

# Flächenmonitoring

Grundlage für ein nachhaltiges Flächenmanagement

— Jahresbericht 2014 —

---

---

## Inhalt

<b>Ausgangslage und Ziele</b> .....	3
<b>Vorgehensweise</b> .....	4
<b>■ 1. Der Regionale Flächennutzungsplan und seine Entwicklung</b> .....	5
1.1 Aktualisierung des RegFNP .....	5
1.2 Flächenbilanz des RegFNP, Planstand 31.12.2013 .....	9
1.3 Flächenbilanz des RegFNP – Wohn- und Gewerbeflächen.....	11
<b>■ 2. Die tatsächliche Entwicklung</b> .....	15
2.1 Bebauungspläne auf geplanten Wohn- und Gewerbeflächen im RegFNP.....	15
2.2 Neue Bebauungspläne mit Wohn- oder Gewerbenutzung seit Rechtskraft RegFNP...	19
2.3 Flächeninanspruchnahme auf geplanten Wohn- und Gewerbeflächen im RegFNP...	20
<b>■ 3. Wohnbaupotenziale</b> .....	23
3.1 Erfassung und Monitoring.....	23
3.2 Innenentwicklungspotenziale potenzielle Wohnen Bewertung.....	26
<b>■ 4. Siedlungsentwicklung im Verbandsgebiet</b> .....	28
<b>Ergebnisse und Ausblick</b> .....	31
<b>Impressum</b> .....	32

---

---

## Ausgangslage und Ziele

Gemäß dem Leitbild „Frankfurt/Rhein-Main 2020 – die europäische Metropolregion“ und den gesetzlichen Vorgaben, die durch die Baugesetzbuch-Novelle erweitert wurden, ist ein schonender Flächenverbrauch mit vorrangiger Innenentwicklung zu betreiben. Um diesen Anforderungen im Verbandsgebiet auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nachzukommen, sollen Standards und Instrumente für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erarbeitet werden. Ein wesentlicher Bestandteil davon ist der Aufbau eines Flächenmonitorings.

Das Flächenmonitoring trägt künftig dazu bei, jährlich aktualisierte Informationen über die Flächenentwicklung und die Flächennutzung im Verbandsgebiet zu geben. Änderungen der Nutzungsart, grundlegende Umstrukturierungen oder bedeutende Flächenausweisungen in der Region Frankfurt/Rhein-Main können so beobachtet und gesteuert werden.

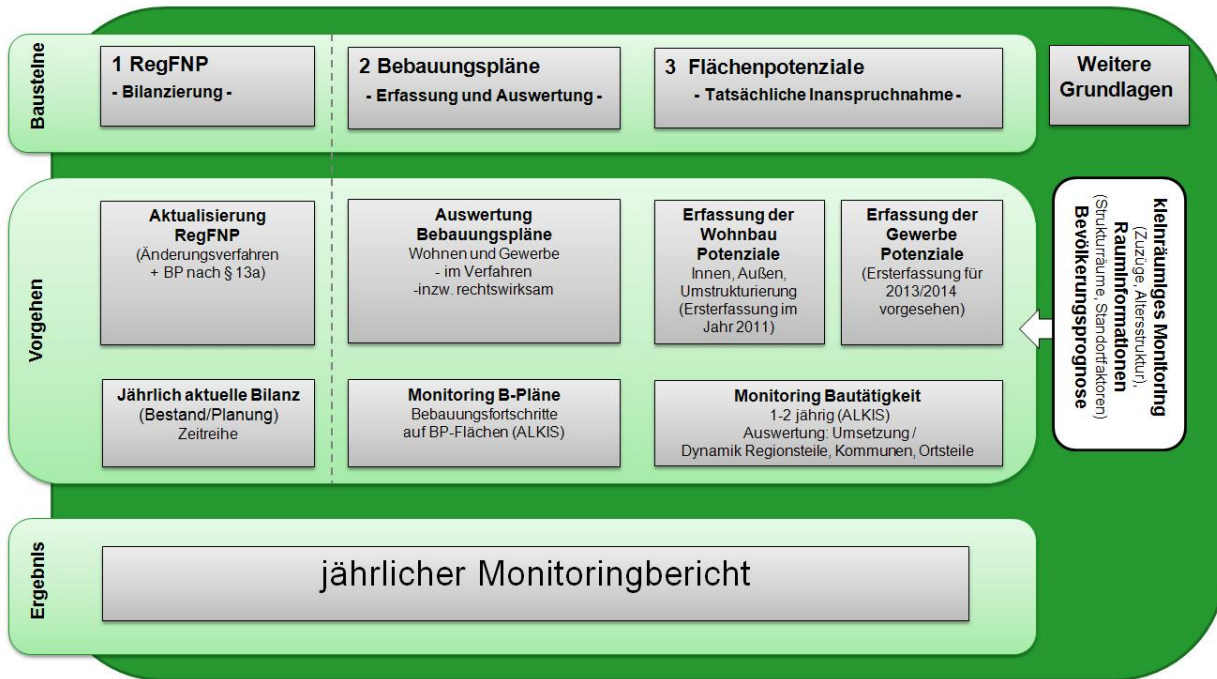
### **Mit dem Flächenmonitoring werden folgende Ziele verfolgt:**

- Überblick über Verfahren und Bautätigkeit in der gesamten Region
- Erfassung und Bewertung der Bauflächenpotenziale
- Verbesserung der Informationsgrundlagen im Hinblick auf die Ziele einer nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung
- Verbesserung der Informationsgrundlage mit Blick auf die Abschätzung künftig notwendiger Flächenbedarfe im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) (sog. Baustein für die Fortschreibung RegFNP)
- Unterstützung und Beschleunigung von Entscheidungen der Flächennutzungsplanung

# Vorgehensweise

In der Vergangenheit hat der Regionalverband bereits bewertungsrelevante Daten zur Flächennutzung erhoben und bilanziert. Das Flächenmonitoring soll die verschiedenen Informationen unter Einbeziehung der Bebauungspläne erweitern und zusammenführen. Der Aufbau und die Vorgehensweise sind im folgenden Schema dargestellt.

**Abbildung 1: Schematischer Aufbau des Flächenmonitorings**



Die Grundlage für das Flächenmonitoring bilden die in Abbildung 1 dargestellten Bausteine.

Die Planung des Regionalverbandes wird im ersten Baustein ausgewertet. Dies beinhaltet die Entwicklung und Veränderung der Siedlungsfläche durch die RegFNP-Änderungsverfahren, durch die einmaligen Ergänzungsverfahren und durch die Bebauungspläne gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB).

Der zweite Baustein erfasst die Bebauungspläne der Kommunen, die dem Regionalverband zur Stellungnahme vorgelegt werden, und wertet sie aus.

Um die tatsächlich verfügbaren Flächenpotenziale im Bereich Wohnen und Gewerbe geht es im dritten Baustein: Diese Potenziale (insbesondere die Innenentwicklungspotenziale) werden ebenfalls erfasst und ausgewertet.

Aus den einzelnen Bausteinen lassen sich jeweils Aussagen zur Flächennutzung ableiten und in Zeitreihen darstellen. Die Daten der drei einzelnen Bausteine sind jedoch "Rohdaten". Erst durch das Zusammenspiel der Bausteine, die thematische Aufbereitung mit weiteren Grundlagendaten zum Beispiel der Bevölkerungsprognose, und durch die räumliche Verknüpfung der Daten lassen sich detaillierte Rückschlüsse auf die Entwicklung der Region gewinnen.

# ■ 1. Der Regionale Flächennutzungsplan und seine Entwicklung

## 1.1 Aktualisierung des Regionalen Flächennutzungsplans

Mit der Veröffentlichung am 17. Oktober 2011 im Hessischen Staatsanzeiger ist der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main in Kraft getreten. Er hat sich in den letzten Jahren seit seiner Rechtskraft durch Änderungs- und Ergänzungsverfahren sowie durch Bebauungspläne nach §13a BauGB verändert. Diese Änderungen wirken sich auf die Flächenbilanz aus. Der RegFNP wird zukünftig einmal im Jahr aktualisiert. Die aktuelle Version des RegFNP hat den Planstand 31.12.2013 und kann auf den Internetseiten des Regionalverbandes eingesehen werden.

### RegFNP-Änderungsverfahren

Im Beobachtungszeitraum von Oktober 2011 bis Dezember 2013 wurden insgesamt 15 Änderungsverfahren durchgeführt und abgeschlossen (siehe Karte 1, Seite 7). Zwölf Änderungsverfahren betrafen die Siedlungsstruktur, wovon wiederum vier Verfahren Umstrukturierungsmaßnahmen im Innenbereich waren. Flächenneuanspruchen wurden in der Regel ausgeglichen. Die drei verbliebenen Verfahren betrafen Flächen für die Solarenergienutzung. Diese waren die flächenmäßig größten Änderungen.

**Tabelle 1: Übersicht der genehmigten RegFNP-Änderungen, Stand 31.12.2013**

Gemeinde	Name	Art der Änderung
Bad Homburg I	Am Hühnerstein	Vorranggebiet für Landwirtschaft zu Wohnbaufläche, geplant
Bad Homburg II	Feuerwehrstandort Am Sauereck	Fläche für die Landbewirtschaftung zu Fläche für den Gemeinbedarf, geplant
Bad Vilbel I	Massenheimer Weg/B3-Schwimmbad	Neuinanspruchnahme: mehrere Bauflächen
Eschborn I	Notfallzentrum	Grünfläche Parkanlage zu Fläche für den Gemeinbedarf, geplant
Frankfurt I	Rund um den Henninger Turm	Umstrukturierung im Innenbereich
Frankfurt II	Riedberg - Universität	Umstrukturierung im Innenbereich
Frankfurt III	Klinikum Höchst	Umstrukturierung im Innenbereich
Frankfurt IV	An der Sandelmühle	Umstrukturierung im Innenbereich
Neu-Ans./Usi. I	Photovoltaik-Freiflächenanlage Usingen	Wald, Bestand und Ökologisch bedeutsame Flächennutzung zu Sonderbaufläche Photovoltaik, geplant
Neuberg I	Auf der Weingartsweide	Sonderbaufläche Sport und Grünfläche Parkanlage zu Fläche für den Gemeinbedarf, geplant
Niddatal I	Seniorenheim	Grünfläche Parkanlage zu gemischte Baufläche, geplant
Offenbach I	Schneckenberg	Wald, Bestand zu Sonderbaufläche Photovoltaik, geplant
Schmitten I	Im Grund	Grünfläche Sportanlage zu Fläche für den Gemeinbedarf, geplant
Schöneck I	Gewerbegebiet Killianstädten	Vorranggebiet für Landwirtschaft zu gewerbliche Baufläche, geplant
Wölfersheim I	Solarpark Wölfersheim	Vorranggebiet für Landwirtschaft und Grünfläche Parkanlage zu Sonderbaufläche Photovoltaik

Zum Zeitpunkt der Aktualisierung (31.12.2013) befanden sich 23 weitere Änderungen im Verfahren (siehe Karte 1, Seite 7).

---

---

Die genehmigten Änderungsverfahren können im Internet unter folgendem Link eingesehen werden: [www.region-frankfurt.de/Planung/RegionalerFlächennutzungsplan/Genehmigte-Änderungen](http://www.region-frankfurt.de/Planung/RegionalerFlächennutzungsplan/Genehmigte-Änderungen) Die aktuell laufenden Änderungsverfahren sind über die RegioMap des Verbandes abrufbar.

### **RegFNP Ergänzungsverfahren**

Einen Sonderfall stellen die Ergänzungsverfahren dar, von denen im Beobachtungszeitraum (Oktober 2011 - Dezember 2013) 58 Verfahren durchgeführt wurden. Die Ergänzungsverfahren waren notwendig für die Flächen, die die Landesregierung von der Genehmigung des RegFNP ausgenommen hatte. Die Ausnahmen von der Genehmigung entstanden zum überwiegenden Teil dadurch, dass Flächen in ihrer Darstellung geändert wurden, nachdem der Entwurf des RegFNP offengelegt war. Sie wurden im rechtswirksamen Plan zu sogenannten „Weißflächen“. Insgesamt beinhaltete der rechtswirksame Plan 71 dieser Weißflächen. In der Bilanzierung des Entwurfs des RegFNP waren die späteren Weißflächen noch enthalten. Im rechtswirksamen Plan wurden diese nicht mehr bilanziert. In einem gesonderten Ergänzungsverfahren im Jahr 2012 wurden 58 dieser Weißflächen geheilt. In der hier vorliegenden Bilanzierung 2014 sind nun die Flächen dieser 58 Ergänzungsverfahren enthalten. Die übrigen 13 Flächen werden durch normale Änderungsverfahren geheilt und die Hektarzahlen in den kommenden Jahren wieder mitbilanziert.

### **Verfahren nach § 13a BauGB**

Durch die BauGB-Novelle 2007 wurde für Bebauungspläne der Innenentwicklung in § 13a ein beschleunigtes Verfahren eingeführt. Dies soll dazu beitragen, die Flächenneuanspruchnahme für Siedlungszwecke im Umland der Städte und Gemeinden zu verringern.

Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, können von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, ohne dass dieser in einem gesonderten Verfahren geändert werden muss. In solchen Fällen wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplans der RegFNP im Zuge einer nachrichtlichen Berichtigung angepasst.

