker Verhandlungspartner gegenüber der Wirtschaft statt Konkurrenz. Die interkommunale Zusammenarbeit bei der Entwicklung von Regionalbedeutsamen Gewerbegebieten mit logistischer Nutzung sollte daher gefördert, ggfs. auch als Ziel im RPS/RegFNP formuliert werden.

Einheitliche Position der Kommunen zu den verkehrlichen Auswirkungen von (City-) Logistik erarbeiten

Lokale Einzellösungen im Umgang mit den negativen verkehrlichen Auswirkungen der Citylogistik sind aufwändig, individuell (und damit für die Branche nicht verlässlich) und haben mancherorts sogar negative Auswirkungen auf die Nachbarkommunen (Beispiel Lkw-Fahrverbote). Wünschenswert wäre, wenn eine einheitliche Position aller Städte und Gemeinden gefunden würde, Maßnahmen gemeinsam festgelegt und die notwendigen gesetzlichen Instrumente geschaffen würden.

Nutzungsmischung und einen gestalterischen und ökologischen Anspruch fordern

Auf kommunaler Ebene sollte bei der Pla-

nung von neuen Gewerbegebieten auf eine ausgewogene Nutzungsmischung und den gestalterischen Anspruch an Gebäude und Freiraum (z.B. mittels Gestaltungssatzungen) geachtet werden, beides wichtige Beiträge zur Akzeptanz einer Logistik-Ansiedlung.

Eine ausgewogene Nutzungsmischung von Logistik und (hochwertigem) Gewerbe an einem Standort sorgt für einen ausgewogenen Gewerbesteuermix, ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot, eine höhere Dichte, ggfs. die Wirtschaftlichkeit eines ÖPNV-Anschlusses für Mitarbeiter, flexiblere Wiedervermietungs- bzw. Nachnutzungsmöglichkeiten und vermeidet Monostrukturen.

Die Entwicklung des gesamten Gewerbe-parks durch einen Projektentwickler bzw. über städtebauliche Verträge kann dabei vorteilhaft sein, um Gestaltungsansprüche (auch des öffentlichen Raumes) zu verwirklichen.

Verkehrliche Kennziffern für Logistik

Zur Bewertung von Logistikaktivitäten fehlen standardisierte Datengrundlagen hinsichtlich Verkehrsaufkommen, zeitlicher Verteilung (Tagesganglinien), Fahrzeug-Typen und ruhendem Verkehr (Stellplatzbedarf) in Abhängigkeit von der Größe und der Funktion einer Logistikimmobilie. Solche Parameter sollten umfassend erhoben und (z.B. in Form einer Richtlinie) den Kommunen als objektive Entscheidungsgrundlage dienen. Dabei sollten auch die Auswirkungen von Industrie 4.0 und RFID-Technologie (Sender-Empfänger-Systeme zum automatischen und berührungslosen Identifizieren und Lokalisieren von Objekten mit Radiowellen) berücksichtigt werden, die zukünftig zu einer höheren Umschlagsleistung führen, damit aber auch zu einem höheren Verkehrsauf-

kommen beitragen.

Verkehrliche Auswirkungen regional betrachten

Der Wechselwirkung mehrerer verkehrsintensiver Ansiedlungen wird bei Verkehrsgutachten zu einem bestimmten Projekt nicht genügend Rechnung getragen. Es wird empfohlen, statt einer isolierten Betrachtung des Einzelvorhabens die regionalen verkehrlichen Auswirkungen bestehender und geplanter verkehrsintensiver Ansiedlungen zu berücksichtigen.

Intermodale Anbindung des Flächenpools erhalten

Häfen und KV-Terminals sind Voraussetzung für eine umweltfreundliche Ver- und Entsorgung des Ballungsraumes Frankfurt/Rhein-Main, zumal die Straßenverkehrsinfrastruktur vielerorts an ihre Grenzen stößt, während die Binnenschifffahrt noch freie Kapazitäten aufweist. Die Zuverlässigkeit des Transportweges Wasser soll durch Vertiefung der Fahrrinne Mittelrhein gesichert werden, das Projekt „Ab-ladeoptimierung Mittelrhein“ ist im Bundesverkehrswegeplan, die Realisierung ist für 2031 geplant. Auch im Schienenverkehr können durch Digitalisierung zusätzliche Kapazitäten geschaffen werden.

Da die Eignungsprüfung der Flächenkulisse auf Basis der bestehenden Infrastruktur vorgenommen wurde, ist in regelmäßigen Abständen die Aktualität der Bewertungsgrundlagen (Anschlussstellen, Häfen, KV-Terminals) zu prüfen.

Ausbau der B44 zwischen Gernsheim und Stockstadt

Im REK wurden Flächen entlang der B44 nicht berücksichtigt, da sie das wichtigste Eignungs-

kriterium, die Nähe zum Autobahnanschluss, nicht vorweisen konnten. Zudem weist die bestehende Bundesstraße keine Kapazität für größere Neuansiedlungen mehr auf.

Dennoch ist die Region zwischen Groß-Gerau und Bürstadt aufgrund der Lage zwischen den Metropolregionen Frankfurt/Rhein-Main und Rhein-Neckar, der Nähe zu zwei parallelen Nord-Süd Autobahnen, Rhein-Häfen und zwei europäischen Schienengüterverkehrskorridoren (North Sea – Mediterranean, Rhine – Danube) höchst attraktiv, was auch die hohe Zahl bestehender Logistik-Ansiedlungen beweist. Auch aus regionalplanerischer Sicht eignet sich dieser Raum gut für Logistikansiedlungen, nicht nur wegen der flachen Topografie, sondern auch weil hier die Böden nur in Teilbereichen (Altrheinarme) sehr hohes Bodenertragspotenzial haben.

Langfristig sollte daher ein Ausbau der Bundesstraße B44 sowie der Verbindung an die Autobahn BAB 67 (L3112) verfolgt werden. Denn mit 170 ha liegt ein Schwerpunkt der Gewerbeflächenpotenziale zwischen Gernsheim und Stockstadt. Dieser Bereich ist mit der trimodalen Verknüpfungsstelle Gernsheim hervorragend für Güterverkehr geeignet. Ein Ausbau der Anschlussstelle Gernsheim an der Autobahn BAB 67 ist jedoch von der Lage der geplanten Neubautrasse Frankfurt/Mannheim abhängig.

Wenn diese Kapazitätserweiterung gesichert ist, könnten Flächen an der Bundesstraße B44 in den Regionalplan als Logistikstandort aufgenommen werden.

Lkw-Rastplätze und Autohöfe errichten

Lkw Stellplätze entlang der Bundesfernstraßen sind eine für die Logistik zwingend erforderliche, aber unzureichend vorhandene Infra-

struktur, der Fehlbedarf lag 2013 in Hessen bei etwa 2.000 Lkw Stellplätzen¹. Auch durch den Beschluss der EU-Verkehrsminister von 2018, der regelmäßige wöchentliche Ruhezeiten (Übernachtung) im Führerhaus nicht mehr zulässt, verschärft sich die Situation weiter.

Lkw-Rastplätze dienen aber nicht nur der Einhaltung der gesetzlichen Lenk- und Ruhezeiten, sondern auch als Parkflächen für Gefahrguttransporte bei Wintereinbruch und der Optimierung des Güterverkehrs durch Begegnungsverkehre.

Voraussetzung für den Bau dringend erforderlicher Lkw Stellplätze als Teil der BAB-Infrastruktur des Bundes sind geeignete Flächen. Diese sollten regionalplanerisch als Fläche für den Straßenverkehr (wie z.B. auch Polizei-autobahnstationen) gesichert werden.

Lkw Stellplätze in den Gewerbegebieten auf privatem Grund sicherstellen

Der Parkdruck durch Lkw im öffentlichen Straßenraum der Gewerbegebiete und die fehlende Infrastruktur für Fahrer (Toiletten, Duschen, Müllentsorgung) tragen häufig zum negativen Branchen-Image bei.

Diese Infrastruktur vorzuhalten und dafür zu sorgen, dass sie von allen Zulieferern genutzt wird, ist Sache des Logistiklers. Die kommunalen Stellplatzsatzungen wären ein geeignetes Instrument, hierzu zu verpflichten. Die Hessische Gemeindeordnung und die Hessische Bauordnung bilden die Rechtsgrundlage hierfür. Eine Überarbeitung der Mustersatzung durch den Hessischen Städte- und Gemeindebund ist notwendig, um auch für Logistik

¹ BMVBS (Hrsg.): Lkw-Parken auf BAB Auswertung der bundesweiten Erhebung der Parkstandnachfrage an BAB 2013, 2014

in Gewerbegebieten erforderliche Stellplätze und deren Beschaffenheit auf den entsprechenden Firmengrundstücken zu regeln.

Lkw Stellplätze und Infrastruktur für Fahrer können auch für alle Anlieger eines Gewerbegebietes gemeinschaftlich geschaffen werden. Entsprechende Flächen müssten in den Bauleitplänen des Gewerbegebietes dargestellt bzw. festgesetzt werden, der Bau könnte über Erschließungsbeiträge finanziert werden. Erfahrungsgemäß erweist sich aber die Suche nach einem Betreiber als schwierig, eine kostendeckende Nutzungsgebühr für Instandhaltung und Betrieb erscheint unrealistisch.





08

STECKBRIEFE OBERZENTREN

8. 1. Oberzentren und ihre Bedeutung für die Region

Die Oberzentren in Südhessen (Frankfurt am Main, Wiesbaden, Darmstadt, Offenbach am Main und Hanau) spielen aufgrund der im Kapitel Raumbild genannten Gründe eine zentrale Rolle für die Entwicklung der Region. Da sie höhere Siedlungsdichten, die beste Erreichbarkeit im öffentlichen Personenverkehr und die Konzentration wichtiger überörtlicher Funktionen aufweisen, werden sie als Schwerpunkte bei der Flächenausweisung für Siedlung und Gewerbe empfohlen. Auch bei der Logistik kommt den Oberzentren eine Sonderrolle zu. Es sind künftig Flächen unterschiedlicher Größe zur Versorgung der Oberzentren aber auch des Ballungsraums insgesamt notwendig. Die Oberzentren sind auch Vorreiter für Ansätze klimafreundlicher Mobilität und urbaner Logistik.

Im REK wird für jedes Oberzentrum mindestens eine regionalbedeutsame Fläche für Siedlung, Gewerbe oder Logistik vorgeschlagen. Insbesondere bei den Siedlungsflächen wurden auch Standorte gewählt, die nicht ganz unproblematisch sind. Kaum eine Fläche lässt sich aufgrund von Flächenknappheit und Nutzungskonkurrenzen ohne größere Anstrengungen realisieren. In manchen Fällen gibt es Vorbehalte der Bevölkerung und der Politik sowohl gegenüber der Entwicklung der Flächen, als auch dafür notwendigen Infrastrukturprojekten. Trotzdem wurden ganz bewusst Flächen in den Oberzentren gewählt, da hier die Raumeignung besonders gut ist. Insbesondere die höheren Dichten, die dort nötig aber auch möglich sind, führen dazu, dass unter Inanspruchnahme geringerer Flächen als andernorts ein entscheidender Beitrag zur Deckung des hohen Wohnungsbedarfs in

der Region geleistet werden kann. Außerdem würde eine zurückhaltende Flächenausweisung in den Oberzentren negative Auswirkungen auf den gesamten Wohnungsmarkt haben, bspw. durch die Erhöhung der Mietpreise, Gentrifizierung und hohes Pendleraufkommen.

Frankfurt am Main als mit Abstand größte Stadt Südhessens mit besonders hohen Beschäftigtenzahlen und sehr positiver Bevölkerungsprognose kommt aufgrund des hohen Wohnungsbedarfs eine besondere Bedeutung zu. Fast ein Drittel des gesamten Wohnungsbedarfs in Südhessen bis 2030 wird in Frankfurt am Main gesehen. Bei der Suche nach Siedlungspotenzialen sind insbesondere das Siedlungsbeschränkungsgebiet im Süden sowie die Abstandsflächen für Höchstspannungsfreileitungen, die vor allem entlang der Gemarkungsgrenzen verlaufen, zu berücksichtigen. Außerdem sind viele Flächen von naturräumlichen Restriktionen wie dem Bannwald oder dem Frankfurter Grüngürtel betroffen. Im Fokus standen neben den noch vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen auch Flächen im Außenbereich, die bereits jetzt oder durch im REK enthaltene ÖV-Maßnahmen angebunden und dadurch mit hohen Dichten entwickelt werden können. Neben vielen kleineren geeigneten Flächen werden im REK auf Frankfurter Gemarkung zwei regionalbedeutsame Siedlungsflächen, vier regionalbedeutsame Gewerbeflächen und drei regionalbedeutsame Logistikflächen (mit Schwerpunkt Ballungsraumversorgung) vorgeschlagen. Um dem starken Wohnungsbedarf gerecht zu werden, wird zusätzlich eine regionalbedeutsame Siedlungsfläche auf der Gemarkung von Niederdorfelden vorgeschlagen. Diese wird als interkommunales Projekt mit Frankfurt am Main und evtl. auch Maintal betrachtet und steht in

Verbindung mit einer Regionaltangente Ost. Dadurch können dort auch höhere Dichten vorgeschlagen werden. Das Projekt ist im Kreissteckbrief Main-Kinzig-Kreis abgebildet.

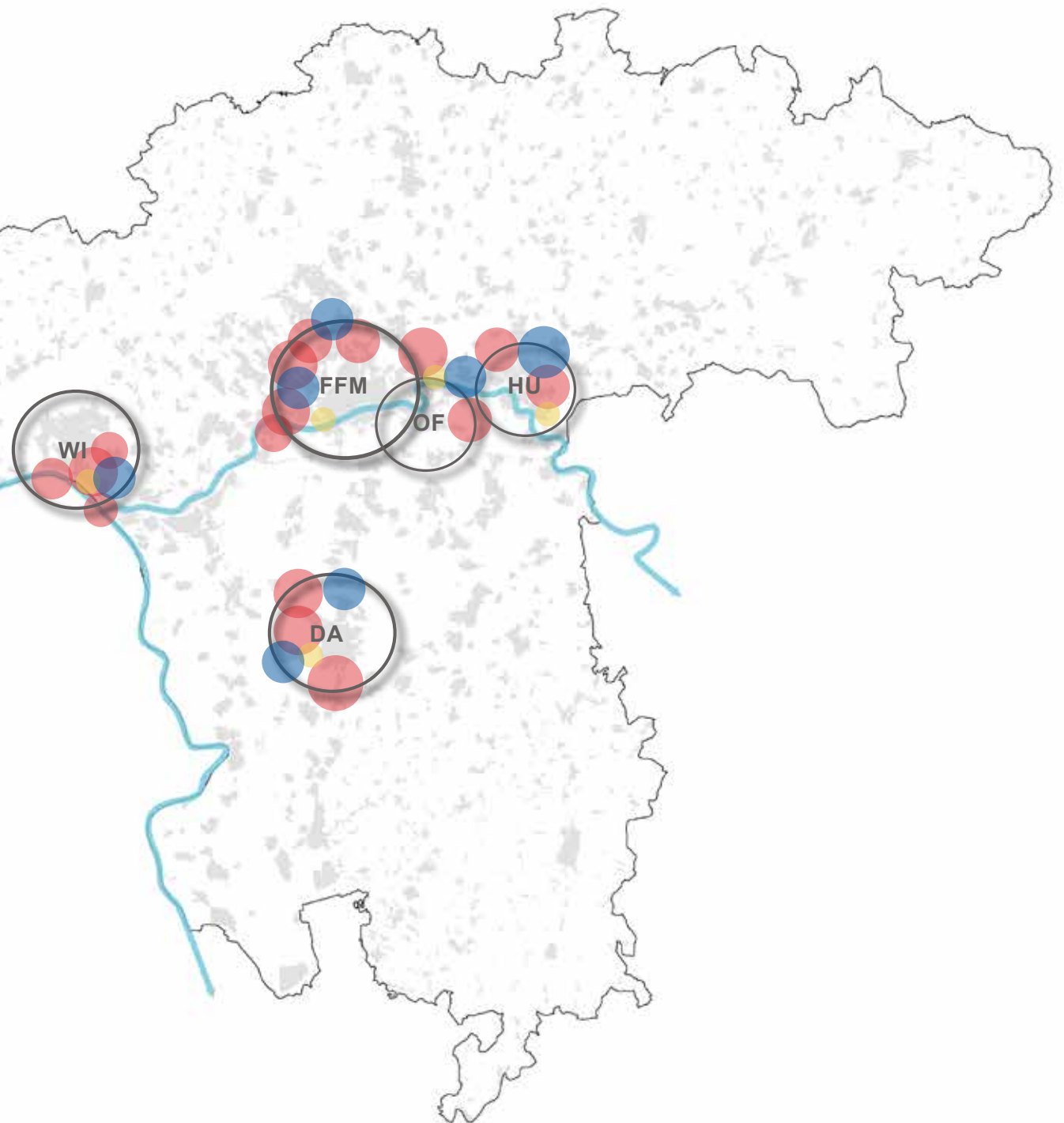
In Darmstadt sind im aktuellen Regionalplan keine Siedlungspotenziale ausgewiesen, obwohl Darmstadt zu den am stärksten wachsenden Städten der Region zählt. Daher wurden in der Vergangenheit viele Innenentwicklungspotenziale genutzt, die aber nicht unbegrenzt vorhanden sind. Im Norden der Stadt ist eine Weiterentwicklung aufgrund des Siedlungsbeschränkungsgebiets stark eingeschränkt. Im Süden sind Restriktionen wie der Bannwald vorhanden. Um ein attraktiver Wohnstandort zu bleiben und der bestehenden Bevölkerung ein qualitativ hochwertiges und vielfältiges Wohnungsangebot zu bieten, sollten künftig weitere Siedlungsflächen ausgewiesen werden. Aus fachlicher Sicht eignen sich dafür insbesondere Flächen im Süden der Stadt. Vorzüge sind hier die gute Anbindung an den ÖPNV und der hohe Anteil an Konversionsflächen.

Offenbach am Main hat ebenfalls eine Sonderstellung in der Betrachtung, da es zu einem großen Teil vom Siedlungsbeschränkungsgebiet des Frankfurter Flughafens betroffen ist. In der Vergangenheit wurden bereits viele zur Verfügung stehenden Areale entwickelt und große regionalbedeutsame Flächen sind nicht mehr vorhanden. Aufgrund der vorhandenen Flächenknappheit sollte Offenbach daher stärker im Kontext mit Frankfurt am Main und dem Landkreis Offenbach gesehen werden. Eine regionalbedeutsame Fläche steht im benachbarten Mühlheim am Main zur Verfügung. Als Teil einer interkommunalen Zusammenarbeit sollte dieses Gebiet zur Entlastung Offenbachs entwickelt werden - auch mit den entsprechenden Kon-

sequenzen einer höheren Dichte.

In der Landeshauptstadt Wiesbaden konnten dafür vergleichsweise viele Siedlungs- und Gewerbepotenziale gefunden werden. Ausschlaggebend für die vorgeschlagenen Siedlungsflächen waren die geplanten ÖV-Projekte, die die Erreichbarkeit künftig deutlich verbessern werden. Im gewerblichen Bereich kamen insbesondere die Lage an der BAB 66 und die dort noch zahlreich vorhandenen Erweiterungspotenziale zu Gute. Einschränkungen ergaben sich insbesondere durch Überschwemmungsgebiete an den großen Flüssen Rhein und Main sowie naturräumliche Restriktionen im Bereich des Taunushangs.

Eine Besonderheit in Hanau ist der große Anteil an Konversionsflächen sowohl bei den Siedlungs- als auch den Gewerbe- und Logistikstandorten. Auch die gute ÖV-Anbindung, die durch künftige Projekte weiter verbessert wird, führte dazu, dass zahlreiche Flächen im Pool vorgeschlagen werden. Aufgrund der Vielzahl an geeigneten Standorten, wurden stärker als andernorts Alternativflächen in Form von Prioritären und Weiteren Flächen definiert. Dafür wurden Flächen innerhalb der Gemarkungsgrenze gefunden, welche den Kriterien grundlegend entsprechen. Eine neue Einschränkung bei der Flächenentwicklung stellt die Höchstspannungsfreileitung im Süden der Stadt dar, die größtenteils direkt am Siedlungskörper entlang verläuft.



8. 2. Darmstadt

Der Norden Darmstadts ist vom Siedlungsbeschränkungsbereich des Frankfurter Flughafens betroffen, daher befinden sich im nördlichen Bereich ausschließlich Gewerbepotenzialflächen

Da Darmstadt keine Außenentwicklungsflächen mehr zur Verfügung stehen und in der Vergangenheit eine Vielzahl von Innenentwicklungspotenzialen bereits mobilisiert wurden, sollte über mögliche Wohnbauflächen im Außenbereich nachgedacht werden. Hierzu schlägt das REK Flächen im Süden der Stadt vor. Die Flächen weisen einige Restriktionen auf, u.a. befinden sich Bannwaldflächen auf den Potenzialflächen. Durch einen zusätzlichen Bahnhof und der geplanten Straßenbahn gen Süden weist diese Fläche jedoch große Vorteile für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung auf (u.a. Anschluss an schienengebundenen ÖV). Sollte es politischer Wille sein, für Darmstadt weiterhin Außenentwicklungsflächen bereit zu stellen, so scheint diese Fläche von der Raumeignung sinnvoll.



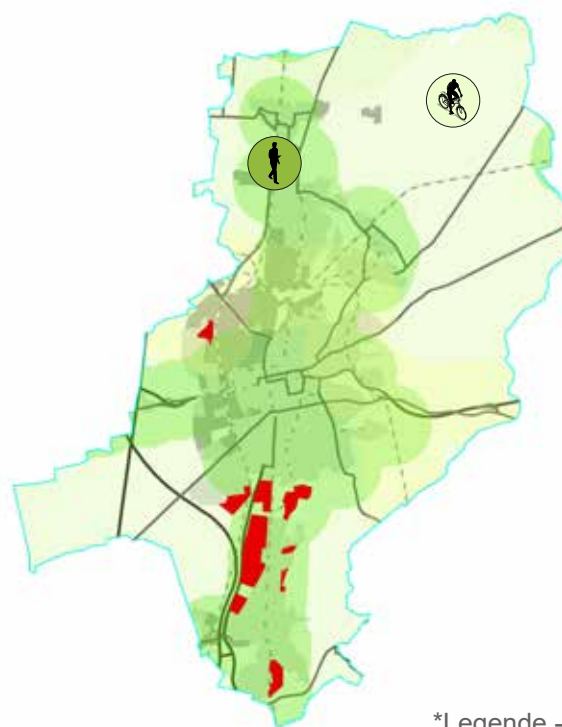
ALLGEMEINE INFOS

Bevölkerung 2017:	158.250 EW
Siedlungsfläche Bestand 2017:	3.000 ha
Ø Baufertigstellung 2014 - 2016:	750 WE pro Jahr
Raumkategorie Raumbild:	Oberzentrum

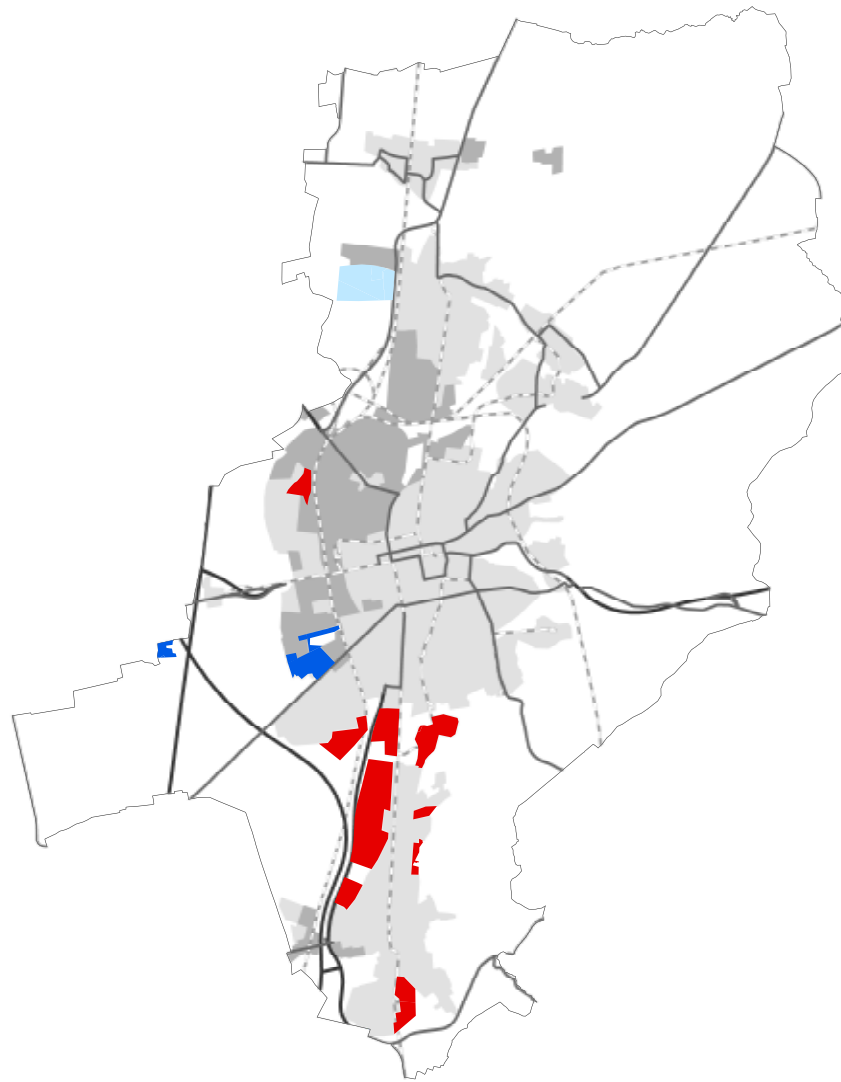
RESTRIKTIONEN*



RAUMEIGNUNG SIEDLUNG*



*Legende - siehe Landkreissteckbrief



FLÄCHENBILANZ

Siedlung

PRIORITÄRE FLÄCHEN (INNENENTWICKLUNG)	ca. 3.500 WE
PRIORITÄRE FLÄCHEN (AUSSENENTWICKLUNG)	ca. 140 ha ca. 9.000 WE
IWU PROGNOSE 2018 - 2030	ca. 15.500 WE
GESAMTFLÄCHEN PRIORITÄRE FLÄCHEN + INNENENTWICKLUNG	ca. 12.500 WE
ABGLEICH IWU + GESAMTFLÄCHEN	- ca. 3.000 WE
WEITERE FLÄCHEN (AUSSENENTWICKLUNG)	-

Gewerbe

PRIORITÄRE FLÄCHEN (INNENENTWICKLUNG)	ca. 30 ha
PRIORITÄRE FLÄCHEN (AUSSENENTWICKLUNG)	0 ha
WEITERE FLÄCHEN (AUSSENENTWICKLUNG)	ca. 50 ha
Logistik (Teil der Gewerbeflächen)	
PRIORITÄRE FLÄCHEN (INNENENTWICKLUNG)	0 ha
PRIORITÄRE FLÄCHEN (AUSSENENTWICKLUNG)	0 ha
WEITERE FLÄCHEN (AUSSENENTWICKLUNG)	0 ha

Potenzialflächen - Siedlung

- Prioritäre Flächen
- Weitere Flächen

Potenzialflächen - Gewerbe

- Prioritäre Flächen
- Weitere Flächen
- ▨ davon Potenzialflächen - Logistik

Bestand

- Siedlungsflächen Bestand
- Gewerbeflächen Bestand

8. 3. Frankfurt am Main

In Frankfurt am Main herrscht besonderer Wohnungsdruck. Fast ein Drittel des Wohnungsbedarfs bis 2030 werden in Frankfurt am Main prognostiziert (89.900 WE). Um diesem enormen Druck entgegen zu wirken, müssen weitere Flächen sowohl Innen als auch Außen ausgewiesen werden. Als große Neubaugebiete kann der Stadtteil an der A5 sowie eine große Entwicklungsfläche in Unterliederbach genannt werden. Auch innerhalb des Siedlungskörpers gibt es Flächenreserven. Die Vielzahl an Flächen reicht jedoch nicht um den Prognosewert annähernd zu erreichen, daher wurden für Frankfurt am Main insbesondere Flächen im näheren Umfeld gesucht. Besonders zu nennen ist eine Erweiterungsfläche in Niederdorfelden, welche gemeinsam mit Frankfurt am Main interkommunal entwickelt werden könnte. So würden zu dem unten stehenden Wohneinheiten nochmals 5.000 Wohneinheiten hinzu kommen.

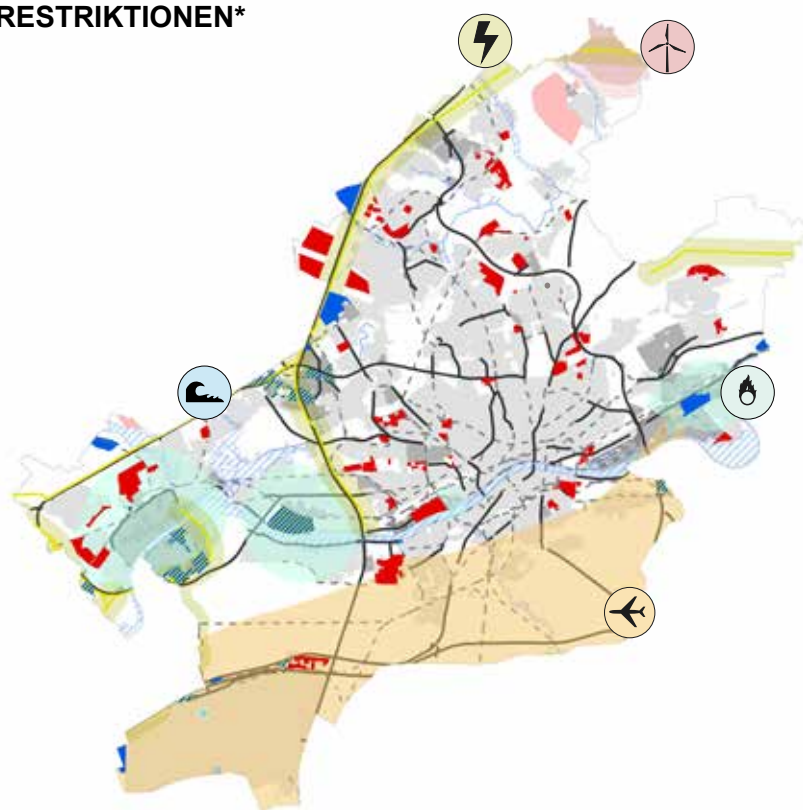
Weitere Flächen in der direkten Umgebung sind in: Sulzbach Süd, Oberursel Süd, Hofheim Marxheim, etc.



