

## Quellen, Erläuterungen

- <sup>1</sup> Quelle: Hessische Gemeindestatistik 2018, Hessisches Statistisches Landesamt  
Bevölkerung am 31.12.2017  
Fortschreibungsergebnisse auf der Basis des Zensus 2011
  - <sup>2</sup> Quelle: Hessische Gemeindestatistik 2018, Hessisches Statistisches Landesamt  
Auswertung aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem ALKIS, das von den Vermessungs- und Katasterverwaltungen der Länder geführt wird  
Fläche am 31.12.2017 in ha
  - <sup>3</sup> Quelle: Hessische Gemeindestatistik 2018, Hessisches Statistisches Landesamt  
Auswertung aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem ALKIS, das von den Vermessungs- und Katasterverwaltungen der Länder geführt wird  
Siedlungsfläche beinhaltet die Nutzungsarten Wohnbaufläche, Industrie und Gewerbefläche, Halde, Bergbaubetrieb, Taubau, Grube, Steinbruch, Fläche gemischter Nutzung, Fläche besonderer funktionaler Prägung, Sport-, Freizeit und Erholungsfläche sowie Friedhof mit ihren jeweiligen Untergliederungen.
  - <sup>4</sup> Quelle: Hessische Gemeindestatistiken der jeweiligen Jahre, Hessisches Statistisches Landesamt  
Errichtung neuer Gebäude ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden
  - <sup>5</sup> Quelle: Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (LEP), Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung
  - <sup>6</sup> Quelle: Dritte Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 (LEP), Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung
  - <sup>7</sup> und <sup>8</sup> Quelle: REK - Regionales Entwicklungskonzept, Regierungspräsidium Darmstadt 2019
  - <sup>9</sup> bis <sup>11</sup> Quelle: REK - Regionales Entwicklungskonzept, Regierungspräsidium Darmstadt 2019.
  - <sup>12</sup> Das Siedlungsflächenpotenzial beinhaltet Bruttowohnbaufläche und Mischgebietsfläche (**anteilig zu 50%**). Im Siedlungsflächenpotenzial nicht enthalten sind Sonderflächen und ausgewiesene Gemeinbedarfsflächen.
  - <sup>13</sup> In der Karte sind folgende Flächen als Siedlungsfläche dargestellt: Bruttowohnbaufläche im Außenbereich, flächige Innenentwicklungspotenziale (die in der Tabelle links ausschließlich als Wohneinheiten dargestellt sind), Mischgebietsflächen (komplett als Siedlungsfläche dargestellt), Sonderflächen, Gemeinbedarfsflächen.
  - <sup>14</sup> Bei der Berechnung der Wohneinheiten wurde die von der Kommune für die konkrete Fläche genannte Dichte angesetzt. Lagen hierzu keine Informationen vor, so wurde die Mindestdichte REK angesetzt.
- \* Keine Innenentwicklungspotenziale genannt bzw. erhoben. Vertiefte Untersuchung erforderlich.



Herausgeber:  
Regierungspräsidium Darmstadt  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt



Mit Unterstützung des  
Regionalverbandes FrankfurtRheinMain  
Poststraße 16  
60329 Frankfurt am Main

**AS+P**

Auftragnehmer:  
AS+P - Albert Speer + Partner GmbH  
Architekten, Planer  
Hedderichstraße 108-110  
60596 Frankfurt am Main

# Gutachten REK Regionales Entwicklungskonzept Südhausen Kommunalsteckbriefe

## Regionales Entwicklungskonzept

Das Regionale Entwicklungskonzept Südhausen (REK) dient als informelles Planungskonzept für die Neuaufstellung des Regionalplans Südhausen / Regionalen Flächennutzungsplans. Der Schwerpunkt dieses fachlichen Inputs liegt auf den Themen Siedlung / Wohnen, Industrie / Gewerbe und Logistik.

Zunächst wurde ein Raumbild erarbeitet, das die Grundzüge der räumlichen Entwicklung der nächsten Jahre formuliert. Darauf aufbauend wurde ein Flächenkonzept vorgelegt, das unter Berücksichtigung von kommunalen Planungsüberlegungen, Bedarfen, Nachfragen, Trends sowie fachlicher Restriktionen und Raumeignungen einen Pool geeigneter Flächen für Wohnen, Gewerbe und Logistik enthält. Dieser wurde auf rein fachlicher, regionaler Ebene hergeleitet, die kommunalpolitische Ebene wurden zunächst außer Acht gelassen.

Der Flächenpool beinhaltet Prioritäre Flächen, die zunächst entwickelt werden sollen und Weitere, die als Alternative dienen, falls bestimmte Standorte nicht entwickelt werden können.

