



Berichtsvorlage für die Regionalversammlung Mittelhessen

Bearbeiter/-in: Antje te Molder Simone Philippi Mira Bernhardt Jürgen Bellof	Tel.: 0641 303-2410 Tel.: 0641 303-2418 Tel.: 0641 303-2428 Tel.: 0641 303-2429	Gz.: RPGI-31-93a0100/2-2018/19
		Dokument Nr.: 2019/68296
		Datum: 7. Februar 2019
Haupt- und Planungsausschuss		Sitzungstag: 14. Februar 2019

Auswertung der Gemeindebefragung im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen – Ergebnisse der Fragen zur Bestandssituation

I. Allgemeines

Ziel der Gemeindebefragung war es unter anderem, die bei der Oberen Landesplanungsbehörde vorliegenden, in Datenblättern zusammengefassten Informationen zum Bestand zu überprüfen, um sich auf dieser Basis mit den aktuellen kommunalen Planungsabsichten und Entwicklungsvorstellungen auseinandersetzen zu können. Analog zu der Berichtsvorlage „Auswertung der Gemeindebefragung im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen – Methodik und erste Ergebnisse“ vom 28.11.2018 werden auch in dieser Vorlage die Ergebnisse zu einzelnen Fragestellungen zusammenfassend aufbereitet.

Zum 31.01.2019 lagen von allen 101 mittelhessischen Kommunen Antworten vor. Die teilweise noch im November 2018 vorgesehenen Einbindungen gemeindlicher Gremien haben zwischenzeitlich stattgefunden und es stehen folglich keine Fragebögen mehr unter dem Vorbehalt einer entsprechenden Abstimmung.

Ausgewertet werden die Ergebnisse für die einzelnen Mittelbereiche, die Landkreise und die gesamte Region. Sofern sich hierbei relevante Unterschiede in der Region ergeben, werden diese im Folgenden beschrieben.

In dieser Berichtsvorlage werden die Antworten zur Bestandssituation zusammengefasst. Dazu gehören insbesondere die Angaben zu der Oberen Landesplanungsbehörde vorliegenden Bebauungsplänen, der Ausschöpfung der maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfe und der aktivierbaren Flächenreserven in den *Vorranggebieten (VRG) Siedlung bzw. Industrie und Gewerbe Bestand*.

Anschließend sollen in weiteren Berichtsvorlagen die Entwicklungsvorstellungen der Kommunen aufbereitet werden. Dazu zählen die Bewertung der im Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) festgelegten *VRG Siedlung bzw. Industrie und Gewerbe Planung*, die Nennung der bis 2030 erwarteten Bedarfe und konkrete zusätzliche Flächenvorschläge. Vorgesehen ist u.a. die Erstellung einer Karte, in der die Vorschläge der Kommunen zu Flächen für die Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung dargestellt sind.

II. Ergebnisse zu Fragen zur Bestandsituation

Abschnitt 3 Siedlungsstruktur: Wohnsiedlungsflächen

Frage 3.1:

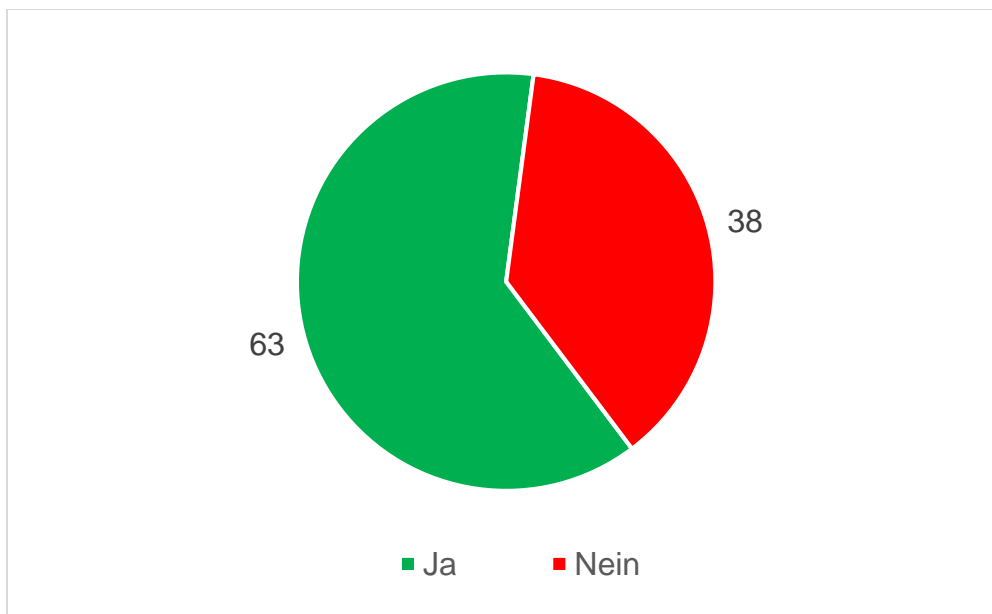
Entspricht die im Datenblatt dargestellte Ausschöpfung des maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfs überschlägig Ihren eigenen Erkenntnissen?

Zielsetzung der Fragestellung:

Auch zukünftig werden im Regionalplan Mittelhessen maximale Wohnsiedlungsflächenbedarfe festgelegt. Ein Abgleich der bei den Kommunen und der Oberen Landesplanungsbehörde diesbezüglich vorliegenden Daten unterstützt einerseits die weitere Anwendung dieses Ziels während der Gültigkeit des RPM 2010. Andererseits können Hinweise zur Handhabung der Festlegung im neuen Regionalplan gewonnen werden.

Bei der Berechnung der Ausschöpfung des maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfs werden zunächst alle im Zeitraum 31.12.2002 bis 31.12.2017 zur Rechtskraft gebrachten Bebauungspläne (B-Pläne) betrachtet und mit ihren jeweiligen Flächenwerten eingerechnet. Daneben finden aber auch die B-Pläne Berücksichtigung, die der Oberen Landesplanungsbehörde zur Stellungnahme vorgelegt wurden und sich damit noch „im Verfahren“ befinden. Dementsprechend wurden die Angaben zur Ausschöpfung des Wohnsiedlungsflächenbedarfs im Datenblatt unterteilt in „rechtskräftig“, „in Aufstellung befindlich“ sowie „verfügbar“.

Auswertung der Antworten:



Die Auswertung der Fragebögen macht deutlich, dass bei knapp zwei Dritteln aller Kommunen die Ausschöpfung des maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfs den Angaben der Oberen Landesplanungsbehörde entspricht. Damit korrespondiert auch, dass offenkundig jeweils alle relevanten B-Pläne dem Dezernat 31 vorgelegt wurden und somit die kommunalen Entwicklungen abgebildet werden konnten.

Gut ein Drittel aller mittelhessischen Kommunen hat hinsichtlich der Ausschöpfung der im RPM 2010 festgelegten maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfe jedoch abweichende Erkenntnisse. Daher wurden die B-Pläne dieser Kommunen bei der Auswertung noch einmal detaillierter betrachtet und die vorliegenden B-Pläne bzw. Planungen mithilfe der Erläuterungen in den Fragebögen sowie zugehöriger Anlagen erneut überprüft.