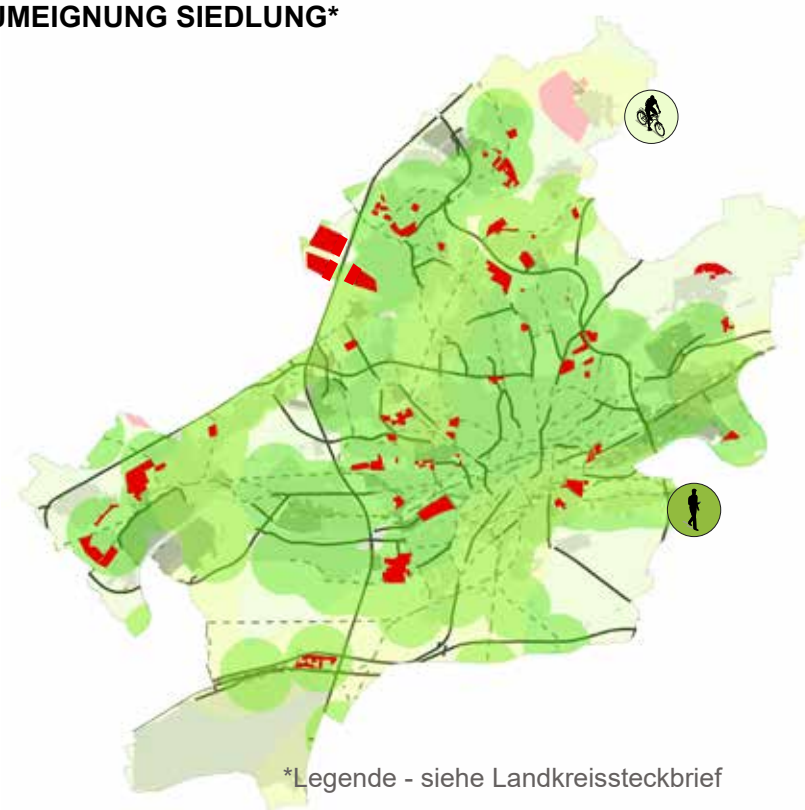
ALLGEMEINE INFOS

Bevölkerung 2017:	746.880 EW
Siedlungsfläche Bestand 2017:	9.300 ha
Ø Baufertigstellung 2014 - 2016:	4.340 WE pro Jahr
Raumkategorie Raumbild:	Oberzentrum

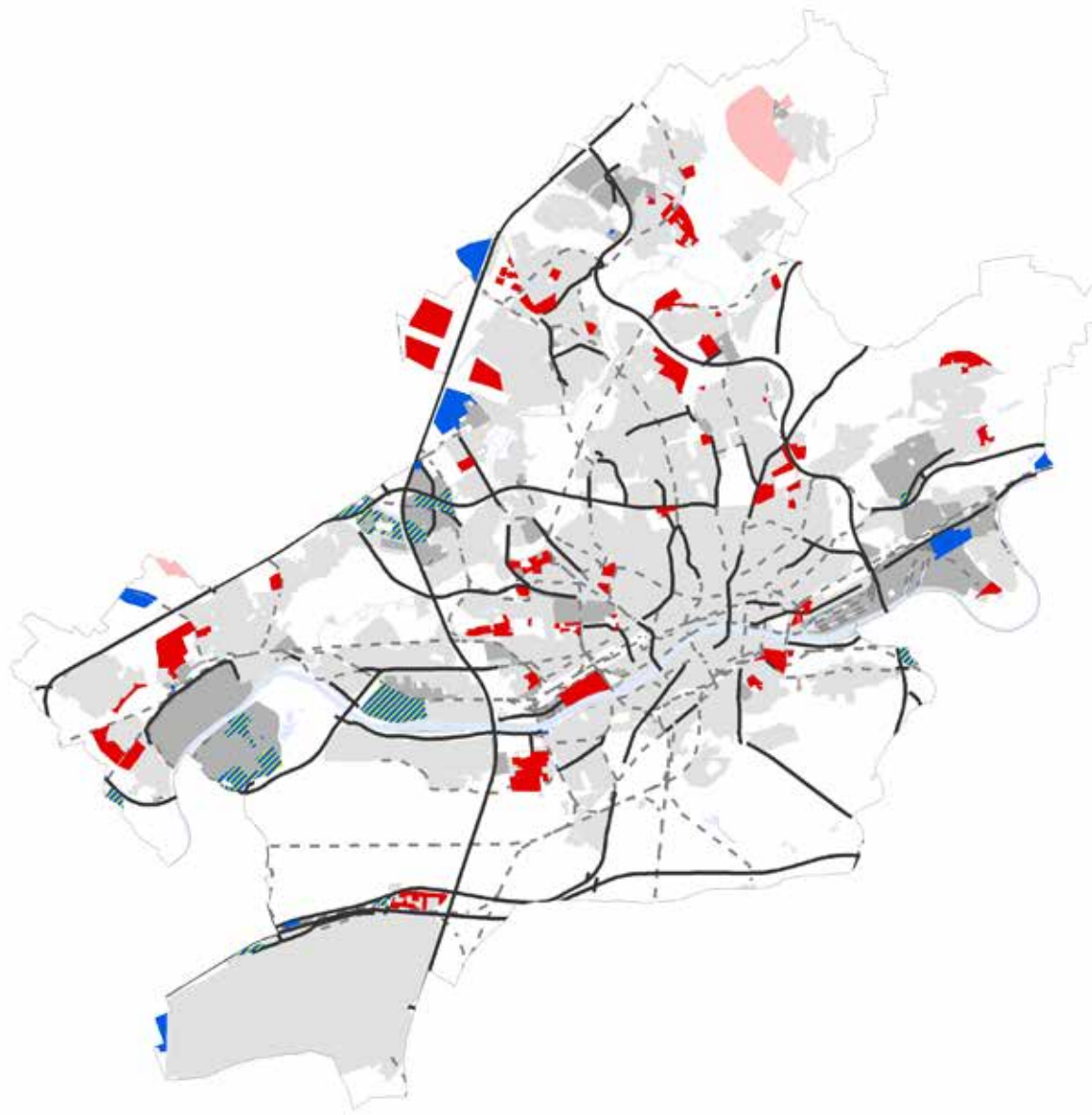
RESTRIKTIONEN*



RAUMEIGNUNG SIEDLUNG*



*Legende - siehe Landkreissteckbrief



FLÄCHENBILANZ

Siedlung

PRIORITÄRE FLÄCHEN (INNENENTWICKLUNG)	ca. 30.700 WE
PRIORITÄRE FLÄCHEN (AUSSENENTWICKLUNG)	ca. 400 ha ca. 23.700 WE
IWU PROGNOSE 2018 - 2030	ca. 89.900 WE
GESAMTFLÄCHEN PRIORITÄRE FLÄCHEN + INNENENTWICKLUNG	ca. 54.400 WE
ABGLEICH IWU + GESAMTFLÄCHEN	- ca. 35.500 WE
WEITERE FLÄCHEN (AUSSENENTWICKLUNG)	ca. 200 ha

Gewerbe

PRIORITÄRE FLÄCHEN (INNENENTWICKLUNG)	ca. 150 ha
PRIORITÄRE FLÄCHEN (AUSSENENTWICKLUNG)	ca. 250 ha
WEITERE FLÄCHEN (AUSSENENTWICKLUNG)	ca. 40 ha
Logistik (Teil der Gewerbeflächen)	
PRIORITÄRE FLÄCHEN (INNENENTWICKLUNG)	ca. 110 ha
PRIORITÄRE FLÄCHEN (AUSSENENTWICKLUNG)	ca. 120 ha
WEITERE FLÄCHEN (AUSSENENTWICKLUNG)	0 ha

Potenzialflächen - Siedlung

- Prioritäre Flächen
- Weitere Flächen

Potenzialflächen - Gewerbe

- Prioritäre Flächen
- Weitere Flächen
- ▨ davon Potenzialflächen - Logistik

Bestand

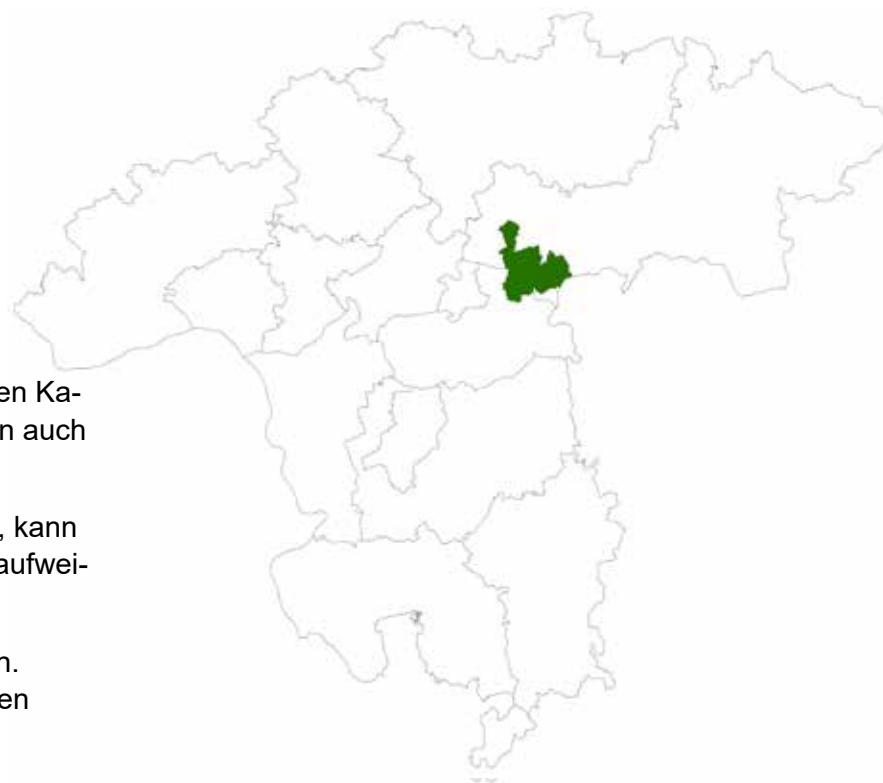
- Siedlungsflächen Bestand
- Gewerbeflächen Bestand

8. 4. Hanau

Hanau weist ein Potenzial an Innenentwicklungsflächen auf. Viele dieser ehemaligen Kasernenareale sind jedoch in der Planung / Umsetzung der Stadt. Langfristig müssen auch hier weitere Flächenreserven vorhanden sein.

Neben einer großen Wohnbaufläche in Hanau-Steinheim mit 1.500 Wohneinheiten, kann ein langfristiges Potenzial eine großflächige Arrondierung in Hanau-Michelbuchen aufweisen.

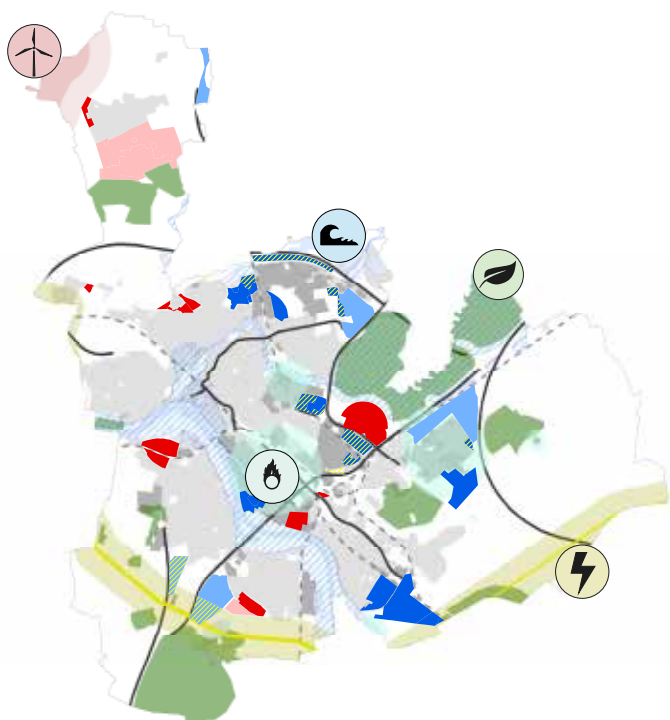
Auch Gewerbeflächen lassen sich innerhalb der Gemarkungsgrenze Hanaus finden. Durch den besonders guten Anschluss ans übergeordnete Straßennetz, entsprechen einige Flächen den logistischen Eignungskriterien.



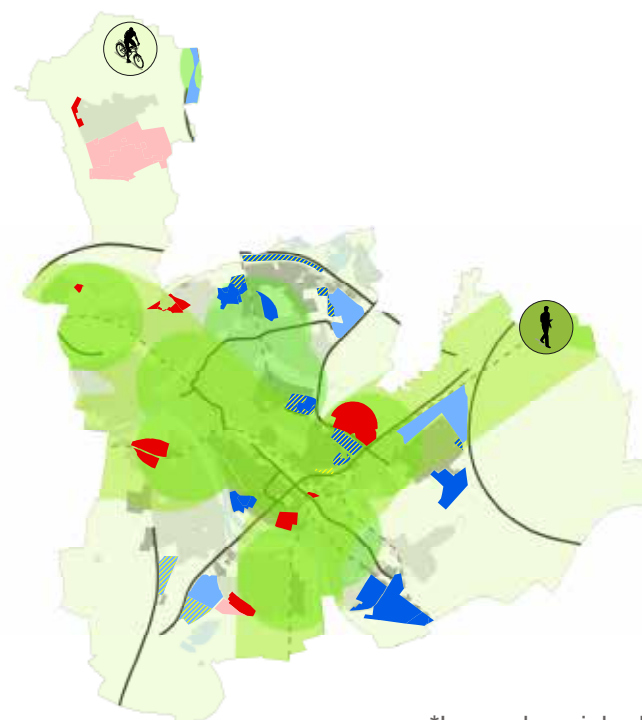
ALLGEMEINE INFOS

Bevölkerung 2017:	96.130	EW
Siedlungsfläche Bestand 2017:	2.400	ha
Ø Baufertigstellung 2014 - 2016:	200	WE pro Jahr
Raumkategorie Raumbild:	Oberzentrum	

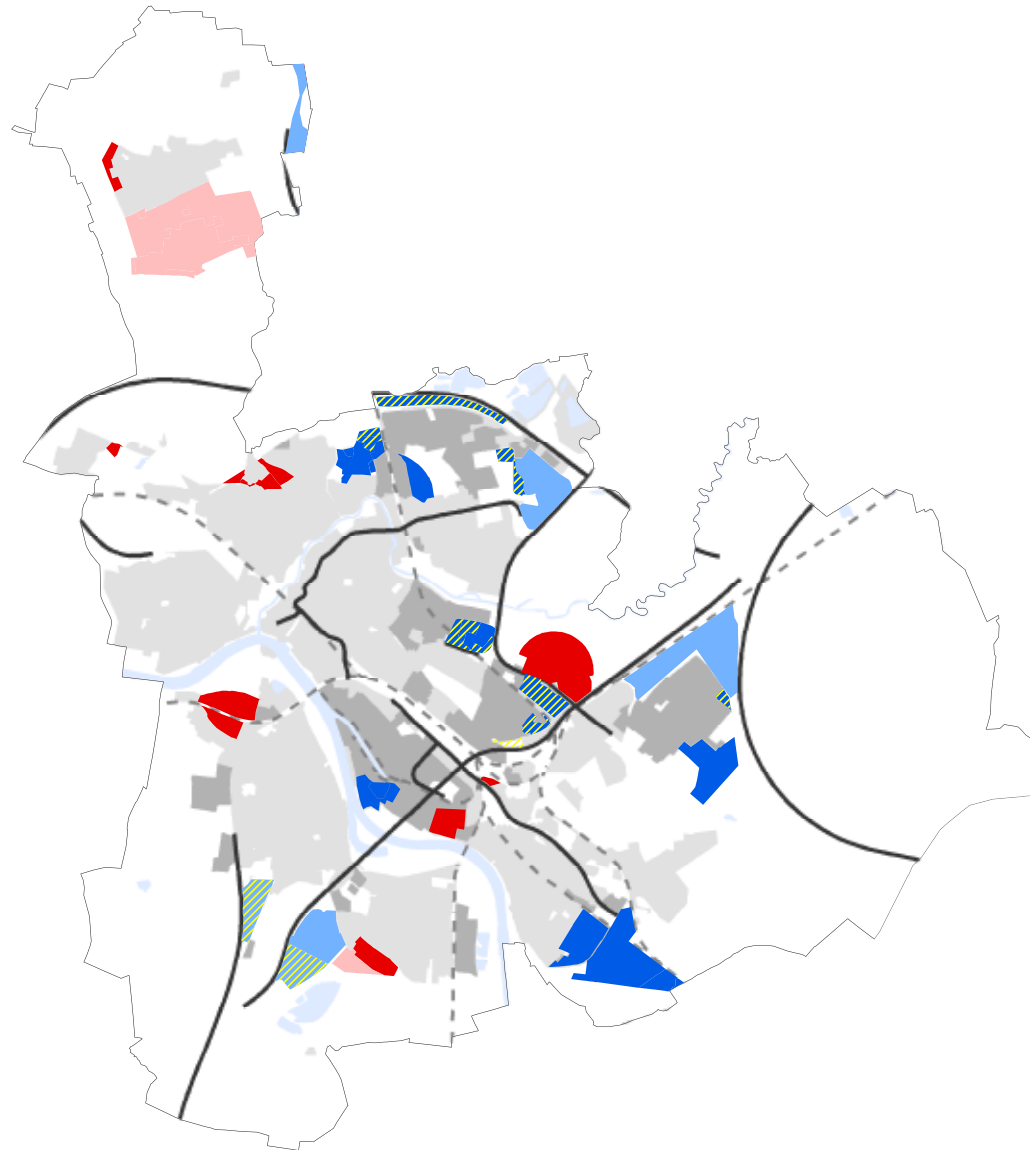
RESTRIKTIONEN*



RAUMEIGNUNG SIEDLUNG*



*Legende - siehe Landkreissteckbrief



FLÄCHENBILANZ

Siedlung

PRIORITÄRE FLÄCHEN (INNENENTWICKLUNG)	ca. 6.700 WE
PRIORITÄRE FLÄCHEN (AUSSENENTWICKLUNG)	ca. 15 ha ca. 800 WE
IWU PROGNOSE 2018 - 2030	ca. 7.500 WE
GESAMTFLÄCHEN PRIORITÄRE FLÄCHEN + INNENENTWICKLUNG	ca. 7.500 WE
ABGLEICH IWU + GESAMTFLÄCHEN	+/- 0 WE
WEITERE FLÄCHEN (AUSSENENTWICKLUNG)	ca. 130 ha

Gewerbe

PRIORITÄRE FLÄCHEN (INNENENTWICKLUNG)	ca. 140 ha
PRIORITÄRE FLÄCHEN (AUSSENENTWICKLUNG)	ca. 80 ha
WEITERE FLÄCHEN (AUSSENENTWICKLUNG)	ca. 160 ha
PRIORITÄRE FLÄCHEN (INNENENTWICKLUNG)	ca. 40 ha
PRIORITÄRE FLÄCHEN (AUSSENENTWICKLUNG)	ca. 20 ha
WEITERE FLÄCHEN (AUSSENENTWICKLUNG)	ca. 30 ha

Logistik (Teil der Gewerbeflächen)

Potenzialflächen - Siedlung

- Prioritäre Flächen
- Weitere Flächen

Potenzialflächen - Gewerbe

- Prioritäre Flächen
- Weitere Flächen
- ▨ davon Potenzialflächen - Logistik

Bestand

- Siedlungsflächen Bestand
- Gewerbeflächen Bestand

8. 5. Offenbach am Main

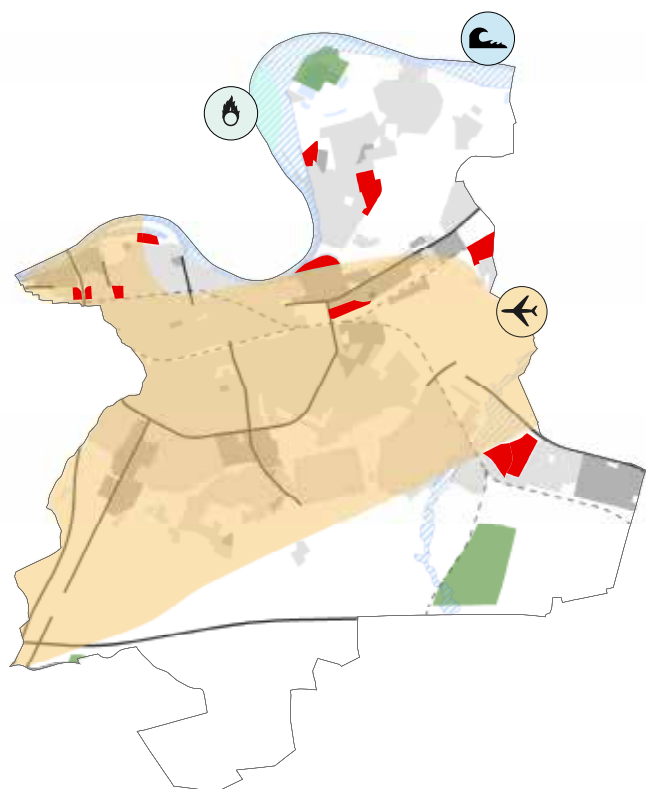
Da Offenbach am Main größtenteils im Siedlungsbeschränkungsbereich des Frankfurter Flughafens liegt, sind nur noch wenige Flächenreserven vorhanden. Es wird empfohlen alle vorhandenen Flächen zu mobilisieren.

Um auch künftig Wohnraum anzubieten, kann eine Fläche auf der Gemarkung von Mühlheim dienen. Sie befindet sich außerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereich und kann ein interkommunales Wohngebiet zwischen Offenbach und Mühlheim darstellen.

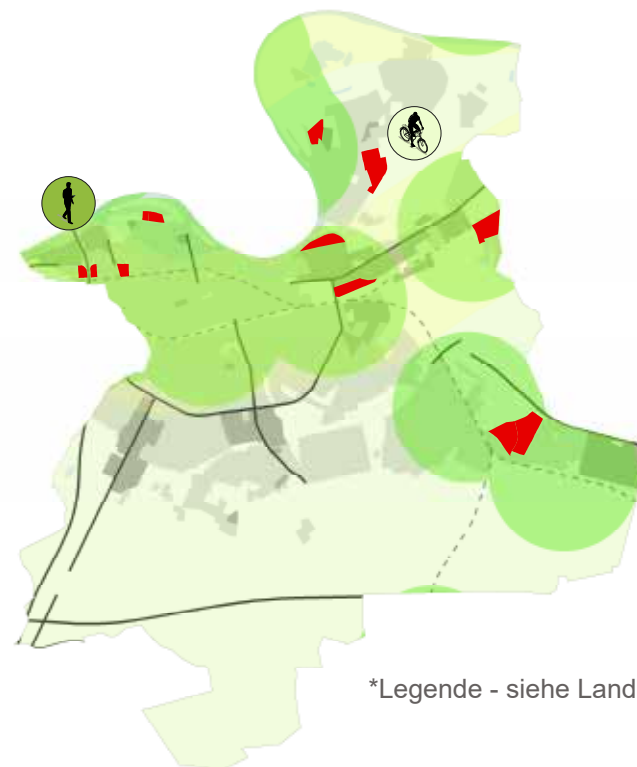
ALLGEMEINE INFOS

Bevölkerung 2017:	126.660 EW
Siedlungsfläche Bestand 2017:	1.600 ha
Ø Baufertigstellung 2014 - 2016:	490 WE pro Jahr
Raumkategorie Raumbild:	Oberzentrum

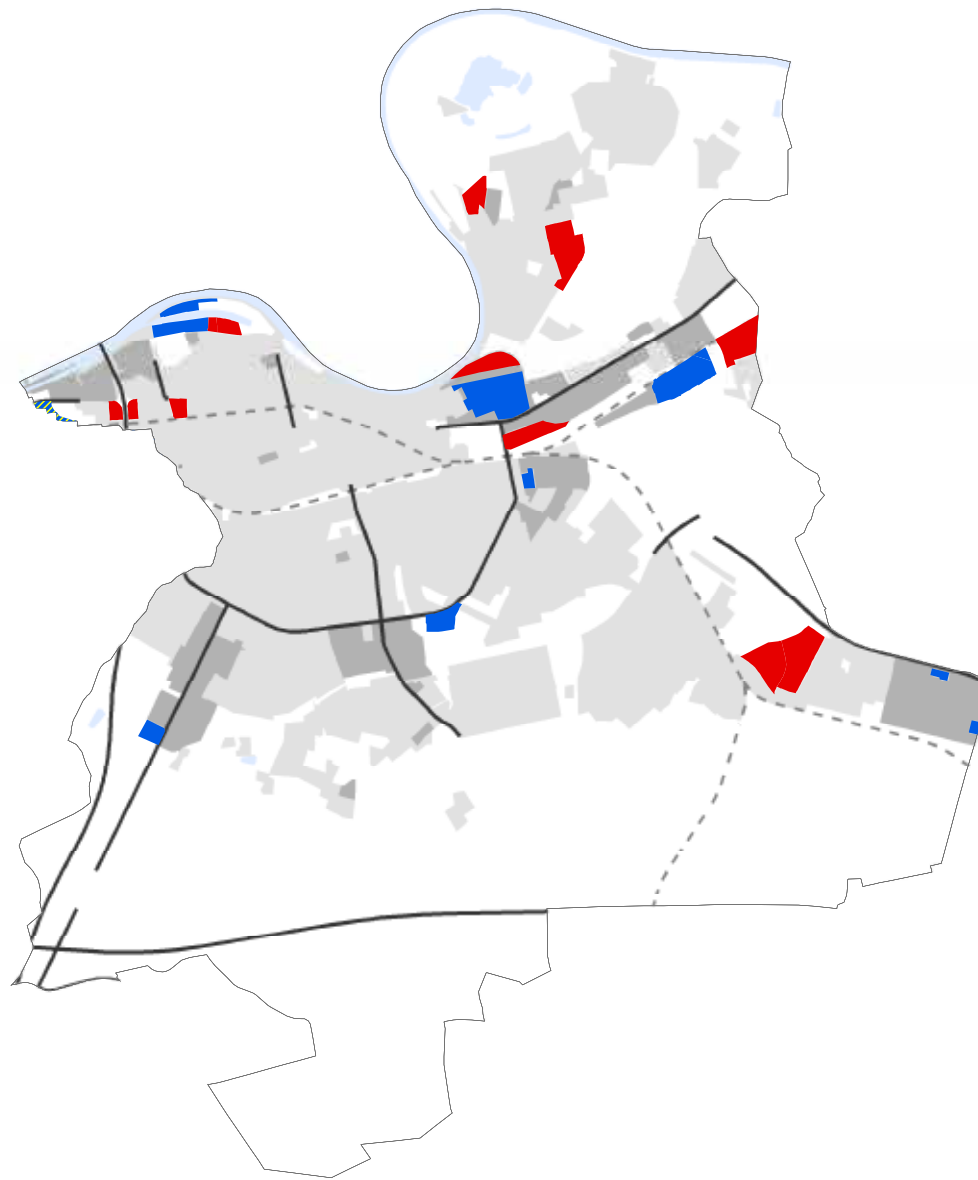
RESTRIKTIONEN*



RAUMEIGNUNG SIEDLUNG*



*Legende - siehe Landkreissteckbrief



FLÄCHENBILANZ

Siedlung

PRIORITÄRE FLÄCHEN (INNENENTWICKLUNG)	ca. 5.700 WE
PRIORITÄRE FLÄCHEN (AUSSENENTWICKLUNG)	ca. 40 ha ca. 2.400 WE
IWU PROGNOSE 2018 - 2030	ca. 11.600 WE
GESAMTFLÄCHEN PRIORITÄRE FLÄCHEN + INNENENTWICKLUNG	ca. 8.100 WE
ABGLEICH IWU + GESAMTFLÄCHEN	- ca. 3.400 WE
WEITERE FLÄCHEN (AUSSENENTWICKLUNG)	-

Gewerbe

PRIORITÄRE FLÄCHEN (INNENENTWICKLUNG)	ca. 50 ha
PRIORITÄRE FLÄCHEN (AUSSENENTWICKLUNG)	0 ha
WEITERE FLÄCHEN (AUSSENENTWICKLUNG)	0 ha
PRIORITÄRE FLÄCHEN (INNENENTWICKLUNG)	0 ha
PRIORITÄRE FLÄCHEN (AUSSENENTWICKLUNG)	0 ha
WEITERE FLÄCHEN (AUSSENENTWICKLUNG)	0 ha

Logistik (Teil der Gewerbeflächen)

Potenzialflächen - Siedlung

- Prioritäre Flächen
- Weitere Flächen

Potenzialflächen - Gewerbe

- Prioritäre Flächen
- Weitere Flächen
- ▨ davon Potenzialflächen - Logistik

Bestand

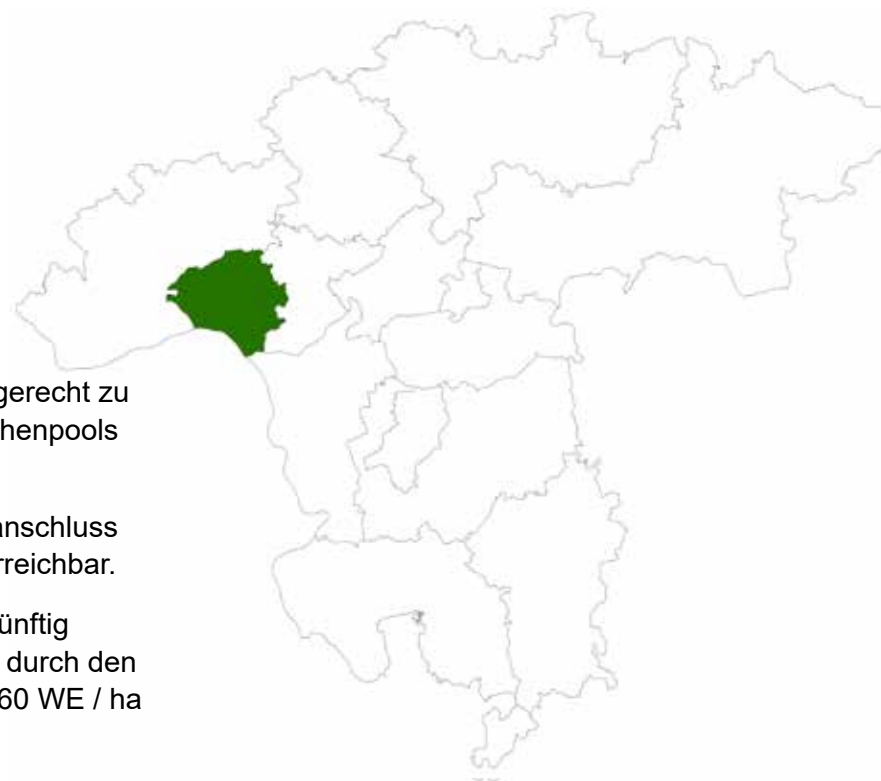
- Siedlungsflächen Bestand
- Gewerbeflächen Bestand

8. 6. Landeshauptstadt Wiesbaden

Wiesbaden weist viele Flächenpotenziale auf. Um ihrer Aufgabe als Oberzentrum gerecht zu werden, sollte eine Vielzahl an Flächen mobilisiert werden. Ein großer Teil des Flächenpools befindet sich im Osten der Stadt - entlang der A66.

Siedlungsentwicklung: Durch die Ländchesbahn, Regionalbahn und teilw. S-Bahnanschluss sind sämtliche Bereiche Wiesbadens durch einen schienengebundenen ÖV-Halt erreichbar.

