



Berichtsvorlage für die Regionalversammlung Mittelhessen

Bearbeiter/-in: Antje te Molder Tel.: 0641 303-2410	Gz.: RPGI-31-93a0100/4-2015/4
	Dokument Nr.: 2019/172842
	Datum: 2. April 2019
Haupt- und Planungsausschuss	Sitzungstag: 11. April 2019

Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen – Überarbeitung der *Vorranggebiete Siedlung Bestand* sowie *Industrie und Gewerbe Bestand*

Zielsetzung für die *Vorranggebiete Siedlung Bestand* sowie *Industrie und Gewerbe Bestand*

Die *Vorranggebiete Siedlung Bestand* sowie *Industrie und Gewerbe Bestand* sind für die entsprechenden Nutzungen zu sichern. Gleichzeitig soll in diesen Gebieten geprüft werden, ob noch aktivierbare Flächenreserven vorhanden sind, bevor eine Ausweisung neuer Siedlungs- bzw. Gewerbeflächen im Freiraum erfolgt (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Um diesen Zielen gerecht werden zu können, sind diese Gebiete nach einheitlichen Kriterien abzugrenzen. Die Gemeindebefragung hat bestätigt, dass die *Vorranggebiete Siedlung Bestand* sowie *Industrie und Gewerbe Bestand* insbesondere in Ortsrandlagen Flächen umfassen, die für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen.

Folgende Flächen werden daher künftig als *Vorranggebiete Siedlung Bestand* sowie *Industrie und Gewerbe Bestand* festgelegt:

- Alle besiedelten Ortslagen werden als Bestand dargestellt. Dabei wurden zunächst aktuelle Luftbilder ausgewertet und die tatsächlich vorhandene Bebauung berücksichtigt. In Zweifelsfällen wurden die Flächennutzungspläne herangezogen. Außerdem wurden geeignete, im Rahmen der Gemeindebefragung übermittelte Unterlagen einbezogen.
- Alle vorliegenden rechtskräftigen Bebauungspläne für Wohn-, Misch-, Gewerbe- oder Industriegebiete werden als Bestand dargestellt, unabhängig davon, ob bereits eine Bebauung erfolgt ist. Sondergebiete, Flächen für Gemeinbedarf sowie Grün- und Sportanlagen werden in den Bestand einbezogen, sofern sie Gebäude, Tribünen, befestigte Lagerflächen, Stellplätze oder ähnliches ermöglichen. Größere Grünanlagen, Kompensationsflächen, aber auch Photovoltaikfreiflächenanlagen werden dem Freiraum zugeordnet. Relevant ist dabei also nicht pauschal der Geltungsbereich des Bebauungsplans, sondern die mögliche Nutzung.

Dabei ist jeweils der Darstellungsmaßstab 1:100.000 zu beachten. Dem Freiraum zuzuordnende Überschwemmungsgebiete können beispielsweise erst ab einer Mindestbreite von ca. 50 Metern entsprechend dargestellt werden, *Vorranggebiete Siedlung* bzw. *Industrie und Gewerbe* sind in der Plankarte in der Regel erst ab einer Mindestgröße von 2 ha erkennbar. Freiräume, die innerhalb der Ortslagen erhalten werden sollen, werden erst ab einer Mindestgröße von 5 ha dargestellt.

Gewerbegebiete werden bereits ab einer Größe von ca. 2 ha als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand* festgelegt. Denn es ist für die Sicherung vorhandener Wohnnutzungen bzw. gewerblicher Nutzungen und für die Prüfung von Baulücken zielführend, auch Gewerbeflächen unter 5 ha Flächengröße erkennen zu können. Im Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) erfolgte eine entsprechende Darstellung in der Regel erst ab einer Flächengröße von 5 ha, kleinere Flächen wurden den *VRG Siedlung Bestand* zugeordnet.

Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel werden entsprechend der umgebenden bzw. angrenzenden Nutzungen einbezogen. Eine Festlegung als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* erfolgt deshalb nur, wenn sie innerhalb oder direkt angrenzend an Wohnsiedlungsflächen liegen. Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel innerhalb eines *Vorranggebietes Industrie und Gewerbe Bestand* werden dagegen in dieses *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand* einbezogen.

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 hier die Verfestigung einer splitterhaften Siedlungsentwicklung zu vermeiden (vgl. Eckpunktepapier: *Relevant ist insbesondere das Ziel zum Ausschluss splitterhafter Siedlungsentwicklungen, ergänzt um Vorgaben zur klaren Abgrenzung von bebauten Flächen und freier Landschaft*). Als „abgesetzt“ gilt dabei ein Abstand von mindestens ca. 50 m. Diese Flächen behalten selbstverständlich ihren Bestandsschutz.

In Mittelhessen gibt es zahlreiche Wochenend- und Ferienhausgebiete. Gebiete, die direkt an die Ortslage angrenzen und für die eine Entwicklung zu einer allgemeinen Wohnnutzung planerisch möglich erscheint, werden in das *Vorranggebiet Siedlung Bestand* einbezogen. Abgesetzt von der Ortslage liegende, bebaute Wochenend- oder Ferienhausgebiete, für die eine entsprechende Darstellung bzw. Festsetzung in einem Bauleitplan vorliegt, sollen ab einer Flächengröße von ca. 5 ha zukünftig im Regionalplan Mittelhessen mit einer Signatur gekennzeichnet werden. Ausschlaggebend dafür ist die Überlegung, dass bei Planungen und Maßnahmen das Vorhandensein entsprechender Gebiete in dieser Größenordnung einbezogen werden sollte. Die Formulierung eines Plansatzes zu der Signatur ist im weiteren Planungsverfahren zu diskutieren.