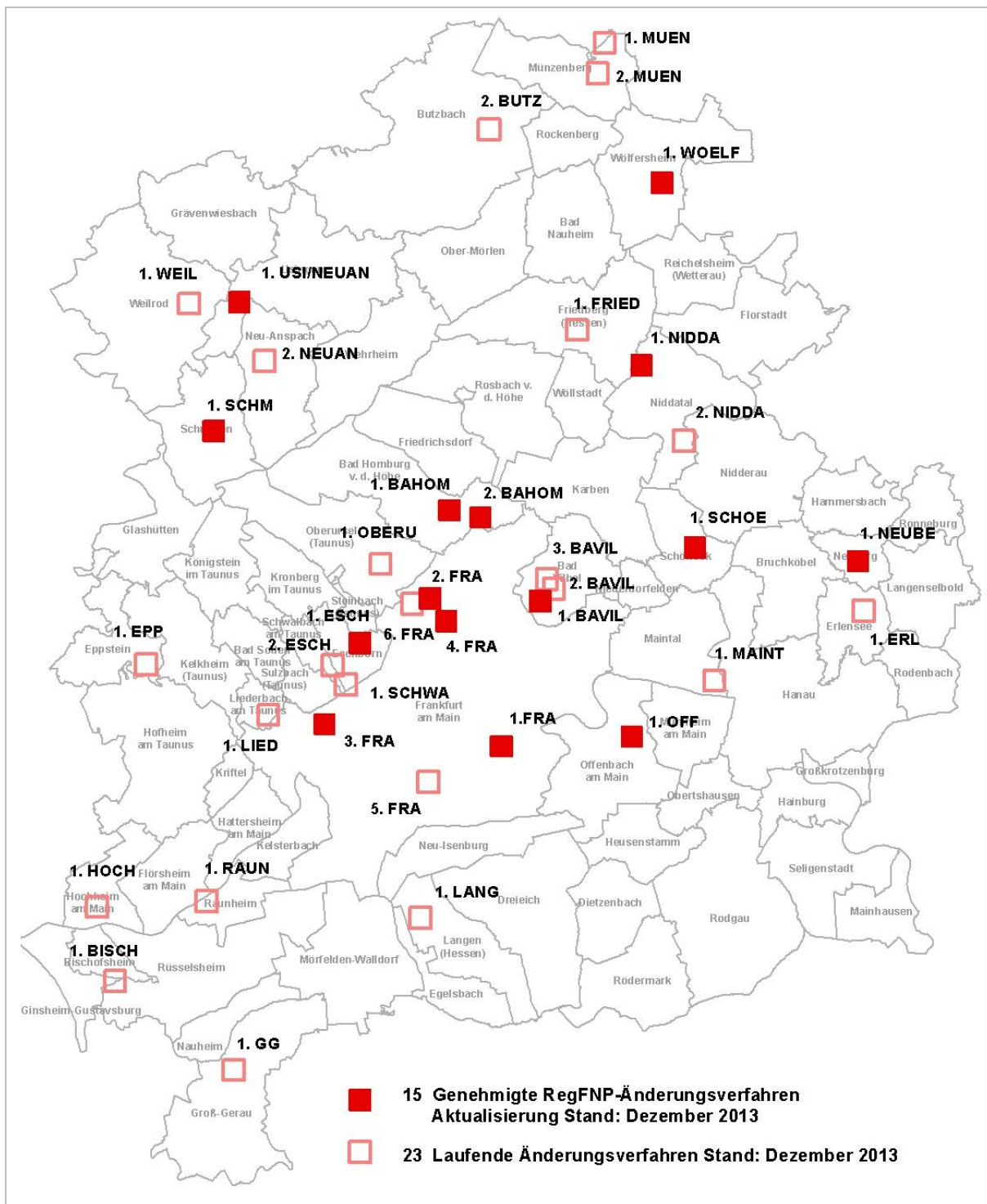
Um eine Gesamtübersicht über die nach § 13a BauGB durchgeführten Bebauungspläne zu erhalten, werden die Verfahren jeweils am Jahresende aufgelistet und den Gremien vorgestellt.

Seit Inkrafttreten des RegFNP am 17.10.2011 bis zum 31.12.2013 wurden für das Verbandsgebiet 102 rechtswirksame Bebauungspläne nach § 13a BauGB erfasst. Davon entsprechen 49 Pläne den Darstellungen des RegFNP. Für 53 Planungen wurden die Darstellungen durch eine redaktionelle Überarbeitung angepasst. Diese Berichtigungen werden kartographisch aufbereitet und fließen in die Bilanzierung mit ein.

### **Zusammenfassung: Aktualisierung des Regionalen Flächennutzungsplans**

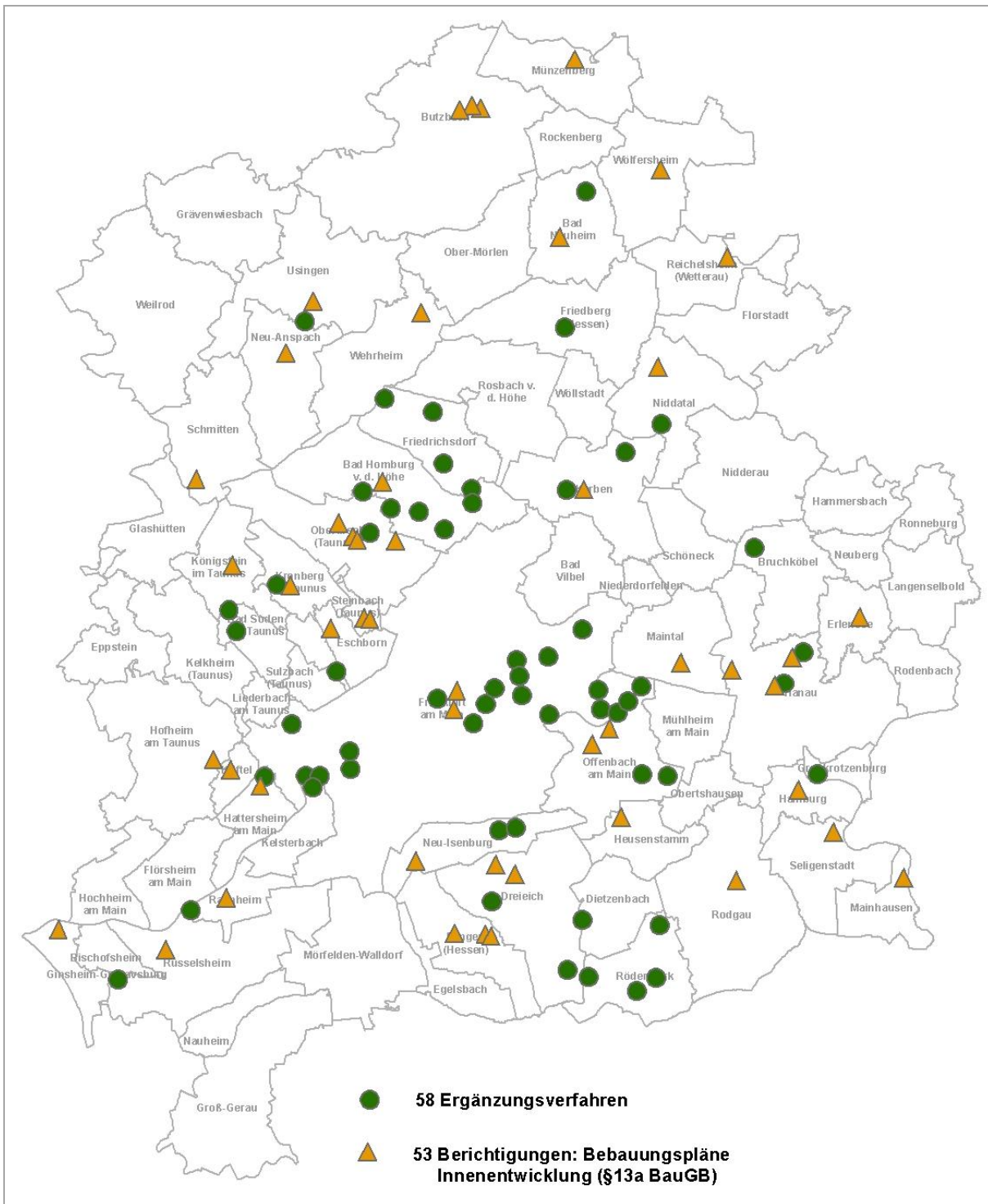
- Der aktuelle RegFNP hat den Planstand vom 31.12.2013.
- Eingearbeitet wurden:  
15 Änderungsverfahren, 58 Ergänzungsverfahren und 53 Bebauungspläne der Innenentwicklung (gem. §13a BauGB)

Karte 1: RegFNP-Änderungsverfahren, Planstand: 31.12.2013



Im Beobachtungszeitraum von Oktober 2011 bis Dezember 2013 wurden insgesamt 15 Änderungsverfahren durchgeführt. Zum Zeitpunkt der Aktualisierung (31.12.2013) befanden sich 23 weitere Änderungen im Verfahren. Der Schwerpunkt der Änderungsverfahren in diesem Zeitraum konzentriert sich auf den Kern des Ballungsraumes im Bereich der Stadt Frankfurt und den Kommunen im Vordertaunus. Die genehmigten Änderungsverfahren können im Internet unter folgendem Link eingesehen werden: [www.region-frankfurt.de/Planung/Regionaler-Flächennutzungsplan/Genehmigte-Änderungen](http://www.region-frankfurt.de/Planung/Regionaler-Flächennutzungsplan/Genehmigte-Änderungen) Darüber hinaus sind aktuell laufende Änderungsverfahren über die RegioMap des Verbandes abrufbar.

**Karte 2: RegFNP-Ergänzungsverfahren und Bebauungspläne nach §13a,  
Planstand: 31.12.2013**



Die Karte zeigt die räumliche Verteilung der 58 Ergänzungsverfahren (grüne Kreise). Ergänzungsverfahren wurden in folgenden Kommunen durchgeführt: Bad Homburg v. d. Höhe, Bad Nauheim, Bad Soden, Bruchköbel, Dietzenbach, Dreieich, Frankfurt am Main, Friedberg, Friedrichsdorf, Ginsheim-Gustavsburg, Großkrotzenburg, Hanau, Hattersheim, Karben, Kelsterbach, Königstein im Taunus, Kronberg im Taunus, Neu-Isenburg, Niddatal, Oberursel (Taunus), Offenbach am Main, Raunheim, Rödermark, Schwalbach und Usingen.

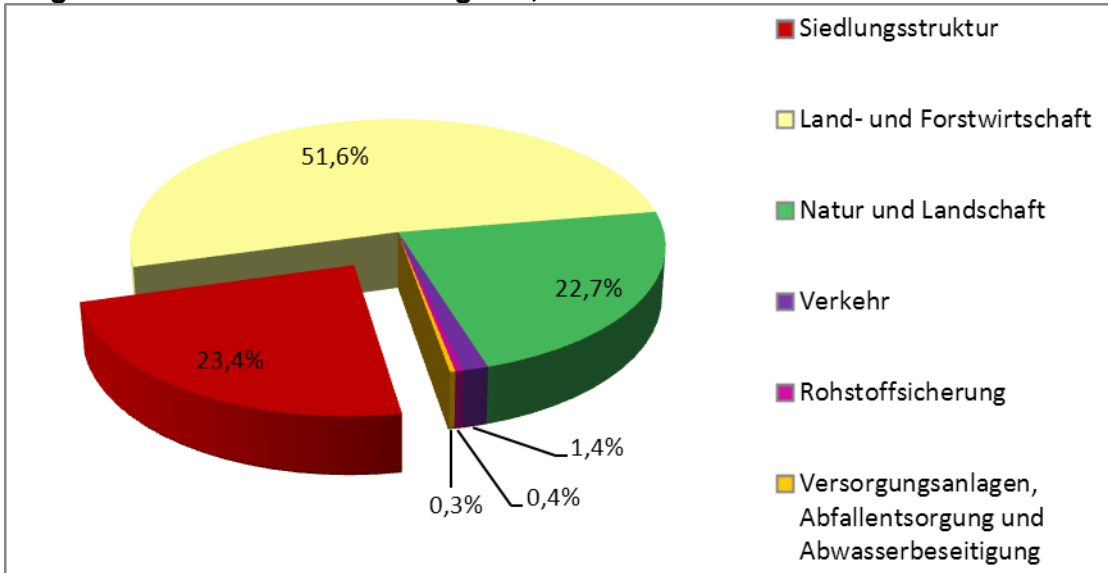
Mit einem gelben Dreieck sind die Bebauungspläne der Innenentwicklung markiert. Daraus wird ersichtlich, welche Kommunen vom Instrument des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB Gebrauch machen, um Entwicklungen im Innenbereich durchzuführen.



## 1.2 Flächenbilanz des RegFNP, Planstand 31.12.2013

Nach der ersten Aktualisierung des RegFNP im Dezember 2013 (seit Rechtskraft des RegFNP im Oktober 2011) ergibt sich für die unterschiedlichen Nutzungen im Verbandsgebiet folgende Flächenbilanz:

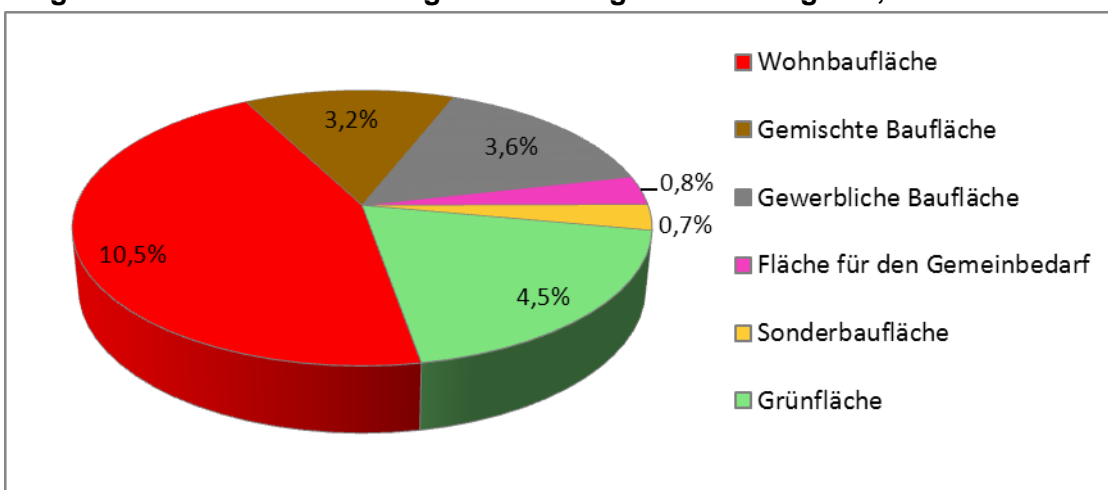
**Diagramm 1: Flächenbilanz – RegFNP, Planstand: 31.12.2013**



Die Fläche für Land- und Forstwirtschaft ist mit 126.696 ha die größte Einzelnutzungskategorie, gefolgt von der Siedlungsstruktur mit 57.653 ha. Fast gleichauf folgt die Kategorie Natur und Landschaft mit 55.777 ha. Zur Siedlungsfläche gehören die Wohnbau- und Gewerbeflächen, Flächen gemischter Nutzung sowie Flächen mit besonderer funktionaler Prägung (Gemeinbedarf, Ver- und Entsorgung). Zur Freifläche zählen im Wesentlichen die landwirtschaftlich genutzten Flächen, Wald- und Wasserflächen sowie Grünflächen und Abbauflächen. Die Gegenüberstellung von Freiflächen zu Siedlungsflächen im Verbandsgebiet ergibt ein Verhältnis von 4:1.