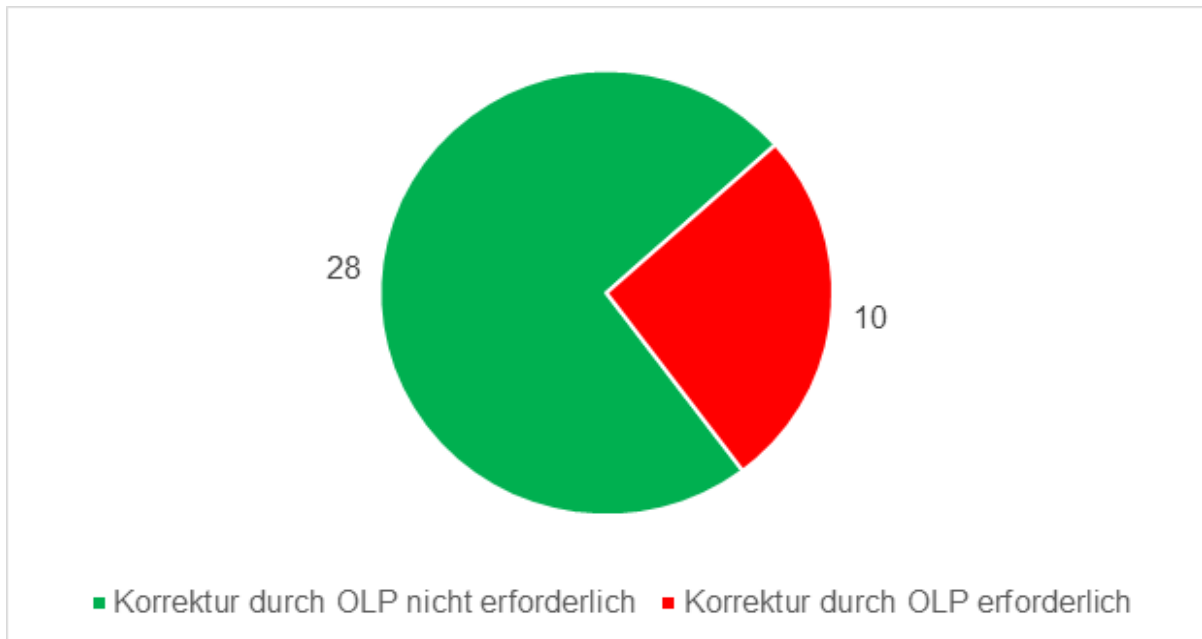
Dabei wurde deutlich, dass bei Kommunen und Oberer Landesplanungsbehörde teilweise unterschiedliche Auffassungen darüber bestehen, welche Flächenwerte bei der Ausschöpfung des maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfs heranzuziehen sind.

Zu beachten ist dabei, dass im Rahmen der Aufstellung des RPM 2010 nicht zwischen Wohnungsbedarfen, die im Innenbereich gedeckt werden könnten, und solchen, die außerhalb des Bestandes zu realisieren sind, unterschieden wurde. Die errechneten Wohnungsbedarfe sind vielmehr vollständig in die maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfe eingeflossen.

Bei der Ermittlung der Ausschöpfung der maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfe berücksichtigt die Obere Landesplanungsbehörde demzufolge zum einen B-Pläne zur Neuausweisung von Flächen (innerhalb und außerhalb der *VRG Siedlung Planung*). Zum anderen werden aber auch B-Pläne bzw. Planungen innerhalb der *VRG Siedlung Bestand* herangezogen, wenn sich dadurch Änderungen der bisherigen Nutzungen ergeben. Grundsätzlich werden die Bruttobauflächen des jeweiligen Geltungsbereichs berücksichtigt, also neben den Wohnbauflächen auch zugehörige Eingrünungen sowie die inneren, zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen. Nicht angerechnet werden dagegen größere Kompensations- oder Grünflächen (z.B. Spielplätze); auch Mischgebiete, die eindeutig dem Gewerbe oder Einzelhandel dienen, werden für den Wohnsiedlungsflächenbedarf nicht berücksichtigt.

Die Ausführungen in den Gemeindefragebögen zeigen jedoch, dass einige Kommunen grundsätzlich keine Planungen innerhalb der *VRG Siedlung Bestand* im Hinblick auf die Ausschöpfung des maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfes berücksichtigt haben, sondern lediglich solche B-Pläne, die eine Neuausweisung von Wohnbauflächen im bisherigen Freiraum vornehmen. Auch wurde argumentiert, dass innerhalb rechtskräftiger B-Pläne noch nicht alle Flächen bebaut oder in kommunaler Hand sind und folglich nicht angerechnet werden dürfen.

Unterschiede zwischen den Berechnungen der Kommunen und der Oberen Landesplanungsbehörde ergeben sich zudem dadurch, dass einige Gemeinden B-Pläne in ihre Ermittlung einbezogen haben, die vor 2003 oder erst innerhalb 2018 Rechtskraft erlangten, sich damit aber außerhalb des im Datenblatt benannten Betrachtungszeitraumes der Oberen Landesplanungsbehörde befinden.



Die erneute Prüfung der 38 Kommunen, die abweichende Erkenntnisse hinsichtlich der Ausschöpfung des maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfs darlegten, ergab, dass in etwa drei Viertel der Kommunen die berechnete Ausschöpfung korrekt im vorgelegten Datenblatt dargestellt war. Lediglich bei 10 Kommunen ergaben sich nach der Überprüfung abweichende Werte, die insbesondere daraus resultieren, dass „in Aufstellung befindliche“ B-Pläne vollständig aufgegeben wurden oder inzwischen Rechtskraft erlangten, jedoch mit – gegenüber dem Entwurf – veränderten Flächenwerten.

Vorgesehene Berücksichtigung der Ergebnisse bei der Neuaufstellung des Regionalplans:

Aussagen des Eckpunktepapiers:

Es wird geprüft, inwieweit nur noch in Kraft gesetzte Bebauungspläne außerhalb der Vorranggebiete Siedlung Bestand auf den maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf angerechnet werden sollten.

Die Anregungen der Kommunen sowie deren Überprüfung machen insbesondere deutlich, dass für zahlreiche Gemeinden die Anrechnung von B-Plänen, die eine zusätzliche Wohnbebauung innerhalb der *Vorranggebiete Siedlung Bestand* ermöglichen, schwer nachzuvollziehen ist. Außerdem ist es in diesen Fällen häufig schwieriger, den Umfang der tatsächlichen neuen Wohnbaufläche zu ermitteln, während außerhalb des Bestands die „Bruttobaufläche“ anzusetzen ist.

Die ausschließliche Anrechnung von B-Plänen außerhalb des Bestandes könnte die Anwendung des maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfs vereinfachen und damit auch transparenter gestalten. Außerdem würde dies die Innenentwicklung unterstützen. Zu beachten ist aber, dass nur Daten zum gesamten neuen Wohnungsbedarf in den Mittelbereichen bzw. in den Kommunen zur Verfügung stehen, unabhängig davon, ob diese Wohnungen im Innenbereich realisiert werden können oder aber im Freiraum flächenwirksam werden. Die Prüfung der Umsetzbarkeit der bereits im Eckpunktepapier benannten veränderten Anwendung des maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfs soll weiterverfolgt werden (siehe Frage 3.3).

Frage 3.3:

Wie hoch schätzen Sie die Größe aktivierbarer Wohnbauflächen in den **Vorranggebieten Siedlung Bestand** ein?

Erläuterung im Fragebogen:

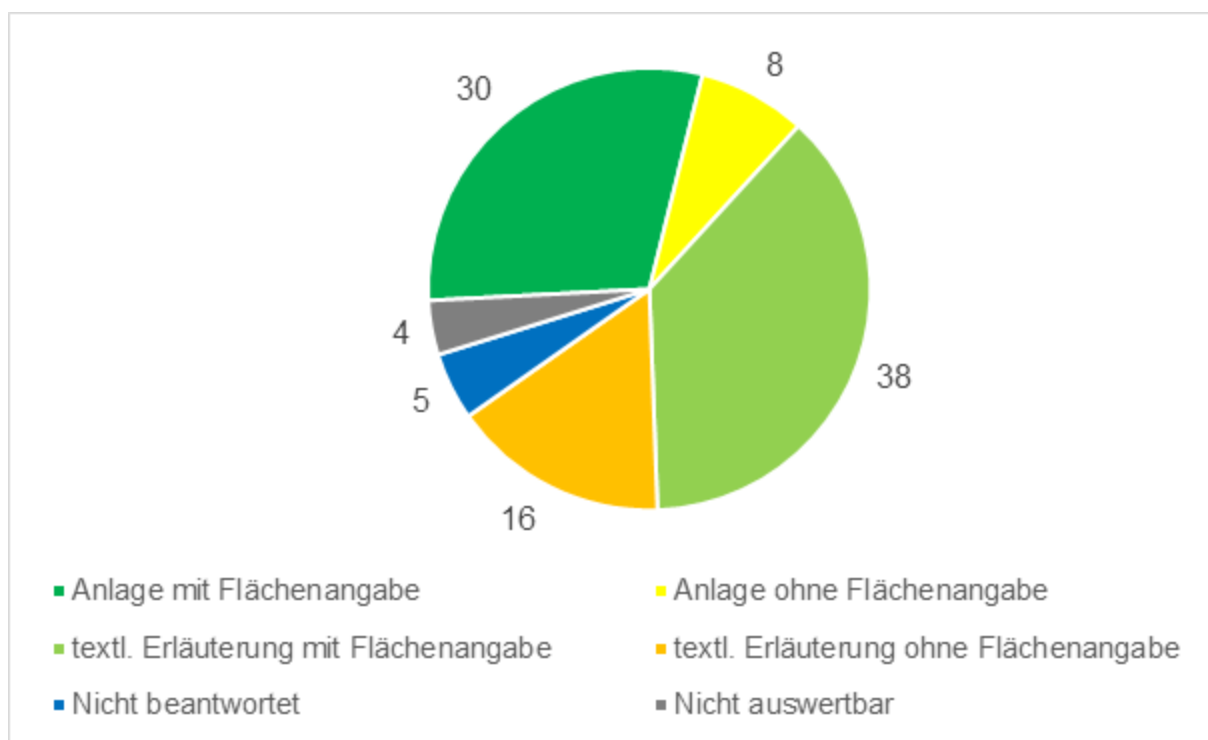
„Der seitens des IWU ermittelte Wohnungsbedarf sollte so weit wie möglich in den **Vorranggebieten Siedlung Bestand** gedeckt werden. Um einen ersten Überblick über die Innenentwicklungspotentiale zu erhalten, wurden von der Oberen Landesplanungsbehörde überschlägig die unbebauten Flurstücke ab 400 m² Größe mit geeignetem Flächenzuschnitt innerhalb der **Vorranggebiete Siedlung Bestand** ermittelt. Auf Ebene der Regionalplanung kann jedoch keine Überprüfung der tatsächlichen Bebaubarkeit dieser Flächen erfolgen. Vielmehr werden bei dieser pauschalen Ermittlung auch unbebaubare Böschungen, Lagerplätze oder ähnliches erfasst. Auch die tatsächliche Verfügbarkeit der Flächen kann nur über die Kommunen erfasst werden. Daher wird zunächst pauschal davon ausgegangen, dass nur ein Anteil von 10 – 20 % der unbebauten Flurstücke tatsächlich für eine entsprechende Bebauung zur Verfügung steht (siehe Datenblatt Punkt Innenentwicklung). Die entsprechende Übersichtskarte über die unbebauten Flurstücke ist beigefügt.“

Zielsetzung der Fragestellung:

Um den Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen im Freiraum erkennen zu können, ist zunächst zu prüfen, welche Reserven in den *VRG Siedlung Bestand* zur Verfügung stehen. Dabei wurden auch Erkenntnisse erlangt, inwiefern die einheitliche Erfassung von unbebauten Flurstücken innerhalb der *VRG Siedlung Bestand* geeignet ist, einen Beitrag zur Ermittlung aktivierbarer Wohnbauflächen auf Ebene der Regionalplanung zu leisten.

Bei der Erarbeitung der Kartendarstellungen zu den unbebauten Flurstücken wurde transparent, dass teilweise umfangreiche Flächen an den Siedlungsrändern innerhalb der *VRG Siedlung Bestand* nicht bebaut sind. Unter Einbeziehung der Kommunen sollte daher geprüft werden, ob es sich dabei tatsächlich um aktivierbare Wohnbauflächen handelt oder die Bestandsdarstellung angepasst werden sollte.

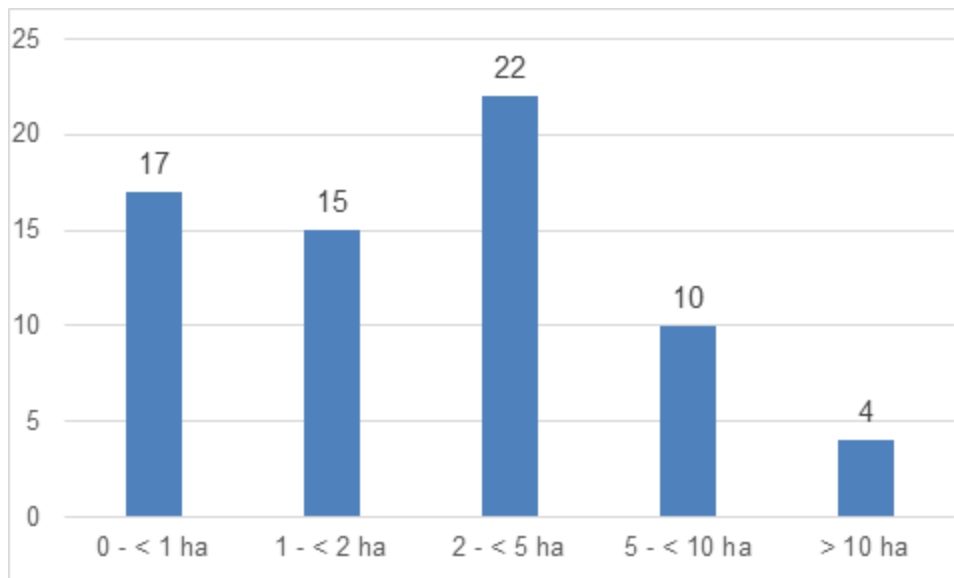
Auswertung der Antworten:



Die Abbildung macht zunächst deutlich, dass die Frage von einem vergleichsweise hohen Anteil der Kommunen nicht klar beantwortet werden konnte: 5 Kommunen haben gar keine Antwort gegeben, die Antworten von 4 weiteren Kommunen passen nicht zu der konkreten Fragestellung und sind daher für diese Frage nicht auswertbar.

Außerdem wurde die Frage sehr unterschiedlich behandelt: Insgesamt 68 Kommunen haben eine konkrete Flächengröße benannt, davon fügten 30 Kommunen eine Anlage bei, anhand der die Flächenangabe nachvollzogen werden kann.

8 Kommunen haben zwar Anlagen beigefügt, die ihre Auseinandersetzung mit Innenentwicklungspotentialen dokumentieren, daraus aber keine Flächenangabe abgeleitet.



In der obigen Abbildung ist der Umfang der aktivierbaren Wohnbauflächen zusammengestellt, den insgesamt 68 Kommunen benannt haben. Auffällig ist, dass mehr als die Hälfte dieser Kommunen durchaus ein aktivierbares Innenentwicklungspotential von 2 Hektar und mehr angeben.

Daraus kann geschlossen werden, dass bei einer systematischen Auseinandersetzung mit unbebauten Grundstücken innerhalb der *Vorranggebiete Siedlung Bestand* durchaus nennenswerte Potentiale erkannt und aktiviert werden können.

Zu beachten ist aber, dass die Antworten sehr inhomogen sind. Manche Kommunen benennen aktuell aktivierbare Potentiale, andere geben Flächen an, die bis zum Jahr 2030 bebaut werden könnten. Zu unterscheiden ist auch, ob nur Baulücken in den „unbeplanten Innenbereichen“ gemäß § 34 BauGB, nur unbebaute Grundstücke im Bereich von rechtskräftigen B-Plänen oder beides erfasst wurde. Besonders große Flächenpotentiale ergeben sich nicht nur, wie zu erwarten, in größeren Kommunen. Nicht zuletzt durch die mit dem Fragebogen versandten Kartendarstellungen unbebauter Flurstücke innerhalb der *VRG Siedlung Bestand* wurde deutlich, dass in verschiedenen Kommunen teilweise über 10 Jahre alte, rechtskräftige, aber noch nicht erschlossene B-Pläne vorliegen. Zum Teil könnten diese Bebauungspläne bei Bedarf erschlossen und damit aktiviert werden. Teilweise können die Flächen jedoch nicht erworben werden oder sind aus heutiger Sicht als Wohnbaufläche nur eingeschränkt attraktiv.

Viele Kommunen haben sich mit den Kartendarstellungen unbebauter Flurstücke inhaltlich auseinandergesetzt und teilweise die Karten detailliert bearbeitet oder auch konkrete textliche Hinweise dazu gegeben. Neben der mehrfach pauschal getroffenen Aussage, die Grundstücke seien privat und damit nicht aktivierbar, werden folgende Hinweise gegeben:

- Grundstück zwischenzeitlich bebaut
- Fläche liegt im Außenbereich
- Innerörtliche Freifläche, Gartenland, Friedhof, Reitplätze, Böschungen etc.
- Wochenendhausgebiet
- Gewerbegebiet
- Kompensationsfläche
- Erschließung muss noch hergestellt werden
- Topografie
- Überschwemmungsgebiet
- Dolinen und Karsthöhlen im Untergrund (Breitscheid)
- u. a.