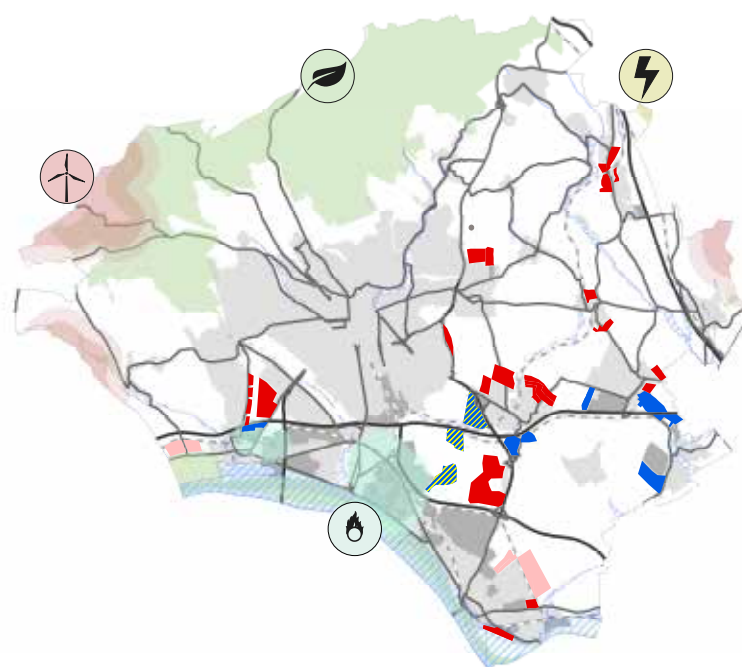
In der Vergangenheit wurden die Dichtewerte teilweise deutlich unterschritten. Zukünftig sollte - auch durch die Schaffung einer neuen Schienenverbindung (CityBahn) und durch den Ausbau der Ländchesbahn - die vorgeschlagene Mindestdichte aus dem LEP von 60 WE / ha grundsätzlich eingehalten werden.



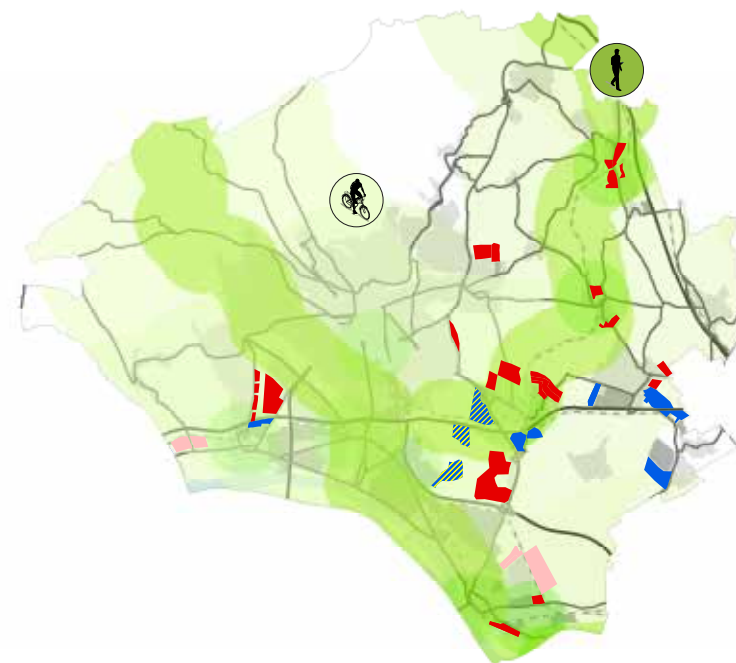
ALLGEMEINE INFOS

Bevölkerung 2017:	278.650 EW
Siedlungsfläche Bestand 2017:	5.900 ha
Ø Baufertigstellung 2014 - 2016:	670 WE pro Jahr
Raumkategorie Raumbild:	Oberzentrum

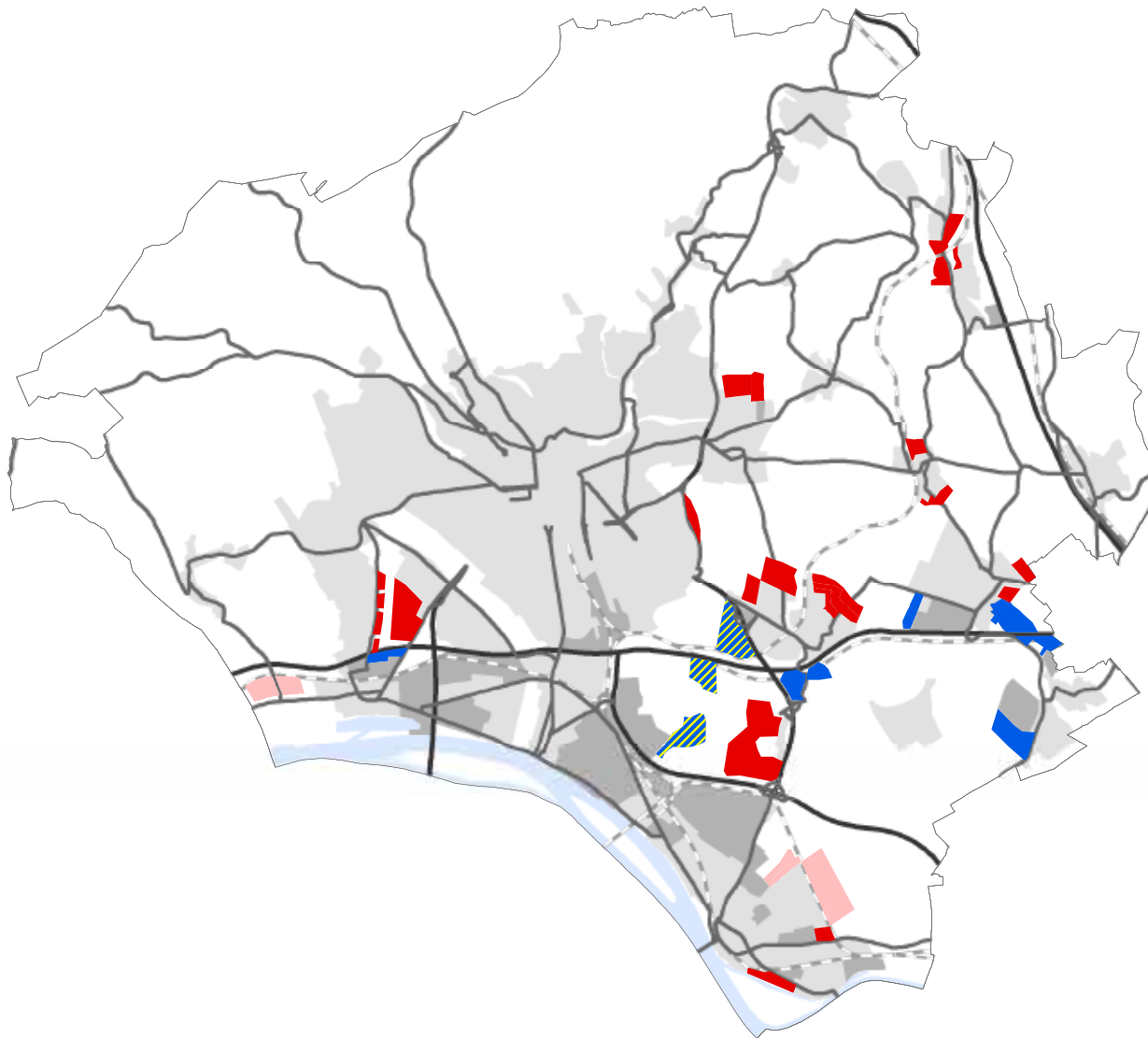
RESTRIKTIONEN*



RAUMEIGNUNG SIEDLUNG*



*Legende - siehe Landkreissteckbrief



FLÄCHENBILANZ

Siedlung

PRIORITÄRE FLÄCHEN (INNENENTWICKLUNG)	ca. 12.500 WE
PRIORITÄRE FLÄCHEN (AUSSENENTWICKLUNG)	ca. 340 ha ca. 21.900 WE
IWU PROGNOSE 2018 - 2030	18.900 WE
GESAMTFLÄCHEN PRIORITÄRE FLÄCHEN + INNENENTWICKLUNG	ca. 34.400 WE
ABGLEICH IWU + GESAMTFLÄCHEN	+ ca. 15.500 WE
WEITERE FLÄCHEN (AUSSENENTWICKLUNG)	ca. 50 ha

Gewerbe

PRIORITÄRE FLÄCHEN (INNENENTWICKLUNG)	0 ha
PRIORITÄRE FLÄCHEN (AUSSENENTWICKLUNG)	ca. 210 ha
WEITERE FLÄCHEN (AUSSENENTWICKLUNG)	0 ha
PRIORITÄRE FLÄCHEN (INNENENTWICKLUNG)	0 ha
PRIORITÄRE FLÄCHEN (AUSSENENTWICKLUNG)	ca. 50 ha
WEITERE FLÄCHEN (AUSSENENTWICKLUNG)	0 ha

Logistik (Teil der Gewerbeflächen)

Potenzialflächen - Siedlung

- Prioritäre Flächen
- Weitere Flächen

Potenzialflächen - Gewerbe

- Prioritäre Flächen
- Weitere Flächen
- ▨ davon Potenzialflächen - Logistik

Bestand

- Siedlungsflächen Bestand
- Gewerbeflächen Bestand



An aerial photograph showing a town nestled in a valley, surrounded by dense green forests and rolling hills under a clear blue sky. The image is partially obscured by a white vertical bar on the right side of the page.

09

**KREIS-
STECKBRIEFE**

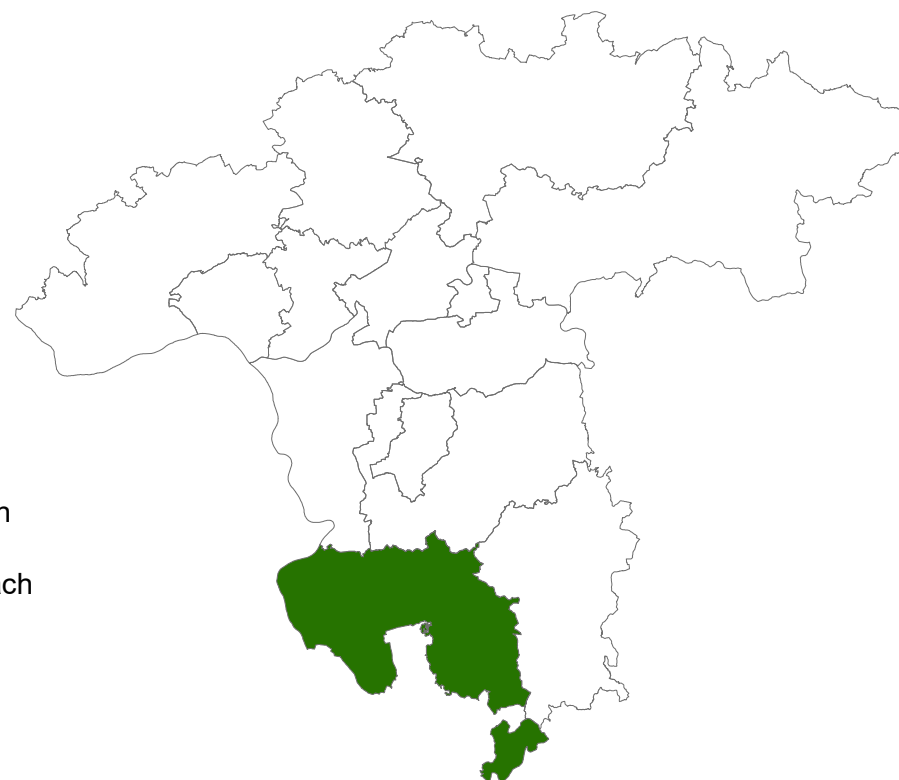
9. 1. Landkreis Bergstraße

GEMEINDEN

Abtsteinach
Bensheim
Biblis
Birkenau
Bürstadt
Einhausen
Fürth
Gorxheimertal

Grasellenbach
Groß-Rohrheim
Heppenheim (Bergstraße)
Hirschhorn (Neckar)
Lampertheim
Lautertal (Odenwald)
Lindenfels
Lorsch

Mörlenbach
Neckarsteinach
Rimbach
Wald-Michelbach
Viernheim
Zwingenberg

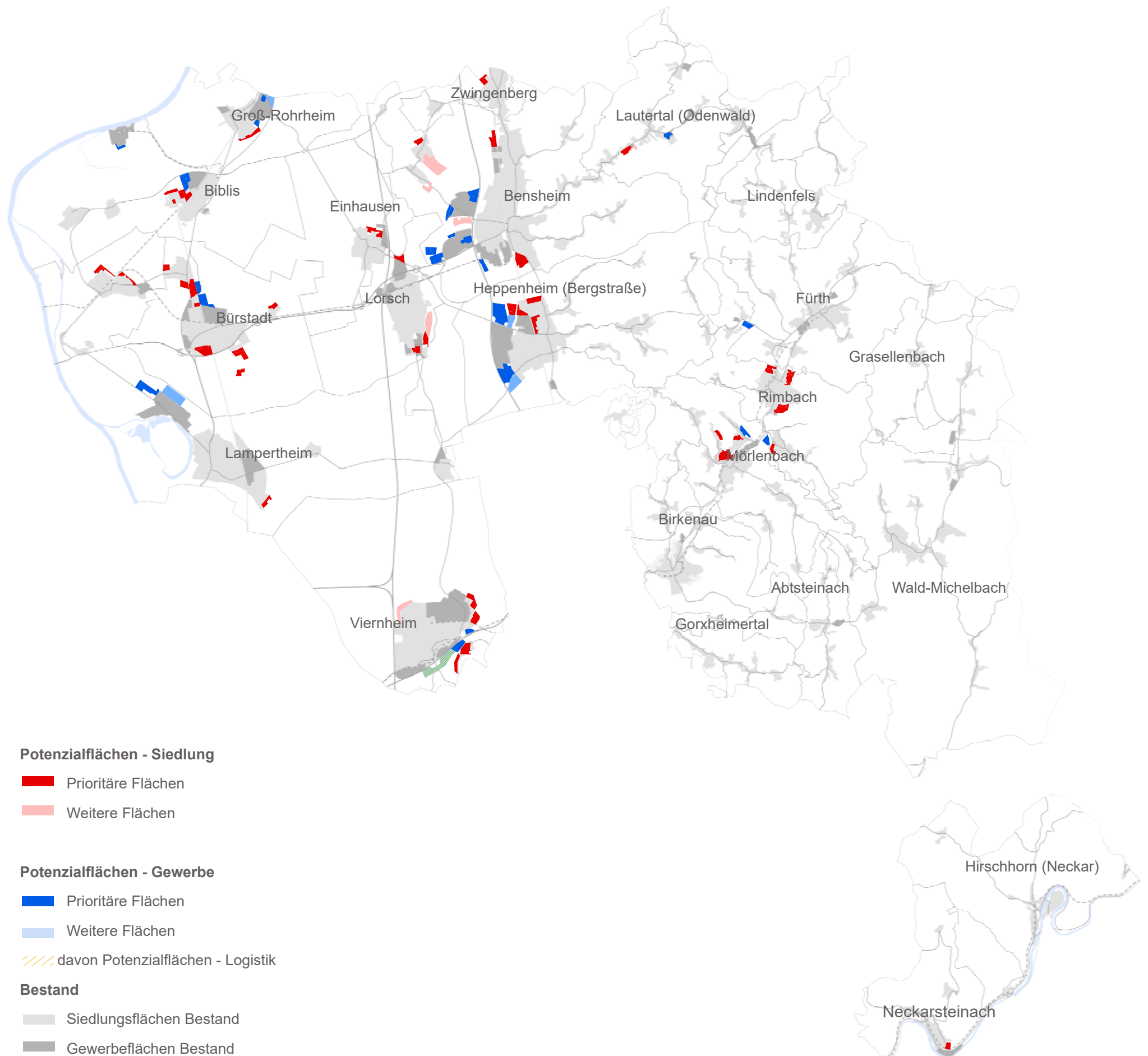


ALLGEMEINE INFOS

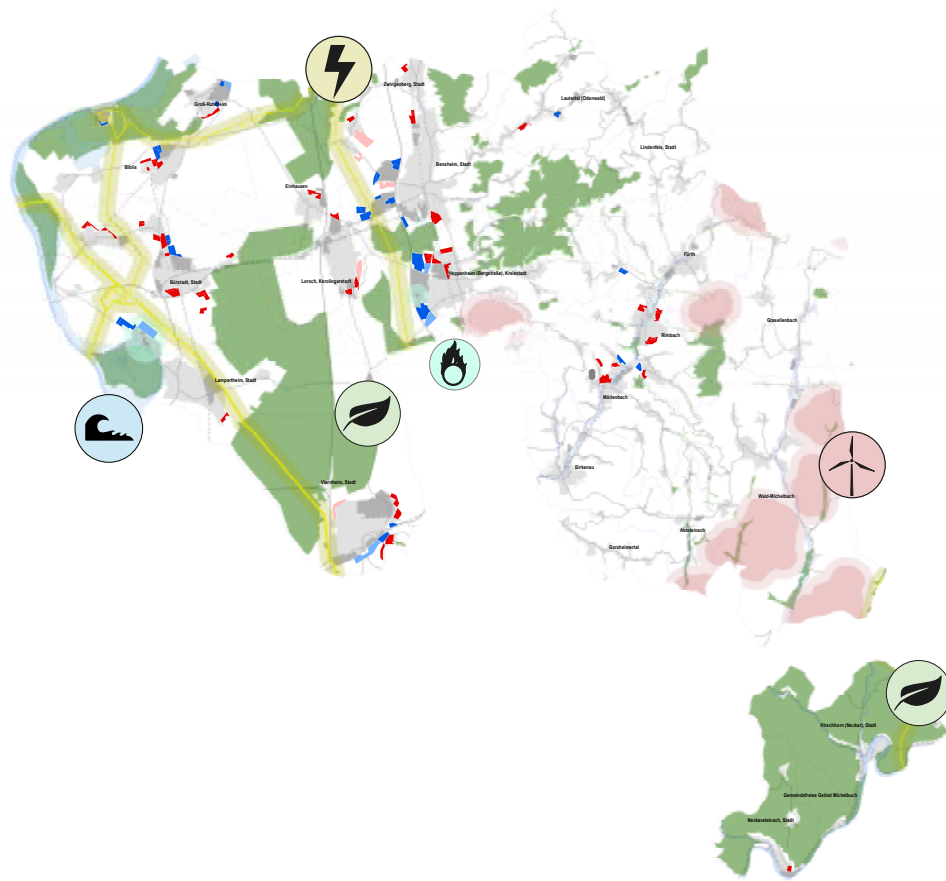
Bevölkerung 2017: 268.800 EW
Siedlungsfläche Bestand 2017: 7.900 ha
Ø Baufertigstellung 2014 - 2016: 520 WE pro Jahr

ÜBERSICHT FLÄCHENKULISSE

	Siedlung	Gewerbe	Logistik <small>(Teil der Gewerbeflächen)</small>
PRIORITÄRE FLÄCHEN <small>(INNENENTWICKLUNG)</small>	ca. 3.900 WE	ca. 30 ha	0 ha
PRIORITÄRE FLÄCHEN <small>(AUSSENENTWICKLUNG)</small>	ca. 360 ha ca. 14.550 WE	ca. 280 ha	ca. 40 ha
GESAMT <small>(INNEN- UND AUSSENENTWICKLUNG)</small>	ca. 18.450 WE	ca. 310 ha	ca. 40 ha
WEITERE FLÄCHEN <small>(AUSSENENTWICKLUNG)</small>	ca. 140 ha ca. 5.820 WE	ca. 100 ha	0 ha

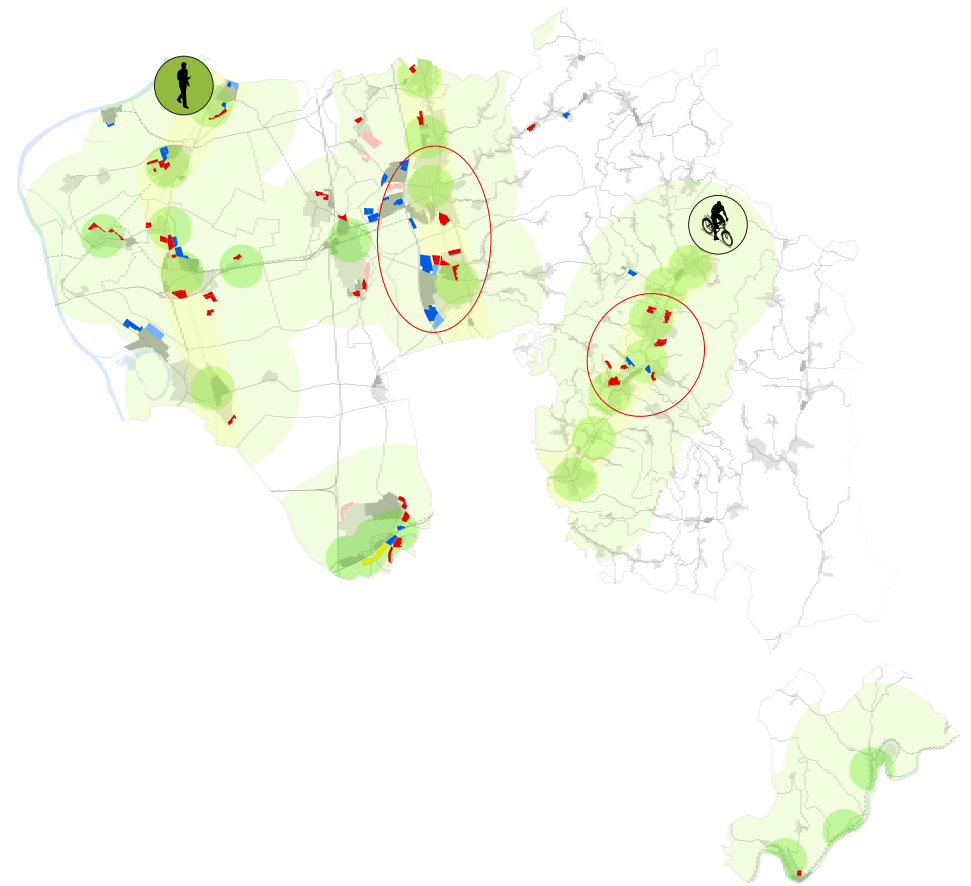


RESTRIKTIONEN





-  Vorranggebiet Windenergie 600 m Abstand (Gewerbe)
-  Vorranggebiet Windenergie 1.000 m Abstand (Wohnen)
-  Siedlungsbeschränkungsgebiet
-  Hochspannungsleitung über 220 KV
-  Abstandskorridor HS 800 m
-  Seveso-Betriebe
-  HQ 100 Überschwemmungsgebiet
-  FFH Gebiet / Vogelschutzgebiet / Naturschutzgebiet




RAUMEIGNUNG SIEDLUNG



sehr gute Raumeignung

-  ÖV - Anschluss 1.000 m Radius
-  Impulsräume (Ableitung aus Raumbild)

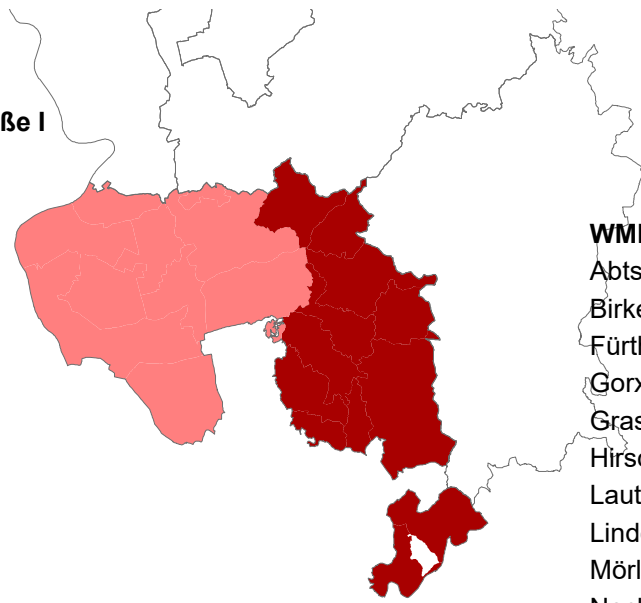
gute Raumeignung

-  geplanter ÖV - Anschluss 1.000 m / 4.000 m
-  ÖV - Anschluss 4.000 m Radius
-  Haltepunkte Schienenprojekte Raumbild 1.000 m / 4.000 m Radius

WOHNUNGSMARKTBEREICH

WMB Bergstraße I

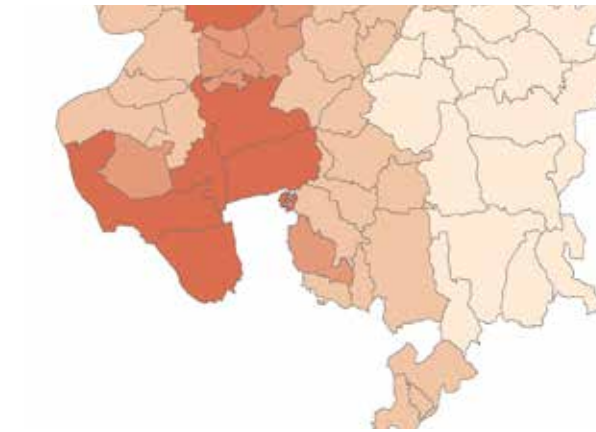
- Bensheim
- Biblis
- Bürstadt
- Einhausen
- Groß-Rohrheim
- Heppenheim
- Lampertheim
- Lorsch
- Viernheim
- Zwingenberg



WMB Bergstraße II

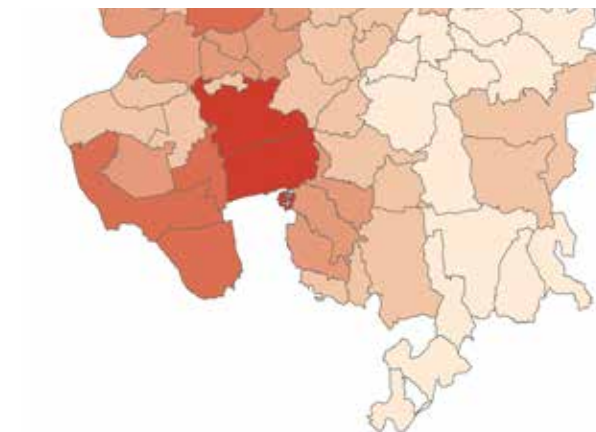
- Abtsteinach
- Birkenau
- Fürth
- Gorxheimertal
- Grasellenbach
- Hirschorn
- Lautertal
- Lindenfels
- Mörlenbach
- Neckarsteinach
- Rimbach
- Wald-Michelbach

LEP DICHTEWERTE



- 25 WE / ha
- 30 WE / ha
- 35 WE / ha
- 40 WE / ha
- 45 WE / ha
- 50 WE / ha
- 60 WE / ha

REK DICHTEWERTE



- 25 WE / ha
- 30 WE / ha
- 35 WE / ha
- 40 WE / ha
- 45 WE / ha
- 50 WE / ha
- 60 WE / ha

FLÄCHENKULISSE SIEDLUNG

Wohnungsbereich	Flächen MI + WO prioritäre Flächen	Wohneinheiten		IWU Prognose 2018 - 2030	Wohneinheiten GESAMT		Abgleich IWU Prognose mit Wohneinheiten prioritäre Flächen
		Außenentwicklung prioritäre Flächen	Wohneinheiten Innenentwicklung		Innen- und Außenentwicklung		
WMB Bergstraße I	300 ha	12.020 WE	3.380 WE	11.070 WE	1.5390 WE	+ 4.320 WE	
WMB Bergstraße II	80 ha	2530 WE	530 WE	960 WE	3.060 WE	+ 2.110 WE	
GESAMT	380 ha	14.550 WE	3.910 WE	12.030 WE	18.450 WE	+ 6.430 WE	

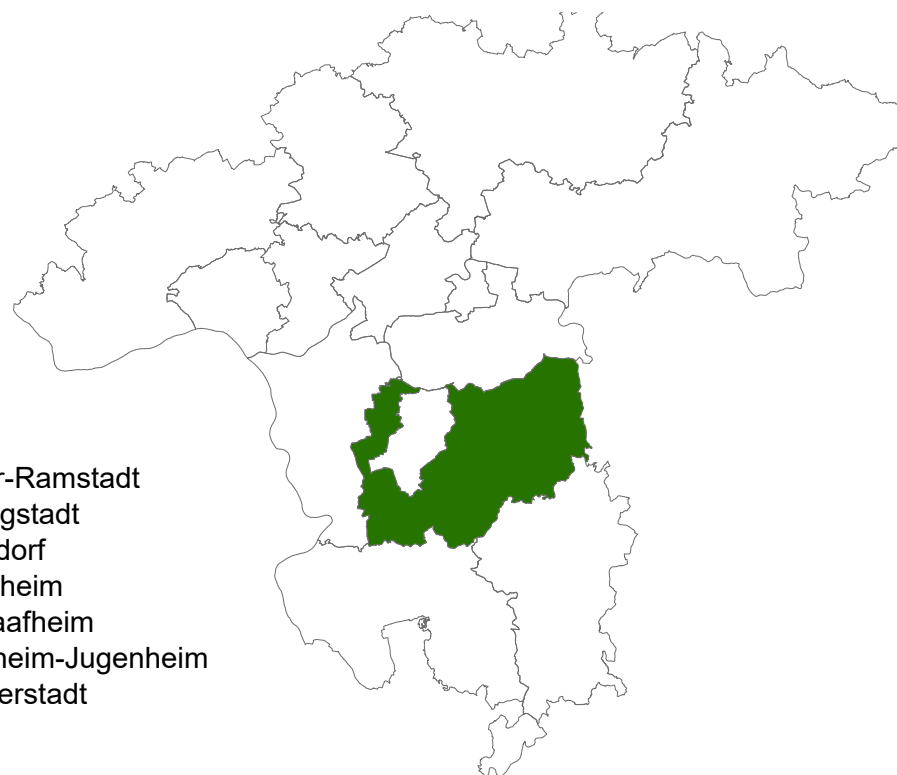
9.2. Landkreis Darmstadt-Dieburg

GEMEINDEN

Alsbach-Hähnlein
 Babenhausen
 Bickenbach
 Dieburg
 Eppertshausen
 Erzhausen
 Fischbachtal
 Griesheim

Groß-Bieberau
 Groß-Umstadt
 Groß-Zimmern
 Messel
 Modautal
 Mühlthal
 Münster
 Otzberg

Ober-Ramstadt
 Pfungstadt
 Roßdorf
 Reinheim
 Schaafheim
 Seeheim-Jugenheim
 Weiterstadt