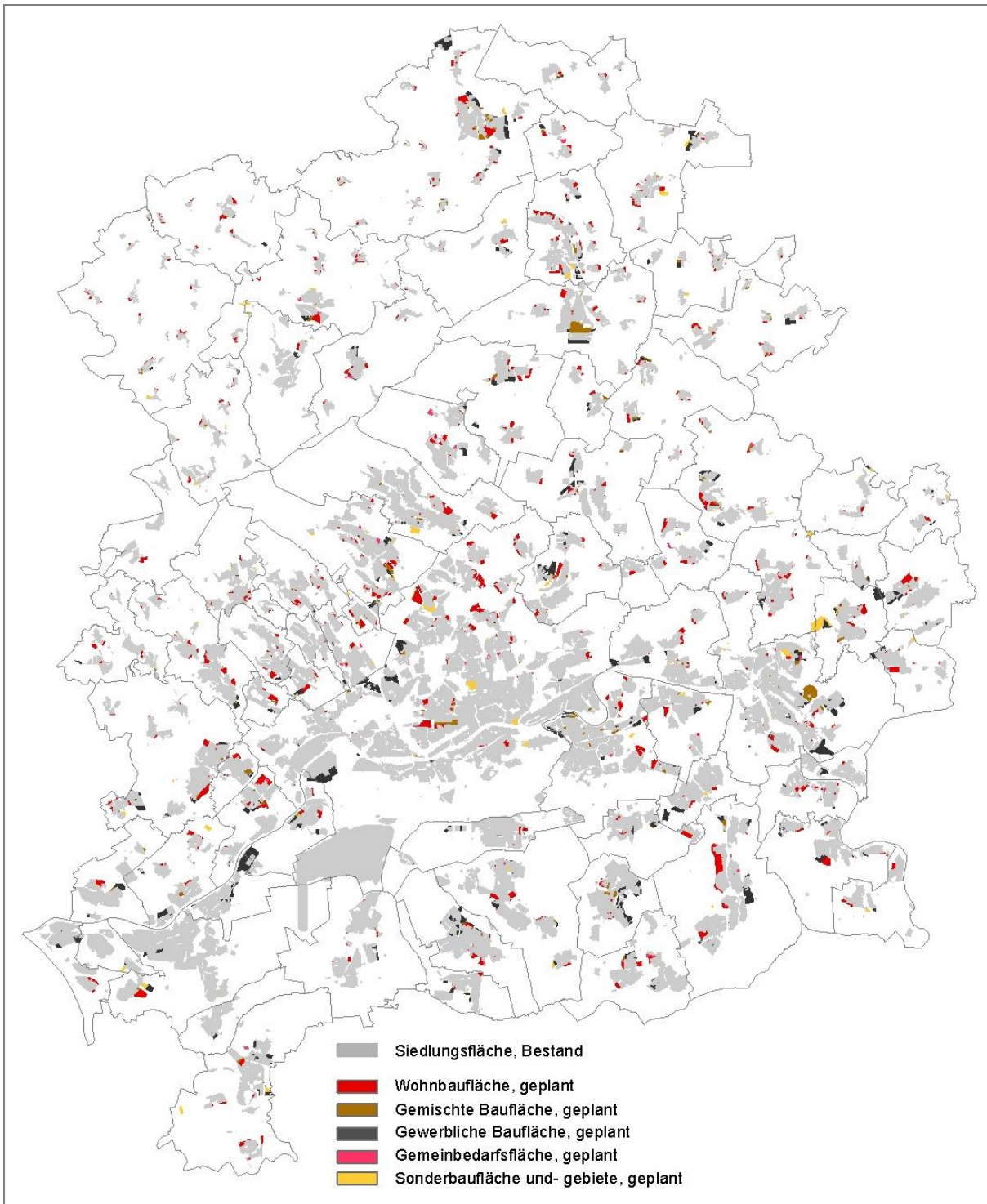
Der Schwerpunkt der weiteren Betrachtung liegt auf der Kategorie Siedlungsstruktur, insbesondere den geplanten Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen. Das folgende Diagramm zeigt die prozentuale Aufteilung innerhalb der Kategorie Siedlungsstruktur. Die einzelnen Kategorien beinhalten jeweils Bestands- und Planungsflächen.

**Diagramm 2: Flächenaufteilung der Siedlungsstruktur RegFNP, Planstand: 31.12.2013**



Auf der nächsten Seite werden die geplanten Bauflächen näher betrachtet. Dargestellt sind die räumliche Verteilung und die Größenordnung der Siedlungsflächen.

**Karte 3: RegFNP-Bauflächenreserven, Planstand: 31.12.2013**

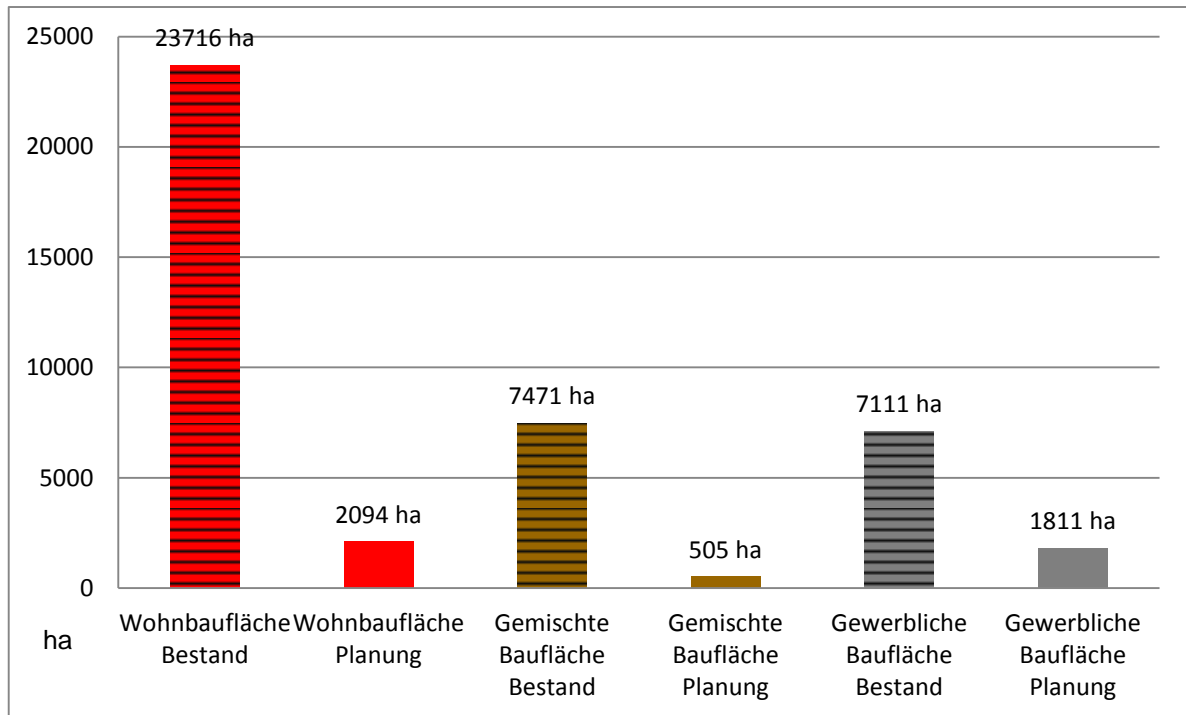


Die Karte zeigt die aktuelle und potenzielle Siedlungsstruktur im Ballungsraum. Bei der Planung bis 2020 wurden Entwicklungsprioritäten gesetzt und Restriktionen berücksichtigt. Für die künftige Entwicklung sind im RegFNP geplante Bauflächen in folgender Größenordnung ausgewiesen:

Wohnbaufläche, geplant	2094 ha
Gemischte Baufläche, geplant	505 ha
Gewerbliche Baufläche, geplant	1811 ha
Gemeinbedarfsfläche, geplant	162 ha
Sonderbaufläche und -gebiete, geplant	406 ha

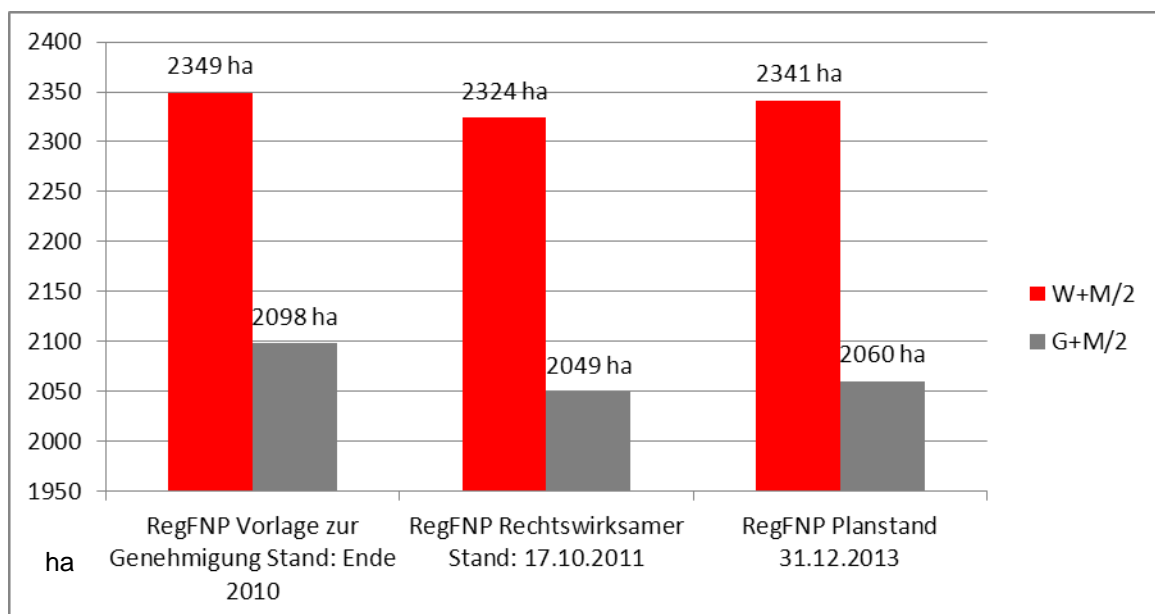
### 1.3 Flächenbilanz des RegFNP – Wohn und Gewerbeflächen

**Diagramm 3: Flächenbilanz der bestehenden und geplanten Wohn-, Misch- und gewerblichen Bauflächen im RegFNP, Planstand: 31.12.2013**



Die gemischte Baufläche (M) dient nach der Baunutzungsverordnung dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Daher wird die gemischte Baufläche in der weiteren Betrachtung jeweils anteilig zur Hälfte den Wohnbau (W) - und gewerblichen Bauflächen (G) zugeordnet. Der RegFNP mit Planstand 31.12.2013 weist somit rund 2.340 ha geplante Wohnbauflächen (W +M/2) und 2.060 ha geplante Gewerbeflächen (G+M/2) aus. Im Nachfolgenden wird aufgezeigt, wie sich die Flächenbilanz der Wohn- und Gewerbeflächen im Zeitablauf verändert hat.

**Diagramm 4: Veränderung der geplanten Wohn- und Gewerblichen Bauflächen von der "Vorlage zur Genehmigung bis zum aktualisierten Planstand 31.12.2013"**



---

---

In Diagramm 4 ist zu erkennen, dass sich durch die Herausnahme der sogenannten „Weißflächen“ die geplanten Bauflächen zwischen der Vorlage zur Genehmigung und des genehmigten, rechtswirksamen Planes verringert hat. In den etwas mehr als zwei Jahren nach Genehmigung des Planes hat sich die Hektarzahl der Wohn- und gewerblichen Bauflächen hauptsächlich bedingt durch die 58 Ergänzungsverfahren der Weißflächen, aber auch durch die 15 RegFNP-Änderungsverfahren sowie die Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, leicht erhöht (Differenz von 28 ha).

Die Flächenbilanz der geplanten Wohn- und gewerblichen Bauflächen hat sich gegenüber dem rechtswirksamen RegFNP nur minimal verändert, was sich im Wesentlichen auf die Inanspruchnahme von Umstrukturierungsflächen im Innenbereich und die Anwendung des Flächenausgleichs bei Änderungsverfahren zurückführen lässt. Die im rechtswirksamen RegFNP dargestellten und im Text (Gemeindeteil) bilanzierten geplanten Bauflächen bilden den Rahmen für weitere Flächeninanspruchnahmen, der nicht überschritten werden soll. Deshalb wird bei Neuausweisung von Bauflächen darauf geachtet, dass an anderer Stelle im Gemeindegebiet geplante Bauflächen zurückgenommen werden.