Vorgesehene Berücksichtigung der Ergebnisse bei der Neuaufstellung des Regionalplans:

Aussagen des Eckpunktepapiers:

Aufgabe wird es sein, die Vorranggebiete Siedlung Bestand im Hinblick auf aktuelle Entwicklungen und Veränderungen der letzten Jahre (z. B. rechtskräftige Bebauungspläne) zu aktualisieren.

Es wird geprüft, inwieweit nur noch in Kraft gesetzte Bebauungspläne außerhalb der Vorranggebiete Siedlung Bestand auf den maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf angerechnet werden sollten. Dies erfordert, dass bei Kommunen mit vielen unbebauten Grundstücken im Innenbereich (Vorranggebiete Siedlung Bestand) der maximale Wohnsiedlungsflächenbedarf reduziert wird, indem ein angemessener Anteil dieser Grundstücke berücksichtigt wird.

Die oben aufgeführten Hinweise auf Flächen im Außenbereich und in Gewerbegebieten, die in den versandten Karten als unbebaute Flurstücke im *Vorranggebiet Siedlung Bestand* enthalten waren, wurden aufgegriffen. In einem ersten Schritt hat die Obere Landesplanungsbehörde entsprechend der Aussage des Eckpunktepapiers damit begonnen, die **Abgrenzungen der VRG Siedlung Bestand** nach einheitlichen Kriterien zu überprüfen und zu aktualisieren. Dabei werden einerseits vorliegende rechtskräftige B-Pläne ergänzt (vgl. Frage 3.5). Andererseits werden die *VRG Siedlung Bestand* um unbebaute Flächen am Ortsrand, für die kein B-Plan vorliegt, reduziert. Außerdem werden Gewerbegebiete bereits ab einer Größe von ca. 2 ha als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand* dargestellt. Im Regionalplan Mittelhessen 2010 erfolgte eine entsprechende Festlegung in der Regel erst ab einer Flächengröße von 5 ha, kleinere Flächen wurden in der Regel den *VRG Siedlung Bestand* zugeordnet. Wie im RPM 2010 werden deutlich von der Ortslage abgesetzt liegende Bestandsflächen, für die eine Umnutzung bzw. Verfestigung der Bebauung aus regionalplanerischer Sicht nicht gewünscht ist, nicht als Bestand dargestellt, um keine splitterhafte Siedlungsentwicklung zu fördern (vgl. Eckpunktepapier: *Relevant ist insbesondere das Ziel zum Ausschluss splitterhafter Siedlungsentwicklungen, ergänzt um Vorgaben zur klaren Abgrenzung von bebauten Flächen und freier Landschaft*). Die Flächen behalten aber selbstverständlich ihren Bestandsschutz. Insgesamt führte dieser Arbeitsschritt nach gegenwärtigem Bearbeitungsstand zu einer Reduzierung der unbebauten

Flurstücke innerhalb der *VRG Siedlung Bestand* von durchschnittlich überschlägig 20 %. Dies ist einerseits auf die genauere Abgrenzung der Gebiete am Ortsrand zurückzuführen und andererseits auf die Festlegung kleinerer Gewerbegebiete unter 5 ha als *VRG Industrie und Gewerbe Bestand*. Entsprechend den Hinweisen der Kommunen werden zudem die unbebauten Flurstücke um Überschwemmungsgebiete und naturschutzrechtliche Kompensationsflächen reduziert.

In einem nächsten Arbeitsschritt werden die von den Kommunen zur Verfügung gestellten Anlagen detailliert ausgewertet und die konkreten Angaben zu den bisher vorliegenden Darstellungen unbebauter Flurstücke eingearbeitet.

Die Auswertung der Frage 3.1: „*Entspricht die im Datenblatt dargestellte Ausschöpfung des maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfs überschlägig Ihren eigenen Erkenntnissen?*“ hat bestätigt, dass die Anrechnung von B-Plänen innerhalb der *VRG Siedlung Bestand* auf den **maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf** für viele Kommunen nur schwer nachvollziehbar ist. Die Auswertung der Frage nach aktivierbaren Wohnbauflächen macht aber gleichzeitig deutlich, dass bisher keine für Mittelhessen einheitliche Datenbasis vorliegt, anhand derer aktivierbare Innenentwicklungspotentiale abgelesen werden könnten.

Gemäß Eckpunktepapier soll geprüft werden, ob die Erfassung unbebauter Grundstücke innerhalb der *Vorranggebiete Siedlung Bestand* und eine überschlägige Annahme, dass davon maximal ein bestimmter Prozentsatz bis zum Jahr 2030 für eine Wohnbebauung aktiviert werden kann, in die Festlegung der maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfe einfließen kann. Dazu sollten die konkreten Erkenntnisse der einzelnen Kommunen zu nicht aktivierbaren Flächen oder aber zu noch unbebauten älteren Baugebieten berücksichtigt werden. Unter dieser Voraussetzung könnten dann während der Laufzeit des neuen Regionalplans ausschließlich Flächen außerhalb der *VRG Siedlung Bestand* auf den maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf angerechnet werden. Ob bzw. wie diese Vorgehensweise umgesetzt werden kann, kann allerdings erst entschieden werden, wenn eine detaillierte Aufarbeitung der von den Kommunen zur Verfügung gestellten Angaben erfolgt ist und nachdem ein Abgleich der zukünftigen maximalen Wohnsiedlungsbedarfe laut Berechnung der Oberen Landesplanungsbehörde mit den von den Kommunen in den Fragebögen benannten Bedarfen vorgenommen wurde.

In Einzelfällen muss dabei zudem geklärt werden, wie mit **rechtskräftigen, aber bisher nicht erschlossenen Bebauungsplänen** umzugehen ist, an deren Entwicklung die Kommune kein Interesse mehr hat oder deren Flächen in privater Hand sind und nicht erworben werden können. Aus regionalplanerischer Sicht sollten diese B-Pläne aufgehoben werden. Ansonsten wären sie als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* darzustellen und vorrangig vor Baulandentwicklungen außerhalb des Bestandes zu entwickeln.

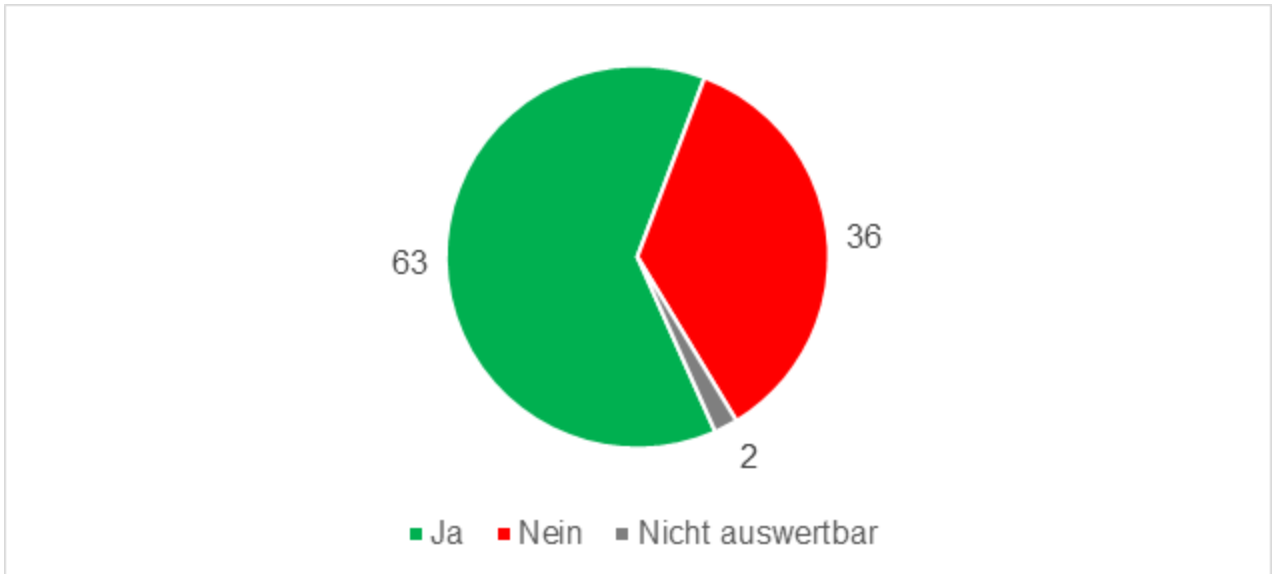
Frage 3.4:

Liegt Ihnen ein Baulückenkataster oder ein Leerstandskataster vor?