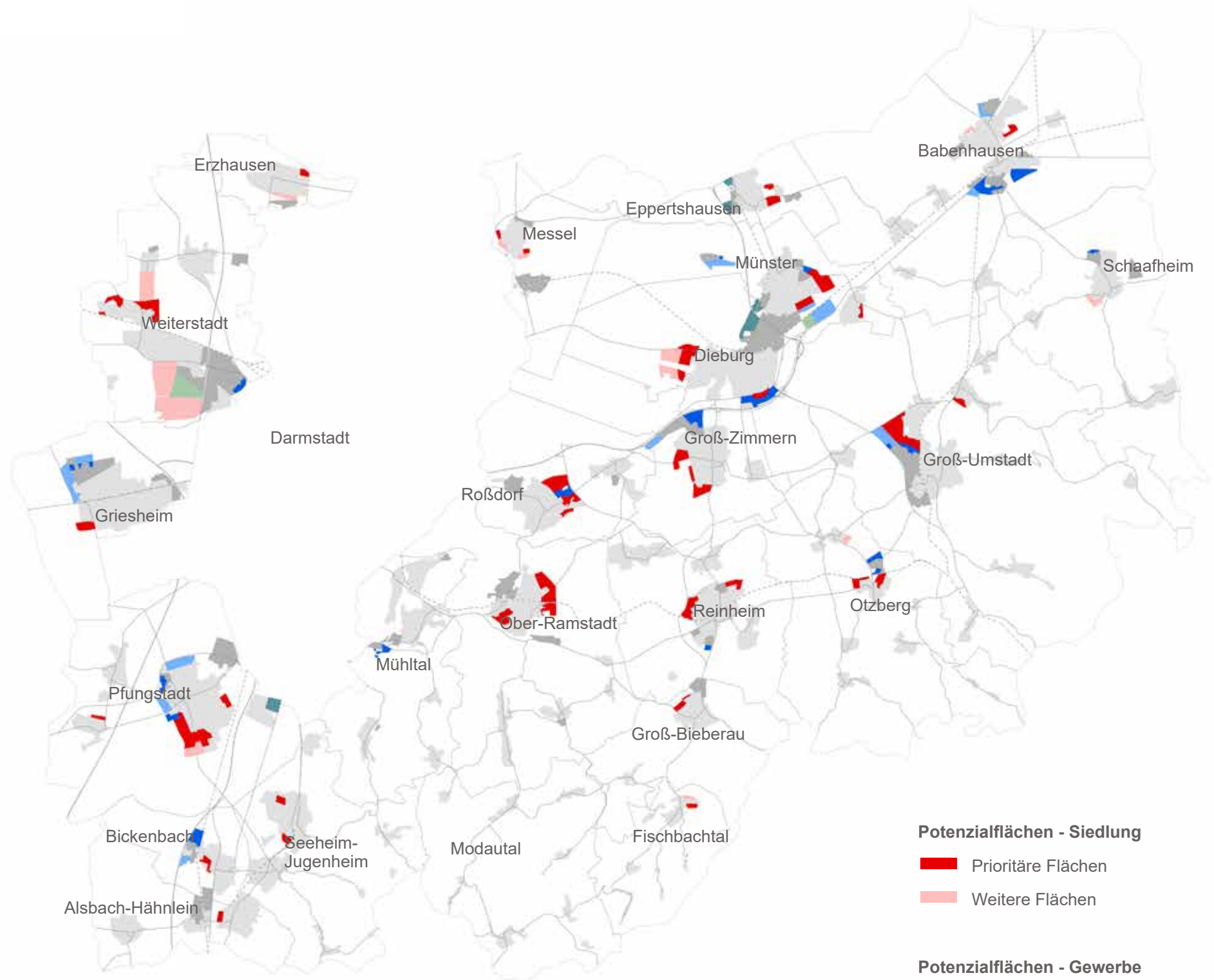


ALLGEMEINE INFOS

Bevölkerung 2017: 296.000 EW
 Siedlungsfläche Bestand 2017: 8.100 ha
 ø Baufertigstellung 2014 - 2016: 930 WE pro Jahr

ÜBERSICHT FLÄCHENKULISSE

	Siedlung	Gewerbe	Logistik <small>(Teil der Gewerbeflächen)</small>
PRIORITÄRE FLÄCHEN <small>(INNENENTWICKLUNG)</small>	ca. 3.870 WE	ca. 70 ha	ca. 20 ha
PRIORITÄRE FLÄCHEN <small>(AUSSENENTWICKLUNG)</small>	ca. 430 ha ca. 14.340 WE	ca. 200 ha	ca. 50 ha
GESAMT <small>(INNEN- UND AUSSENENTWICKLUNG)</small>	ca. 18.210 WE	ca. 270 ha	ca. 70 ha
WEITERE FLÄCHEN <small>(AUSSENENTWICKLUNG)</small>	ca. 460 ha ca. 18.180 WE	ca. 260 ha	ca. 60 ha



Potenzialflächen - Siedlung

- Prioritäre Flächen
- Weitere Flächen

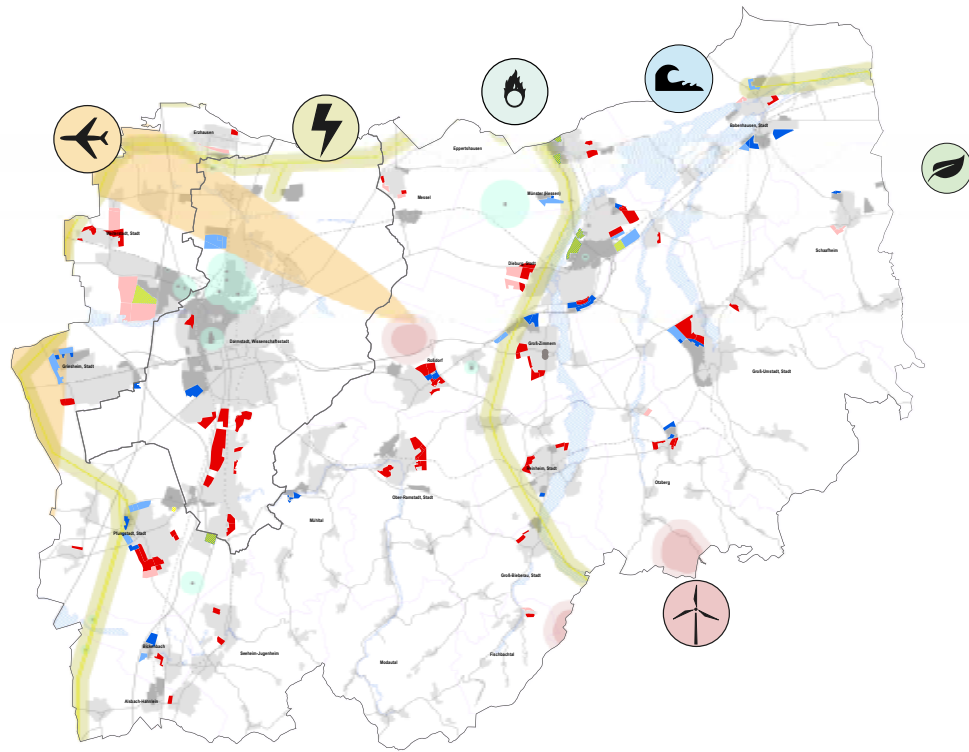
Potenzialflächen - Gewerbe









- Prioritäre Flächen
- Weitere Flächen
- /// davon Potenzialflächen - Logistik

Bestand

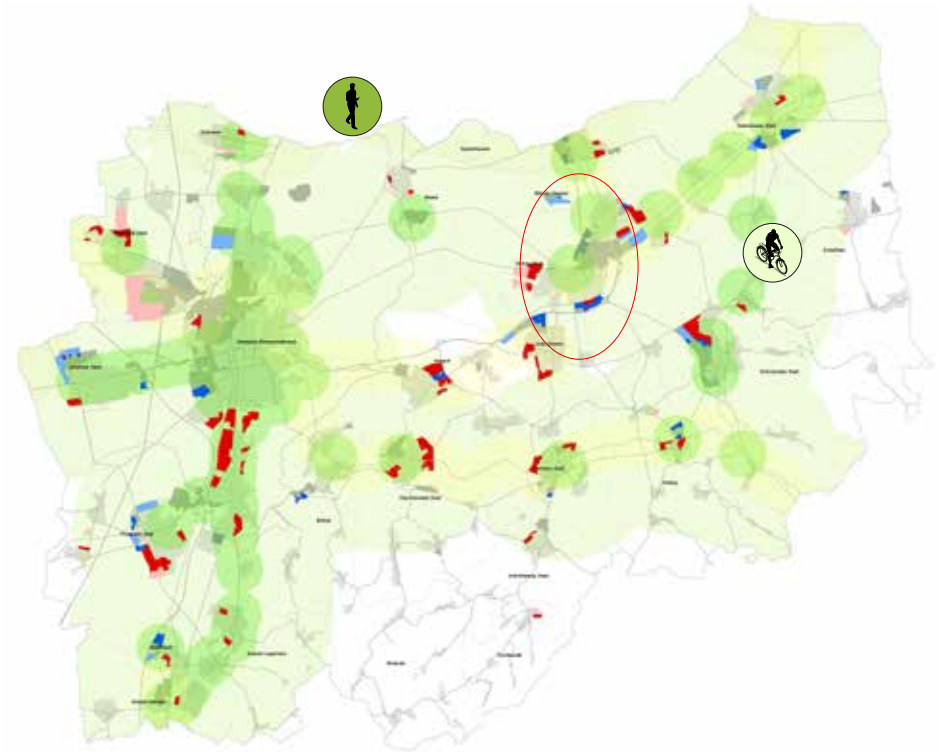
- Siedlungsflächen Bestand
- Gewerbeflächen Bestand

RESTRIKTIONEN





-  Vorranggebiet Windenergie 600 m Abstand (Gewerbe)
-  Vorranggebiet Windenergie 1.000 m Abstand (Wohnen)
-  Siedlungsbeschränkungsgebiet
-  Hochspannungsleitung über 220 KV
-  Abstandskorridor HS 800 m
-  Seveso-Betriebe
-  HQ 100 Überschwemmungsgebiet
-  FFH Gebiet / Vogelschutzgebiet / Naturschutzgebiet




RAUMEIGNUNG SIEDLUNG



sehr gute Raumeignung

-  ÖV - Anschluss 1.000 m Radius
-  Impulsräume (Ableitung aus Raumbild)

gute Raumeignung

-  geplanter ÖV - Anschluss 1.000 m / 4.000 m
-  ÖV - Anschluss 4.000 m Radius
-  Haltepunkte Schienenprojekte Raumbild 1.000 m / 4.000 m Radius

WOHNUNGSMARKTBEREICH

WMB Darmstadt-Umland

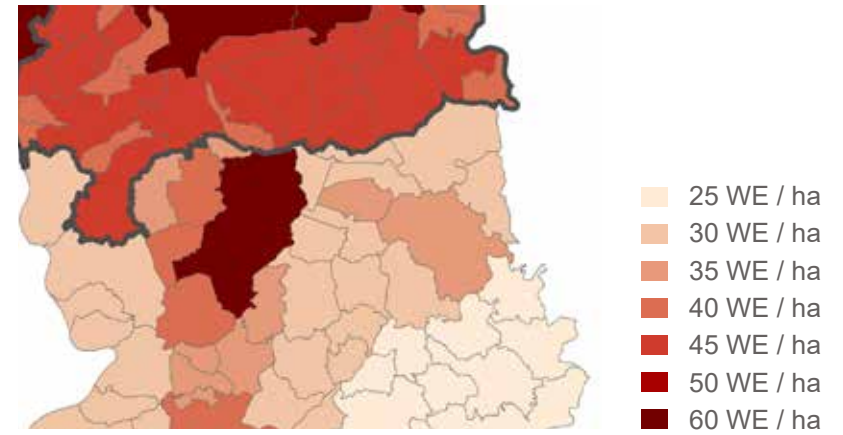
Alsbach-Hähnlein
 Bickenbach
 Erzhausen
 Fischbachtal
 Griesheim
 Groß-Bieberau
 Messel
 Modautal
 Mühlthal
 Ober-Ramstadt
 Pfungstadt
 Reinheim
 Roßdorf
 Seeheim-Jugenheim
 Weiterstadt
 Biebesheim

aus Landkreis Groß-Gerau
 Gernsheim
 Riedstadt
 Stockstadt

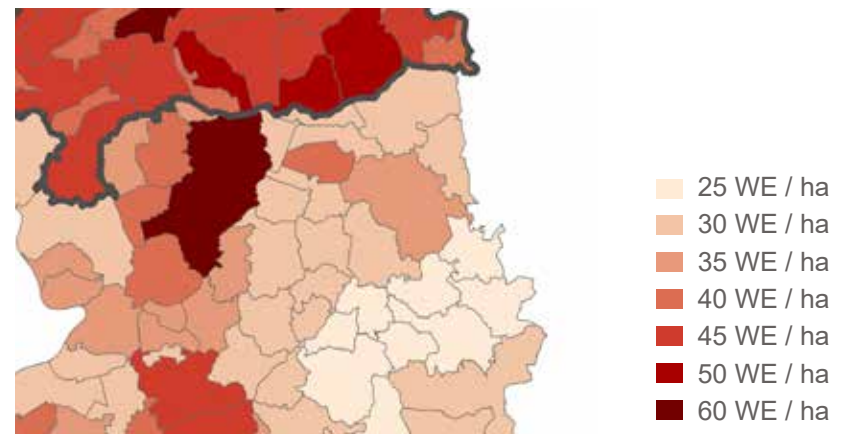
WMB Dieburg / Groß Umstadt

Babenhausen
 Dieburg
 Eppertshausen
 Groß-Umstadt
 Groß-Zimmern
 Münster
 Otzberg
 Schaafheim

LEP DICHTEWERTE



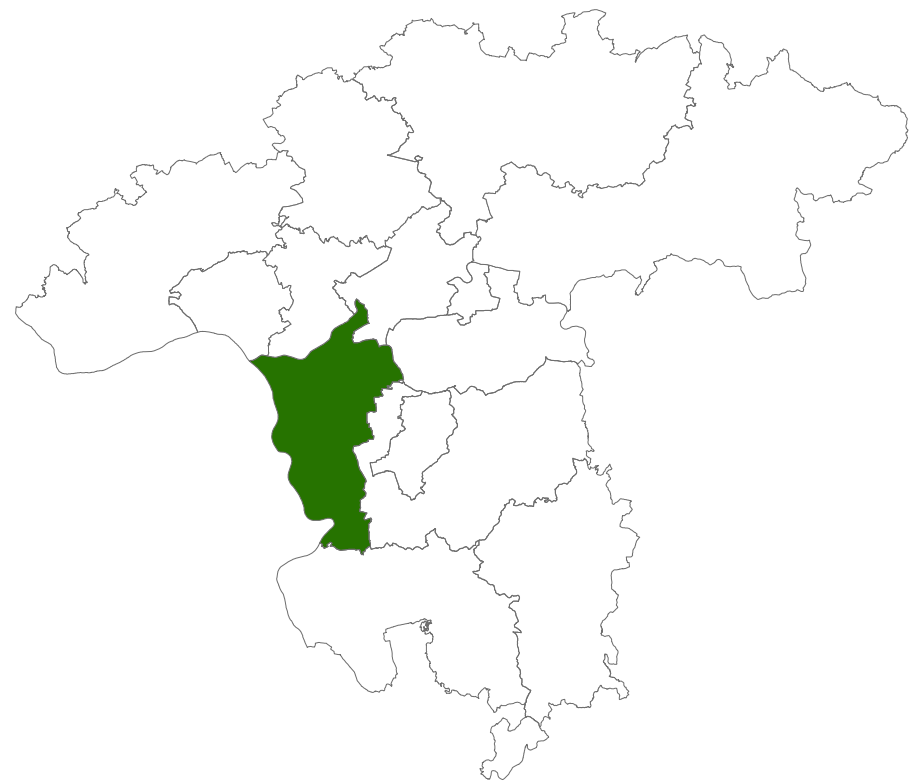
REK DICHTEWERTE



FLÄCHENKULISSE SIEDLUNG

Wohnungsmarktbereich	Flächen MI + WO prioritäre Flächen	Wohneinheiten Außenentwicklung prioritäre Flächen	Wohneinheiten Innenentwicklung	IWU Prognose 2018 - 2030	Wohneinheiten GESAMT Innen- und Außenentwicklung	Abgleich IWU Prognose mit Wohneinheiten prioritäre Flächen
WMB Darmstadt-Umland	420 ha	13.950 WE	3.000 WE	12.840 WE	16.940 WE	+ 4.100 WE
WMB Dieburg / Groß Umstadt	140 ha	4.720 WE	1.910 WE	6.140 WE	6.620 WE	+ 480 WE
GESAMT	560 ha	18.670 WE	2.030 WE	18.670 WE	23.560 WE	+ 4.580 WE

9. 3. Landkreis Groß-Gerau



GEMEINDEN

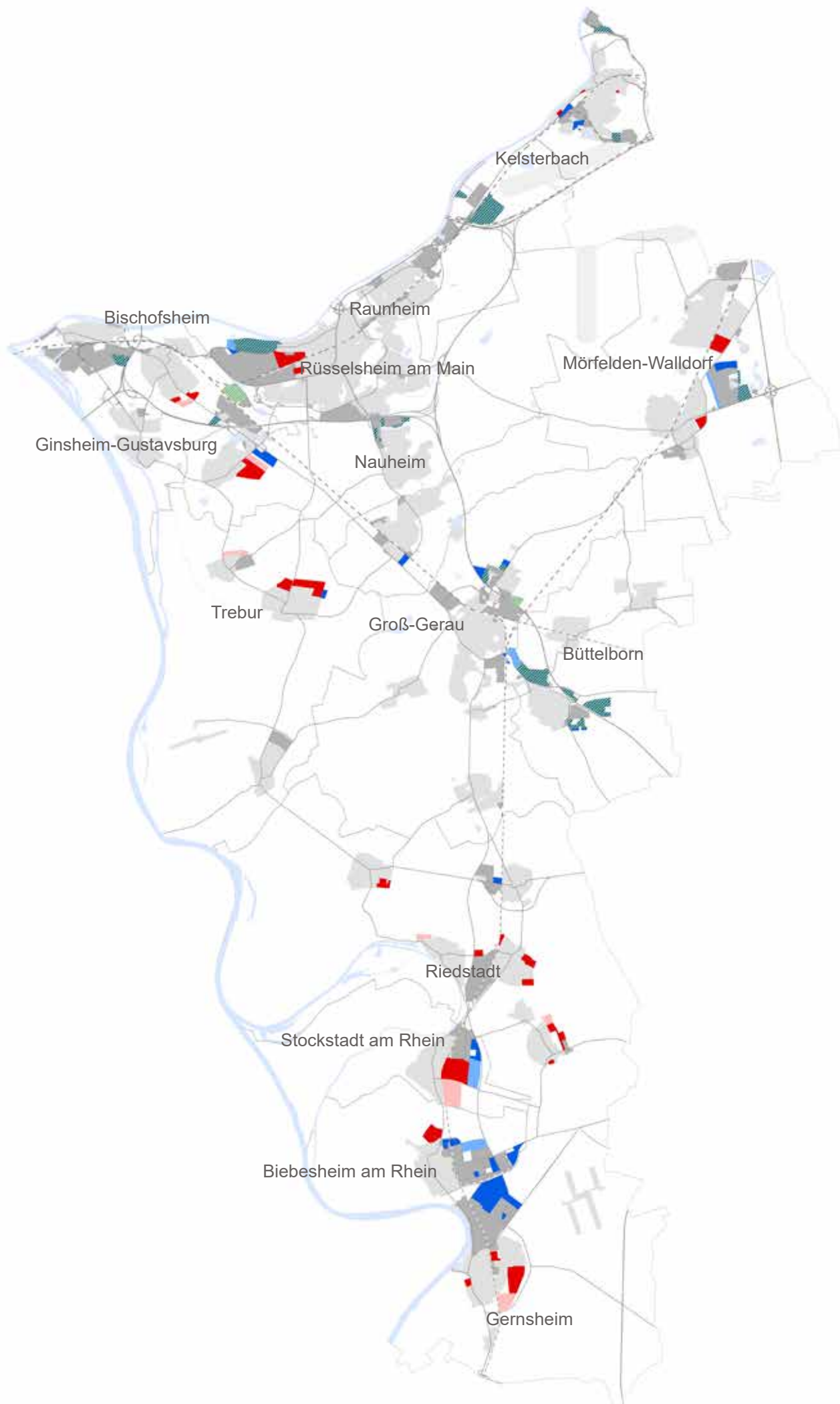
Biebesheim am Rhein	Mörfelden-Walldorf
Bischofsheim	Nauheim
Büttelborn	Raunheim
Gernsheim	Riedstadt
Ginsheim-Gustavsburg	Rüsselsheim am Main
Groß-Gerau	Stockstadt am Rhein
Kelsterbach	Trebur

ALLGEMEINE INFOS

Bevölkerung 2017:	271.400 EW
Siedlungsfläche Bestand 2017:	7.000 ha
Ø Baufertigstellung 2014 - 2016:	940 WE pro Jahr

ÜBERSICHT FLÄCHENKULISSE

	Siedlung	Gewerbe	Logistik <small>(Teil der Gewerbeflächen)</small>
PRIORITÄRE FLÄCHEN <small>(INNENENTWICKLUNG)</small>	ca. 5.480 WE	ca. 220 ha	ca. 120 ha
PRIORITÄRE FLÄCHEN <small>(AUSSENENTWICKLUNG)</small>	ca. 260 ha ca. 9.560 WE	ca. 260 ha	ca. 130 ha
GESAMT <small>(INNEN- UND AUSSENENTWICKLUNG)</small>	ca.15.040 WE	ca. 480 ha	ca. 250 ha
WEITERE FLÄCHEN <small>(AUSSENENTWICKLUNG)</small>	ca. 110 ha ca. 3.990 WE	ca. 110 ha	ca. 30 ha



Potenzialflächen - Siedlung

- Prioritäre Flächen
- Weitere Flächen

Potenzialflächen - Gewerbe


- Prioritäre Flächen
- Weitere Flächen
- davon Potenzialflächen - Logistik

Bestand

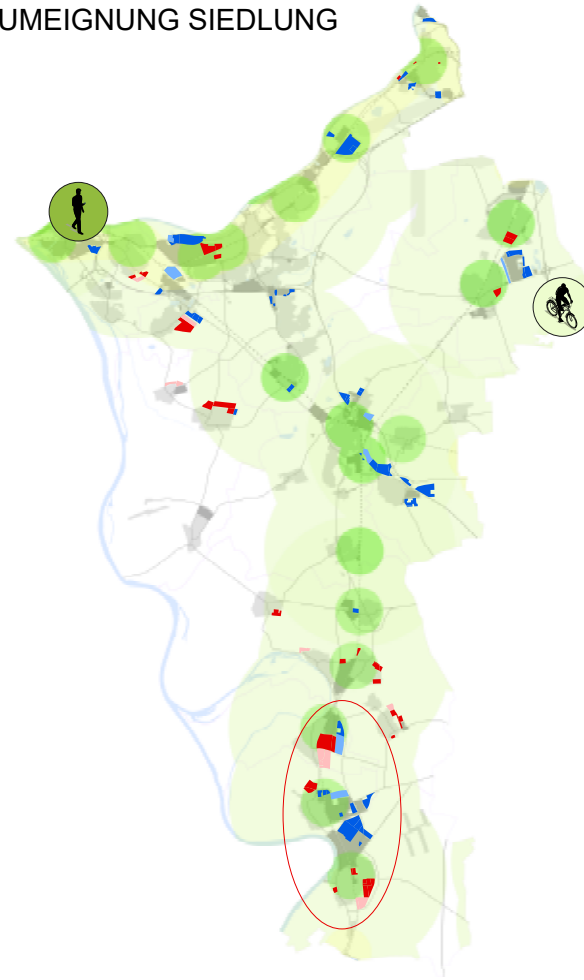
- Siedlungsflächen Bestand
- Gewerbeflächen Bestand

RESTRIKTIONEN





-  Vorranggebiet Windenergie 600 m Abstand (Gewerbe)
-  Vorranggebiet Windenergie 1.000 m Abstand (Wohnen)
-  Siedlungsbeschränkungsgebiet
-  Hochspannungsleitung über 220 KV
-  Abstandskorridor HS 800 m
-  Seveso-Betriebe
-  HQ 100 Überschwemmungsgebiet
-  FFH Gebiet / Vogelschutzgebiet / Naturschutzgebiet




RAUMEIGNUNG SIEDLUNG



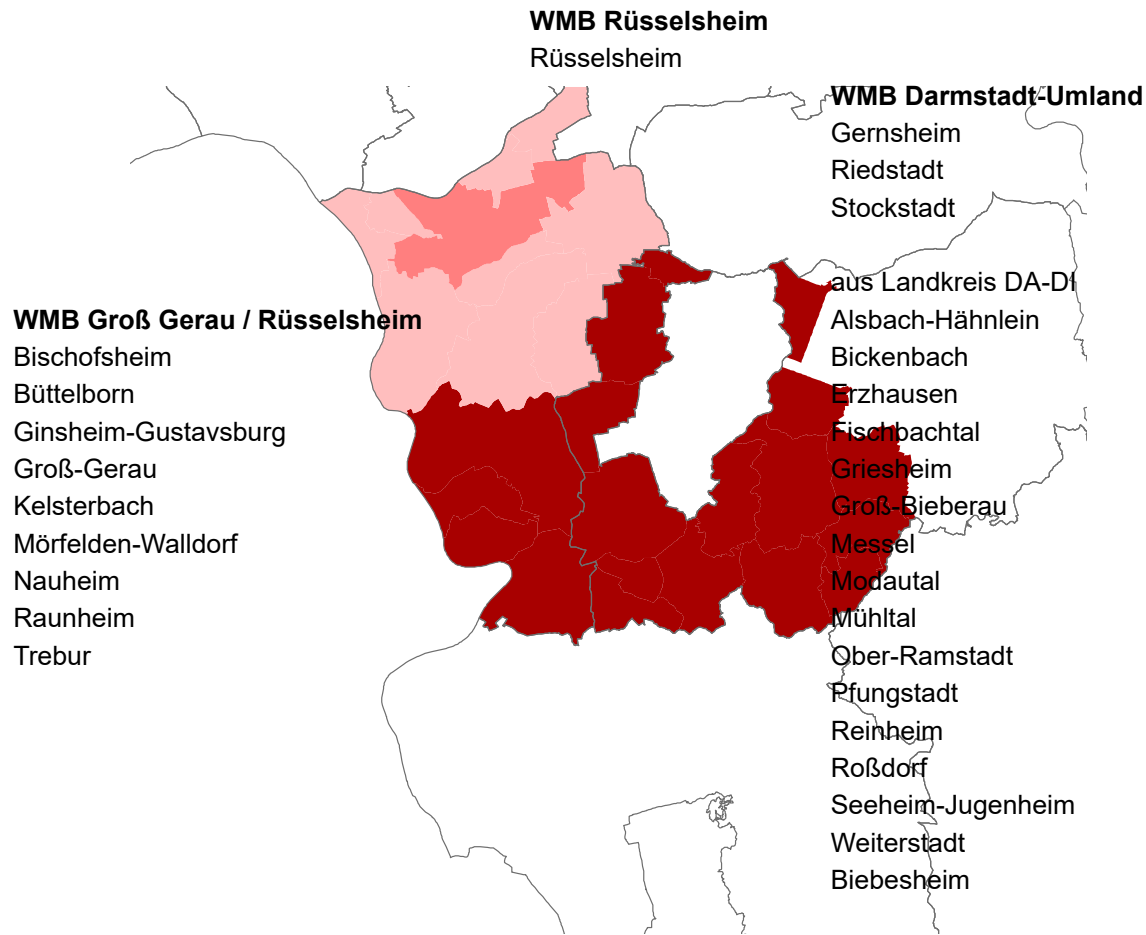
sehr gute Raumeignung

-  ÖV - Anschluss 1.000 m Radius
-  Impulsräume (Ableitung aus Raumbild)

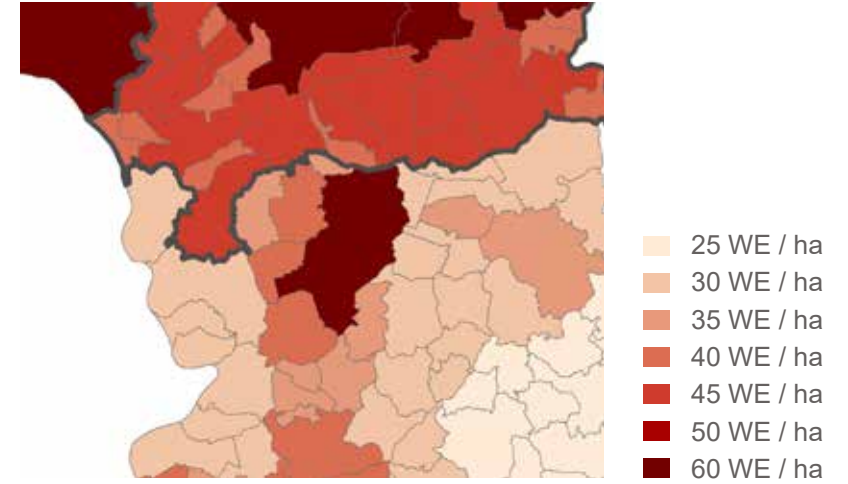
gute Raumeignung

-  geplanter ÖV - Anschluss 1.000 m / 4.000 m
-  ÖV - Anschluss 4.000 m Radius
-  Haltepunkte Schienenprojekte Raumbild 1.000 m / 4.000 m Radius

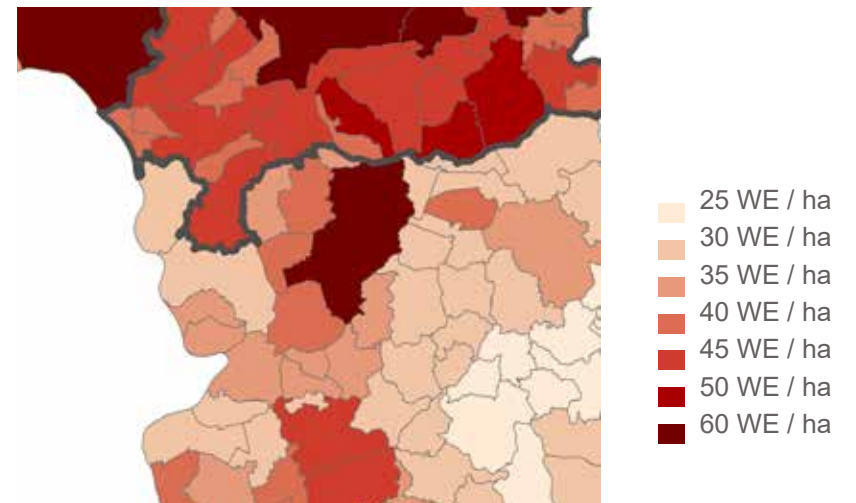
WOHNUNGSMARKTBEREICH



LEP DICHTEWERTE



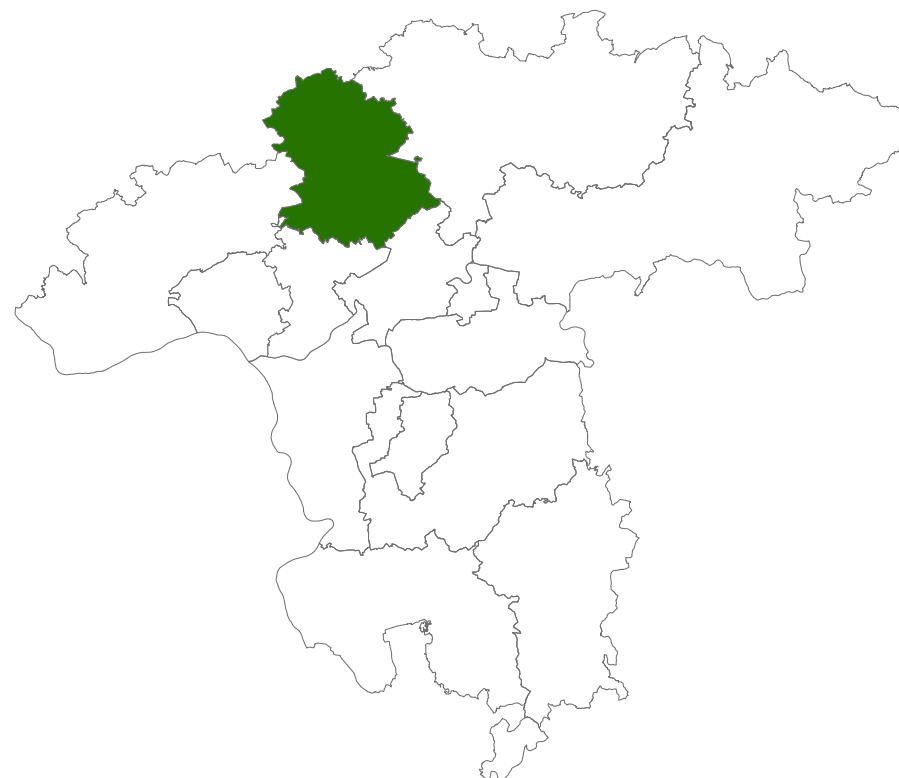
REK DICHTEWERTE



FLÄCHENKULISSE SIEDLUNG

Wohnungsmarktbereich	Flächen MI + WO prioritäre Flächen	Wohneinheiten		IWU Prognose 2018 - 2030	Wohneinheiten GESAMT		Abgleich IWU Prognose mit Wohneinheiten prioritäre Flächen
		Außenentwicklung prioritäre Flächen	Wohneinheiten Innenentwicklung		Innen- und Außenentwicklung		
WMB Darmstadt-Umland	420 ha	13.950 WE	3.000 WE	12.840 WE	16.940 WE	+ 4.100 WE	
WMB Groß-Gerau	80 ha	3.190 WE	3.720 WE	16.330 WE	6.910 WE	-9.420 WE	
WMB Rüsselsheim	50 ha	2.050 WE	730 WE	5.700 WE	2.780 WE	-2.920 WE	
GESAMT	550 ha	19.190 WE	7.450 WE	34.870 WE	26.630 WE	- 8.240 WE	