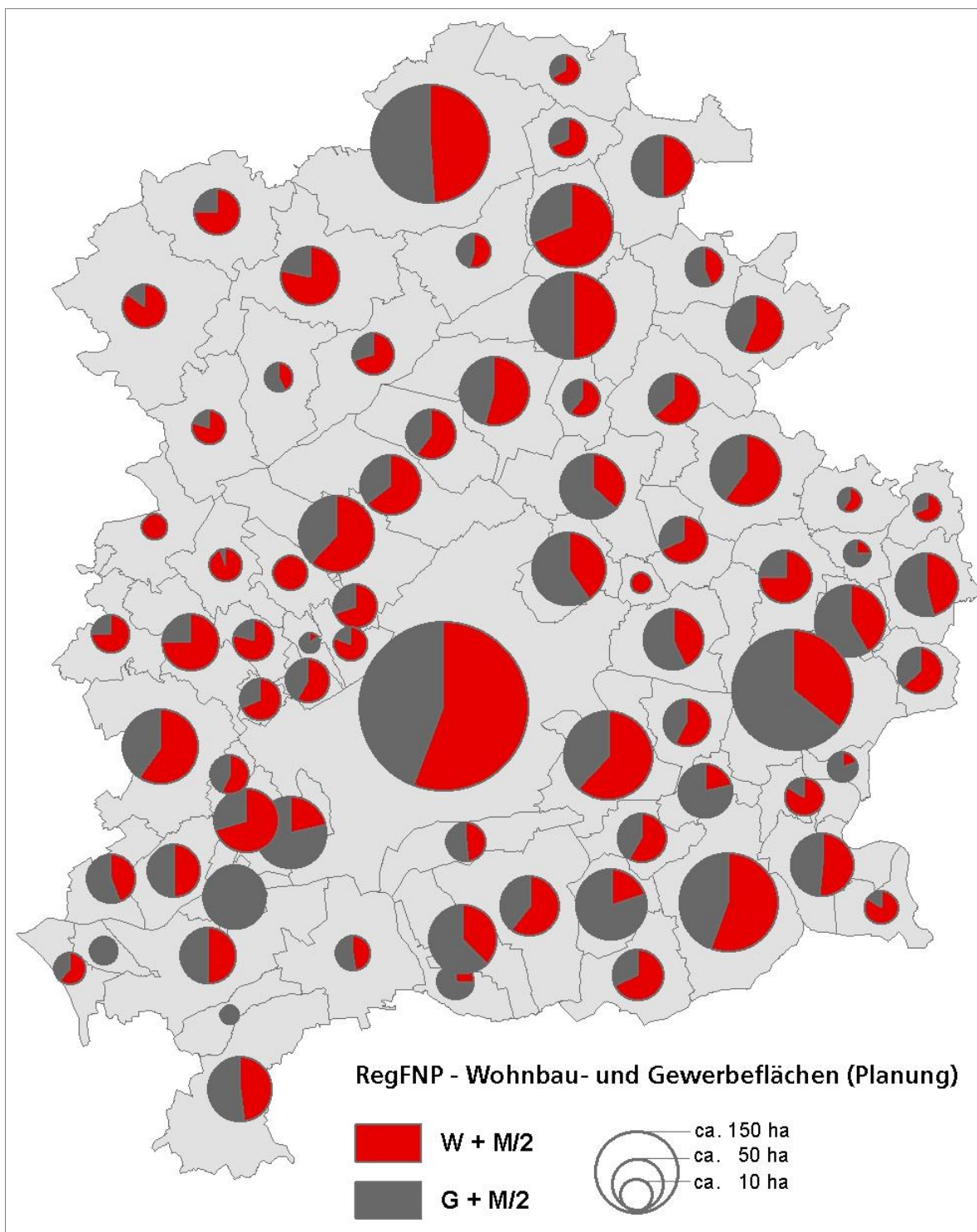
Auf den folgenden Seiten sind die Bilanzen für Wohn- und Gewerbeflächen für die einzelnen Kommunen im Verbandsgebiet aufbereitet (siehe Karte 4, Seite 13)

Mit der jährlichen Aktualisierung und Bilanzierung können Veränderungen im Zeitverlauf abgebildet werden. Es ist vorgesehen, eine Zeitreihe zur Bauflächenentwicklung (Bestand/Planung) zu erstellen, um Aussagen über die Entwicklung des Flächenverbrauchs treffen zu können. Diese Zeitreihe wird dann unter anderem in den Statistik-Viewer des Regionalverbandes im Internet übernommen werden: <http://www.region-frankfurt.de/Verband/Region-in-Zahlen/Statistik-Viewer>

#### **Zusammenfassung: Flächenbilanz des RegFNP**

- Für die Wohnentwicklung sind 2340 ha und für die Gewerbeentwicklung sind 2060 ha aktuell im Plan ausgewiesen.
- Die Flächenbilanz der geplanten Wohn- und gewerblichen Bauflächen hat sich gegenüber dem rechtswirksamen RegFNP nur minimal verändert, was sich im Wesentlichen auf die Inanspruchnahme von Umstrukturierungsflächen im Innenbereich und die Anwendung des Flächenausgleichs bei Änderungsverfahren zurückführen lässt.

**Karte 4: RegFNP-Flächenbilanz - Wohnen und Gewerbe, Planung**



Der RegFNP sieht für Frankfurt mit 489 ha, Hanau mit 249 ha und Butzbach mit 241 ha die derzeit größten geplanten Bauflächen vor. In vier weiteren Kommunen – Rodgau (167 ha), Offenbach (136 ha), Friedberg (130 ha) und Bad Nauheim (118 ha) – gibt es noch jeweils über 100 Hektar Flächenreserven (siehe Tabelle 2, Seite 14). Die Verteilung der Flächenpotenziale auf Wohnen (rot) und Gewerbe (grau) ist von Kommune zu Kommune unterschiedlich ausgeprägt. Ein Wohnschwerpunkt ist z. B. der Vordertaunus, dort sind die Kreise überwiegend rot gefüllt. Der Anteil der geplanten Gewerbeflächen ist dafür im Süden des Ballungsraums entlang der sog. "Mainschiene" in der Regel höher. Die Kommunen Glashütten, Kronberg, aber auch Niederdorfelden haben keine Gewerbeflächenreserven mehr. In Bischofsheim und Raunheim sind keine geplanten Wohnbauflächen ausgewiesen – die Lage im Siedlungsbeschränkungsbereich schließt dort eine weitere Wohnbebauung nahezu aus.

**Tabelle 2: Flächen für Wohnen und Gewerbe in den Städten und Gemeinden**

Städte und Gemeinden	RegFNP -Fläche in ha		Städte und Gemeinden	RegFNP- Fläche in ha	
	W+M/2	G+M/2		W+M/2	G+M/2
<b>Frankfurt am Main</b>	273	216	<b>Main-Taunus-Kreis</b>		
<b>Offenbach am Main</b>	84	52	Bad Soden am Taunus	23	6
<b>Kreis Groß-Gerau</b>			Eppstein	19	6
Bischofsheim	0	13	Eschborn	16	4
Ginsheim-Gustavsburg	11	7	Flörsheim am Main	24	24
Groß-Gerau	34	37	Hattersheim am Main	50	21
Kelsterbach	19	69	Hochheim am Main	18	23
Mörfelden-Walldorf	10	11	Hofheim am Taunus	58	39
Nauheim	0	6	Kelkheim (Taunus)	42	14
Raunheim	0	69	Kriftel	15	11
Rüsselsheim	27	27	Liederbach am Taunus	20	9
<b>Hochtaunuskreis</b>			Schwalbach am Taunus	1	6
Bad Homburg v. d. H.	40	22	Sulzbach (Taunus)	19	14
Friedrichsdorf	26	17	<b>Kreis Offenbach</b>		
Glashütten	11	0	Dietzenbach	17	68
Grävenwiesbach	27	9	Dreieich	37	24
Königstein im Taunus	18	1	Egelsbach	6	17
Kronberg im Taunus	21	0	Hainburg	21	4
Neu-Anspach	6	8	Heusenstamm	24	17
Oberursel (Taunus)	62	38	Langen (Hessen)	30	50
Schmitten	16	4	Mainhausen	16	3
Steinbach (Taunus)	23	10	Mühlheim am Main	22	16
Usingen	47	13	Neu-Isenburg	13	14
Wehrheim	21	9	Obertshausen	11	40
Weilrod	28	5	Rodgau	93	74
<b>Main-Kinzig-Kreis</b>			Rödermark	30	14
Bruchköbel	37	12	Seligenstadt	35	33
Erlensee	36	51	<b>Wetteraukreis</b>		
Großkrotzenburg	3	12	Bad Nauheim	81	37
Hammersbach	6	4	Bad Vilbel	37	55
Hanau	89	160	Butzbach	118	123
Langenselbold	32	37	Florstadt	31	24
Maintal	27	36	Friedberg (Hessen)	65	65
Neuberg	3	9	Karben	27	46
Nidderau	51	34	Münzenberg	10	5
Niederdorfelden	8	0	Niddatal	28	16
Rodenbach	22	13	Ober-Mörlen	11	9
Ronneburg	9	4	Reichelsheim (Wetterau)	11	14
Schöneck	26	12	Rockenberg	17	8
			Rosbach v. d. Höhe	44	37
			Wölfersheim	32	33
			Wöllstadt	14	9
			<b>Regionalverband</b>	<b>2339</b>	<b>2059</b>

RegFNP, Planstand 31.12.2013

## ■ 2. Die tatsächliche Entwicklung

### 2.1 Bebauungspläne auf geplanten Wohn- und Gewerbeflächen im RegFNP

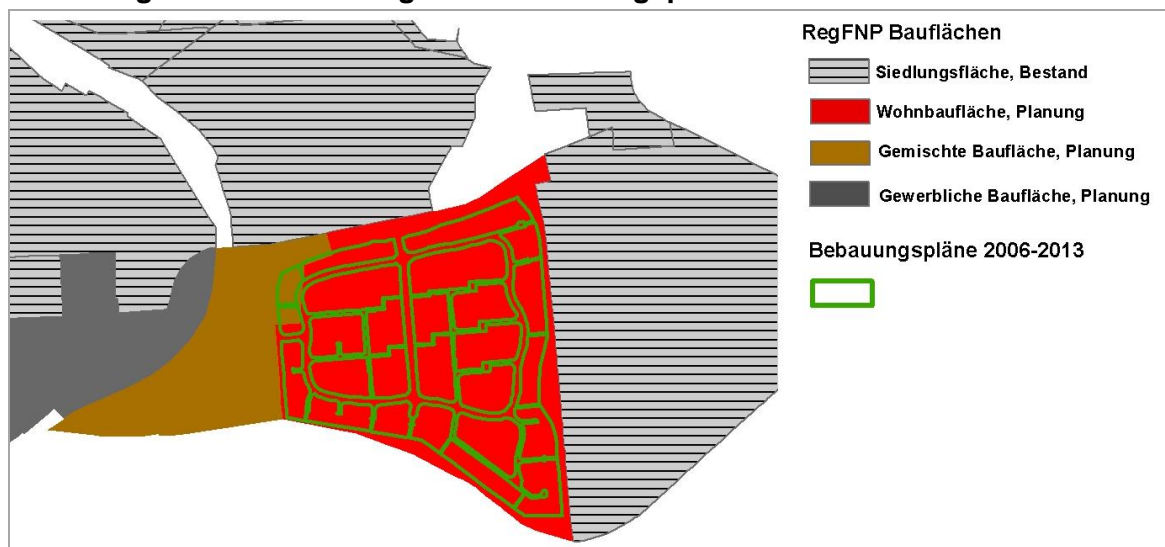
Die Situation zur Information über Bebauungspläne im Gebiet des Regionalverbandes als Grundlage für ein Flächenmonitoringsystem stellt sich folgendermaßen dar:

Alle Bebauungspläne der Mitgliedskommunen, bei denen der Regionalverband zu einer Stellungnahme im Beteiligungsverfahren aufgefordert wurde, sind seit 2006 im internen Bearbeitungssystem (Töb.Info) digital erfasst. Dies ermöglicht dem Regionalverband auch die Durchführung einer Umweltprüfung. Die Bebauungspläne können nach Verfahrensstand, Nutzungsart und Datum ausgewertet werden.

Durch eine Verschneidung der Bebauungspläne mit den geplanten Bauflächen des RegFNP lässt sich ermitteln, für welche Flächen es bereits Bebauungspläne gibt. Auf diese Art lassen sich auch differenziert nach verschiedenen Nutzungsarten und Zeiträumen regionale Entwicklungen aufzeigen. Der planungsrechtliche Status hat auch Auswirkungen auf die zeitliche Verfügbarkeit, denn geplante Bauflächen aus dem RegFNP mit Bebauungsplan sind in der Regel kurzfristiger verfügbar.

Um zu erfassen, auf welchen geplanten Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen im RegFNP Bebauungspläne liegen, wurden alle Bebauungspläne, die beim Regionalverband abschließend bearbeitet oder deren Rechtswirksamkeit festgestellt wurde, zwischen Juni 2006 und März 2014 abgefragt. In die Auswertung selbst sind nur Bebauungsplanflächen mit Wohn-, Misch- und Gewerbenutzung eingegangen. Dies betrifft 796 Vorgänge und 1503 Flächen. In der folgenden Abbildung ist zur Verdeutlichung der Vorgehensweise eine geplante Wohnbaufläche im RegFNP dargestellt, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wurde.

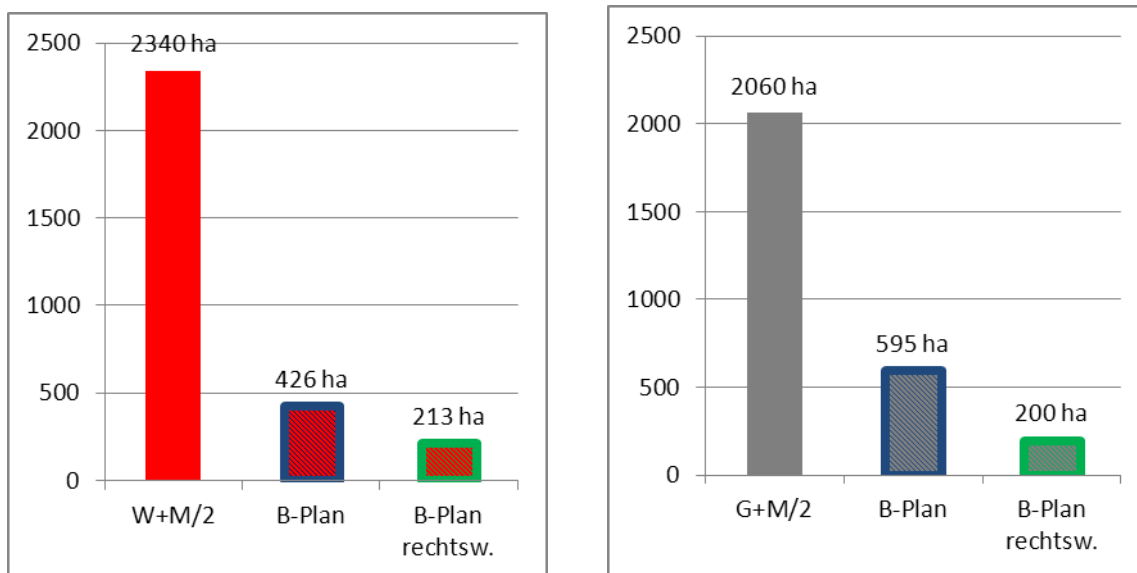
**Abbildung 2: Verschneidung eines Bebauungsplans mit einer Reservefläche**



Die Abfrage für das Verbandsgebiet insgesamt ergab, dass auf rund 426 ha der 2340 ha geplanten Wohnbauflächen und rund 595 ha der 2060 ha geplanten Gewerbeflächen bereits ein Bebauungsplan erstellt wurde. In einem weiteren Schritt wurden die rechtskräftigen Bebauungspläne ausgewertet, über die der Regionalverband durch Meldung der Kommunen Kenntnis erlangt hat.