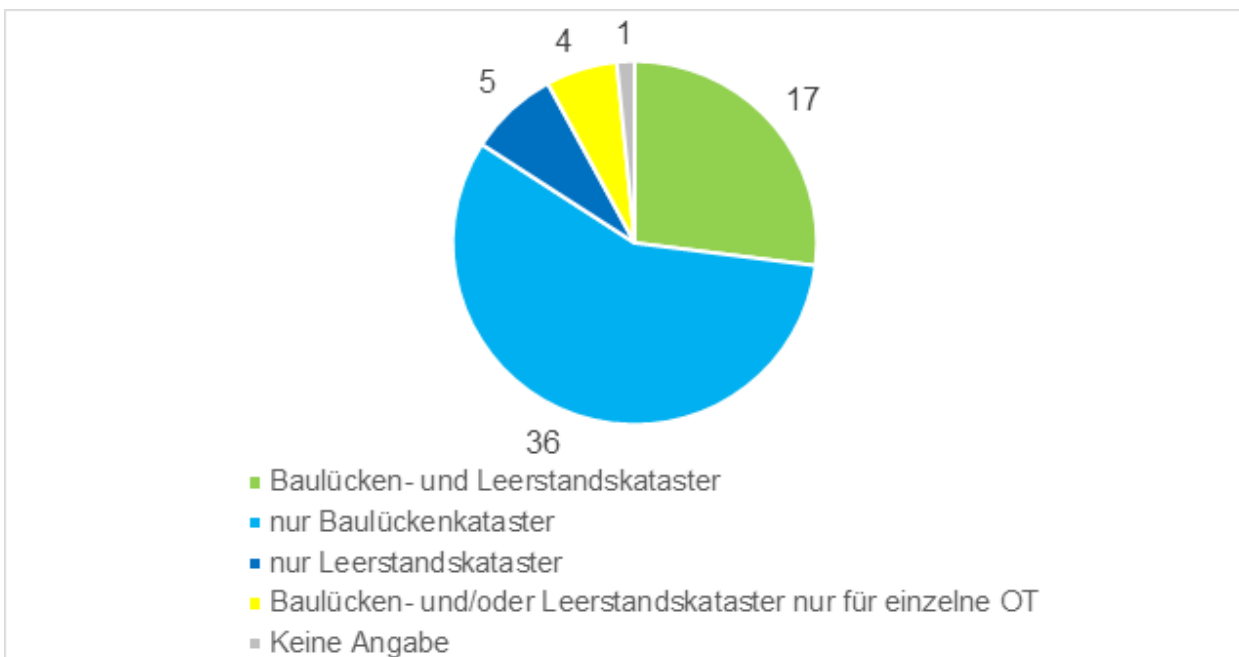
Zielsetzung der Fragestellung:

Die Fragestellung dient dazu zu klären, wie das auch in der 3. LEP-Änderung verankerte Ziel der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ umgesetzt werden kann. Eine entsprechende Zielfestlegung ist bereits im RPM 2010 enthalten.

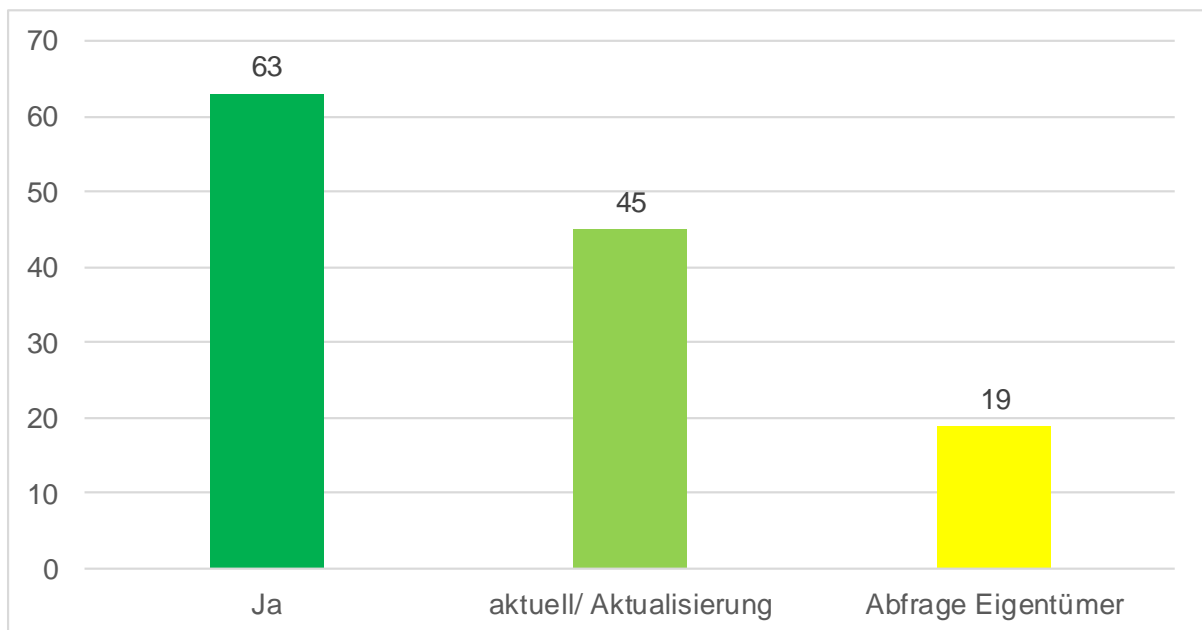
Auswertung der Antworten:



Wie der vorausgehenden Abbildung entnommen werden kann, verfügt die deutliche Mehrheit der mittelhessischen Kommunen über ein Baulücken- oder Leerstandskataster und hat sich folglich bereits systematisch mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt. Deutliche Unterschiede zwischen den Landkreisen gibt es dabei nicht. Dabei verfügt über die Hälfte der Kommunen (36 + 17) über ein Baulückenkataster für alle Ortsteile, während das alleinige Vorhandensein eines Leerstandskatasters (5) die Ausnahme bildet (siehe nachfolgende Abbildung).



45 Kommunen geben an, dass sie über aktuelle Kataster zu verfügen oder dabei sind, diese zu aktualisieren. 19 Kommunen haben bereits bei den Eigentümern die Verkaufsbereitschaft abgefragt, siehe folgende Abbildung. 5 dieser Kommunen benennen konkret, wie viele Eigentümer angeschrieben wurden und wie viele davon eine **Verkaufsbereitschaft** zurückgemeldet haben. Bei 3 Kommunen aus unterschiedlichen Landkreisen lag dabei die Verkaufsbereitschaft im Verhältnis zu den versendeten Anfragen bei rund 20 %. Bei der vierten und fünften Kommune waren rund 10 % bzw. nur 5 % der Eigentümer verkaufsbereit. Andere Kommunen geben an, dass sie bedarfsangepasst direkt Eigentümer geeigneter Grundstücke ansprechen. Da nur wenige Kommunen konkrete Zahlen benannt haben, können diese Ergebnisse nicht verallgemeinert werden. Es wird jedoch deutlich, dass auch die pauschale Aussage, alle Baulücken sind privat und damit nicht aktivierbar, zu kurz greift.



Vorgesehene Berücksichtigung der Ergebnisse bei der Neuaufstellung des Regionalplans:

Aussagen des Eckpunktepapiers:

Unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit der Siedlungsentwicklung sind auch künftig klare Regelungen zur Eigenentwicklung sowie zur Innenentwicklung und zur nachvollziehbaren Prüfung von Flächenreserven bzw. Innenentwicklungspotenzialen vorgesehen. Dies korrespondiert mit der Festlegung in der 3. LEP-Änderung, dass die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für Wohnsiedlungszwecke nur dann zulässig ist, wenn keine geeigneten Flächen im Innenbereich zur Verfügung stehen.