9. 4. Hochtaunuskreis



GEMEINDEN

Bad Homburg v. d. Höhe
Oberursel (Taunus)
Friedrichsdorf
Kronberg im Taunus
Königstein im Taunus
Neu-Anspach
Usingen

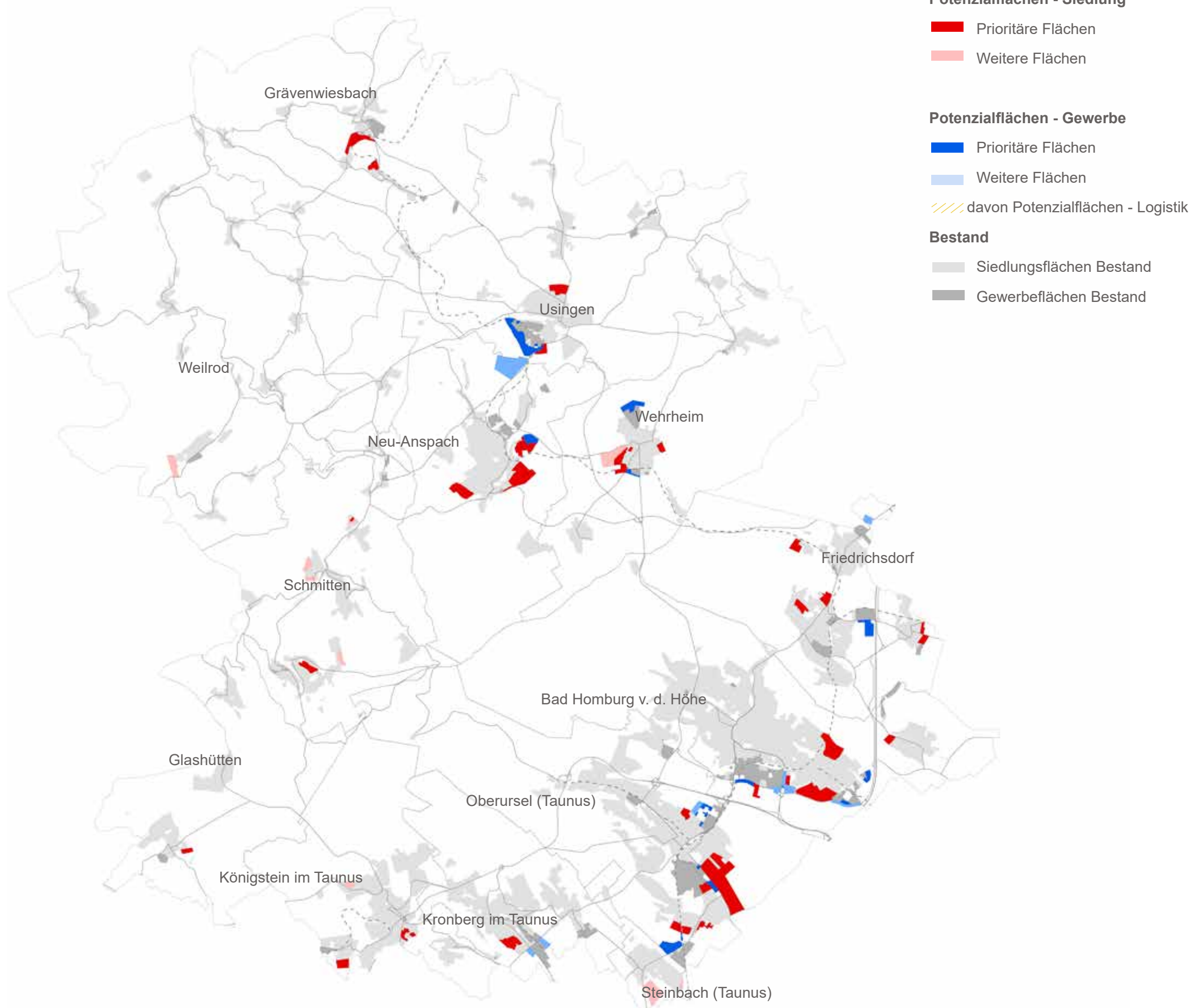
Steinbach (Taunus)
Wehrheim
Schmitten
Weilrod
Glashütten
Grävenwiesbach

ALLGEMEINE INFOS

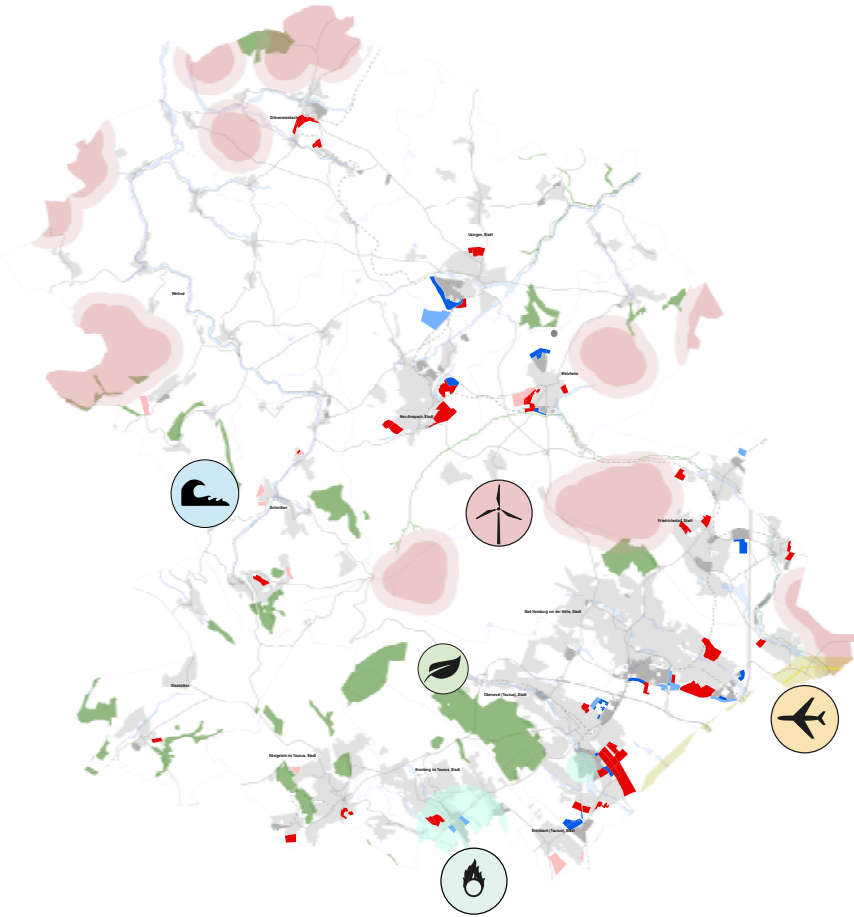
Bevölkerung 2017: 236.000 EW
Siedlungsfläche Bestand 2017: 6.400 ha
Ø Baufertigstellung 2014 - 2016: 590 WE pro Jahr



ÜBERSICHT FLÄCHENPOOL

	Siedlung	Gewerbe	Logistik <small>(Teil der Gewerbeflächen)</small>
PRIORITÄRE FLÄCHEN <small>(INNENENTWICKLUNG)</small>	ca. 9.430 WE	ca. 10 ha	0 ha
PRIORITÄRE FLÄCHEN <small>(AUSSENENTWICKLUNG)</small>	ca. 470 ha ca. 21.350 WE	ca. 120 ha	0 ha
GESAMT <small>(INNEN- UND AUSSENENTWICKLUNG)</small>	ca. 30.780 WE	ca. 130 ha	0 ha
WEITERE FLÄCHEN <small>(AUSSENENTWICKLUNG)</small>	ca. 100 ha ca. 4.650 WE	ca. 80 ha	0 ha

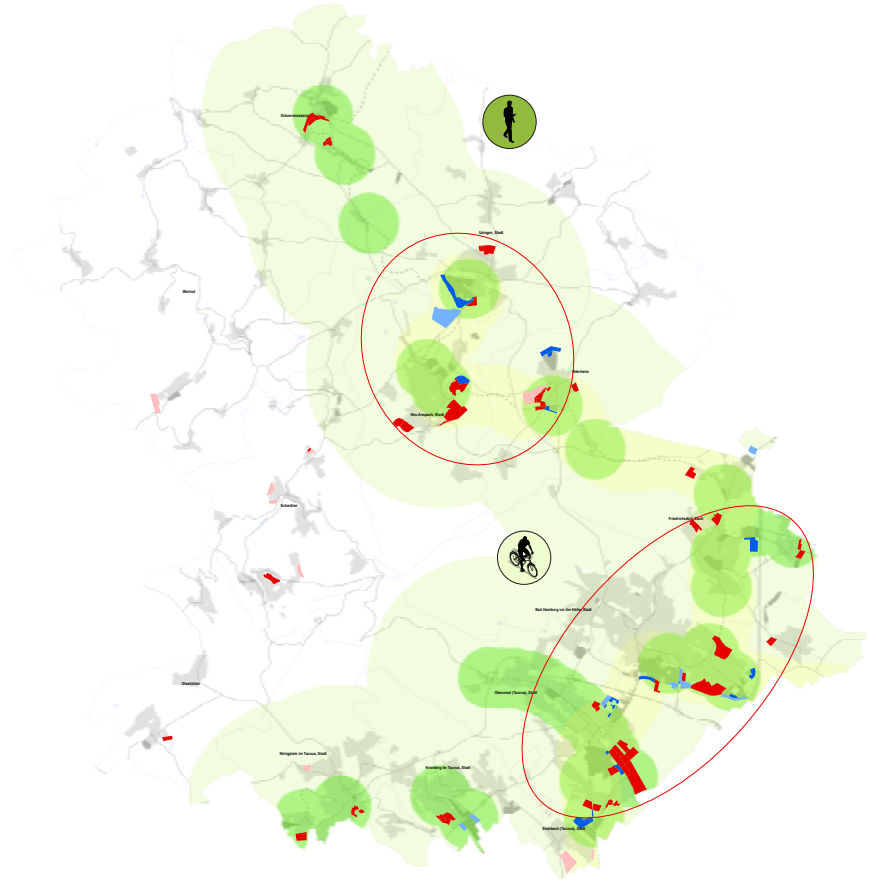


RESTRIKTIONEN





-  Vorranggebiet Windenergie 600 m Abstand (Gewerbe)
-  Vorranggebiet Windenergie 1.000 m Abstand (Wohnen)
-  Siedlungsbeschränkungsgebiet
-  Hochspannungsleitung über 220 KV
Abstandskorridor HS 800 m
-  Seveso-Betriebe
-  HQ 100 Überschwemmungsgebiet
-  FFH Gebiet / Vogelschutzgebiet / Naturschutzgebiet




RAUMEIGNUNG SIEDLUNG



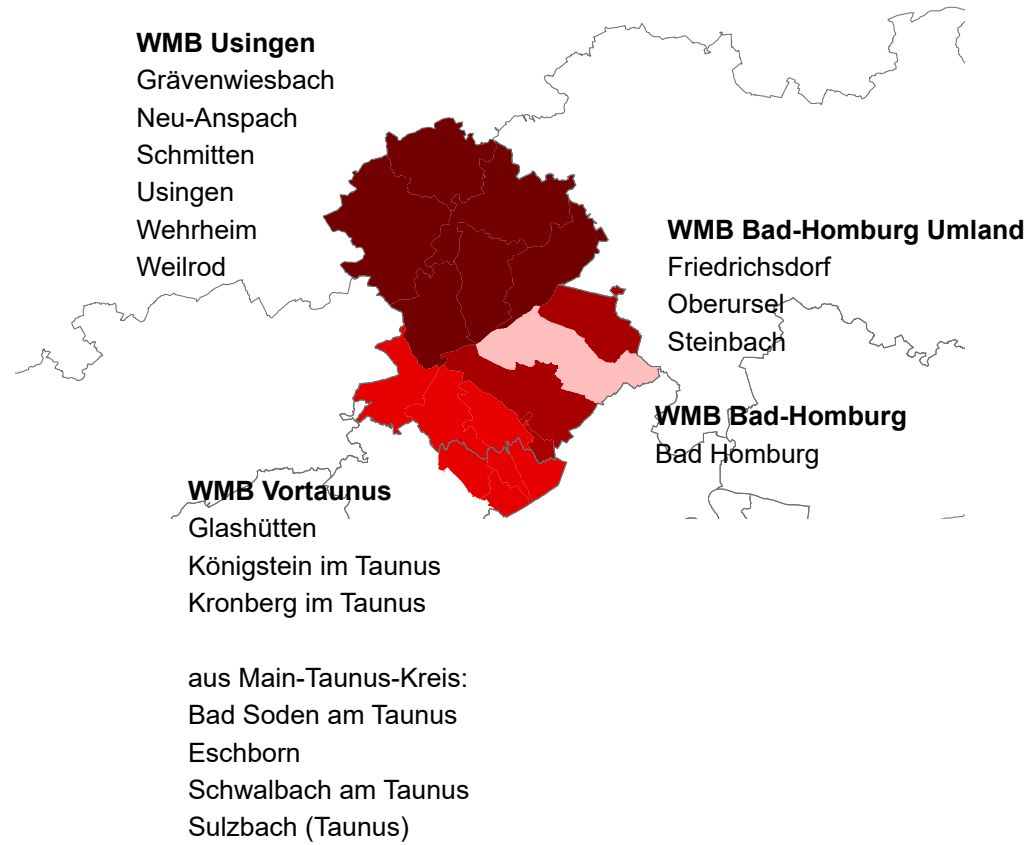
sehr gute Raumeignung

-  ÖV - Anschluss 1.000 m Radius
-  Impulsräume (Ableitung aus Raumbild)

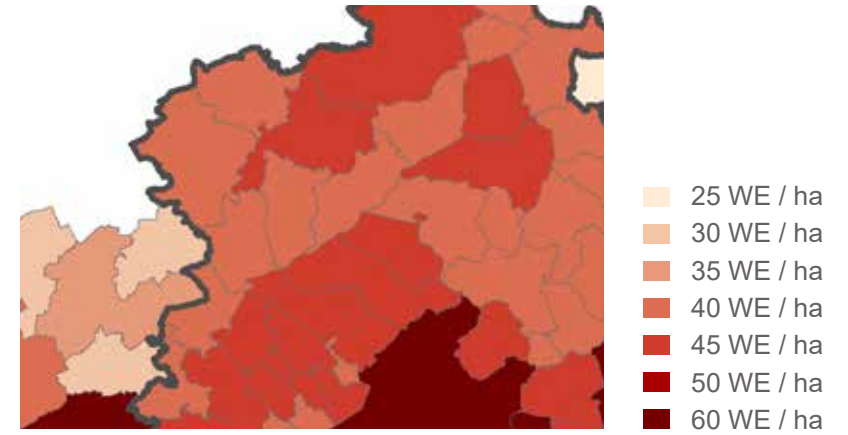
gute Raumeignung

-  geplanter ÖV - Anschluss 1.000 m / 4.000 m
-  ÖV - Anschluss 4.000 m Radius
-  Haltepunkte Schienenprojekte Raumbild 1.000 m / 4.000 m Radius

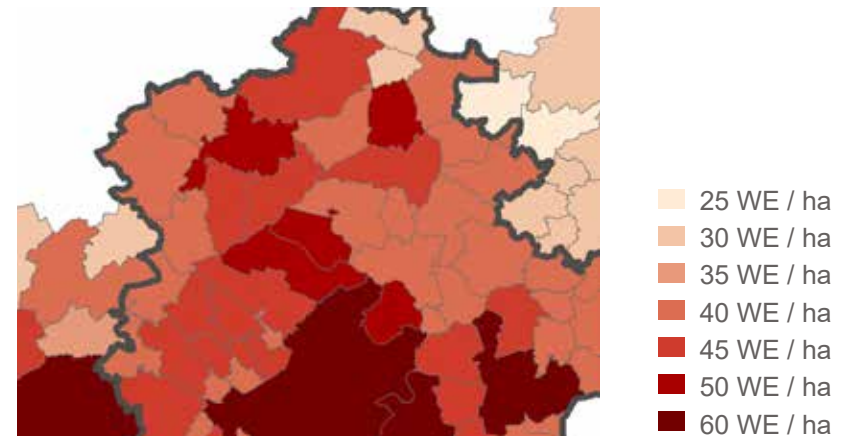
WOHNUNGSMARKTBEREICH



LEP DICHTEWERTE



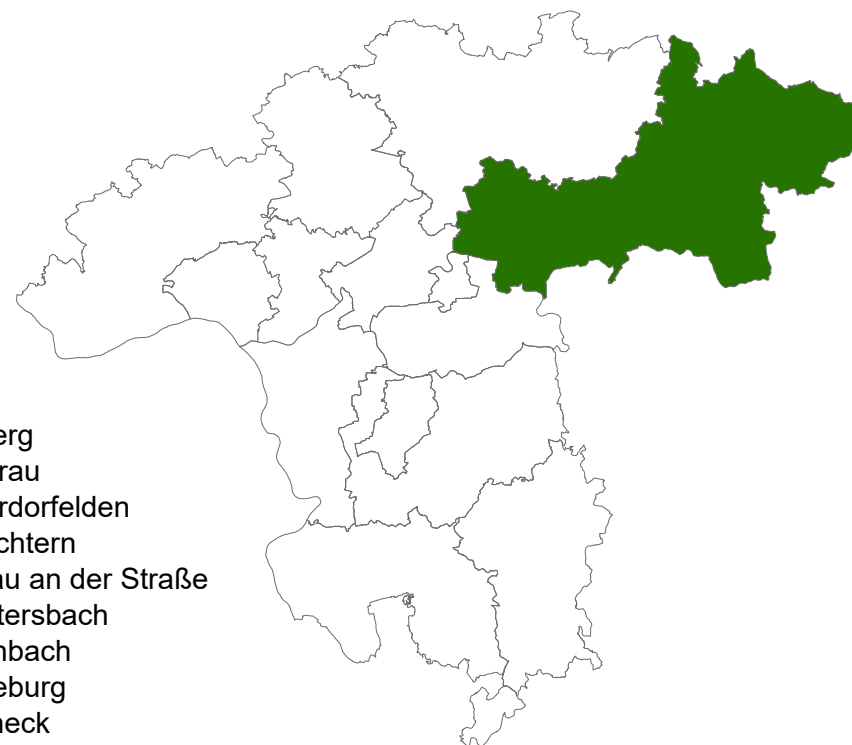
REK DICHTEWERTE



FLÄCHENPOOL SIEDLUNG

Wohnungsmarktbereich	Flächen MI + WO prioritäre Flächen	Wohneinheiten Außenentwicklung prioritäre Flächen	Wohneinheiten Innenentwicklung	IWU Prognose 2018 - 2030	Wohneinheiten GESAMT Innen- und Außenentwicklung	Abgleich IWU Prognose mit Wohneinheiten prioritäre Flächen
WMB Usingen	240 ha	10.300 WE	4.140 WE	3.840 WE	14.440 WE	+ 10.610 WE
WMB Bad Homburg Umland	140 ha	6.090 WE	4.170 WE	6.450 WE	10.250 WE	+ 3.800 WE
WMB Bad Homburg	100 ha	3.520 WE	220 WE	3.910 WE	3.740 WE	- 170 WE
WMB Vortaunus	100 ha	4.380 WE	2.030 WE	7.480 WE	6.410 WE	- 1.080 WE
GESAMT	580 ha	24.290 WE	10.560 WE	21.680 WE	34.800 WE	+ 13.160 WE

9. 5. Main-Kinzig-Kreis



GEMEINDEN

Bad Orb
Bad Soden-Salmünster
Biebergemünd
Birstein
Brachtal
Bruchköbel
Erlensee
Flörsbachtal
Freigericht

Gelnhausen
Großkrotzenburg
Gründau
Hammersbach
Hanau
Hasselroth
Jossgrund
Langenselbold
Linsengericht
Maintal

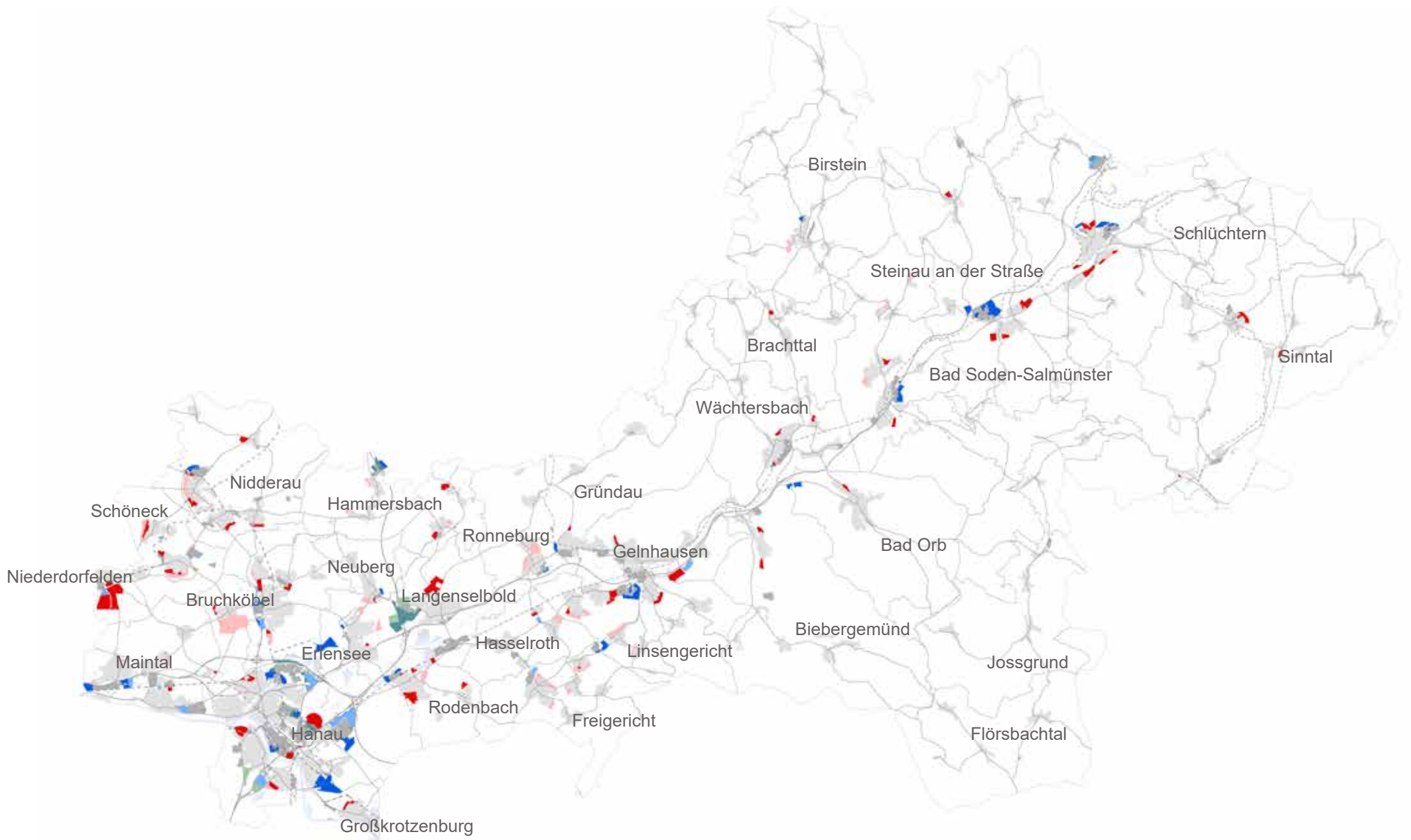
Neuberg
Nidderau
Niederdorfelden
Schlüchtern
Steinau an der Straße
Wächtersbach
Rodenbach
Ronneburg
Schöneck
Sinntal

ALLGEMEINE INFOS

Bevölkerung 2017: 418.200 EW
Siedlungsfläche Bestand 2017: 13.200 ha
Ø Baufertigstellung 2014 - 2016: 870 WE pro Jahr

ÜBERSICHT FLÄCHENKULISSE

	Siedlung	Gewerbe	Logistik <small>(Teil der Gewerbeflächen)</small>
PRIORITÄRE FLÄCHEN <small>(INNENENTWICKLUNG)</small>	ca. 9.330 WE	ca. 270 ha	ca. 40 ha
PRIORITÄRE FLÄCHEN <small>(AUSSENENTWICKLUNG)</small>	ca. 890 ha ca. 33.180 WE	ca. 410 ha	ca. 140 ha
GESAMT <small>(INNEN- UND AUSSENENTWICKLUNG)</small>	ca. 42.520 WE	ca. 680 ha	ca. 180 ha
WEITERE FLÄCHEN <small>(AUSSENENTWICKLUNG)</small>	ca. 410 ha ca. 18.820 WE	ca. 310 ha	ca. 70 ha



Potenzialflächen - Siedlung

- Prioritäre Flächen
- Weitere Flächen

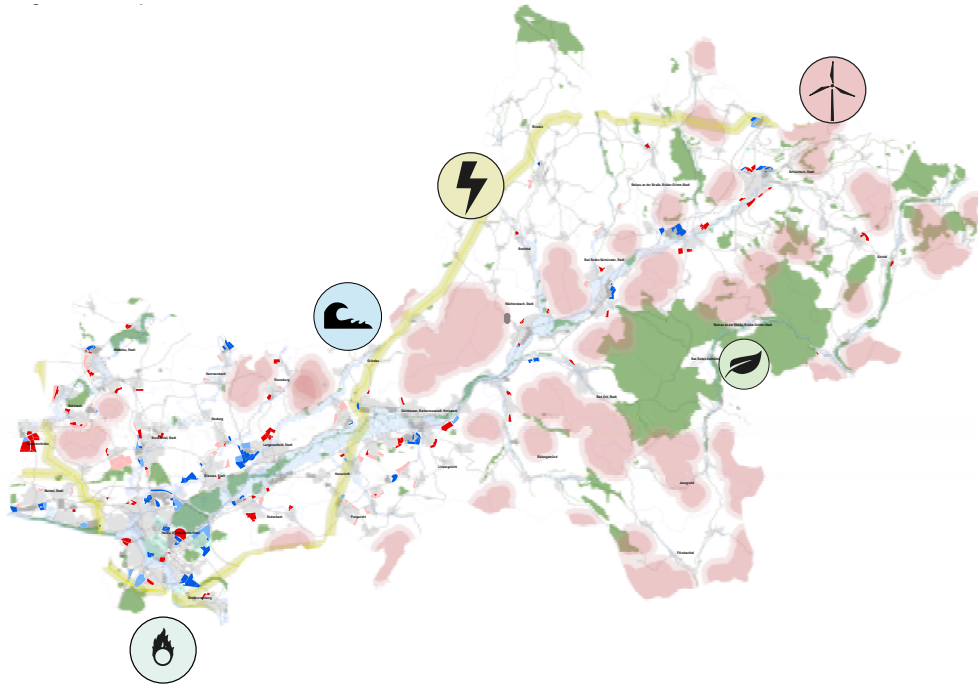
Potenzialflächen - Gewerbe


- Prioritäre Flächen
- Weitere Flächen
- davon Potenzialflächen - Logistik

Bestand

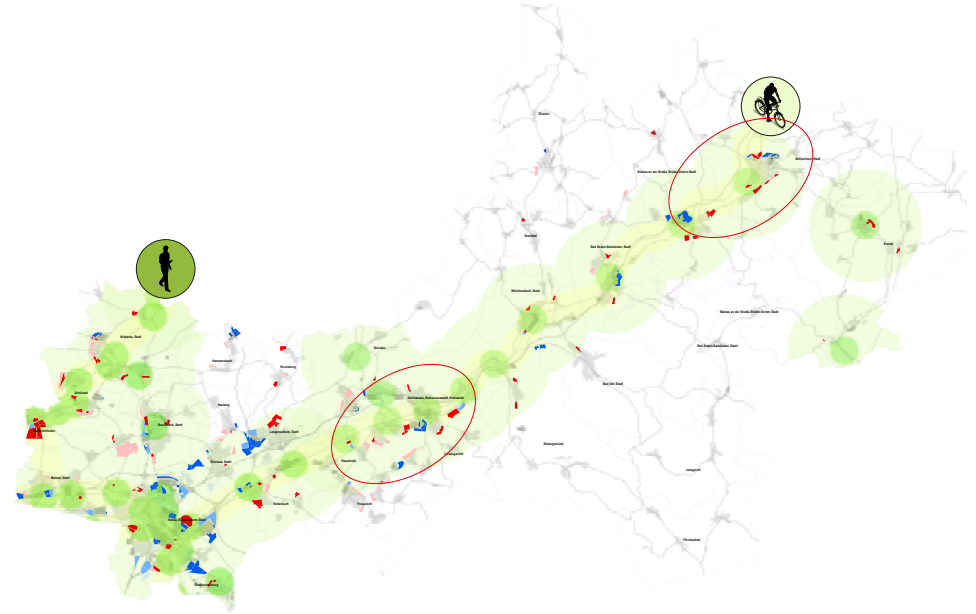
- Siedlungsflächen Bestand
- Gewerbeflächen Bestand

RESTRIKTIONEN





-  Vorranggebiet Windenergie 600 m Abstand (Gewerbe)
-  Vorranggebiet Windenergie 1.000 m Abstand (Wohnen)
-  Siedlungsbeschränkungsgebiet
-  Hochspannungsleitung über 220 KV
-  Abstandskorridor HS 800 m
-  Seveso-Betriebe
-  HQ 100 Überschwemmungsgebiet
-  FFH Gebiet / Vogelschutzgebiet / Naturschutzgebiet