Die Kommunen sind nicht verpflichtet, dem Regionalverband die rechtswirksamen Bebauungspläne zu melden. In die Betrachtung konnten daher nur die dem Regionalverband zum Zeitpunkt der Auswertung bekannten rechtswirksamen Bebauungspläne eingehen. Von den geplanten Gewerbeflächen liegen rund 200 ha im Bereich eines rechtswirksamen Bebauungsplanes, bei den Wohnbauflächen sind es rund 213 ha. Damit sind von den geplanten Wohn- und Gewerbeflächen insgesamt rund 23 % mit Bebauungsplänen belegt (inkl. Bebauungspläne (B-Pläne) im Verfahren) und davon 9 % mit rechtskräftigen Bebauungsplänen.

**Diagramm 5: Anteil der Bebauungspläne auf geplanten Wohn- und Gewerbeflächen**



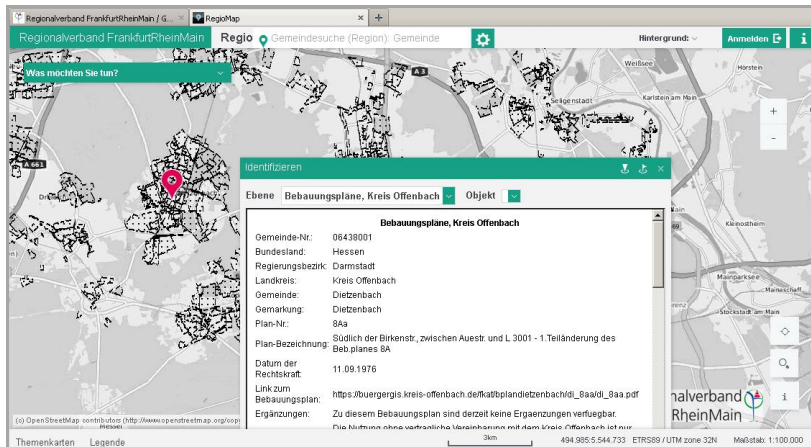
Im Diagramm sind alle erfassten Bebauungspläne im Verbandsgebiet auf geplanten Wohn- und Gewerbeflächen blau umrandet und die rechtskräftigen grün. Eine Übersicht über die Bebauungspläne in den einzelnen Verbandskommunen ist in Karte 5 auf Seite 18 dargestellt. Eine weitere Auswertung, in der die neu aufgestellten Bebauungspläne mit Wohn- oder Gewerbenutzung seit Rechtskraft des RegFNP ermittelt wurden, ist in Karte 6 auf Seite 19 dargestellt.

Auswertbare Bebauungspläne liegen dem Verband seit 2006 vor. Die Datenverfügbarkeit bei den Bebauungsplänen wird sich verbessern. Die europäische INSPIRE-Richtlinie<sup>1</sup> fordert dies für neue digitale Pläne ab 2015. Der Regionalverband unterstützt die Mitgliedskommunen bei der digitalen Bebauungsplanerfassung und stellt zur Bebauungsplanauskunft einen Kartendienst im Internet bereit, dieser ist über die RegioMap des Verbandes abrufbar. Im Internet-Kartendienst sind bereits erste Kreise (Offenbach, Groß-Gerau) und Kommunen eingepflegt. Aber auch mit Einführung der INSPIRE-Richtlinie liegt noch keine Garantie für eine Vollständigkeit der Informationen vor. Um die Daten vollständig erfassen zu können, ist der Verband weiterhin auf die Zusammenarbeit mit den Kreisen und Kommunen angewiesen.

<sup>1</sup> Die INSPIRE-Richtlinie (**IN**frastructure for **SP**atial **IN**fo**R**mation in **E**urope) definiert den rechtlichen Rahmen für den Aufbau von Geodateninfrastrukturen. In der Praxis fordert INSPIRE eine einheitliche Beschreibung der Geodaten und deren Bereitstellung im Internet. Davon betroffen sind insbesondere die digital bei den Kommunen vorliegenden Bebauungspläne.



**Abbildung 3: Internet-Kartendienst zur Bebauungsplanauskunft in der RegioMap**

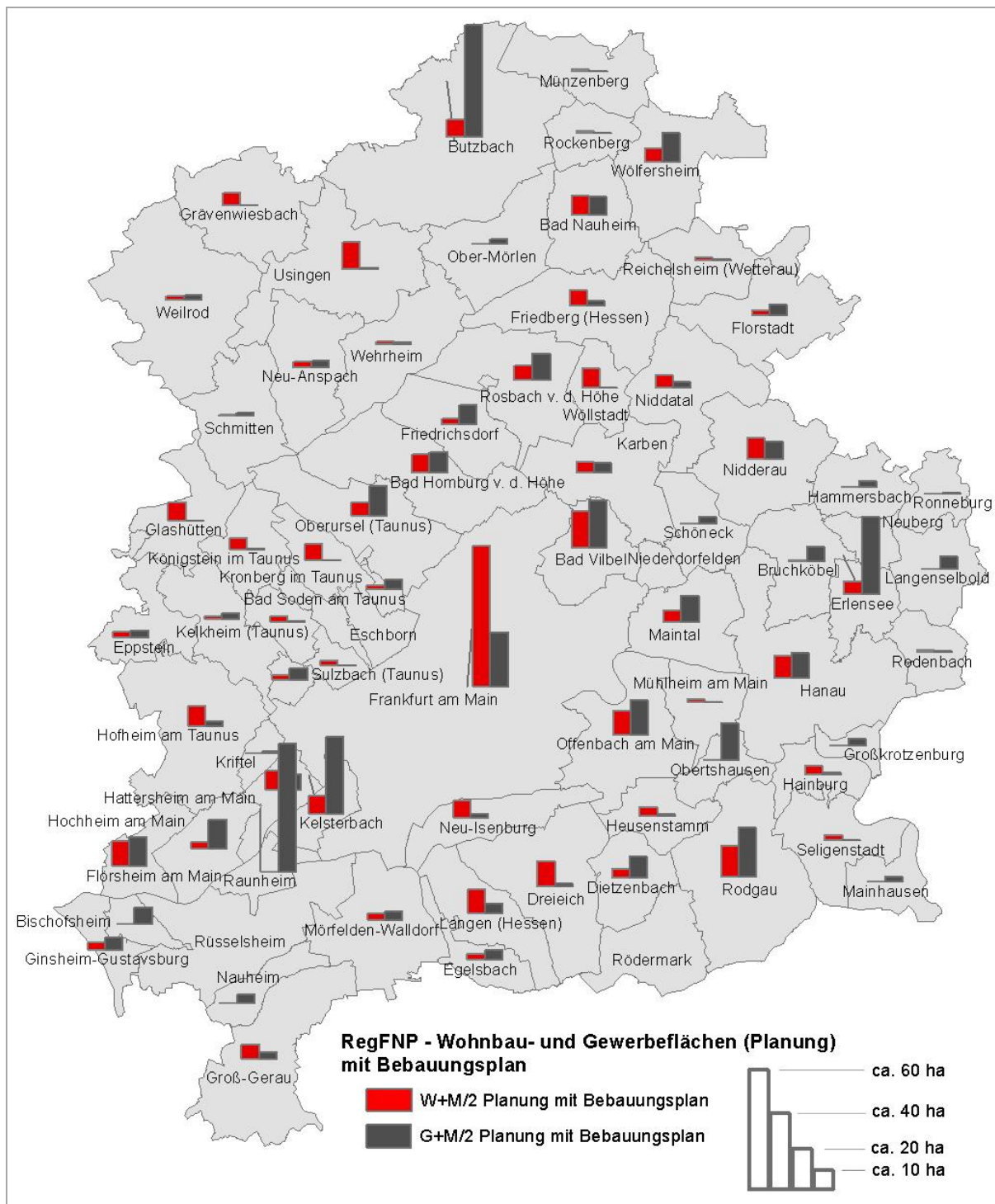


Viele Bausteine für eine flächendeckende Bebauungsplanauskunft sind bereits vorhanden. Es mangelt noch an einer Zusammenführung der vorhandenen Informationen. Die Abteilungen Planung und KommunalService werden sich 2014 verstärkt für die Umsetzung eines flächendeckenden Auskunftssystems für das Verbandsgebiet engagieren. Mit diesem System wird es auch möglich sein, die geplanten Bauflächen, welche mit Bebauungsplänen überplant sind, zu erfassen und in der RegioMap des Verbandes für alle Kommunen zugänglich zu machen.

### **Zusammenfassung: Bebauungspläne auf geplanten Wohn- und Gewerbeflächen**

- Rund 23 % der geplanten Wohn- und gewerblichen Bauflächen des RegFNP liegen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (Erfassungszeitraum ab 2006) dies sind 426 ha für Wohnen und 595 ha für Gewerbe.
- Es konnten bisher nur die dem Verband seit 2006 vorgelegten Bebauungspläne erfasst werden. Die Datenverfügbarkeit bei den Bebauungsplänen wird sich aufgrund der Einführung der europäischen INSPIRE-Richtlinie in Zukunft voraussichtlich verbessern.
- Der Regionalverband stellt für die Bebauungsplanauskunft einen eigenen Internet-Kartendienst bereit.

## Karte 5: Übersicht Bebauungspläne auf geplanten Wohn- und Gewerbeflächen

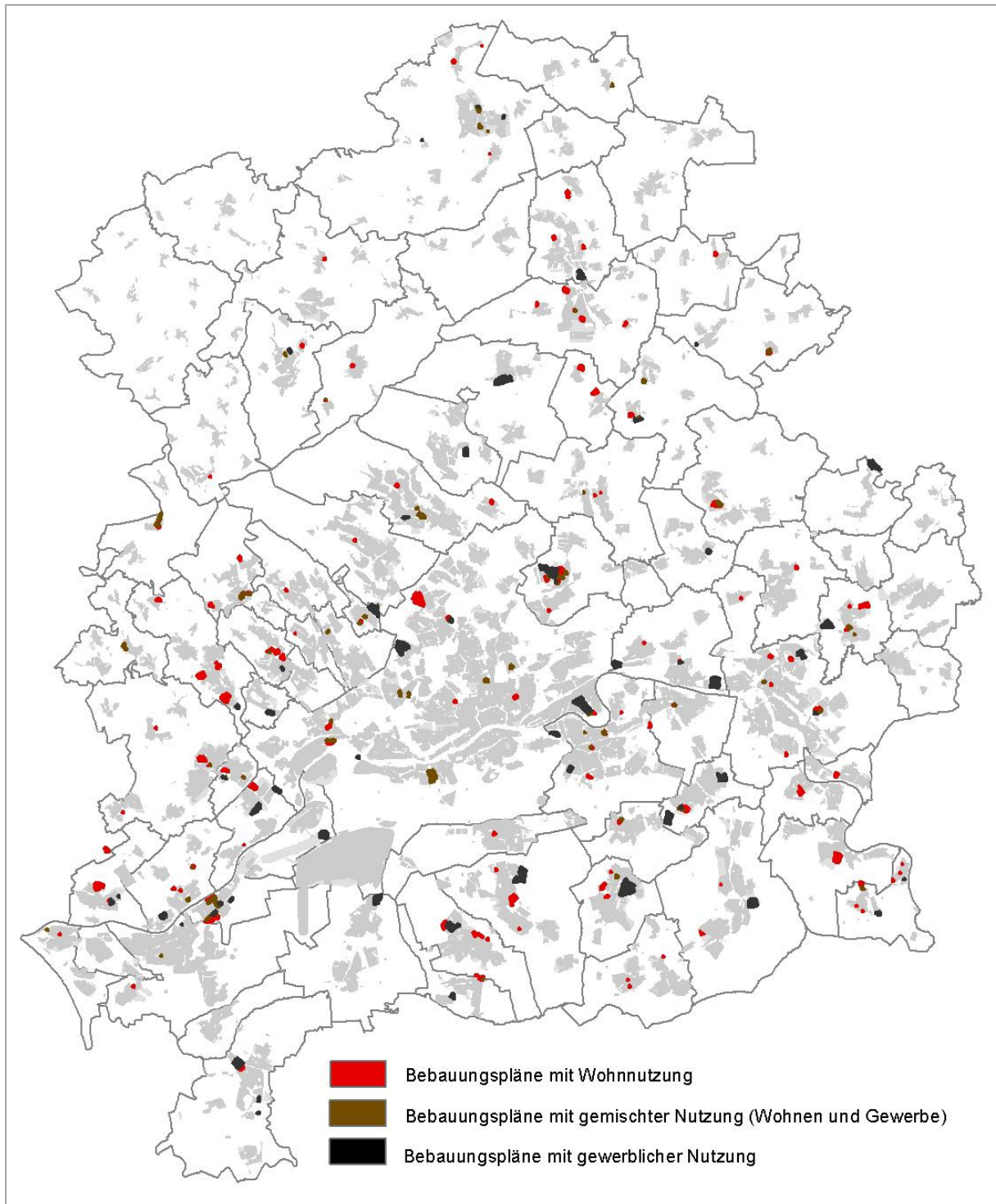


Die Karte zeigt, nach Kommunen aufgesplittet, auf wie viel Hektar geplanten Bauflächen Bebauungspläne von den Kommunen aufgestellt wurden. Zu erkennen ist, dass einige Kommunen (trotz großer vorhandener Planungsfläche aus dem RegFNP, siehe Tabelle 2) kaum Bebauungspläne auf diesen Fläche aufstellten, wie beispielsweise Weilrod, Schmittten, Hofheim, Seligenstadt. Andere Kommunen, wie zum Beispiel Raunheim, haben seit 2006 auf ihren vorhandenen geplanten Gewerbeflächen viele Bebauungspläne aufgestellt.