Über die Hälfte der mittelhessischen Kommunen verfügt über ein Baulückenkataster und damit über eine geeignete Grundlage zur Prüfung, ob der erwartete Bedarf für neue Wohnbauflächen im Innenbereich gedeckt werden kann oder ob bzw. in welchem Umfang Flächen am Siedlungsrand entwickelt werden müssen. Leerstandskataster geben den Kommunen Hinweise darauf, ob nur Wohnungen im Umfang von ca. 3 % leer stehen, was einer noch üblichen Quote für Umzüge, Renovierungen etc. entspricht. Steht ein deutlich höherer Anteil der Wohnungen leer, sollten die Gründe dafür hinterfragt werden.

Auf der Ebene der Regionalplanung ist insbesondere der Umfang der für eine Bebauung geeigneten Flächen innerhalb der *Vorranggebiete Siedlung Bestand* relevant, die über ein Baulückenkataster erhoben werden können. Anhand der von den Kommunen übermittelten Unterlagen wurde deutlich, dass erhebliche Unterschiede bei der Methodik und damit dem Umfang der Erhebungen, der Aktualität sowie der Prüfung der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer bestehen. Aus Sicht der Oberen Landesplanungsbehörde sollten die Prüfergebnisse der Kommunen und damit die Entscheidung, ob noch geeignete Flächen im Innenbereich zur Verfügung stehen oder ob Flächen am Ortsrand in Anspruch genommen werden können, annähernd vergleichbar sein. Eine fehlende oder unzureichende Erfassung der Innenentwicklungspotenziale darf dabei keinesfalls die Inanspruchnahme von Flächen im Freiraum vereinfachen. Vielmehr sind in diesem Fall im Rahmen der Bauleitplanung entsprechende Erhebungen vorzunehmen. Unabhängig davon sollten vorhandene, etablierte und gut handhabbare Erfassungsmethoden weiter angewendet werden. Noch offen ist, wie die im aktuellen Koalitionsvertrag benannte Einführung eines Instruments zur Erfassung und Digitalisierung von Innenentwicklungsflächen als kommunales Potentialflächen- und Baulückenkataster zusammen mit den Kommunen erfolgen wird.

Innenentwicklung verkürzt Wege zu Ortszentren bzw. zu Einrichtungen der Daseinsvorsorge und verbessert die Möglichkeiten des ÖPNV. Erschließungskosten und Infrastrukturfolgekosten werden gesenkt. Gleichzeitig werden Flächen im Außenbereich geschont. Bereits im **Regionalplan Mittelhessen 2010** ist daher folgendes **Ziel 5.2-5** verankert: *Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den Vorranggebieten Siedlung Bestand ... zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den „unbeplanten Innenbereichen“ (§ 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen.* Die Obere Landesplanungsbehörde bezieht bei der Prüfung dieses Ziels ein, wie groß die geplante Fläche am Ortsrand ist (Eigenentwicklung für einen Ortsteil oder Angebotsplanung für die gesamte Kommune), wie plausibel der Bedarf begründet werden kann und ob die Angaben zur Erfassung der Innenentwicklungspotenziale schlüssig sind. Auf dieser Basis soll im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans diskutiert werden, ob bzw. wie einheitliche Mindestkriterien zur Überprüfung der Einhaltung der Vorgabe „Innen- vor Außenentwicklung“ zielführend sind. Dabei sind auch künftige hessenweite Vorgaben einzubeziehen.

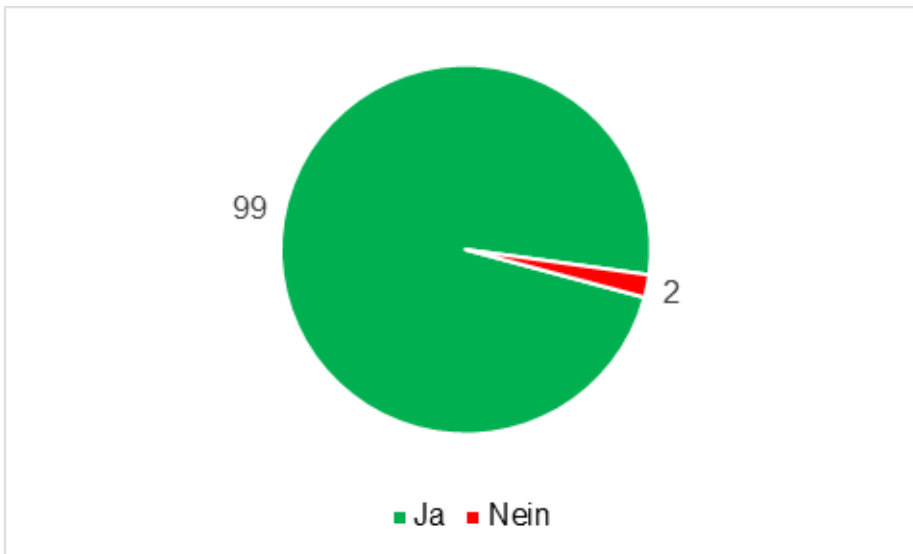
Frage 3.5:

Wurden der Oberen Landesplanungsbehörde alle seit dem 01.01.2010 zur Rechtskraft gebrachten Bebauungspläne vorgelegt?

Zielsetzung der Fragestellung:

Als *Vorranggebiete Siedlung* bzw. *Industrie und Gewerbe Bestand* werden alle im Zusammenhang bebauten Ortslagen einschließlich angrenzender rechtskräftiger Bebauungspläne für entsprechende bauliche Nutzungen dargestellt, unabhängig davon, ob diese Plangebiete bereits erschlossen oder bebaut sind. Zur Neuabgrenzung der *VRG Siedlung* bzw. *Industrie und Gewerbe Bestand* sollte daher der Datenbestand der Oberen Landesplanungsbehörde überprüft werden.

Auswertung der Antworten:



Fast alle Gemeinden teilten mit, dass sie alle B-Pläne, die ab dem genannten Stichtag bekanntgemacht wurden und damit Rechtskraft erlangten, der Oberen Landesplanungsbehörde vorgelegt haben. Lediglich zwei Kommunen verneinten die Frage und verwiesen auf eine Anlage.

Darüber hinaus fügten weitere 10 Kommunen ihrer Antwort auf diese Frage eine Anlage bei, der die Auflistung der relevanten B-Pläne zu entnehmen war. Diese Anlagen wurden mit dem Datenbestand der Oberen Landesplanungsbehörde abgeglichen und entsprechende Korrekturen vorgenommen. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Oberen Landesplanungsbehörde bereits alle für die Abgrenzung der *VRG Siedlung* bzw. *Industrie und Gewerbe Bestand* relevanten B-Pläne des genannten Zeitraums vorlagen.

Vorgesehene Berücksichtigung der Ergebnisse bei der Neuaufstellung des Regionalplans:

Da alle Kommunen in Mittelhessen dem Dezernat 31 regelmäßig ihre rechtskräftigen Bebauungspläne zur Verfügung stellen, verfügt die Obere Landesplanungsbehörde über eine gute Datengrundlage zur Abgrenzung der *Vorranggebiete Siedlung* bzw. *Industrie und Gewerbe Bestand*. Eine erwogene Abstimmung der Bestandsabgrenzungen mit allen Kommunen kann daher entfallen. Vielmehr kann sich die diesbezügliche Rücksprache mit Städten und Gemeinden auf Einzelfälle konzentrieren.

Abschnitt 4 Siedlungsstruktur: Gewerbeflächen

Hintergrund:

Analog zu der Vorgehensweise zur Ermittlung von Innenentwicklungspotenzialen innerhalb der *Vorranggebiete Siedlung Bestand* wurden seitens der Oberen Landesplanungsbehörde auch für die *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Bestand* überschlägig die unbebauten Flurstücke ab 400 m² mit geeignetem Flächenzuschnitt identifiziert und – zusammen mit dem Fragebogen und dem Datenblatt – jeder Kommune ein entsprechender Kartenausschnitt zur Verfügung gestellt.

Es wurde darauf hingewiesen, dass bei dieser automatisierten Ermittlung zum Beispiel auch nicht bebaubare Böschungen oder Lager- und Parkplätze als freie Flurstücke erfasst wurden und auf Ebene der Regionalplanung keine Überprüfung der tatsächlichen Bebaubarkeit und Verfügbarkeit dieser Flächen erfolgen kann. Es wurde zunächst pauschal davon ausgegangen, dass nur ein Anteil von 10-20 % der unbebauten Flurstücke tatsächlich für eine entsprechende Bebauung zur Verfügung steht.