RAUMEIGNUNG SIEDLUNG



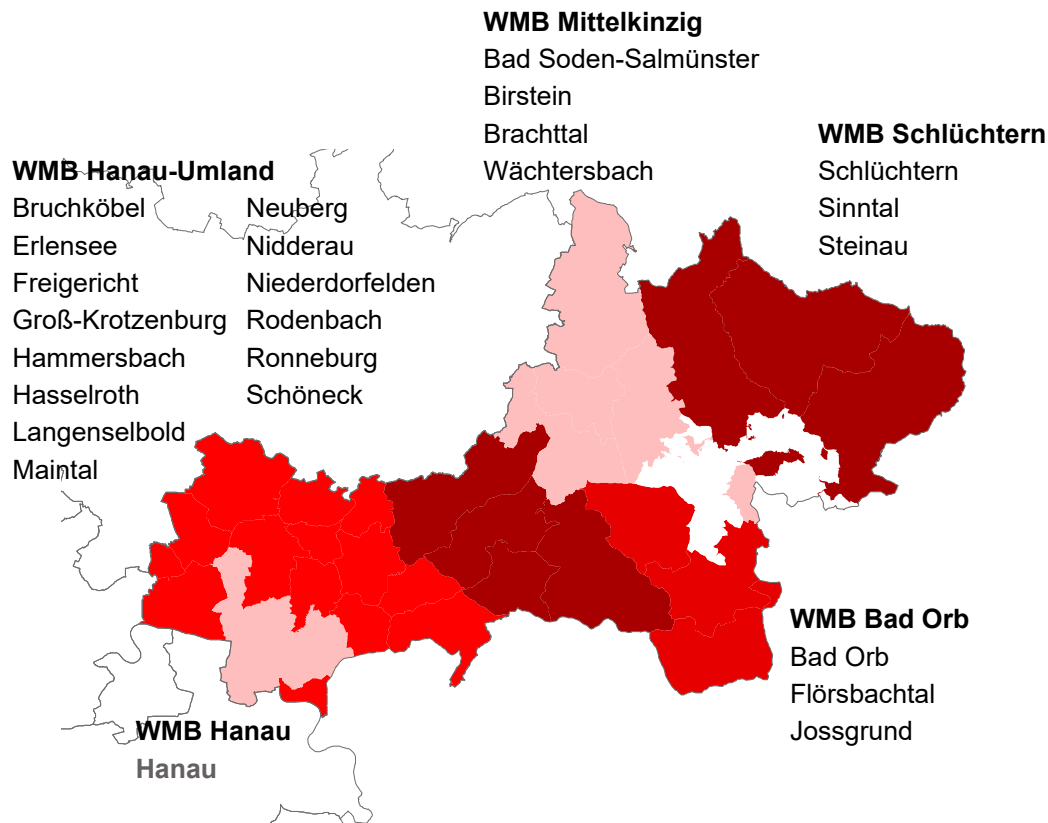
sehr gute Raumeignung

-  ÖV - Anschluss 1.000 m Radius
-  Impulsräume (Ableitung aus Raumbild)

gute Raumeignung

-  geplanter ÖV - Anschluss 1.000 m / 4.000 m
-  ÖV - Anschluss 4.000 m Radius
-  Haltepunkte Schienenprojekte Raumbild 1.000 m / 4.000 m Radius

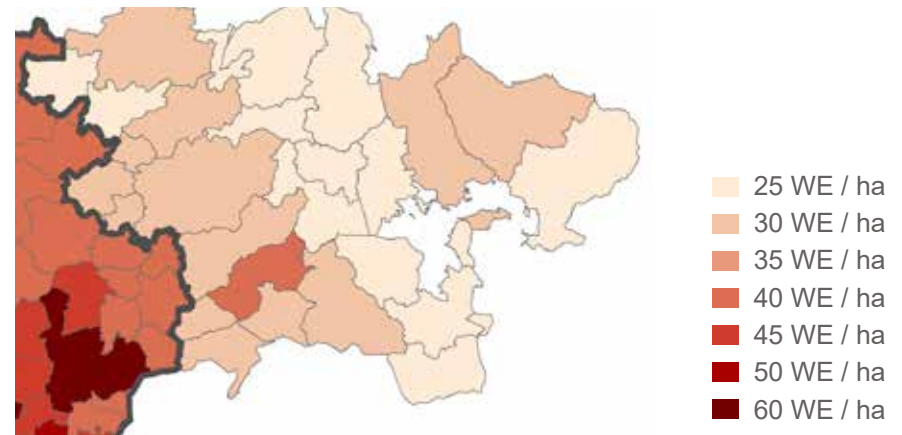
WOHNUNGSMARKTBEREICH



LEP DICHTEWERTE



REK DICHTEWERTE



FLÄCHENKULISSE SIEDLUNG

Wohnungsmarktbereich	Flächen MI + WO prioritäre Flächen	Wohneinheiten Außenentwicklung prioritäre Flächen	Wohneinheiten Innenentwicklung	IWU Prognose 2018 - 2030	Wohneinheiten GESAMT Innen- und Außenentwicklung	Abgleich IWU Prognose mit Wohneinheiten prioritäre Flächen
WMB Hanau	10 ha	830 WE	6.650 WE	7.510 WE	7.490 WE	- 30 WE
WMB Hanau-Umland	7.420 ha	16.830 WE	2.660 WE	11.570 WE	19.500 WE	+ 7.930 WE
WMB Mittelkinzig	60 ha	1.450 WE	280 WE	1.610 WE	1.730 WE	+ 130 WE
WMB Schlüchtern	150 ha	4.310 WE	570 WE	1.280 WE	4.880 WE	+ 3.600 WE
WMB Bad Orb	10 ha	130 WE	60 WE	400 WE	200 WE	- 200 WE
GESAMT	7650 ha	23.550 WE	10.220 WE	22.370 WE	33.800 WE	+ 11.430 WE

9. 6. Main-Taunus-Kreis



GEMEINDEN

Bad Soden am Taunus
Eppstein
Eschborn
Flörsheim am Main
Hattersheim am Main
Hochheim am Main

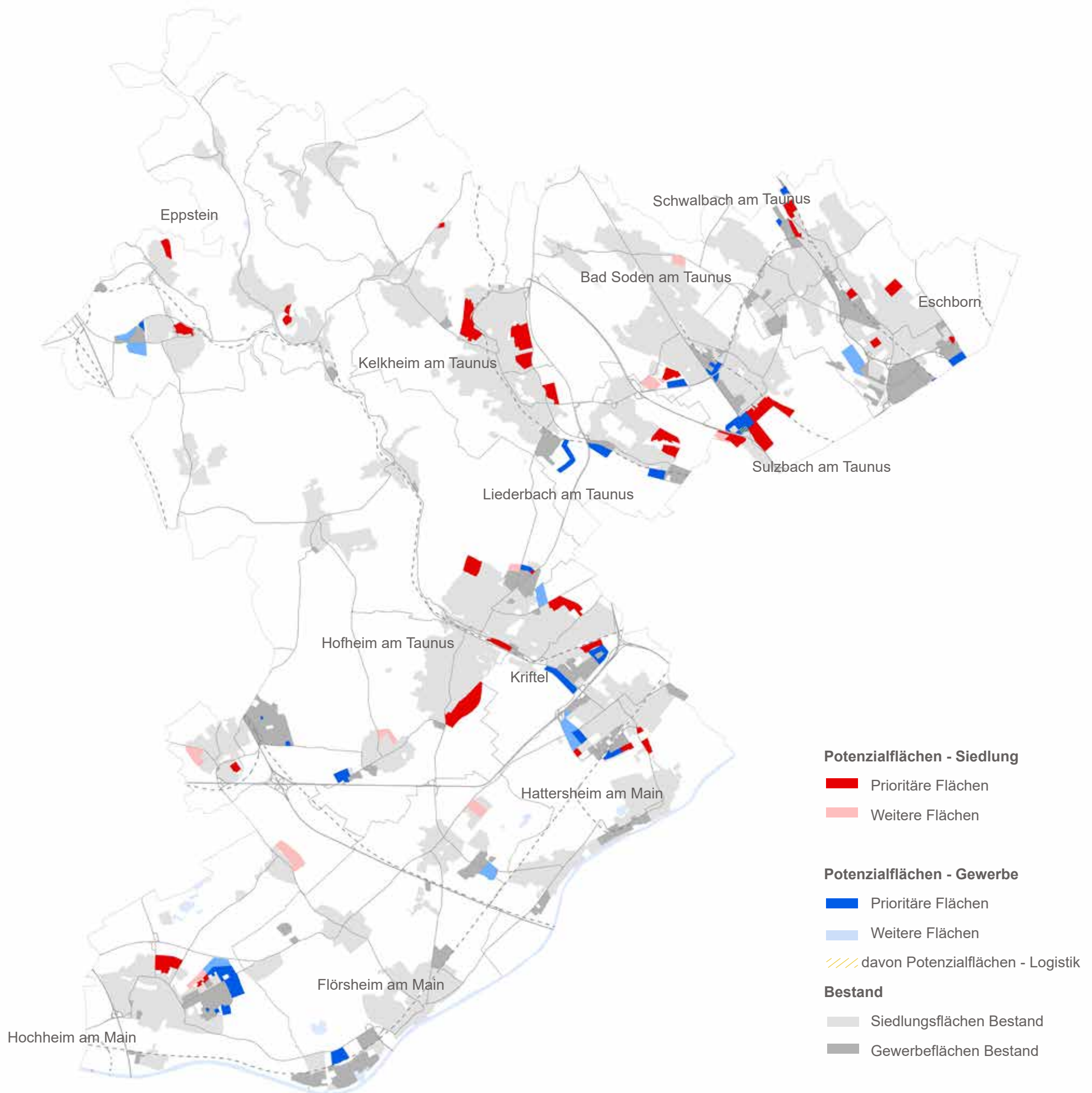
Hofheim am Taunus
Kelkheim (Taunus)
Kriftel
Liederbach am Taunus
Schwalbach am Taunus
Sulzbach

ALLGEMEINE INFOS

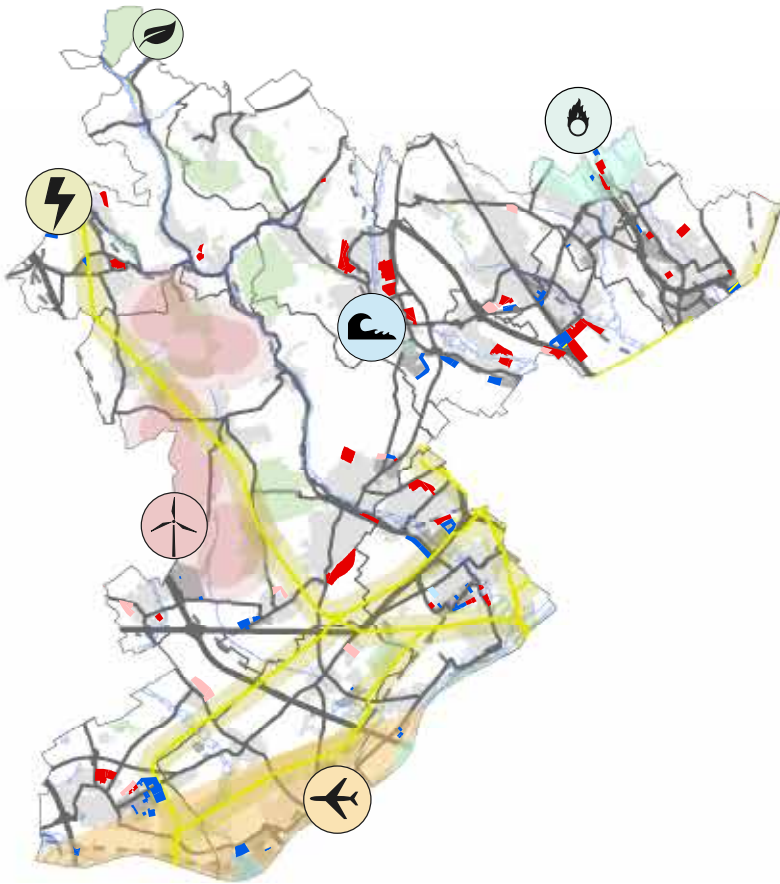
Bevölkerung 2017: 237.000 EW
Siedlungsfläche Bestand 2017: 5.100 ha
Ø Baufertigstellung 2014 - 2016: 740 WE pro Jahr

ÜBERSICHT FLÄCHENPOOL

	Siedlung	Gewerbe	Logistik <small>(Teil der Gewerbeflächen)</small>
PRIORITÄRE FLÄCHEN <small>(INNENENTWICKLUNG)</small>	ca. 5.050 WE	ca. 20 ha	0 ha
PRIORITÄRE FLÄCHEN <small>(AUSSENENTWICKLUNG)</small>	ca. 250 ha ca. 11.020 WE	ca. 130 ha	0 ha
GESAMT <small>(INNEN- UND AUSSENENTWICKLUNG)</small>	ca. 16.070 WE	ca. 150 ha	0 ha
WEITERE FLÄCHEN <small>(AUSSENENTWICKLUNG)</small>	ca. 100 ha ca. 4.000 WE	ca. 70 ha	0 ha

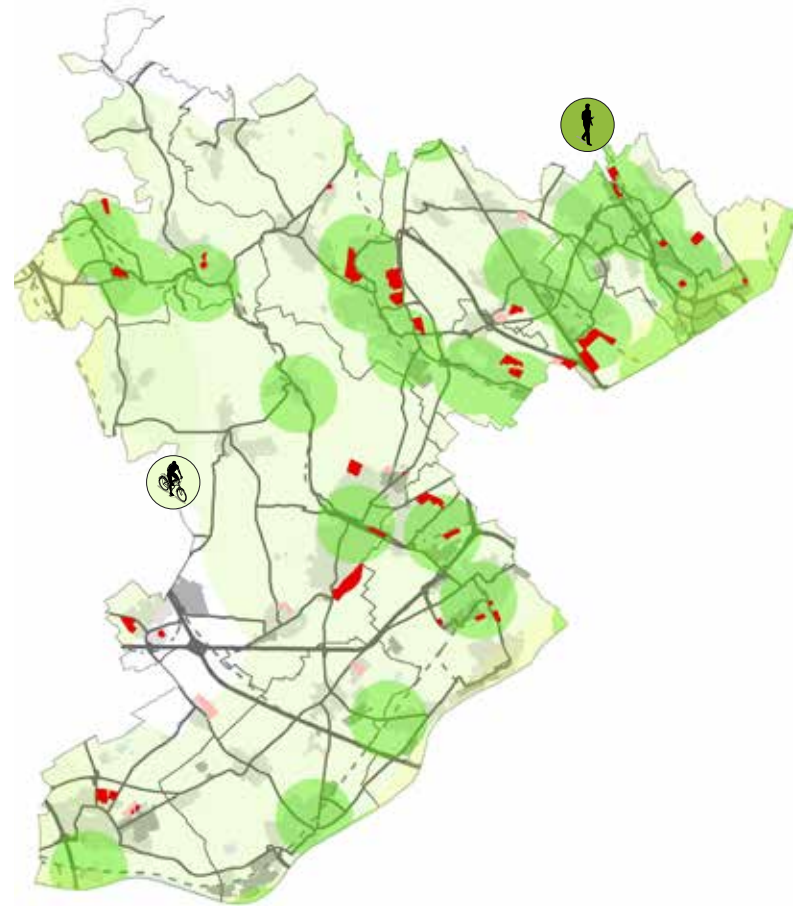


RESTRIKTIONEN





-  Vorranggebiet Windenergie 600 m Abstand (Gewerbe)
-  Vorranggebiet Windenergie 1.000 m Abstand (Wohnen)
-  Siedlungsbeschränkungsgebiet
-  Hochspannungsleitung über 220 KV
-  Abstandskorridor HS 800 m
-  Seveso-Betriebe
-  HQ 100 Überschwemmungsgebiet
-  FFH Gebiet / Vogelschutzgebiet / Naturschutzgebiet




RAUMEIGNUNG SIEDLUNG



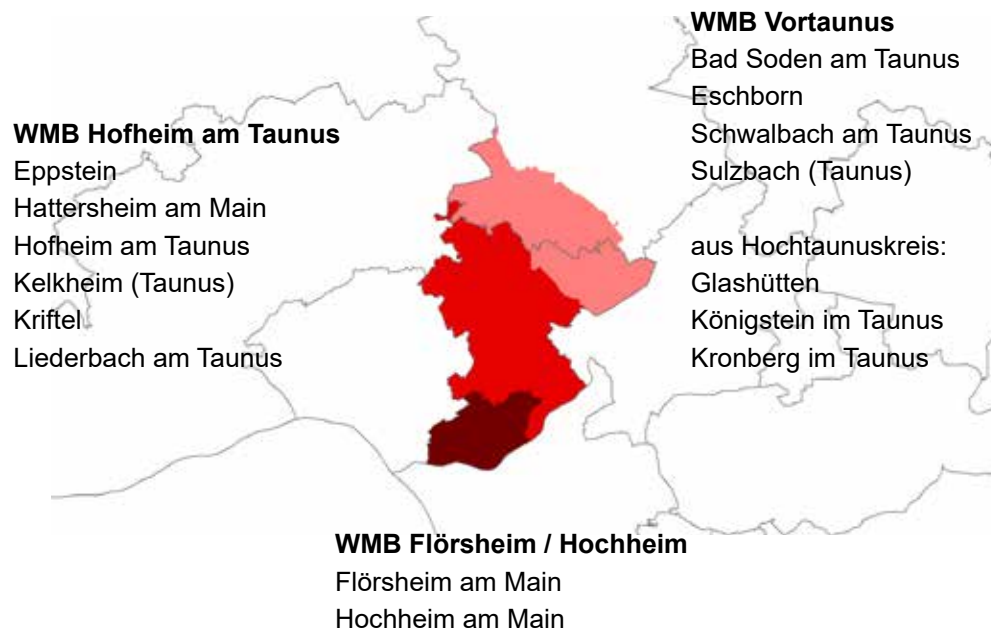
sehr gute Raumeignung

-  ÖV - Anschluss 1.000 m Radius
-  Impulsräume (Ableitung aus Raumbild)

gute Raumeignung

-  geplanter ÖV - Anschluss 1.000 m / 4.000 m
-  ÖV - Anschluss 4.000 m Radius
-  Haltepunkte Schienenprojekte Raumbild 1.000 m / 4.000 m Radius

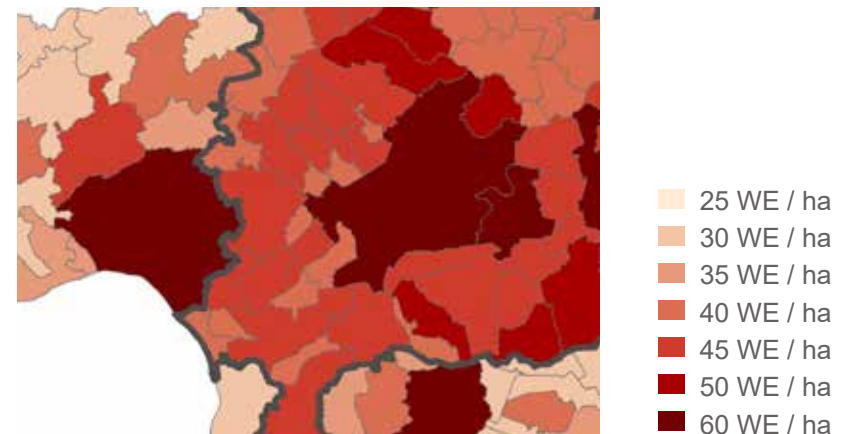
WOHNUNGSMARKTBEREICH



LEP DICHTEWERTE



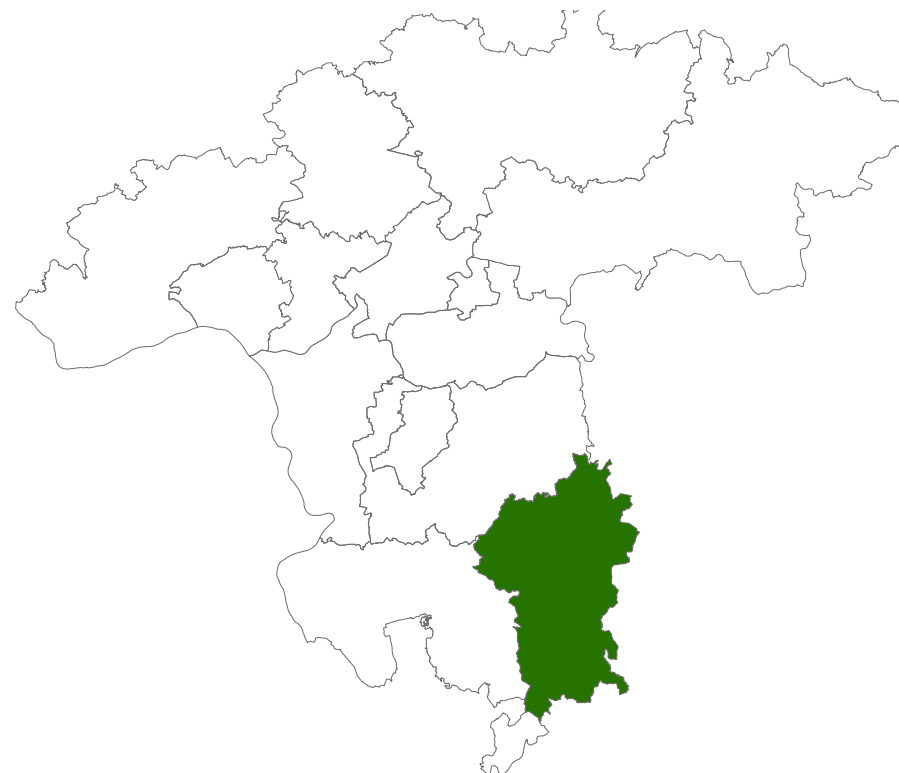
REK DICHTEWERTE



FLÄCHENPOOL SIEDLUNG

Wohnungsmarktbereich	Flächen MI + WO prioritäre Flächen	Wohneinheiten Außenentwicklung prioritäre Flächen	Wohneinheiten Innenentwicklung	IWU Prognose 2018 - 2030	Wohneinheiten GESAMT Innen- und Außenentwicklung	Abgleich IWU Prognose mit Wohneinheiten prioritäre Flächen
WMB Hofheim am Taunus	170 ha	7.300 WE	3.500 WE	9.700 WE	10.830 WE	+ 1.100 WE
WMB Flörsheim / Hochheim	20 ha	740 ha	440 WE	2.490 WE	1.180 WE	- 1.320 WE
WMB Vortaunus	100 ha	4.380 ha	2.030 WE	7.480 WE	6.410 WE	- 1.080 WE
GESAMT	290 ha	12.420 WE	5.970 WE	19.670 WE	18.420 WE	- 1.300 WE

9.7. Odenwaldkreis



GEMEINDEN

Bad König
Brensbach
Breuberg
Brombachtal
Erbach
Fränkisch-Crumbach

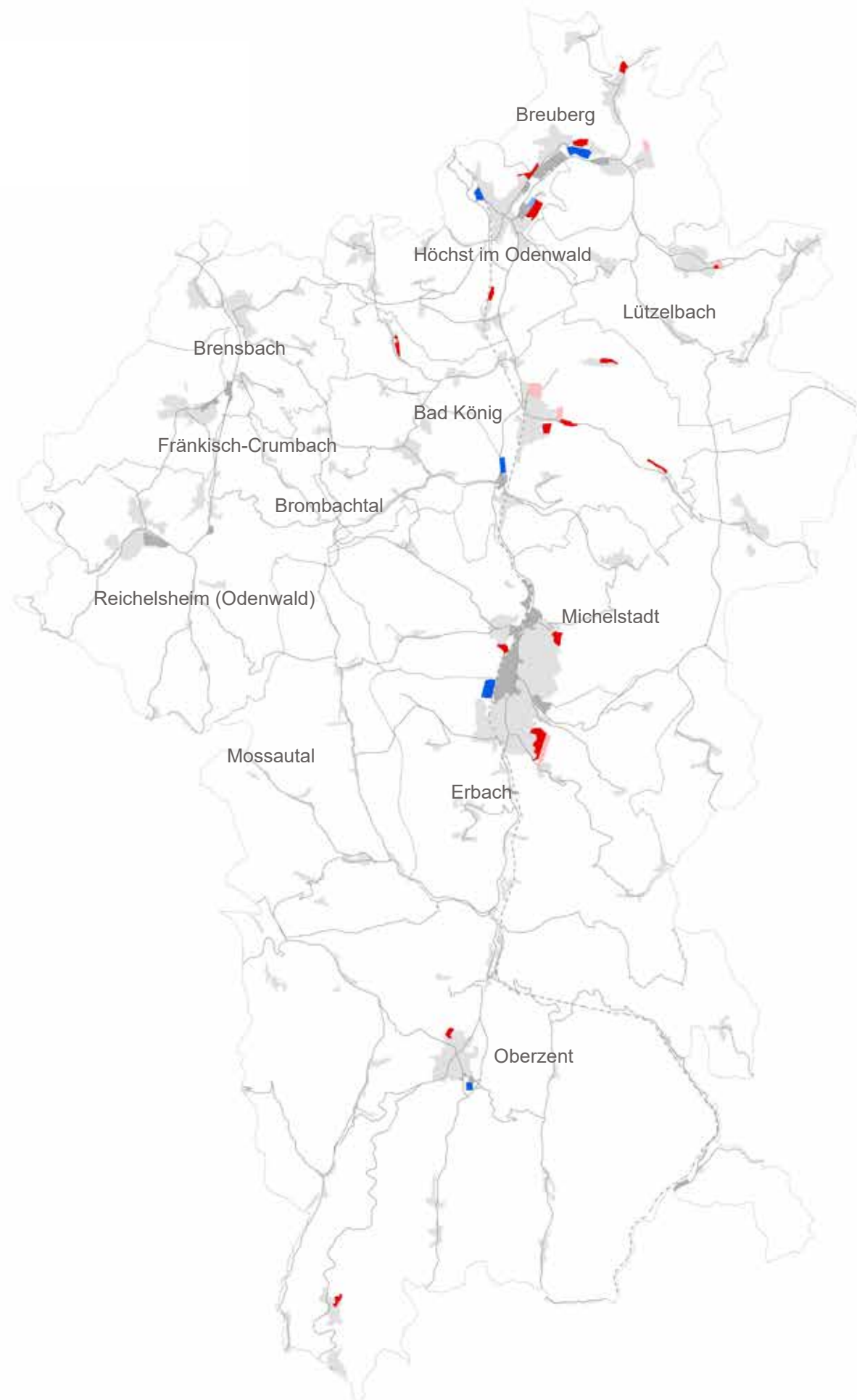
Höchst im Odenwald
Lützelbach
Michelstadt
Mossautal
Oberzent
Reichelsheim (Odenwald)

ALLGEMEINE INFOS

Bevölkerung 2017: 96.600 EW
Siedlungsfläche Bestand 2017: 3.800 ha
Ø Baufertigstellung 2014 - 2016: 190 WE pro Jahr

ÜBERSICHT FLÄCHENKULISSE

	Siedlung	Gewerbe	Logistik <small>(Teil der Gewerbeflächen)</small>
PRIORITÄRE FLÄCHEN <small>(INNENENTWICKLUNG)</small>	ca. 810 WE	ca. 20 ha	0 ha
PRIORITÄRE FLÄCHEN <small>(AUSSENENTWICKLUNG)</small>	ca. 170 ha ca. 4.610 WE	ca. 50 ha	0 ha
GESAMT <small>(INNEN- UND AUSSENENTWICKLUNG)</small>	ca. 5.420 WE	ca. 70 ha	0 ha
WEITERE FLÄCHEN <small>(AUSSENENTWICKLUNG)</small>	ca. 80 ha ca. 2.190 WE	0 ha	0 ha



Potenzialflächen - Siedlung

- Prioritäre Flächen
- Weitere Flächen

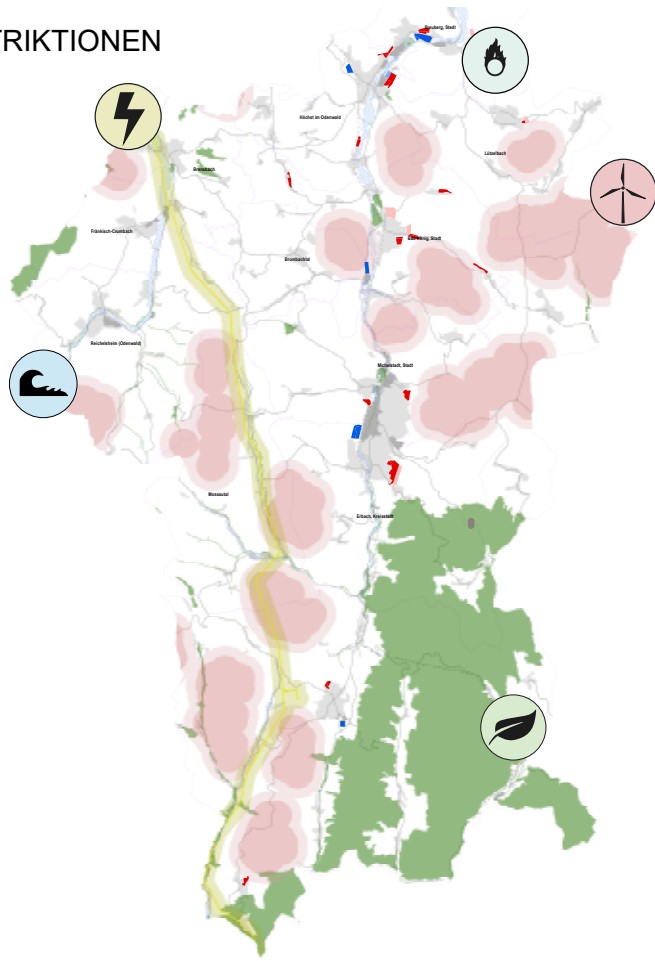
Potenzialflächen - Gewerbe

- Prioritäre Flächen
- Weitere Flächen
- ▨ davon Potenzialflächen - Logistik

Bestand

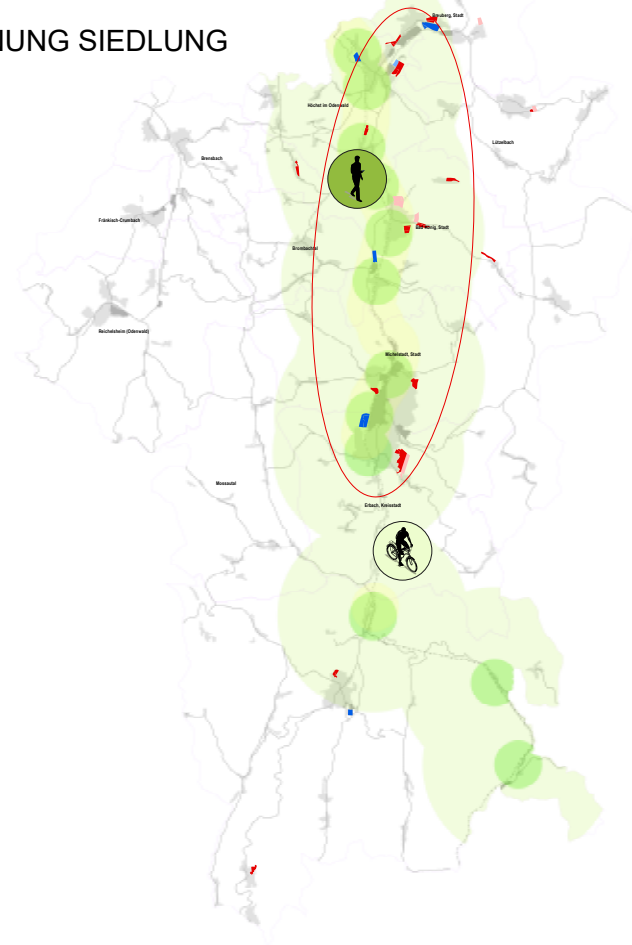
- Siedlungsflächen Bestand
- Gewerbeflächen Bestand