Im Allgemeinen wird deutlich, dass einige Kommunen eine sehr aktive Bauleitplanung betreiben, in anderen wiederum findet zur Zeit keine weitere Planung statt. Anzumerken ist allerdings, dass hier nur die Bebauungspläne erfasst wurden, die seit 2006 entwickelt wurden.

## 2.2 Neue Bebauungspläne mit Wohn- oder Gewerbenutzung seit Rechtskraft des RegFNP

Karte 6: Neu aufgestellte Bebauungspläne mit Wohn-, Misch-, oder Gewerbenutzung



Die Karte zeigt neu aufgestellte und vorhabenbezogene Bebauungspläne mit Wohn-, Misch-, oder gewerblicher Nutzung im Zeitraum von der Rechtskraft des RegFNP (17.11.2011) bis zur Aktualisierung am 31.12.2013. Insgesamt sind dies 213 Verfahrensvorgänge mit 271 Flächen. Die Flächennutzungen sind wie folgt verteilt: 136 Flächen mit Wohnnutzung, 69 Flächen mit gemischter Nutzung und 66 Flächen mit gewerblicher Nutzung.

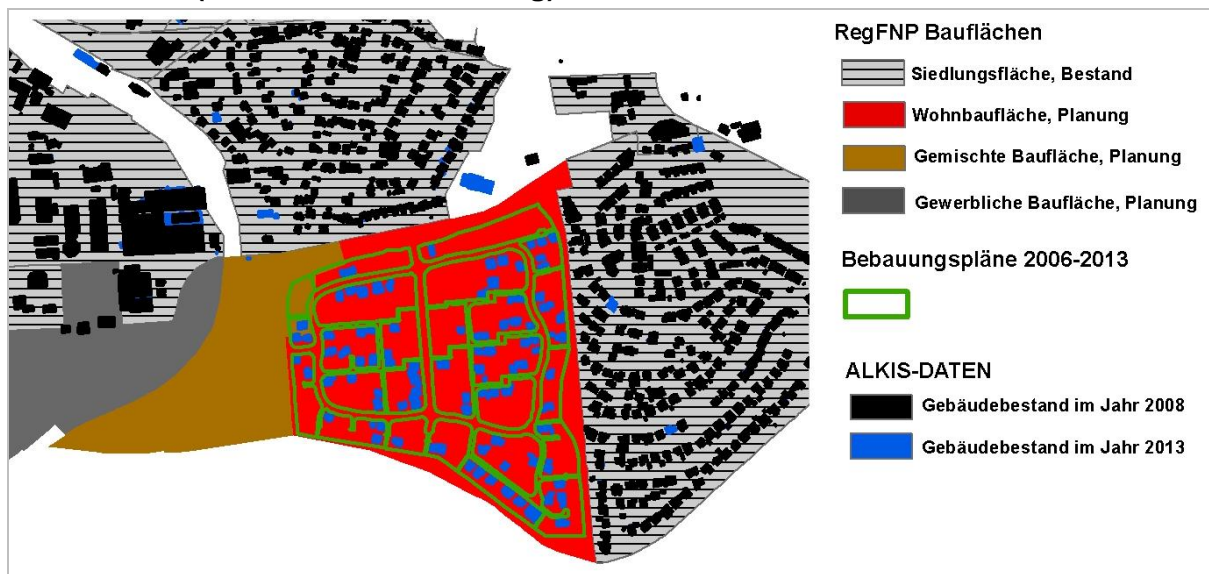
## 2.3 Flächeninanspruchnahme auf geplanten Wohn- und Gewerbeflächen im Regionalen Flächennutzungsplan

Die Flächenausweisungen im RegFNP und vorhandene Bebauungspläne schaffen zwar planungsrechtlich die Möglichkeit einer Bebauung, lassen jedoch keine Rückschlüsse auf die tatsächliche Bebauung zu. Die letzte Bestandsanpassung der Flächen im RegFNP fand im Ausstellungsverfahren statt, was dazu führt, dass geplante Flächen des RegFNP teilweise bereits bebaut sind. In diesem Kapitel steht daher die tatsächliche Inanspruchnahme der im RegFNP ausgewiesenen Wohn- und Gewerbeflächen im Vordergrund.

Dafür hat der Regionalverband begonnen, die bauliche Entwicklung auf den geplanten Wohn- und gewerblichen Bauflächen zu beobachten. Für den angestrebten Zweck und die Bearbeitungsgenauigkeit haben sich die Daten des Amtliche Liegenschaftskatasterinformati-onssystems (ALKIS) in Verbindung mit den jeweils neuesten Luftbildern als geeignete Da-tengrundlage erwiesen. Die Nutzung der Fortschreibungsstände des Liegenschaftskatasters ermöglicht es sowohl den aktuellen Nutzungsstand von Flächen darzustellen, als auch den Vergleich mit vergangenen Nutzungsständen.

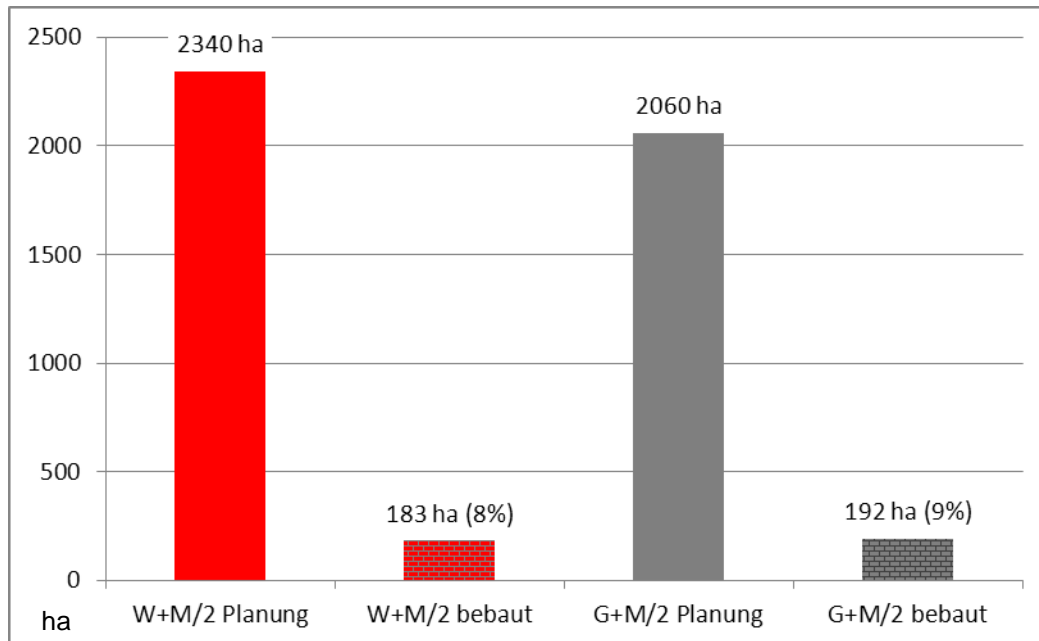
Um zu ermitteln, wie viele Entwicklungspotenziale auf den Reserveflächen für die Wohn- und Gewerbenutzung dem Siedlungsraum künftig zur Verfügung stehen, wurden die geplanten Wohn-, Misch- und gewerblichen Bauflächen des RegFNP, Planstand 31.12.2013, mit den jeweils aktuellen Gebäudedaten (Stand: 31.12.2013) ins Verhältnis gesetzt.

**Abbildung 4: Beispiel für eine Erfassung mittels ALKIS-Daten  
(vereinfachte Darstellung)**



Zur Verdeutlichung ist ein Ausschnitt der Erfassung im obigen Schaubild zu sehen. Anhand der blau dargestellten ALKIS- Gebäudedaten lässt sich mittels einer Verschneidung im Geoinformationssystem der Stand der Bebauung auf den geplanten Bauflächen im RegFNP ermitteln.

**Diagramm 6: Bautätigkeit auf geplanten Wohn- und Gewerbeflächen**



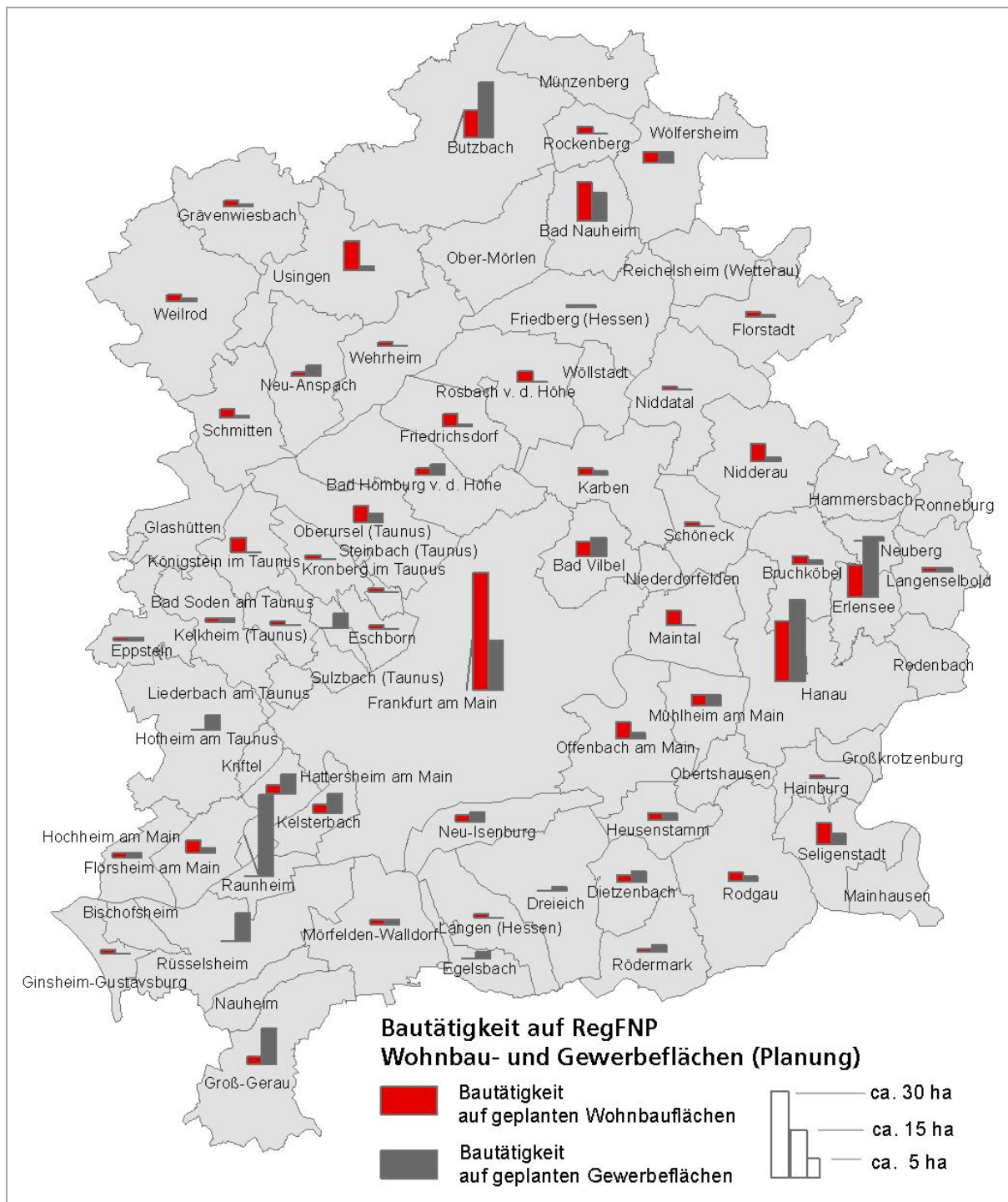
Wie das Diagramm zeigt, sind rund 8 % (183 ha) der geplanten Wohnbauflächen und rund 9 % (192 ha) der geplanten Gewerbeflächen bereits realisiert. Künftig ist vorgesehen, die Bebauung der Reserveflächen jährlich mittels der jeweils aktuellen ALKIS-Daten abzufragen, um die bauliche Entwicklung auf den geplanten Wohn- und Gewerbeflächen im Zeitverlauf zu beobachten.

Die räumliche Verteilung der Flächeninanspruchnahme auf den geplanten Wohn- und Gewerbeflächen im Verbandsgebiet ist in der Karte 7 auf Seite 22 ersichtlich.

#### **Zusammenfassung: Flächeninanspruchnahme auf geplanten Wohn- und Gewerbeflächen**

- Rund 183 ha der Wohnbaureserven und 192 ha der Gewerbereserven des RegFNP sind bebaut. Dies entspricht rund 9 % der geplanten Wohn- und gewerblichen Bauflächen des RegFNP

## Karte 7: Übersicht Flächeninanspruchnahme auf geplanten Wohn- und Gewerbeflächen



In der Karte wird die Flächeninanspruchnahme der Mitgliedskommunen des Verbandes auf den geplanten Bauflächen des RegFNP 2010 dargestellt.

Eine große Wohnbautätigkeit fand in den Städten Frankfurt, Hanau, Erlensee, Nidderau, Bad Nauheim, Butzbach, Usingen und den Vordertaunuskommunen statt. In den Kommunen um den Flughafen Frankfurt wurden eher die geplanten Gewerbeflächen bebaut, wie zum Beispiel in Raunheim, Rüsselsheim und Groß-Gerau. Dies lässt sich auf die Fluglärmimmissionen zurückführen.

Zu erkennen sind auch die Kommunen, in denen wenig oder gar keine Bautätigkeit stattgefunden hat.

---

---

## ■ 3. Wohnbaupotenziale

### 3.1 Erfassung und Monitoring

Im Regionalen Flächennutzungsplan sind die Baulücken im Innenbereich noch nicht erfasst. Daher wurde im Rahmen der Plattform Innenentwicklung Wohnen eine Methode entwickelt, diese weiteren Potenzialflächen flächendeckend für alle 75 Kommunen des Regionalverbandes zu erfassen.