Der Flächenpool enthält sowohl nicht entwickelte Potenziale aus dem Regionalplan Südhausen 2010 / Regionalen Flächennutzungsplan, als auch neue Potenziale. Dabei wurde ein besonderer Fokus auf Flächen der Innenentwicklung wie Baulücken, Nachverdichtungspotenziale oder Konversionsareale gelegt, andererseits mit einer Erhöhung der städtebaulichen Dichten gearbeitet, damit trotz hohem Bedarfsniveau möglichst wenige Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

In den nächsten formellen Arbeitsschritten wird der Flächenpool fachlich geprüft und mit den Kommunen Südhausens im Neuaufstellungsverfahren diskutiert. Ziel ist es nicht, dass sämtliche Flächen in den neuen Plan übernommen werden, sondern dass eine möglichst große Basis geeigneter Potenzialflächen zur Verfügung steht, damit auch unter Berücksichtigung des Wegfalls einzelner Flächen die Anforderungen für eine geordnete räumliche Entwicklung Südhausens erfüllt sind.

Das Regionale Entwicklungskonzept Südhausen REK setzt sich zusammen aus einem Plan mit dem gesamten Flächenpool und einer Broschüre mit konzeptionellen Aussagen und Teilraumplänen auf Ebene der Oberzentren und Landkreise.

Die konzeptionellen Aussagen des REK sind ein fachlicher Vorschlag der insbesondere die Aspekte regionaler Planung berücksichtigt. Sie beinhalten zwar auch kommunale Überlegungen, spiegeln diese aber nicht ausschließlich wider. Daher sind auf der Ebene der Bauleitplanung weitere vertiefende Untersuchungen notwendig.

Neben der Broschüre wurden Steckbriefe für die 184 Kommunen Südhausens erstellt. Darin sind die Prioritären und Weiteren Flächen für Wohnen, Gewerbe und Logistik enthalten. Im Gegensatz zu den anderen Plänen werden in dem Steckbrief nicht nur die raumbedeutsamen Flächenpotenziale über 5 ha, sondern auch darunter dargestellt, da diese insbesondere in vielen kleineren Gemeinden die einzigen Entwicklungspotenziale sind. Die Größe der Flächen und Wohneinheiten kann in Einzelfällen von den Darstellungen in der REK Broschüre abweichen, da diese den 1. Januar 2018 als Stichtag für die Flächenentwicklungsstände zugrunde legt.

Neben den Flächendarstellungen werden auch Werte (in ha) bzw. Wohneinheiten der vorgeschlagenen Potenziale aufgelistet. Außerdem sind statistische Daten, Dichtewerte oder spezielle konzeptionelle Aussagen des REK wie die Raumkategorie enthalten.

Die Kommunalsteckbriefe werden jeweils der betreffenden Kommune zur Verfügung gestellt, damit diese die Informationen im Rahmen des Neuaufstellungsverfahrens oder in weiteren kommunalen Entwicklungsprozessen nutzen kann.

# Biblis

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Landkreis	Landkreis Bergstraße
Bevölkerung (2017) <sup>1</sup>	9.030
Gemarkungsfläche (2017) <sup>2</sup>	4.050 ha
Siedlungsfläche (2017) <sup>3</sup>	510 ha
durchschn. Baufertigstellungen pro Jahr (2014 - 2016) <sup>4</sup>	10
Raumordnungskategorie <sup>5</sup>	Ordnungsraum
Minstdichte LEP <sup>6</sup>	30 WE/ha
Raumkategorie REK <sup>7</sup>	Impulszentrum Peripher
Minstdichte REK <sup>8</sup>	35 WE/ha

## ÜBERSICHT FLÄCHENPOOL UND WOHN-EINHEITEN POTENZIAL

	Flächenpool	Siedlung <sup>9</sup> Wohneinheiten mit realen Dichten bzw. Minstdichte REK
Prioritäre Innenentwicklung		ca. 90 WE
Prioritäre Außenentwicklung	ca. 9 ha <sup>12</sup>	ca. 330 WE <sup>14</sup>
<b>Gesamt</b> (Innen- und Außenentwicklung)		<b>ca. 420 WE</b>
Weitere Außenentwicklung	ca. 8 ha <sup>12</sup>	ca. 280 WE

## ÜBERSICHT FLÄCHENPOOL

	Gewerbe <sup>10</sup>	Logistik <sup>11</sup> (Teil der Gewerbeflächen)
Prioritäre Flächen (Innenentwicklung)	ca. 0 ha	ca. 0 ha
Prioritäre Flächen (Außenentwicklung)	ca. 24 ha	ca. 0 ha
<b>Gesamt</b> (Innen- und Außenentwicklung)	<b>ca. 24 ha</b>	<b>ca. 0 ha</b>
Weitere Flächen (Außenentwicklung)	ca. 0 ha	ca. 0 ha