RESTRIKTIONEN





-  Vorranggebiet Windenergie 600 m Abstand (Gewerbe)
-  Vorranggebiet Windenergie 1.000 m Abstand (Wohnen)
-  Siedlungsbeschränkungsgebiet
-  Hochspannungsleitung über 220 KV
-  Abstandskorridor HS 800 m
-  Seveso-Betriebe
-  HQ 100 Überschwemmungsgebiet
-  FFH Gebiet / Vogelschutzgebiet / Naturschutzgebiet




RAUMEIGNUNG SIEDLUNG



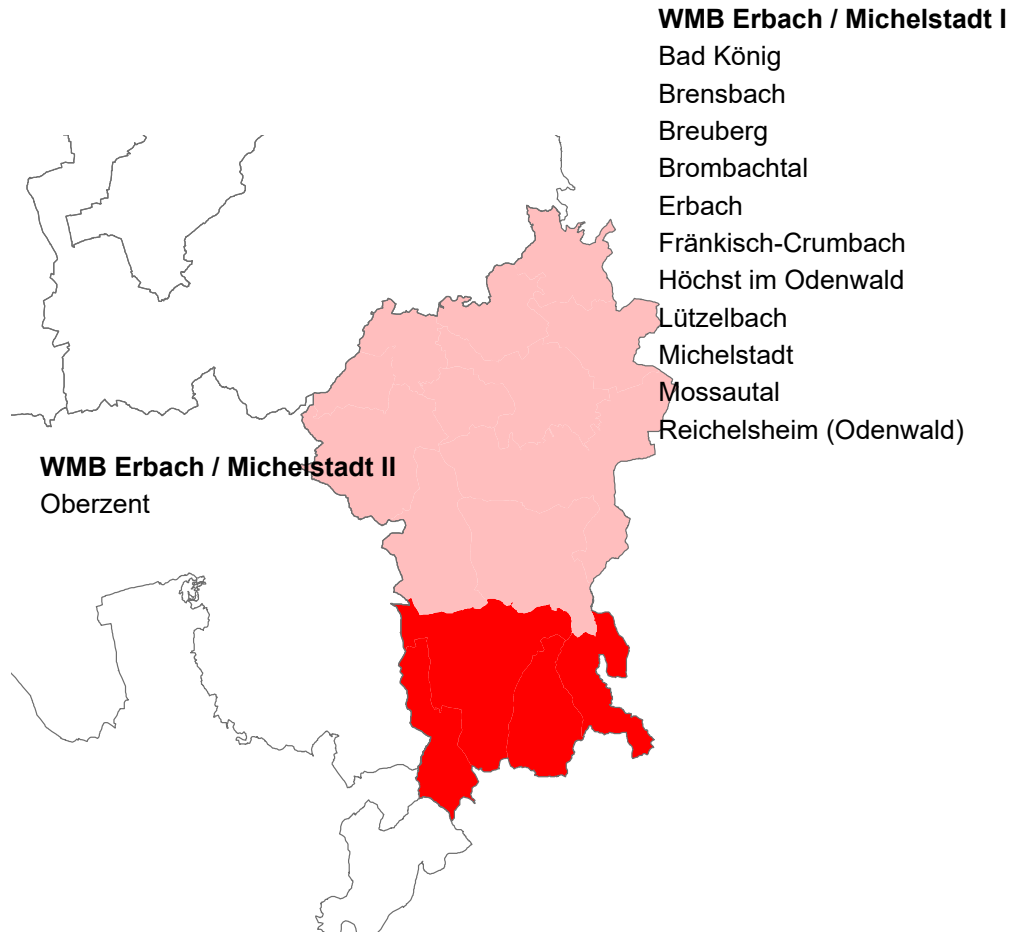
sehr gute Raumeignung

-  ÖV - Anschluss 1.000 m Radius
-  Impulsräume (Ableitung aus Raumbild)

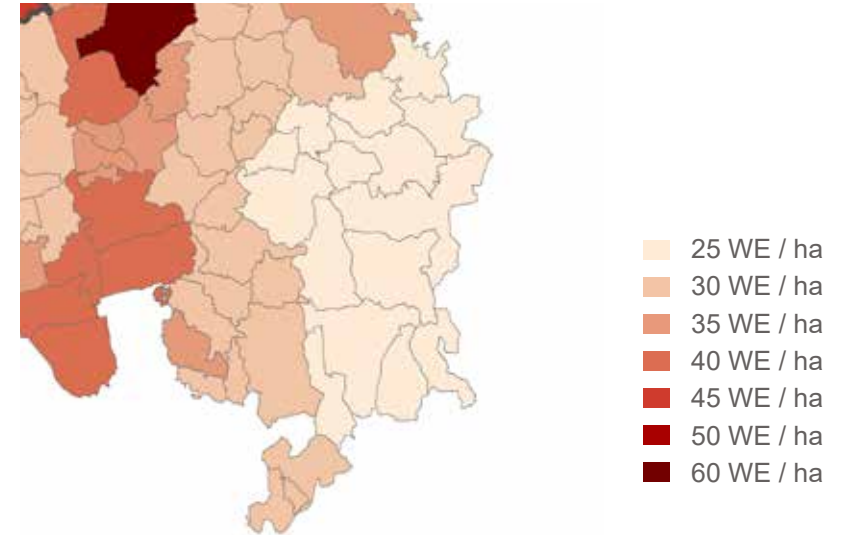
gute Raumeignung

-  geplanter ÖV - Anschluss 1.000 m / 4.000 m
-  ÖV - Anschluss 4.000 m Radius
-  Haltepunkte Schienenprojekte Raumbild 1.000 m / 4.000 m Radius

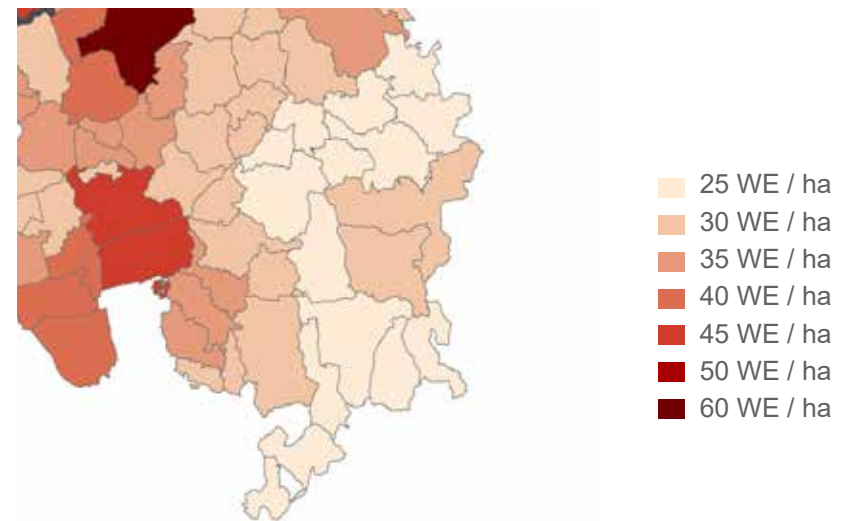
WOHNUNGSMARKTBEREICH



LEP DICHTEWERTE



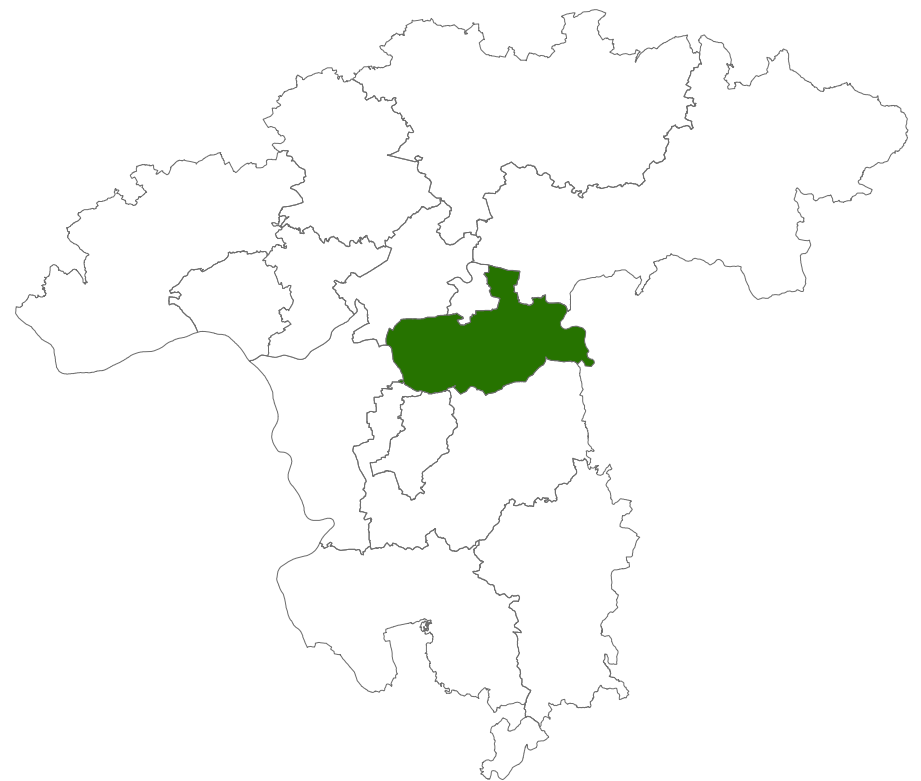
REK DICHTEWERTE



FLÄCHENKULISSE SIEDLUNG

Wohnungsmarktbereich	Flächen MI + WO prioritäre Flächen	Wohneinheiten		IWU Prognose 2018 - 2030	Wohneinheiten GESAMT		Abgleich IWU Prognose mit Wohneinheiten prioritäre Flächen
		Außenentwicklung prioritäre Flächen	Wohneinheiten Innenentwicklung		Innen- und Außenentwicklung		
WMB Erbach/Michelstadt I	160 ha	4.320 WE	800 WE	1.660 WE	5.120 WE	+ 3.460 WE	
WMB Erbach/Michelstadt II	10 ha	290 WE	10 WE	-	300 WE	+ 300 WE	
GESAMT	170 ha	4.610 WE	810 WE	1.660 WE	5.420 WE	+ 3.760 WE	

9. 8. Landkreis Offenbach



GEMEINDEN

Dietzenbach, Kreisstadt
Dreieich
Egelsbach
Hainburg
Heusenstamm
Langen
Mainhausen

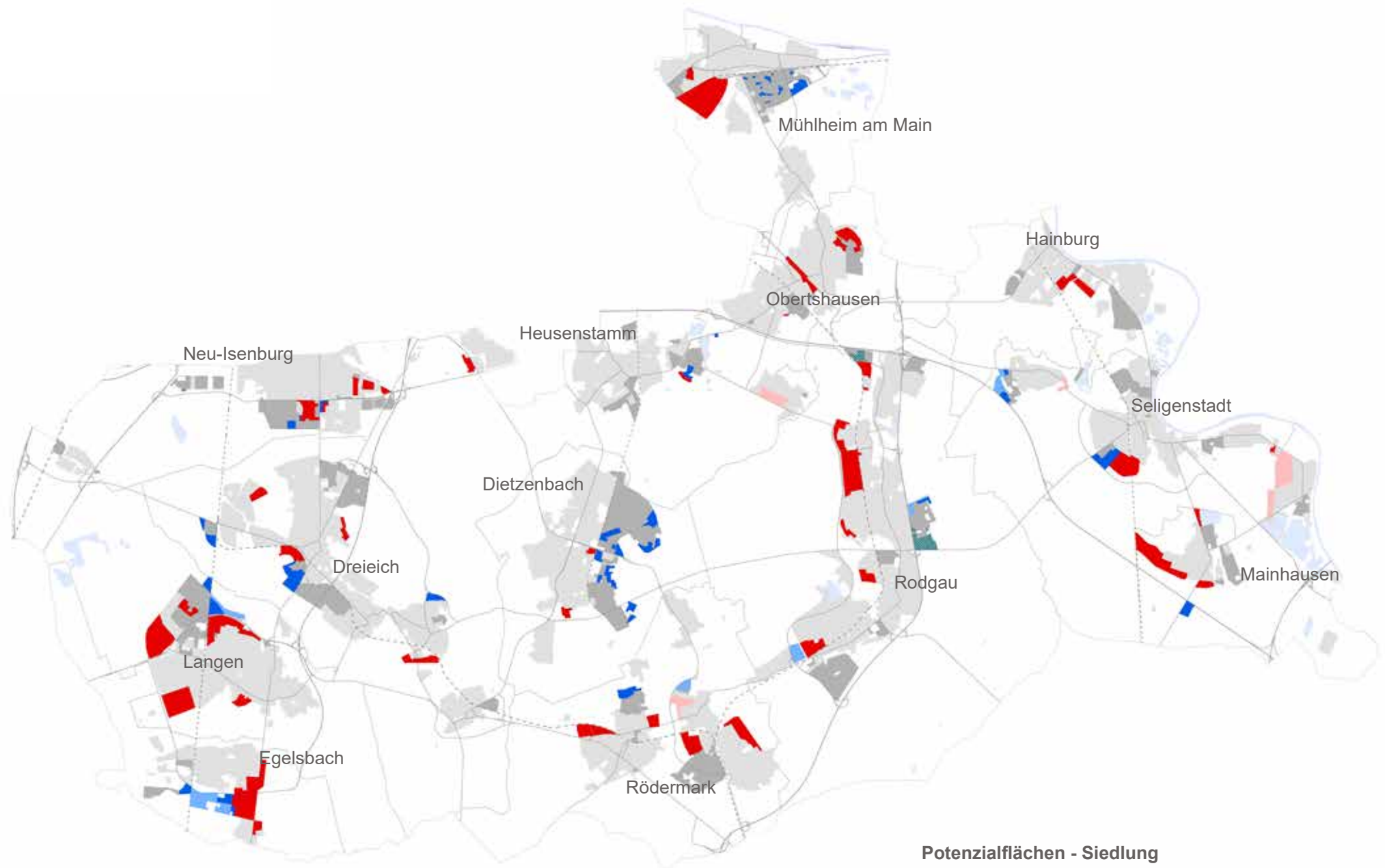
Mühlheim am Main
Neu-Isenburg
Obertshausen
Rödermark
Rodgau
Seligenstadt

ALLGEMEINE INFOS

Bevölkerung 2017: 351.700 EW
Siedlungsfläche Bestand 2017: 7.600 ha
Ø Baufertigstellung 2014 - 2016: 490 WE pro Jahr

ÜBERSICHT FLÄCHENKULISSE

	Siedlung	Gewerbe	Logistik <small>(Teil der Gewerbeflächen)</small>
PRIORITÄRE FLÄCHEN <small>(INNENENTWICKLUNG)</small>	ca. 11.610 WE	ca. 70 ha	0 ha
PRIORITÄRE FLÄCHEN <small>(AUSSENENTWICKLUNG)</small>	ca. 540 ha ca. 25.980 WE	ca. 190 ha	ca. 30 ha
GESAMT <small>(INNEN- UND AUSSENENTWICKLUNG)</small>	ca. 37.590 WE	ca. 260 ha	ca. 30 ha
WEITERE FLÄCHEN <small>(AUSSENENTWICKLUNG)</small>	ca. 70 ha ca. 2.960 WE	ca. 80 ha	0 ha



Potenzialflächen - Siedlung

- Prioritäre Flächen
- Weitere Flächen

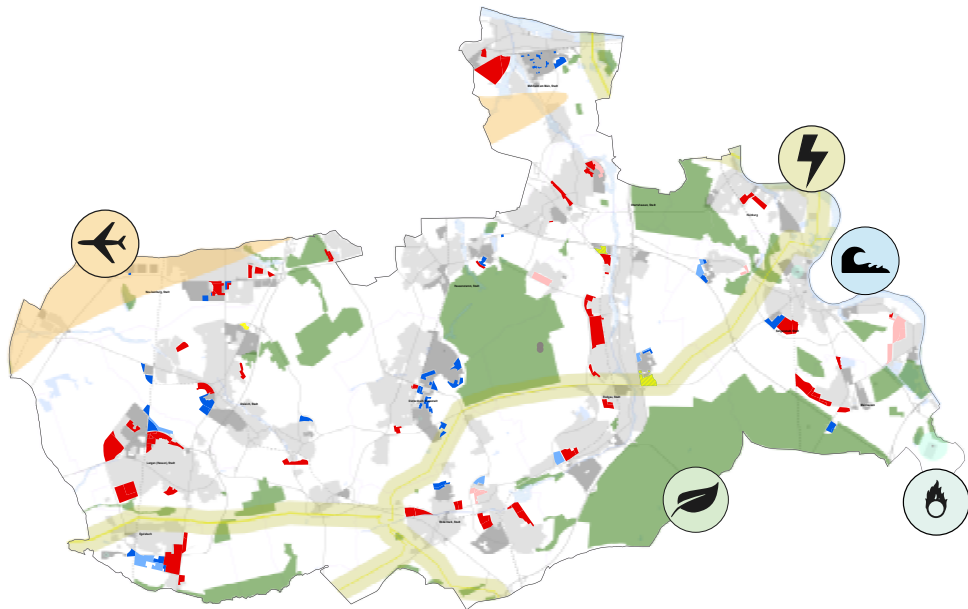
Potenzialflächen - Gewerbe





- Prioritäre Flächen
- Weitere Flächen
- ▨ davon Potenzialflächen - Logistik

Bestand

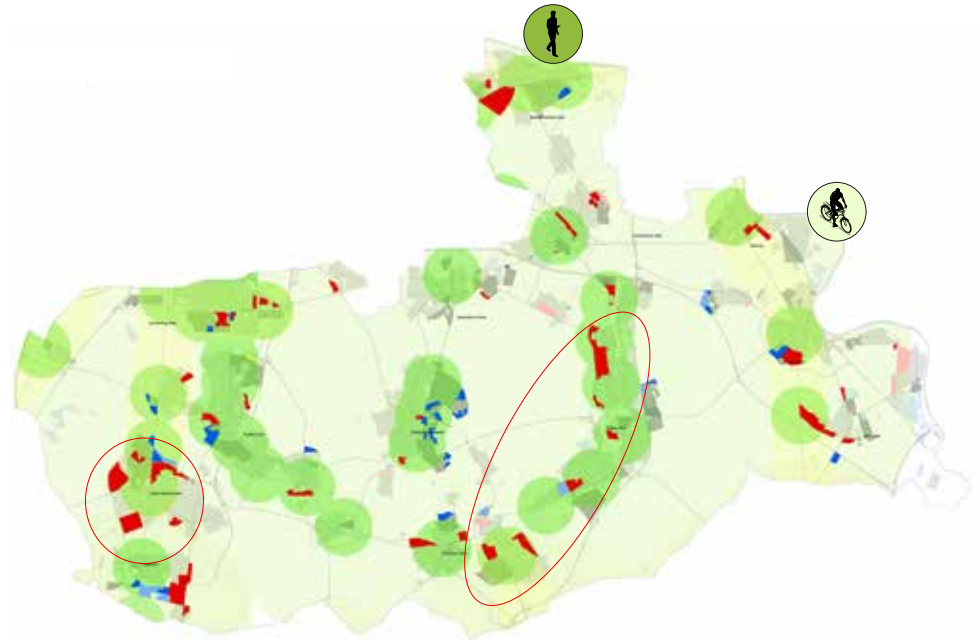
- Siedlungsflächen Bestand
- Gewerbeflächen Bestand

RESTRIKTIONEN





-  Vorranggebiet Windenergie 600 m Abstand (Gewerbe)
-  Vorranggebiet Windenergie 1.000 m Abstand (Wohnen)
-  Siedlungsbeschränkungsgebiet
-  Hochspannungsleitung über 220 KV
-  Abstandskorridor HS 800 m
-  Seveso-Betriebe
-  HQ 100 Überschwemmungsgebiet
-  FFH Gebiet / Vogelschutzgebiet / Naturschutzgebiet




RAUMEIGNUNG SIEDLUNG



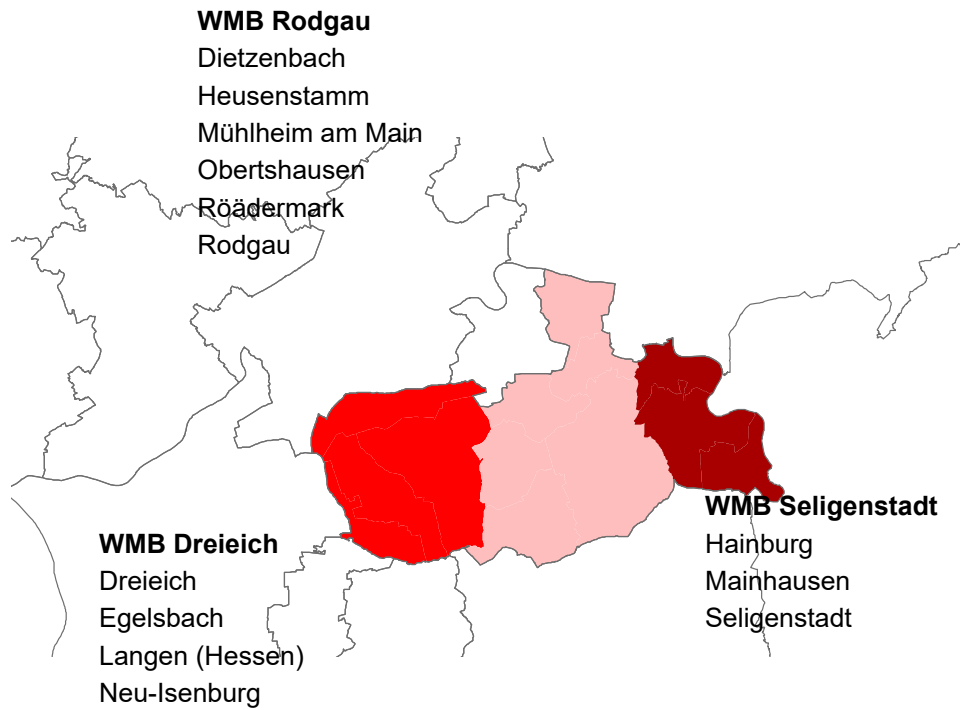
sehr gute Raumeignung

-  ÖV - Anschluss 1.000 m Radius
-  Impulsräume (Ableitung aus Raumbild)

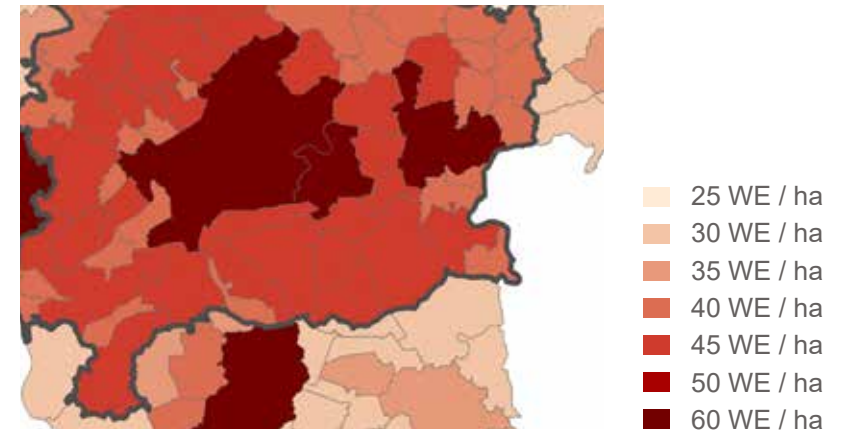
gute Raumeignung

-  geplanter ÖV - Anschluss 1.000 m / 4.000 m
-  ÖV - Anschluss 4.000 m Radius
-  Haltepunkte Schienenprojekte Raumbild 1.000 m / 4.000 m Radius

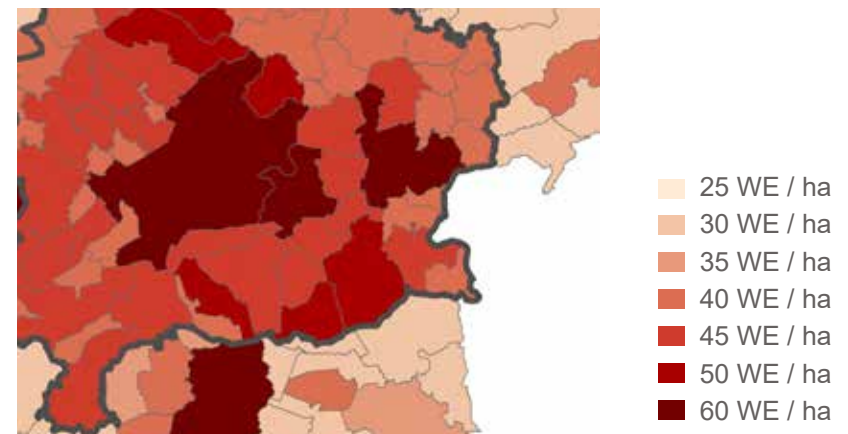
WOHNUNGSMARKTBEREICH



LEP DICHTEWERTE



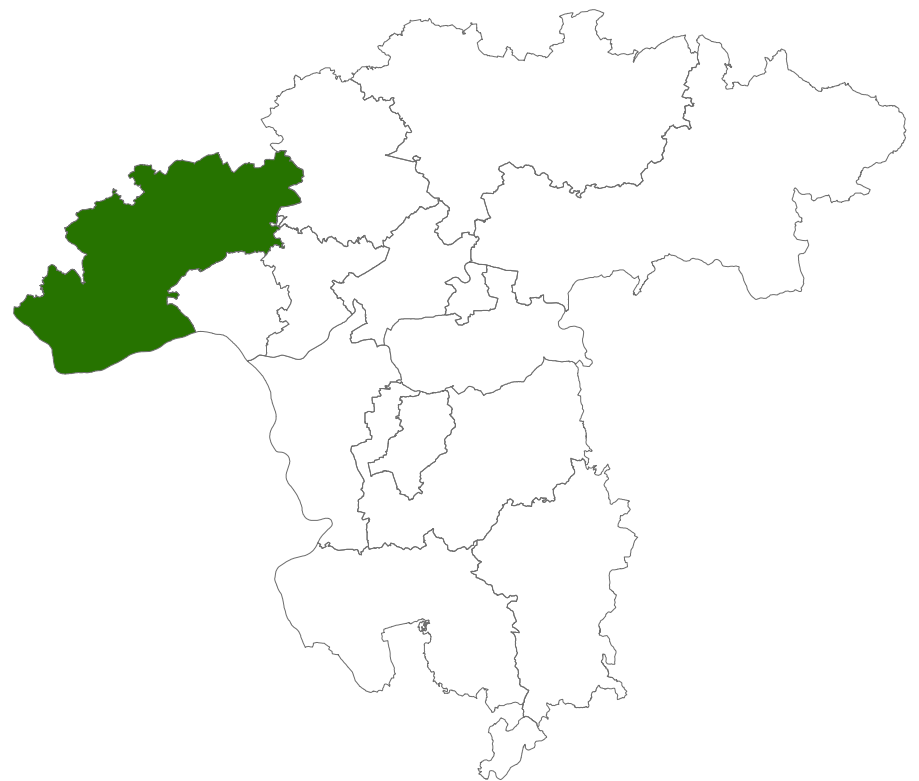
REK DICHTEWERTE



FLÄCHENKULISSE SIEDLUNG

Wohnungsmarktbereich	Flächen MI + WO prioritäre Flächen	Wohneinheiten		IWU Prognose 2018 - 2030	Wohneinheiten GESAMT Innen- und Außenentwicklung	Abgleich IWU Prognose mit Wohneinheiten prioritäre Flächen
		Außenentwicklung prioritäre Flächen	Wohneinheiten Innenentwicklung			
WMB Rodgau	270 ha	12.370 WE	5.480 WE	16.500 WE	17.850 WE	+ 1.350 WE
WMB Dreieich	200 ha	9.350 WE	4.450 WE	11.440 WE	13.800 WE	+ 2.370 WE
WMB Seligenstadt	110 ha	4.260 WE	1.680 WE	3.200 WE	5.940 WE	+ 2.740 WE
GESAMT	580 ha	25.980 WE	11.610 WE	31.140 WE	37.590 WE	+ 12.920 WE

9. 9. Rheingau-Taunus-Kreis



GEMEINDEN

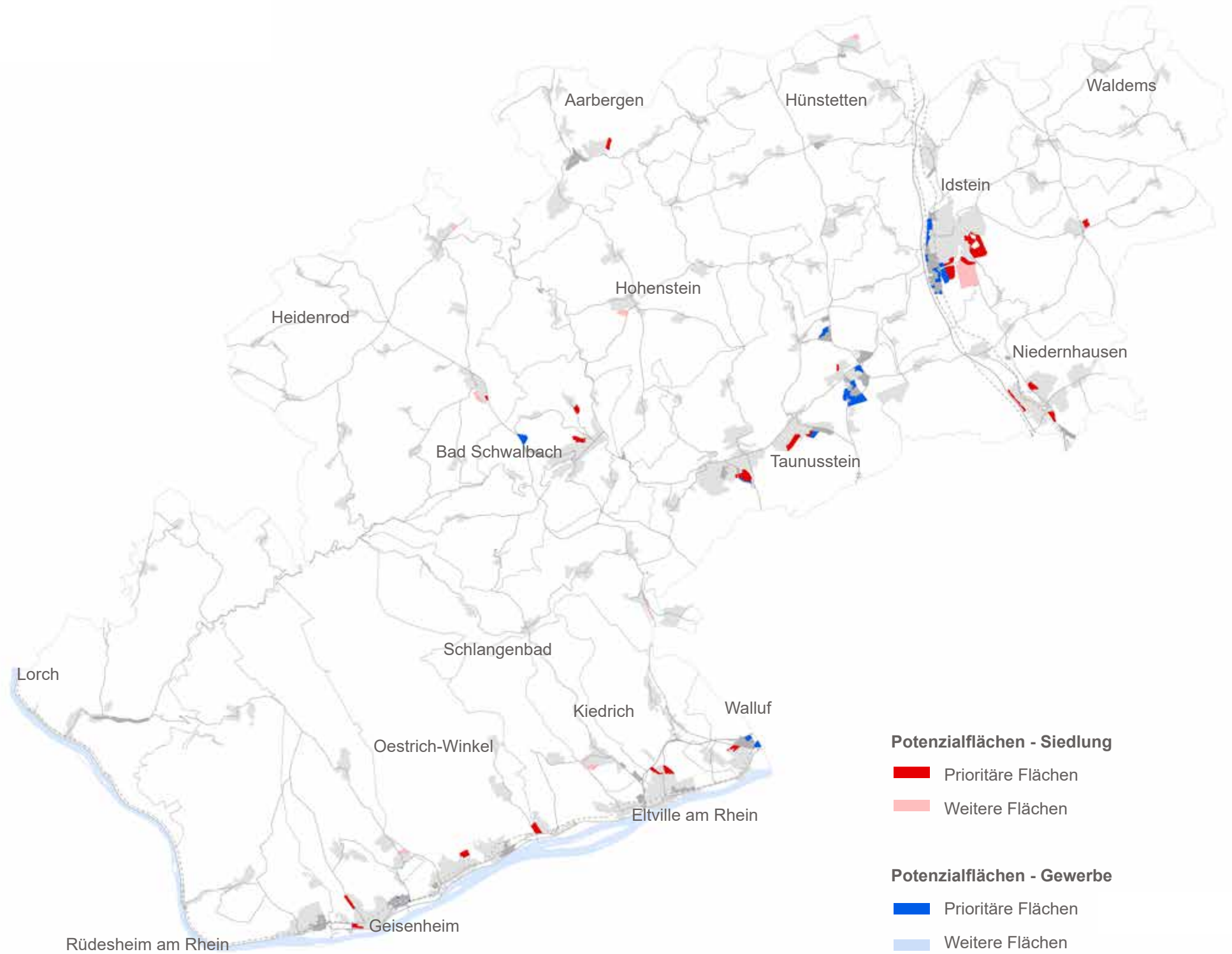
Aarbergen	Kiedrich
Bad Schwalbach	Lorch
Eitville am Rhein	Niedernhausen
Geisenheim	Oestrich-Winkel
Heidenrod	Rüdesheim am Rhein
Hohenstein	Schlangenbad
Hünstetten	Taunusstein
Idstein	Waldems
	Walluf