Im Jahre 2011 wurde mit einer Ersterfassung die Basis für ein umfassendes Monitoring der Wohnbauflächen für das Verbandsgebiet gelegt. Das Monitoring der Wohnbaupotenziale beinhaltet neben der baulichen Entwicklung auf Reserveflächen im Wesentlichen die Erfassung von Baulücken im Innenbereich sowie von Konversions- und Umstrukturierungsgebieten innerhalb der Wohn- und Mischgebiete des RegFNP. Möglicherweise vorhandene Hemmnisse für eine Bebauung wurden bei der Ersterfassung nicht berücksichtigt; es fand auch keine Bewertung der Bebaubarkeit einzelner Grundstücke statt. Bei den erhobenen Außenpotenzialen handelt es sich um Bruttobauland, während bei den Innenpotenzialen überwiegend die erschlossenen Grundstücke erfasst sind. Die erfassten Wohnbaupotenziale sind in Karte 8 auf Seite 24 dargestellt.

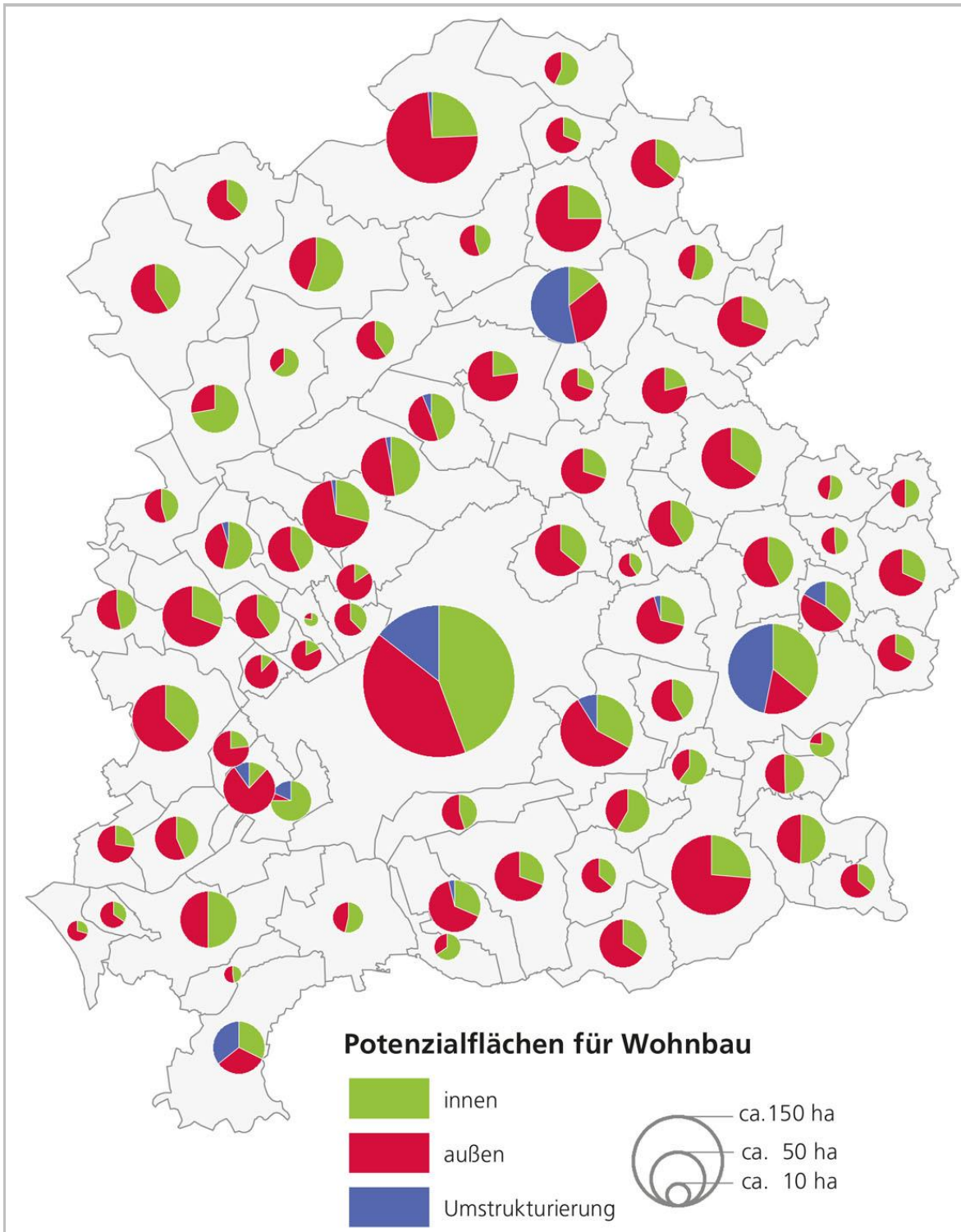
Anhand der gewählten Methodik ist ein Monitoring aller Wohnbaupotenziale in regelmäßigen Zeitabständen mit wenig Zeitaufwand realisierbar. Um die Tendenz der Entwicklung aufzeigen zu können, wird alle ein bis zwei Jahre die Bautätigkeit erfasst. Für den angestrebten Zweck und die Bearbeitungsgenauigkeit haben sich die ALKIS-Daten (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) in Verbindung mit den neuesten Luftbildern als geeignete Datengrundlage erwiesen. Aktuell wird die Wohnbautätigkeit der letzten zwei Jahre ausgewertet. In Karte 9 auf Seite 25 ist die Tendenz der Wohnbauentwicklung in den einzelnen Verbandskommunen dargestellt.

Für die Fortschreibung und bei Änderungsverfahren des RegFNP sind die erfassten Potenziale eine wichtige Grundlage. Gleichzeitig liefern sie eine erste grobe Einschätzung über die Innenentwicklungspotenziale, die gemäß der BauGB-Novelle 2013 (Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden, §1a (2) BauGB) bei Neuinanspruchnahmen von geplanten Siedlungsflächen zu erfassen sind.

#### **Zusammenfassung: Wohnbaupotenziale - Erfassung und Fortschreibung**

- Es wurden erstmals flächendeckend die im RegFNP nicht dargestellten Innenpotenziale für Wohnen erfasst und Grundlagen für eine kontinuierliche Beobachtung gelegt.
- Diese Potenziale liefern eine erste grobe Einschätzung über die Innenentwicklungspotenziale, die gemäß der BauGB-Novelle 2013 bei Neuinanspruchnahmen von geplanten Siedlungsflächen erfasst werden sollen.

**Karte 8: Potenzialflächen für den Wohnungsbau (Stand 2011)**

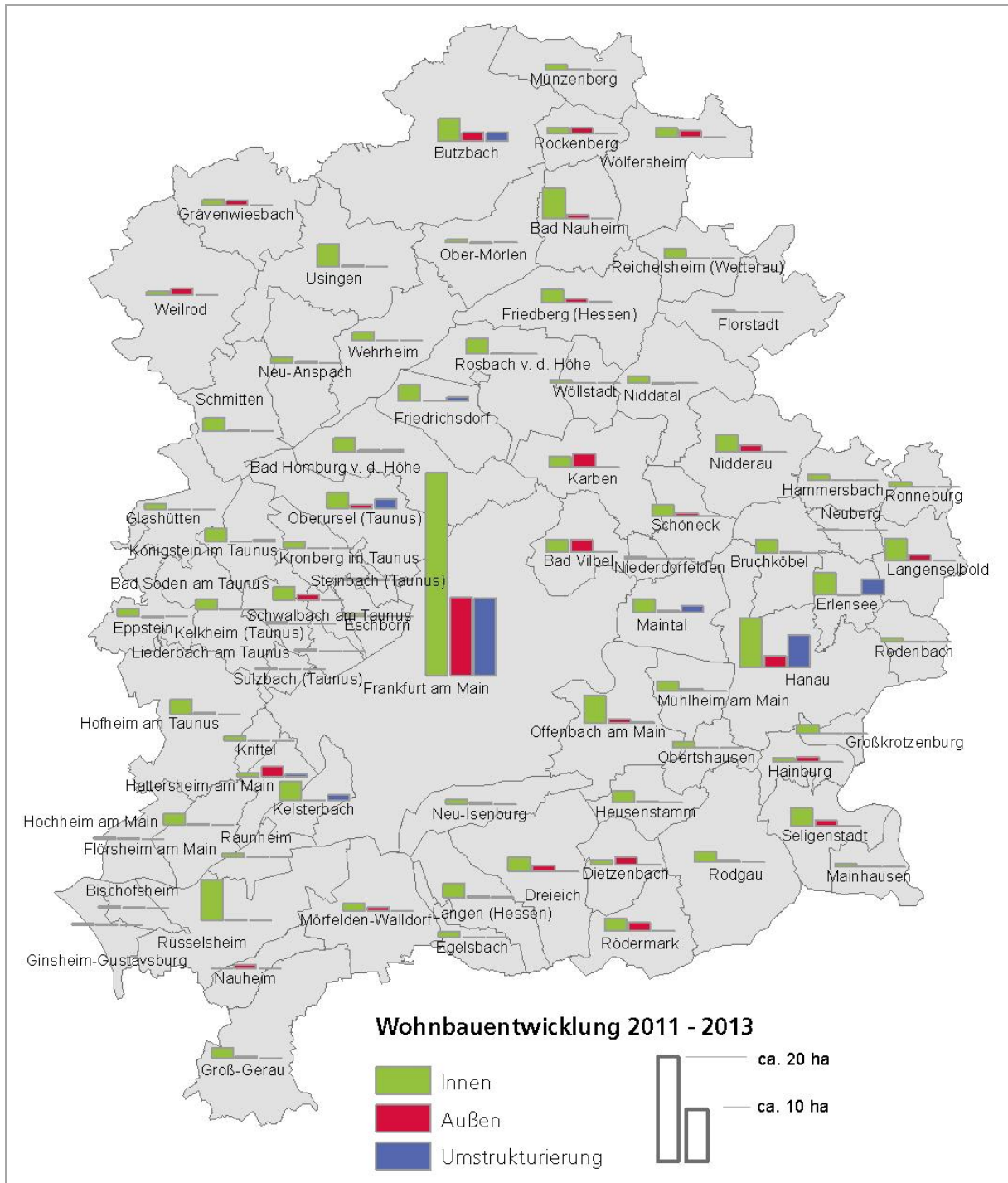


Am nördlichen Rand der Region, in den ländlichen Gebieten mit eher dörflichen Strukturen, sind bezogen auf die Einwohnerzahl sowohl die Innenpotenziale (grün) als auch die Außenpotenziale (rot) besonders groß, wie zum Beispiel in Weilrod oder Grävenwiesbach. Einige Städte und Gemeinden haben – innen wie außen – nur noch sehr begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten. Dies gilt zum Beispiel für Schwalbach und Ginsheim-Gustavsburg.

Frankfurt, Offenbach, Hanau, Groß-Gerau und Friedberg verfügen über große Umstrukturierungspotenziale (blau). Kommunen im Siedlungsbeschränkungsgebiet, wie Raunheim, Nauheim oder Bischofsheim, verfügen nur noch über geringe oder gar keine Neubaufächen im Außenbereich; sie werden künftig ausschließlich auf die Innenentwicklung angewiesen sein.



## Karte 9: Monitoring der Wohnbaupotenziale 2011-2013

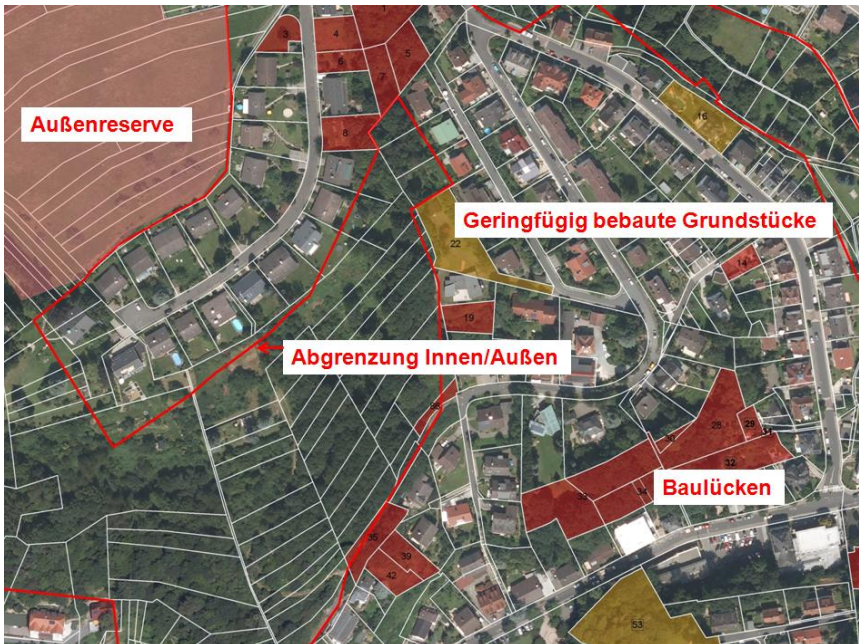


Die Grenze zwischen innen und außen ist für das Flächenmonitoring definiert worden. Danach umfasst der Innenbereich alle Flächen, die im Luftbild 2009 schon als erschlossene Neubaugebiete zu erkennen waren. Somit hat die Grenze nichts mit dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zu tun. Dies wirkt sich auch in der Darstellung der derzeitigen Flächenstatistik in einer Überhöhung der Innenpotenziale aus. Erst durch einen größeren zeitlichen Betrachtungszeitraum wird ein differenziertes Bild entstehen, welche Kommunen vornehmlich auf Innenentwicklung setzen. Deutlich erkennbar wird in der Bilanz die große Bedeutung der Innenentwicklung bei der Inanspruchnahme von Wohnbauflächen. Zu sehen ist auch, dass Kommunen wie zum Beispiel Frankfurt und Hanau für die Entwicklung auf die Konversions- und Stadtumbauflächen zurückgreifen.

## 3.2 Innenentwicklungspotenziale Wohnen: Bewertung

Im Projekt Innenentwicklung des Regionalverbandes wird es den teilnehmenden Kommunen ermöglicht, die automatisiert erstellten Innenentwicklungspotenziale städtebaulich zu bewerten und bei Bedarf zu einem Baulandkataster auszubauen. Hierbei werden neben den Baulücken auch geringfügig bebaute Grundstücke (Grundflächenzahl bis maximal 0,15) erfasst.