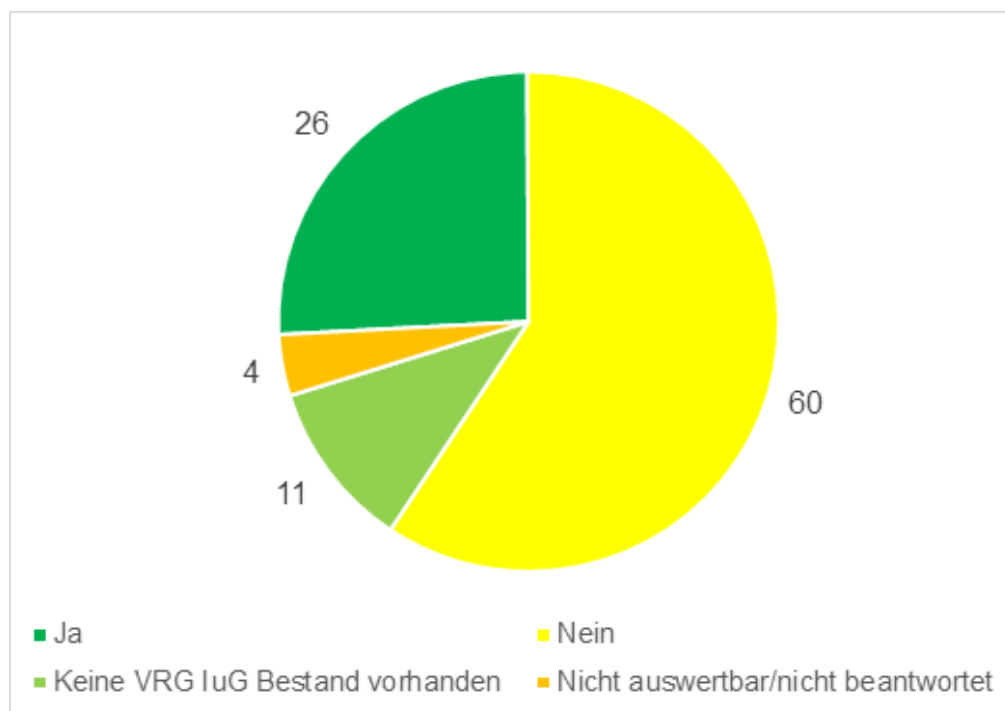
Ziel der Fragestellungen:

Die Rückmeldungen der Kommunen sind unverzichtbar, um ein realistisches Bild bestehender tatsächlicher Nachverdichtungspotenziale innerhalb der *VRG Industrie und Gewerbe Bestand* zu erhalten. Vor diesem Hintergrund zielten die Fragen 4.1 und 4.2 auf eine differenzierte Bewertung der in der Karte „unbebaute Flurstücke“ gekennzeichneten Freiflächen durch die Kommunen ab. Die Ergebnisse werden im Folgenden dargestellt.

Frage 4.1:

Entsprechen die von der Oberen Landesplanungsbehörde überschlägig ermittelten Innenentwicklungspotentiale in den *Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand* Ihren Erkenntnissen?

Auswertung der Antworten:



Aus der Abbildung geht hervor, dass gut ein Viertel der Kommunen die von der Oberen Landesplanungsbehörde überschlägig ermittelten Innenentwicklungspotenziale in den *Voranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand* bestätigen, während knapp zwei Drittel dieser Erhebung widersprechen. Für 11 Kommunen legt der RPM 2010 keine *VRG Industrie und Gewerbe Bestand* fest, so dass für diese auch keine Angaben möglich waren. Das heißt im Umkehrschluss allerdings nicht, dass diese Kommunen über keine Gewerbegebiete verfügen. Im gültigen Regionalplan sind diese in der Regel erst ab einer Größe von 5 ha als *VRG Industrie und Gewerbe Bestand* dargestellt, Gewerbegebiete unterhalb dieser Darstellungsgrenze werden den *VRG Siedlung Bestand* zugeordnet.

Die 60 Kommunen, die den überschlägig ermittelten Innenentwicklungspotenzialen nicht uneingeschränkt zustimmten, lieferten in der Regel auch eine Begründung für ihre eigene Einschätzung, deren Umfang allerdings sehr heterogen ausfällt. So stellten einige Kommunen dezidierte Angaben zu jeder Fläche bereit, andere wiederum führten pauschal Gründe auf, warum die überschlägig ermittelten Nachverdichtungspotenziale nicht tatsächlich vorhanden sind. Gründe, die in diesem Zusammenhang oft genannt wurden:

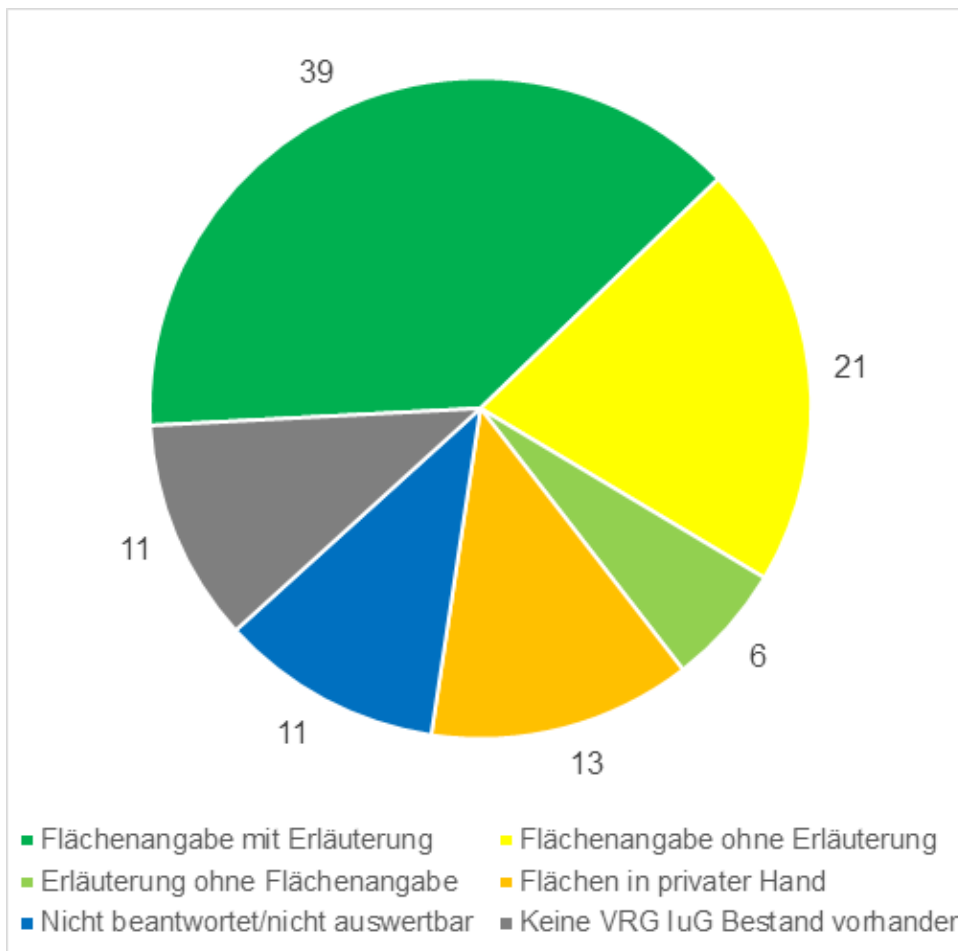
- Flächen mittlerweile bebaut
- Lager- und Stellplatzflächen sowie sonstiges unbebautes Firmengelände
- Solarpark
- Flächen durch private Investoren gebunden
- Erweiterungsflächen bereits ansässiger Betriebe
- Flächen nicht erschlossen, ungünstiger Zuschnitt, faktisch nicht bebaubar
- Regenrückhaltebecken
- Lage im Überschwemmungsgebiet, Ausgleichsfläche, Außenbereich.

Da die Angaben sich stark mit den Antworten zu Frage 4.2 überschneiden, wird die vorgesehene Berücksichtigung der Ergebnisse bei der Neuaufstellung des Regionalplans gemeinsam dargestellt (s.u.).