ALLGEMEINE INFOS

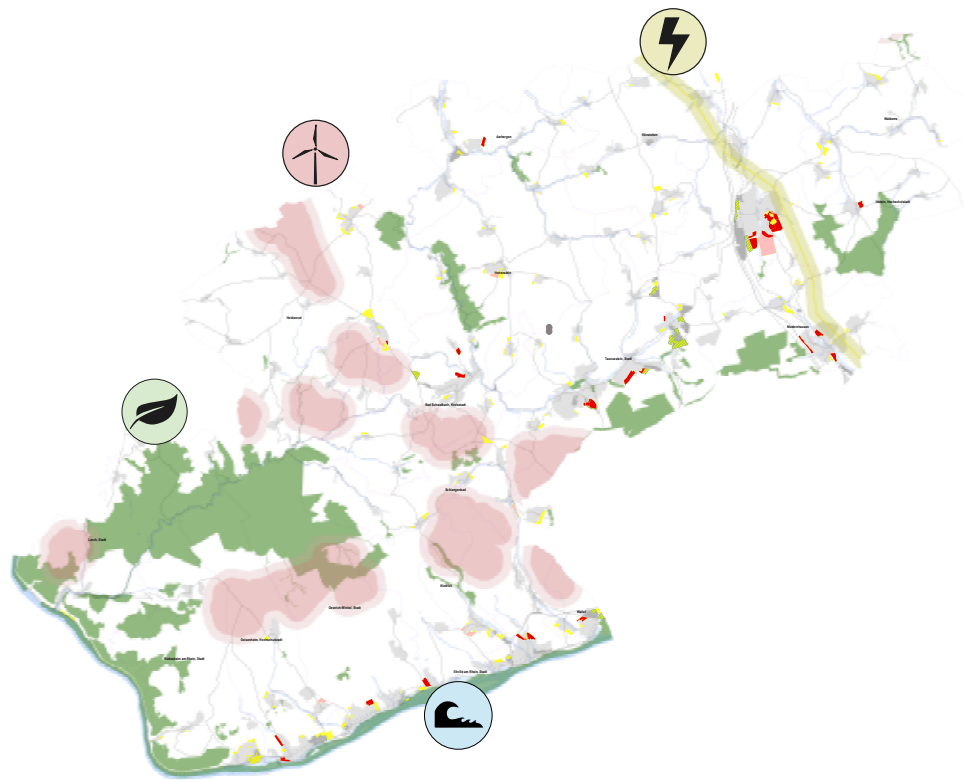
Bevölkerung 2017:	186.600 EW
Siedlungsfläche Bestand 2017:	5.500 ha
Ø Baufertigstellung 2014 - 2016:	440 WE pro Jahr









ÜBERSICHT FLÄCHENKULISSE

	Siedlung	Gewerbe	Logistik <small>(Teil der Gewerbeflächen)</small>
PRIORITÄRE FLÄCHEN <small>(INNENENTWICKLUNG)</small>	ca. 1.280 WE	0 ha	0 ha
PRIORITÄRE FLÄCHEN <small>(AUSSENENTWICKLUNG)</small>	ca. 260 ha ca. 10.120 WE	ca. 110 ha	0 ha
GESAMT <small>(INNEN- UND AUSSENENTWICKLUNG)</small>	ca. 11.400 WE	ca. 110 ha	0 ha
WEITERE FLÄCHEN <small>(AUSSENENTWICKLUNG)</small>	ca. 140 ha ca. 4.900 WE	0 ha	0 ha

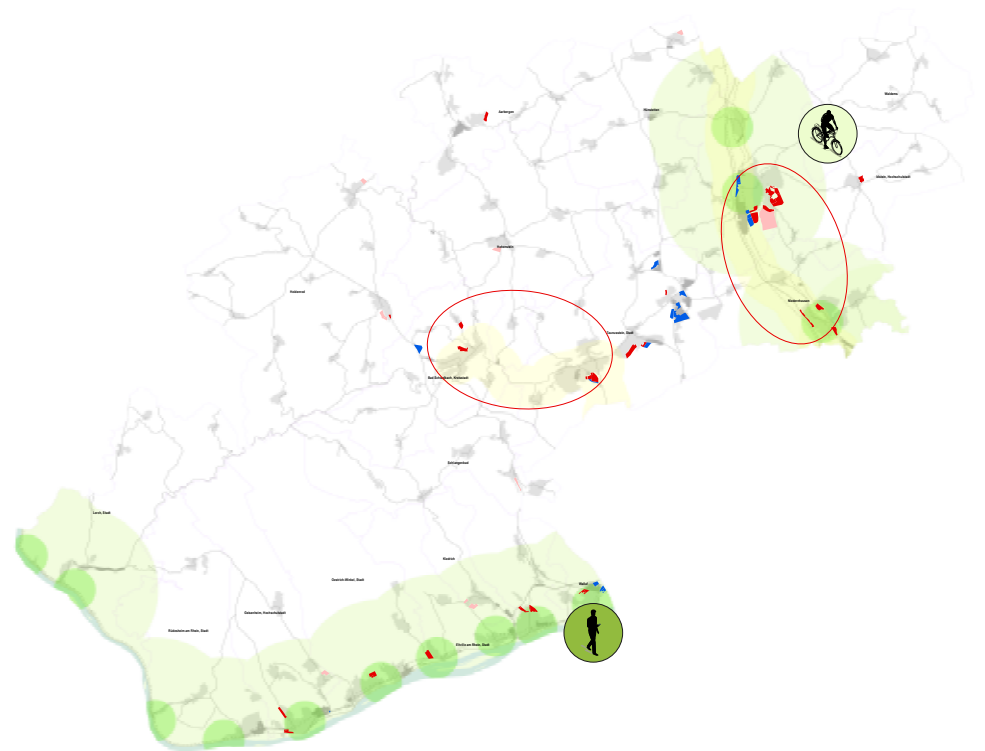


RESTRIKTIONEN





-  Vorranggebiet Windenergie 600 m Abstand (Gewerbe)
-  Vorranggebiet Windenergie 1.000 m Abstand (Wohnen)
-  Siedlungsbeschränkungsgebiet
-  Hochspannungsleitung über 220 KV
-  Abstandskorridor HS 800 m
-  Seveso-Betriebe
-  HQ 100 Überschwemmungsgebiet
-  FFH Gebiet / Vogelschutzgebiet / Naturschutzgebiet




RAUMEIGNUNG SIEDLUNG



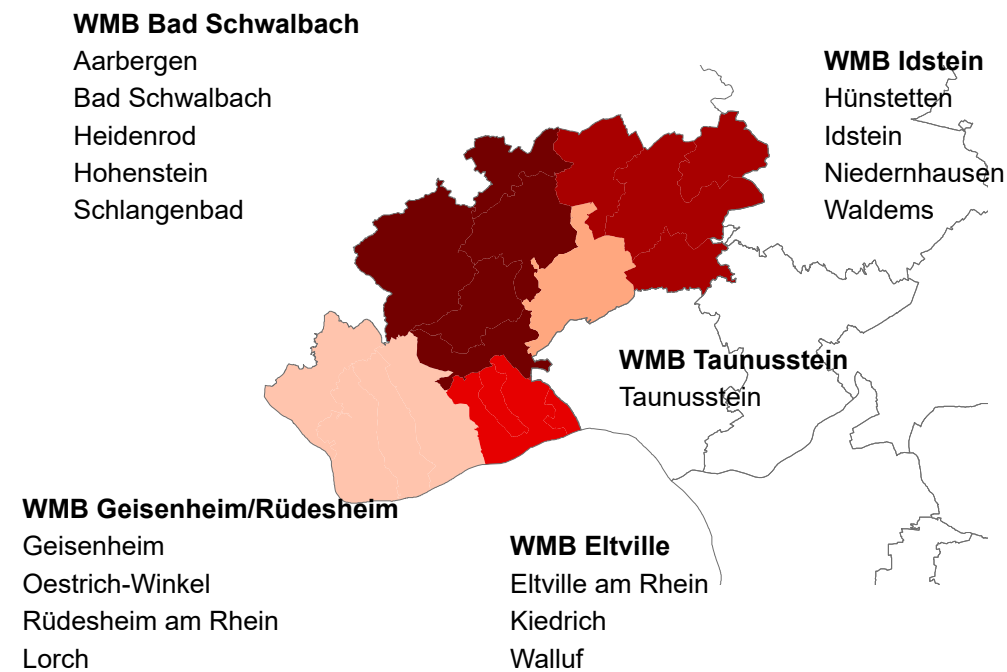
sehr gute Raumeignung

-  ÖV - Anschluss 1.000 m Radius
-  Impulsräume (Ableitung aus Raumbild)

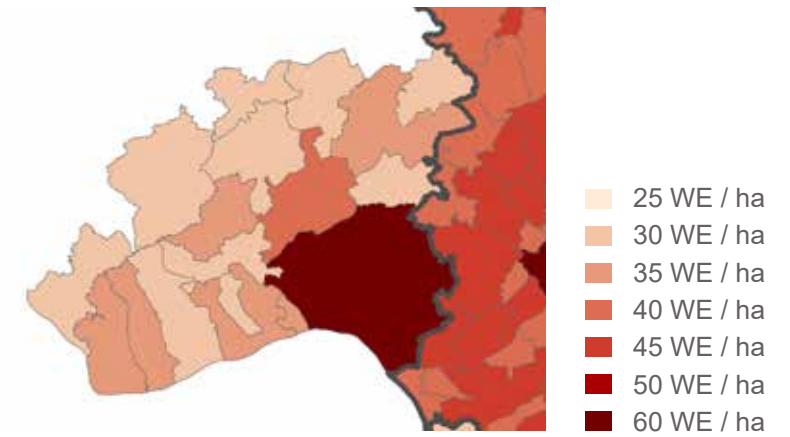
gute Raumeignung

-  geplanter ÖV - Anschluss 1.000 m / 4.000 m
-  ÖV - Anschluss 4.000 m Radius
-  Haltepunkte Schienenprojekte Raumbild 1.000 m / 4.000 m Radius

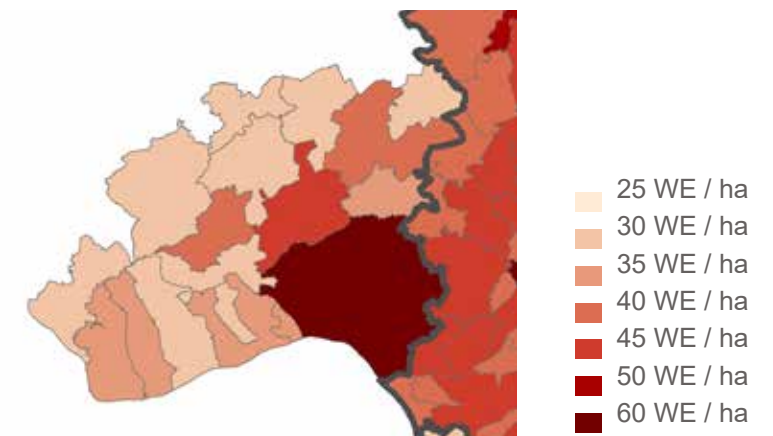
WOHNUNGSMARKTBEREICH



LEP DICHTEWERTE



REK DICHTEWERTE



FLÄCHENKULISSE SIEDLUNG

Wohnungsmarktbereich	Flächen MI + WO prioritäre Flächen	Wohneinheiten Außenentwicklung prioritäre Flächen	Wohneinheiten Innenentwicklung	IWU Prognose 2018 - 2030	Wohneinheiten GESAMT Innen- und Außenentwicklung	Abgleich IWU Prognose mit Wohneinheiten prioritäre Flächen
WMB Bad Schwalbach	30 ha	940 WE	350 WE	1.350 WE	1.300 WE	- 40 WE
WMB Geisenheim/Rüdesheim	40 ha	1.230 WE	250 WE	1.820 WE	1.480 WE	- 340 WE
WMB Eitville	50 ha	1.630 WE	110 WE	1.130 WE	1.740 WE	+ 620 WE
WMB Taunusstein	40 ha	1.950 WE	150 WE	1.260 WE	2.090 WE	+ 820 WE
WMB Idstein	120 ha	4.370 WE	420 WE	3.090 WE	4.780 WE	+ 1.700 WE
GESAMT	280 ha	10.120 WE	1.280 WE	8.650 WE	11.390 WE	+ 2.760 WE

9. 10. Wetteraukreis



GEMEINDEN

Altenstadt
Bad Nauheim
Bad Vilbel
Büdingen
Butzbach
Echzell
Florstadt
Friedberg (Hessen)

Gedern
Glauburg
Rosbach vor der Höhe
Hirzenhain
Karben
Kefenrod
Limeshain
Münzenberg
Nidda, Stadt

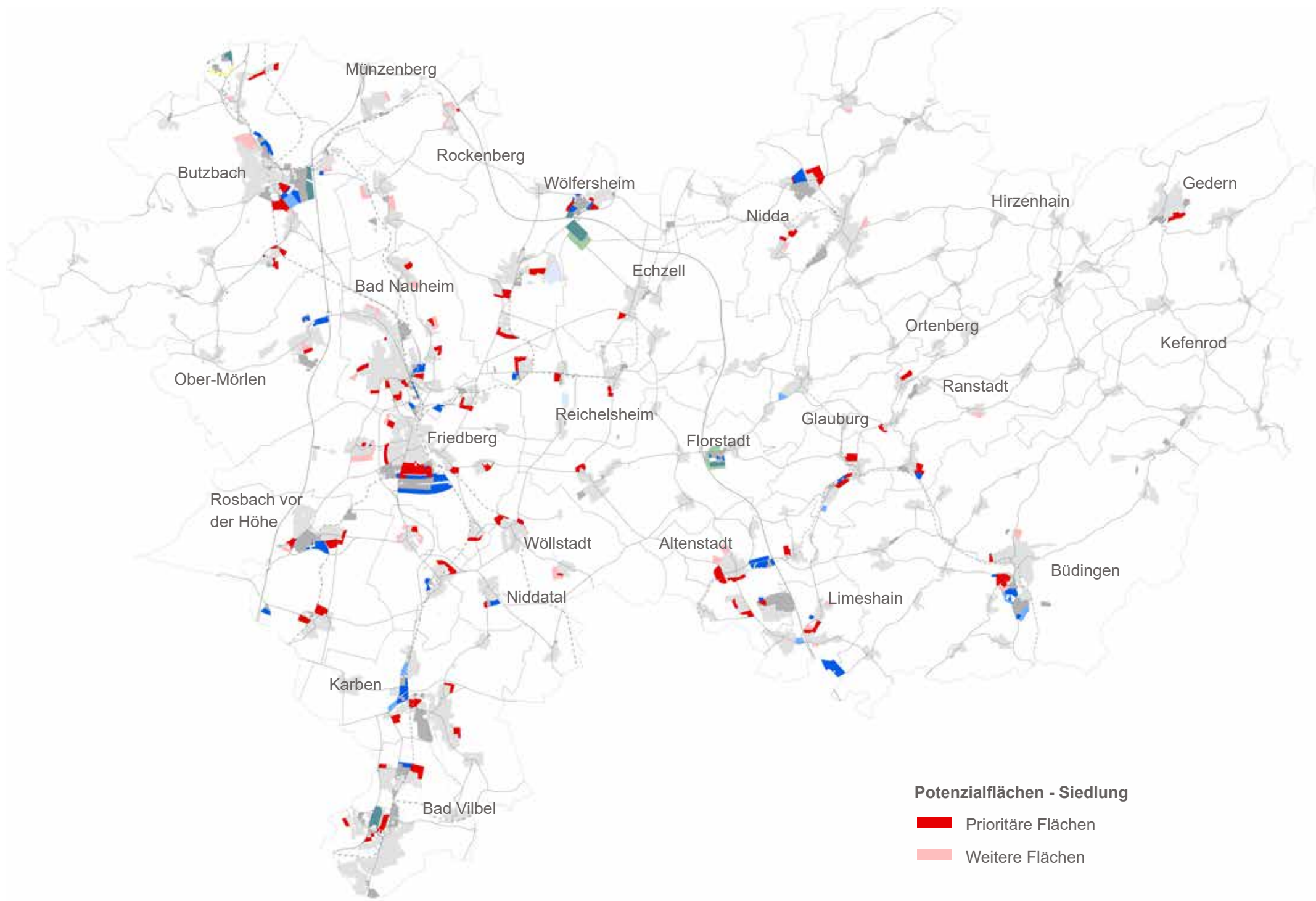
Niddatal
Ober-Mörlen
Ortenberg
Ranstadt
Reichelsheim (Wetterau)
Rockenberg
Wölfersheim
Wöllstadt

ALLGEMEINE INFOS

Bevölkerung 2017: 305.300 EW
Siedlungsfläche Bestand 2017: 9.900 ha
Ø Baufertigstellung 2014 - 2016: 870 WE pro Jahr

ÜBERSICHT FLÄCHENKULISSE

	Siedlung	Gewerbe	Logistik <small>(Teil der Gewerbeflächen)</small>
PRIORITÄRE FLÄCHEN <small>(INNENENTWICKLUNG)</small>	ca. 8.950 WE	ca. 30 ha	0 ha
PRIORITÄRE FLÄCHEN <small>(AUSSENENTWICKLUNG)</small>	ca. 930 ha ca. 37.150 WE	ca. 510 ha	ca. 160 ha
GESAMT <small>(INNEN- UND AUSSENENTWICKLUNG)</small>	ca. 46.100 WE	ca. 540 ha	ca. 160 ha
WEITERE FLÄCHEN <small>(AUSSENENTWICKLUNG)</small>	ca. 290 ha ca. 10.460 WE	ca. 160 ha	ca. 60 ha



Potenzialflächen - Siedlung

- Prioritäre Flächen
- Weitere Flächen

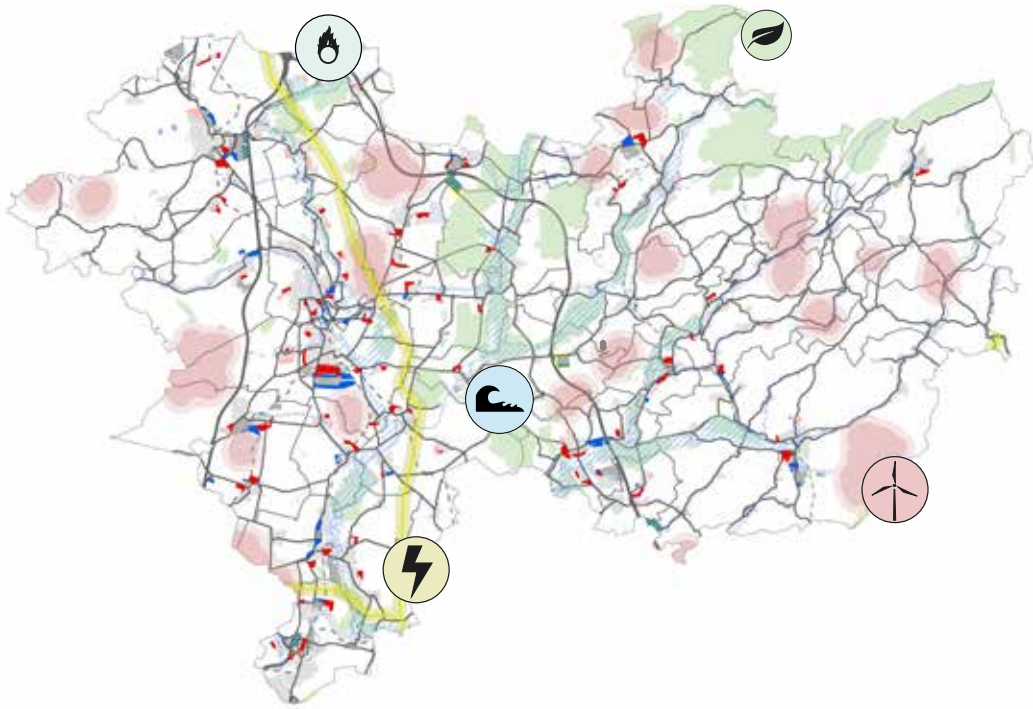
Potenzialflächen - Gewerbe

- Prioritäre Flächen
- Weitere Flächen
- ▨ davon Potenzialflächen - Logistik

Bestand

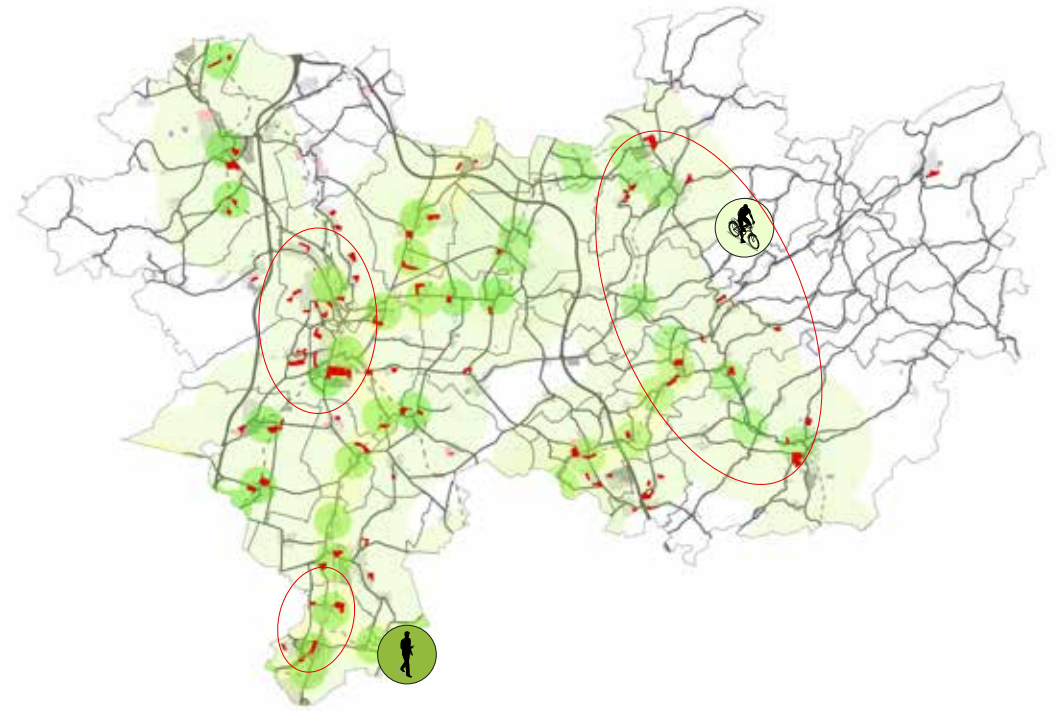
- Siedlungsflächen Bestand
- Gewerbeflächen Bestand

RESTRIKTIONEN





-  Vorranggebiet Windenergie 600 m Abstand (Gewerbe)
-  Vorranggebiet Windenergie 1.000 m Abstand (Wohnen)
-  Siedlungsbeschränkungsgebiet
-  Hochspannungsleitung über 220 KV
-  Abstandskorridor HS 800 m
-  Seveso-Betriebe
-  HQ 100 Überschwemmungsgebiet
-  FFH Gebiet / Vogelschutzgebiet / Naturschutzgebiet




RAUMEIGNUNG SIEDLUNG



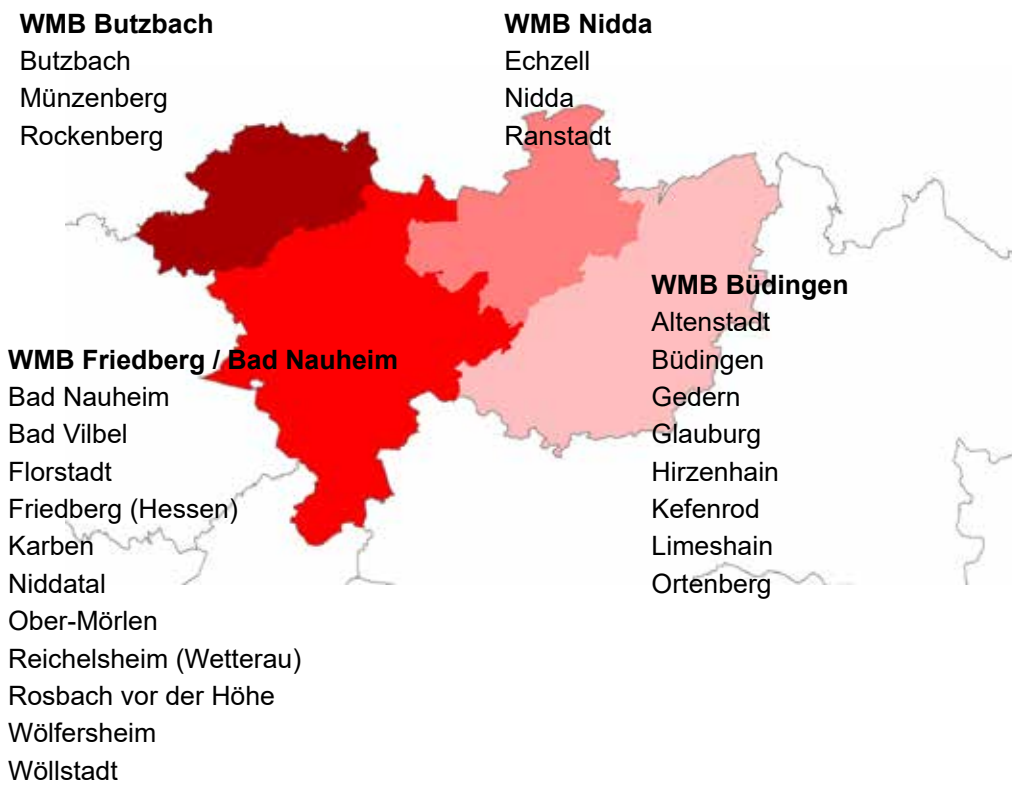
sehr gute Raumeignung

-  ÖV - Anschluss 1.000 m Radius
-  Impulsräume (Ableitung aus Raumbild)

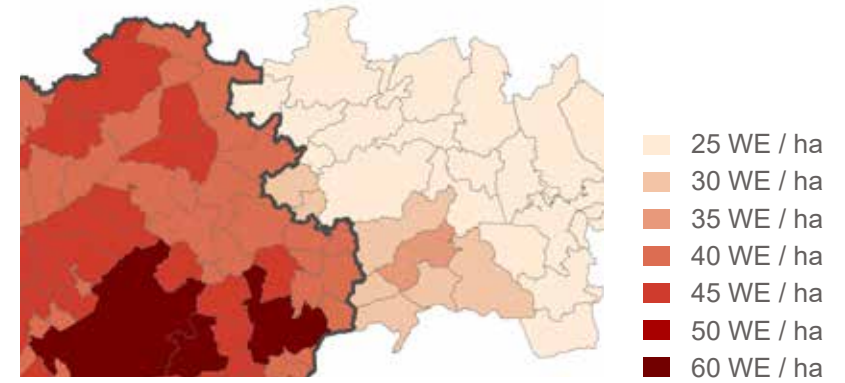
gute Raumeignung

-  geplanter ÖV - Anschluss 1.000 m / 4.000 m
-  ÖV - Anschluss 4.000 m Radius
-  Haltepunkte Schienenprojekte Raumbild 1.000 m / 4.000 m Radius

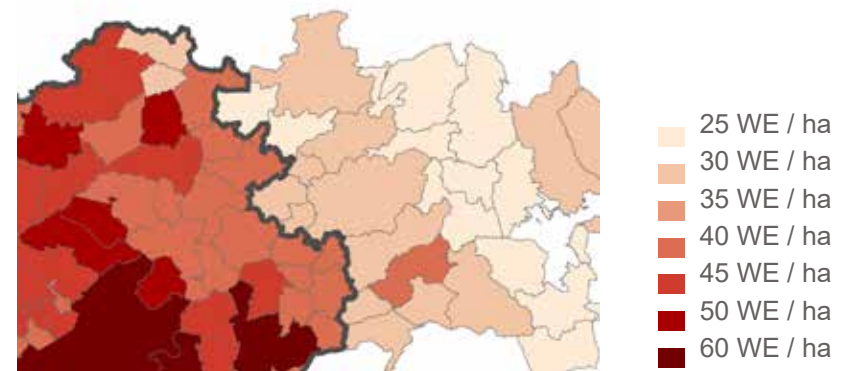
WOHNUNGSMARKTBEREICH



LEP DICHTEWERTE



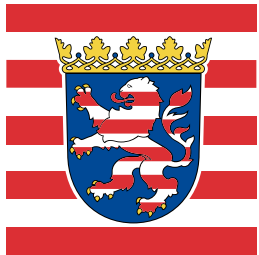
REK DICHTEWERTE



FLÄCHENKULISSE SIEDLUNG

Wohnungsmarktbereich	Flächen MI + WO prioritäre Flächen	Wohneinheiten Außenentwicklung prioritäre Flächen	Wohneinheiten Innenentwicklung	IWU Prognose 2018 - 2030	Wohneinheiten GESAMT Innen- und Außenentwicklung	Abgleich IWU Prognose mit Wohneinheiten prioritäre Flächen
WMB Butzbach	80 ha	3.470 WE	750 WE	1.730 WE	4.220 WE	+ 2.490 WE
WMB Friedberg / Bad Nauheim	540 ha	23.090 WE	5.520 WE	11.790 WE	28.610 WE	+ 16.820 WE
WMB Nidda	110 ha	3.030 WE	200 WE	810 WE	3.220 WE	+ 2.410 WE
WMB Büdingen	260 ha	7.570 WE	2.480 WE	3.370 WE	10.050 WE	+ 6.680 WE
GESAMT	990 ha	37.160 WE	8.950 WE	17.700 WE	46.100 WE	+ 28.400 WE

HESSEN



Herausgeber:

Regierungspräsidium Darmstadt

Luisenplatz 2

64283 Darmstadt

Stand: Juli 2019

www.rp-darmstadt.hessen.de