Bilanzierung der Überarbeitung der *Vorranggebiete Siedlung Bestand* sowie *Industrie und Gewerbe Bestand*

Verglichen werden in der folgenden Übersicht und in einer Plankarte die *Vorranggebiete Siedlung Bestand* sowie *Industrie- und Gewerbe Bestand* gemäß RPM 2010 (Stichtag 01.01.2010) und die aktuelle Überarbeitung der *Vorranggebiete Siedlung Bestand* sowie *Industrie und Gewerbe Bestand* (Stichtag für rechtskräftige Bebauungspläne 01.01.2019).

Zu beachten ist, dass es sich bei der anliegenden Plankarte und dieser Tabelle um einen Zwischenstand handelt, der vor der Offenlage des neuen RPM noch zu überarbeiten und zu aktualisieren sein wird (siehe weiteres Vorgehen).

Kreis	Siedlung Bestand RPM 2010	Siedlung Bestand (ohne Umwandlung, siehe separate Spalten)			luG Bestand RPM 2010	luG Bestand (ohne Umwandlung, siehe separate Spalten)			Umwandlung von Bestand		Bestand nach Überarbeitung, Stand 26. März 2019	
		ergänzt	reduziert	Saldo		ergänzt	reduziert	Saldo	luG in Siedlung	Siedlung in luG	Siedlung	luG
Gießen	7.368	302	400	-98	1.489	85	111	-26	31	64	7.237	1.496
Lahn-Dill	9.156	215	556	-340	1.517	98	43	55	33	82	8.766	1.621
Limburg-Weilburg	5.951	245	365	-121	867	59	54	5	20	62	5.788	915
Marburg-Biedenkopf	9.140	419	939	-520	959	103	72	31	42	161	8.501	1.110
Vogelsberg	5.830	269	620	-351	692	65	45	20	18	64	5.433	757
Region Mittelhessen	37.445	1.450	2.880	-1.430	5.524	409	324	85	144	433	35.725	5.899

Alle Angaben in Hektar

Auffällig ist insbesondere, dass die *Vorranggebiete Siedlung Bestand* trotz Ergänzung, insbesondere um zwischenzeitlich bekannt gemachte Bebauungspläne, im Saldo nach der Überarbeitung kleiner werden. Diese Flächenreduzierung beträgt etwas weniger als 5 % der *Vorranggebiete Siedlung Bestand* gemäß RPM 2010. Sie setzt sich zusammen aus

- zahlreichen kleinen Korrekturen am Rand der Ortslagen,
- der Herausnahme von größeren innerörtlichen Freiflächen und/oder Überschwemmungsgebieten innerhalb der Ortslagen, z. B. in der Stadt Marburg
- sowie aus abgesetzt von der Ortslage vorhandenen Bebauungen, die sich nicht zu allgemeinen Wohnsiedlungs- bzw. Gewerbegebieten entwickeln sollen.
- Hinzu kommt die Umwandlung von *Vorranggebieten Siedlung Bestand* in *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Bestand* durch die genauere Darstellung der tatsächlichen Nutzungen.

Auffällig in der Karte ist zudem die veränderte Darstellung der Konversionsflächen in Stadtallendorf.

Der Flächenumfang der *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Bestand* erhöht sich durch die Überarbeitung um knapp 7 % gegenüber der Festlegung im RPM 2010. Diese Erhöhung ergibt sich überwiegend durch die Umwandlung von *Vorranggebieten Siedlung Bestand* in *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Bestand*. Außerdem übersteigt hier die Ergänzung der Flächen insbesondere durch zwischenzeitlich zur Rechtskraft gebrachte Bebauungspläne die Reduzierungen durch die detailliertere Bestandsabgrenzung.

Weiteres Vorgehen

Die vorliegende Plankarte stellt einen Arbeitszwischenstand dar. Mit Kommunen, die besonders auffällig von einer Reduzierung der Bestandsdarstellung betroffen sind, wird die Obere Landesplanungsbehörde Kontakt aufnehmen. Dies gilt beispielsweise für die veränderte Darstellung der großen Konversionsflächen in Stadtallendorf.

Sofern Kommunen innerhalb einer von der Reduzierung der Bestandsfestlegung betroffenen Fläche eine bauliche Entwicklung anstreben, wird dies zusammen mit den Flächennutzungsplänen in das Planungskonzept einbezogen. Es wird dabei geprüft, ob die Zurückstellung eines Vorrangs für Landwirtschaft und/oder eines Vorrangs für den Regionalen Grünzug in Betracht kommt, um hier trotz Reduzierung der Bestandsfestlegung eine bedarfsangepasste Siedlungsentwicklung zu ermöglichen. Zudem wird bei angrenzenden

Vorranggebieten Siedlung Planung oder *Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Planung* deren Ergänzung erwogen. Sofern große innerörtliche Freiräume für eine Bebauung in Betracht kommen, können diese auch als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* bzw. *Industrie und Gewerbe Bestand* dargestellt werden.

Vor der Vorlage des Entwurfs des neuen Regionalplans werden die Festlegungen der *Vorranggebiete Siedlung Bestand* bzw. *Industrie und Gewerbe Bestand* aktualisiert. Dabei fließen neben aktuellen Bebauungsplänen auch Erkenntnisse aus Gesprächen mit Kommunen ein.

Dr. Ullrich
Regierungspräsident