Frage 4.2:

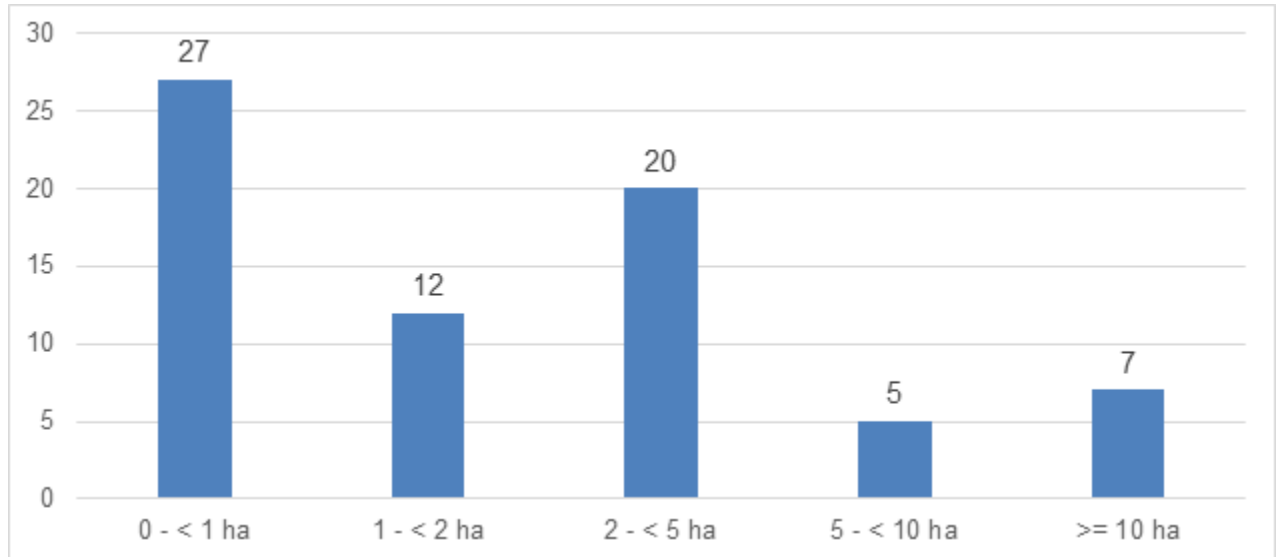
Wie hoch schätzen Sie die Größe aktivierbarer Gewerbeflächen in den **Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand** ein?

Auswertung der Antworten:



Aus der Abbildung geht hervor, dass lediglich 11 Kommunen keine oder nicht auswertbare Angaben zur Größe der aktivierbaren Gewerbeflächen im Bestand gemacht haben. Für ebenfalls 11 Kommunen waren keine Angaben möglich, da der RPM 2010 für sie keine *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Bestand* festlegt. Im Umkehrschluss hat sich mit insgesamt knapp 80 Kommunen eine eindeutige Mehrheit mit der Frage aktivierbarer Innenentwicklungspotenziale inhaltlich auseinandergesetzt. Die Hälfte davon gab dazu konkrete Flächengrößen an und erläuterte diese auch. Wie bei den Antworten zu Frage 4.1 sind allerdings erhebliche Unterschiede in der Ausführlichkeit und damit Nachvollziehbarkeit festzustellen. Teilweise wurde auch auf die Antwort zu Frage 4.1 verwiesen, was deutlich macht, dass in diesen Fällen nicht zwischen dem Innenentwicklungspotenzial insgesamt (Frage 4.1.) und dem Anteil an aktivierbaren Flächen davon (Frage 4.2) unterschieden wurde. Weitere 13 Kommunen begründeten das geringe bis nicht vorhandene Nachverdichtungspotenzial nahezu ausschließlich damit, dass sich alle freien Flächen in Privatbesitz befänden und daher nicht aktivierbar seien. Weitere Hemmnisse für eine Mobilisierung der Potenziale im Bestand, die von den übrigen Kommunen genannt wurden, decken sich weitgehend mit den Antworten zu Frage 4.1 (s.o.).

Ca. 20 % der Kommunen machten zwar eine Größenangabe im Hinblick auf die aktivierbaren Flächen, allerdings ohne diese Einschätzung zu begründen, was die Nachvollziehbarkeit der Angaben deutlich erschwert. Betrachtet man sich die Angaben (mit und ohne Begründung) zum Umfang aktivierbarer Flächen näher, ergibt sich folgende Größenverteilung:



Rund ein Viertel der Kommunen (27) sah mit weniger als 1 ha ein sehr geringes Aktivierungspotenzial im gewerblichen Bestand. Demgegenüber gaben allerdings über 30 Kommunen die Größe aktivierbarer Flächen mit 2 bis über 10 ha an, wobei der Schwerpunkt der Nennungen im Bereich 2 bis 5 ha lag.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Beantwortung der Fragen zu den Entwicklungspotenzialen innerhalb der *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Bestand* ähnlich heterogen ist, wie die der Fragen zu den Entwicklungspotenzialen innerhalb der *Vorranggebiete Siedlung Bestand*. Die Unterschiede der Antworten bezüglich Qualität und Umfang aber auch die unterschiedlichen Interpretationen der Fragestellungen erfordern eine Einzelfallbetrachtung bei der Einbeziehung der Daten in die Gewerbeflächenplanung.

Vorgesehene Berücksichtigung der Ergebnisse der Fragen 4.1 und 4.2 bei der Neuaufstellung des Regionalplans:

Aussagen des Eckpunktepapiers:

„Unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit der Siedlungsentwicklung sind auch hinsichtlich der Flächen für Industrie und Gewerbe künftig klare Regelungen zur Eigenentwicklung sowie zur Innenentwicklung und zur nachvollziehbaren Prüfung von Flächenreserven bzw. Innenentwicklungspotenzialen vorgesehen.“

Analog zu der Herangehensweise bei den *Vorranggebieten Siedlung Bestand* findet aktuell auch eine Überprüfung und Aktualisierung der Bestandsabgrenzung der *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe* nach einheitlichen Kriterien statt. Dabei wird insbesondere die Festlegung von Gewerbegebieten als *VRG Industrie und Gewerbe Bestand* bereits ab einer Größe von ca. 2 ha eine Neuerung im Vergleich zum RPM 2010 darstellen (bisher ab ca. 5 ha). Im Zuge dieser Bestandskorrekturen können insbesondere die Hinweise der Kommunen auf die Lage von Flächen im Außenbereich, in Überschwemmungsgebieten oder die Festsetzung als Ausgleichsfläche berücksichtigt werden.

Aktuell werden die von den Kommunen zur Verfügung gestellten Informationen detailliert ausgewertet und in die bisherige Kartendarstellung der unbebauten Flurstücke eingearbeitet. Auch wenn das Ergebnis aufgrund der heterogenen Angaben kein einheitliches, repräsentatives Bild ergeben wird, kann durch diese Auswertung gleichwohl gewährleistet werden, dass insbesondere die Hinweise auf Lager- und Stellplatzflächen, Solarparke und mittlerweile bebaute Flächen in die regionalplanerische Bewertung tatsächlich vorhandener Innenentwicklungspotenziale einfließen. Auffällig ist, dass umfangreiche freie Flächen in Gewerbegebieten von angrenzenden Gewerbebetrieben als potentielle Erweiterungsflächen vorgehalten werden. Die Erkenntnisse zu den gewerblichen Flächenpotenzialen innerhalb des Bestands werden auch in ein Verhältnis zu den im Rahmen des extern vergebenen Gewerbeflächenkonzepts zu ermittelnden Bedarfen zu setzen sein.

Zudem ist bereits im **Regionalplan Mittelhessen 2010** das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ nicht nur für die *VRG Siedlung*, sondern auch für die *VRG Industrie und Gewerbe Bestand* verankert: „Vor der Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an gewerblichen Bauflächen vorrangig in den Vorranggebieten *Industrie und Gewerbe Bestand* durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (gem. § 30 BauGB) und in den "unbeplanten Innenbereichen" (gem. § 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen.“ Um diesem Ziel ausreichend gerecht zu werden, beabsichtigt die Obere Landesplanungsbehörde (weiterhin) die Definition einheitlicher Mindestkriterien für die Prüfung von Innenentwicklungspotentialen, bevor Flächen im Außenbereich beansprucht werden. Dabei sind eventuelle zukünftige landesweite Regelungen einzubeziehen.

Dr. Ullrich
Regierungspräsident