**Abbildung 5: Innenentwicklungspotenziale**



Im Projekt wird der automatisiert erstellte Potenzialflächenpool um jene Flächen bereinigt, die zwar als unbebaut erfasst wurden, tatsächlich aber nicht zu bebauen sind (zum Beispiel nicht zu erschließende Innengrundstücke, Spiel- oder Parkplätze etc.). Somit können qualifizierte Aussagen getroffen werden.

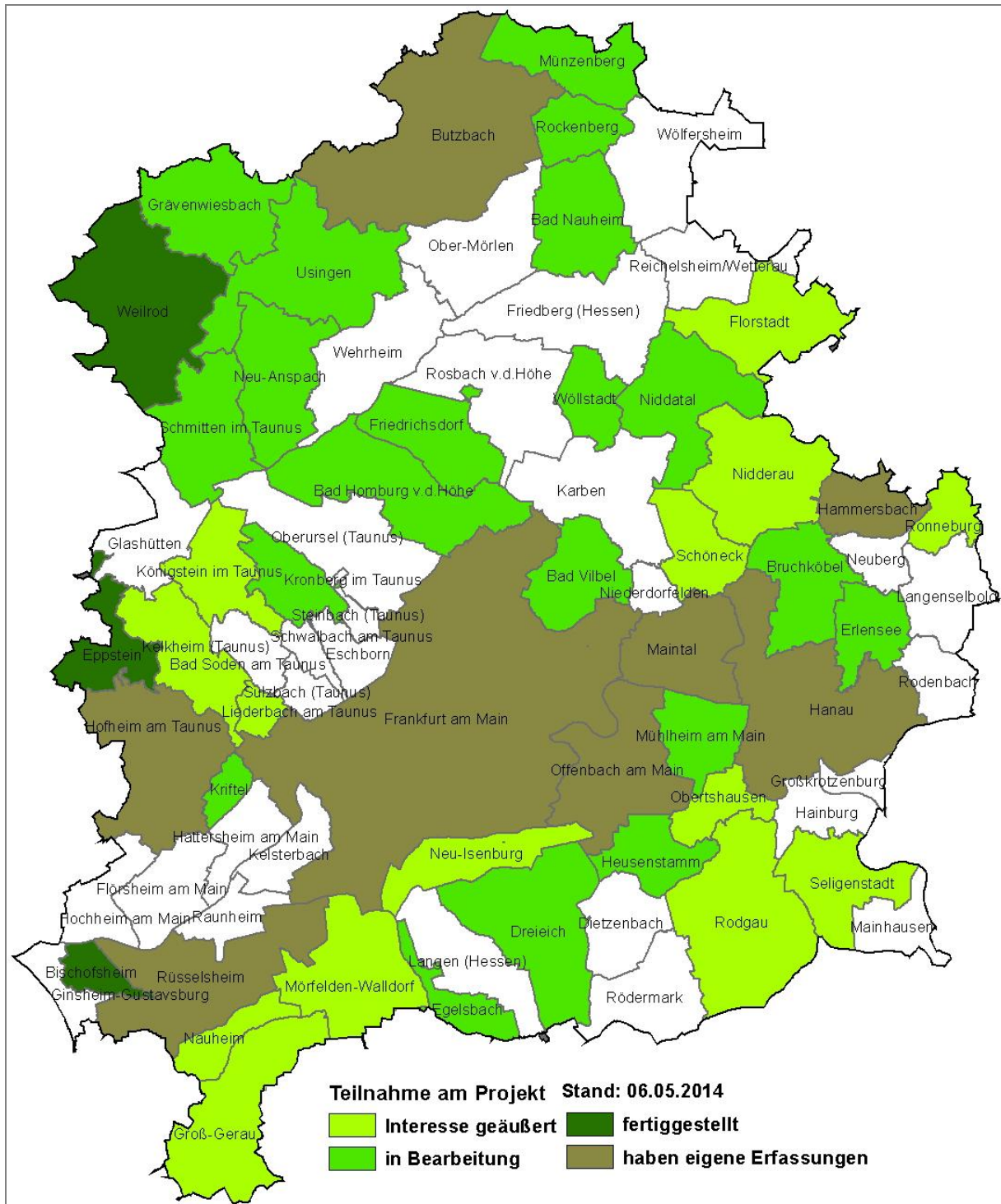
Die Vorgehensweise zeigt überzeugende Ergebnisse: Ca. 80 % der automatisiert erfassten Baulücken können in ihrem Potenzial für Wohnbebauung bestätigt werden. Die Nachverdichtungsmöglichkeiten auf mindergenutzten Grundstücken sind stärker von den städtebaulichen Rahmenbedingungen und Entwicklungsleitbildern im jeweiligen Stadt- oder Ortsteil abhängig. Es hat sich herausgestellt, dass die automatisierte Herangehensweise die Aufmerksamkeit auch auf bislang von den Kommunen noch nicht wahrgenommene Potenziale lenkt. Die gesamtstädtische Betrachtungsweise ermöglicht neue Sichtweisen und liefert wertvolle Diskussionsimpulse. Außerdem wurde es von den beteiligten Kommunen sehr geschätzt, dass durch die systematische Beschäftigung mit dem Thema ein proaktives Handeln für Innenentwicklung möglich wird.

Bei Bedarf unterstützt der Verband die Kommunen auch bei der Eigentümeransprache, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit. Das Ergebnis des Projektes ermöglicht es dem Verband, eine validierte Einschätzung der Innenentwicklungspotenziale in die Fortschreibung des RegFNP einzustellen.

### **Zusammenfassung: Bewertung der Innenentwicklungspotenziale Wohnen**

- Über die Hälfte der Mitgliedskommunen des Regionalverbandes beschäftigt sich mit der Erfassung von Innenentwicklungspotenzialen.
- Die ersten Ergebnisse zeigen, dass etwa 80 % der automatisiert erfassten Baulücken ein Potenzial für Wohnbebauung aufweisen.

Karte 10: Projekt Innenentwicklung – Teilnehmer, Stand: Mai 2014



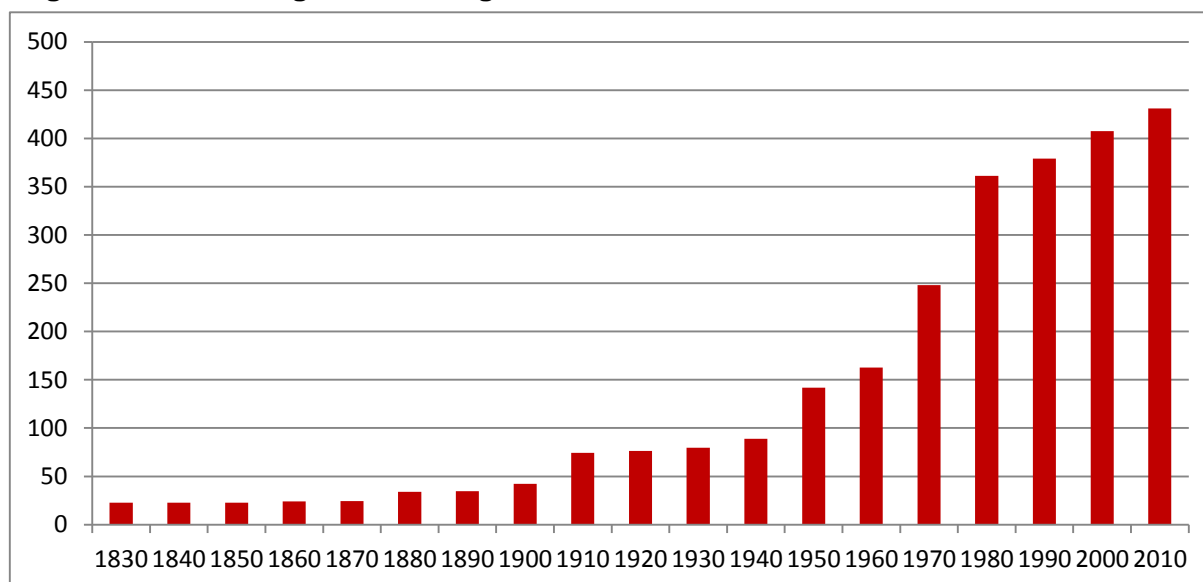
Die Motivation der Kommunen, am Projekt Innenentwicklung teilzunehmen, ist vielfältig: Zum einen bedingt die Planungsrechtsnovelle (§ 1a BauGB) eine Auseinandersetzung mit dem Thema. Eingebettet in naturschutzfachlich wertvolle Landschaften geht es einigen Kommunen darum, den Wohnungsbedarf möglichst flächenschonend zu decken. Andere Kommunen setzen auf Innenentwicklung, um die Überlebensfähigkeit der Orte durch eine ausreichende Dichte und damit tragfähige Infrastruktur überhaupt zu sichern.

## ■ 4. Siedlungsentwicklung im Verbandsgebiet

Der Regionalverband hat langfristige Informationen über die Siedlungsentwicklung in Form historischer Karten aus unterschiedlichen Zeiten und in unterschiedlichen regionalen Abgrenzungen gesammelt, ausgewertet und digital bearbeitet. Erfasst ist der Zeitraum von etwa 1800 bis 2010. Die Auswertung dient dem kontinuierlichen Monitoring der Veränderungen von Bebauungs-, Luftverkehrs-, Wald- und Gewässerflächen sowie von Länge und Erreichbarkeit des Autobahn- und Schienennetzes für das Gebiet der 75 Mitgliedskommunen. Somit steht uns diese Information heute für das ganze Gebiet des Regionalverbandes in verschiedenen zeitlichen Schnitten zur Verfügung und kann in Karten mit unterschiedlichen Maßstäben und Ausschnitten oder in einer Übersichtskarte (Karte 11, Seite 30) der baulichen Entwicklung in der RegioMAP des Regionalverbandes eingesehen werden.

Der Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main gehört zu den Regionen in Deutschland, die in den letzten 150 Jahren unter großem Entwicklungsdruck (Siedlungsdruck) standen und immer noch stehen. Das folgende Diagramm zeigt dies deutlich.

**Diagramm 7: Siedlungsentwicklung – bebaute Fläche in Quadratkilometer**



*Bemerkung: Die 1920 bis 1940 bebauten Flächen sind mangels noch nicht vorliegender Quellen nicht erfasst, die Säulen sind also zu kurz.*

Während früher der Freiraum deutlich gegenüber der Siedlungsfläche dominierte, hat die Siedlungsfläche stetig zugenommen, einhergehend mit einem immer größeren Verlust von Freiflächen. Dabei waren die Wachstumsphasen in der Region Frankfurt/Rhein-Main während des Betrachtungszeitraums unterschiedlich stark und wurden von verschiedenen Faktoren beeinflusst.

Seit Mitte des 19. Jahrhunderts wuchsen, wie in vielen anderen Regionen auch, im Zuge der Industrialisierung und des damit einhergehenden Bevölkerungswachstums in erster Linie die Kernstädte im Ballungsraum. Hier gab es zwei Beschleunigungsphasen der baulichen Entwicklung. Die erste große Phase lag im Zeitraum vom Ende des 19. Jahrhunderts bis zum Beginn des Ersten Weltkriegs, also der Gründerzeit. In den 1950er Jahren der zweiten Phase setzten dann die großen Suburbanisierungsprozesse ein. Während bisher vor allem die Kernstädte wuchsen, verlagerten sich nun zunehmend die Nutzungen Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel und Freizeiteinrichtungen aus den Kernstädten an den Stadtrand und in das

Umland. Neben gestiegenem Wohlstand waren vor allem die Massenmotorisierung und der Ausbau des Bahnsystems begünstigende Faktoren für diese Tendenzen. Unter anderem führte die flächenintensive Bauweise mit einem hohen Anteil an Einfamilienhäusern dazu, dass sich der Flächenverbrauch pro Einwohner deutlich erhöhte.

Ein starker Geburtenüberschuss in den 60er und 70er Jahren beschleunigte zusätzlich den gesamten Wachstumsprozess als auch die Suburbanisierung. Große Neubaugebiete entstanden am Stadtrand und in den Umlandgemeinden wie zum Beispiel die Nordweststadt Frankfurt oder die Limesstadt in Schwalbach (mit der Limesstadt hat Schwalbach seine Siedlungsfläche mehr als verdoppelt). In Sulzbach wurde mit dem Main-Taunus-Zentrum ein nicht integriertes Shoppingcenter mit Autobahnanschluss errichtet und im Bereich Dienstleistungsgewerbe entsteht die Bürostadt Eschborn Süd.

In den Jahren 1980-2010 wuchs die Siedlungsfläche (19,4 %) im Verhältnis zur Bevölkerungszahl (9,6 %) überproportional stark. Wie die Zahlen belegen, hat sich das Siedlungswachstum vom Bevölkerungswachstum abgekoppelt. Verantwortlich sind hier verschiedene Einflussfaktoren: So nahm zum Beispiel die Zahl der Singlehaushalte stark zu, was auch mit dazu beitrug, dass die Wohnfläche pro Kopf von rund 10 m<sup>2</sup> im Jahr 1950 auf rund 40 m<sup>2</sup> im Jahr 2010 gestiegen ist. In diesem Zeitraum entstand unter anderem der Limes-Park in Sulzbach, das Stadterweiterungsgebiet Riedberg oder das Mertonviertel in Frankfurt. Die Siedlungsfläche lag im Jahr 2010 bei gut 17 % der Gesamtfläche des Ballungsraums. Sie hat sich in den letzten 60 Jahren mehr als verdreifacht von 142 km<sup>2</sup> im Jahr 1950 auf 431 km<sup>2</sup> im Jahr 2010. Von 1950 bis heute hat sich die Bevölkerung um den Faktor 1,7 erhöht, die bebaute Fläche gleichzeitig um den Faktor 3.

**Tabelle 3: Veränderung im Gebiet des Regionalverbandes zwischen 1950 und 2010**

Jahr	Bebauung %	Einwohner	Einwohner %
1950	32,9	1.304.006	59,0
2010	100,0	2.210.418	100,0

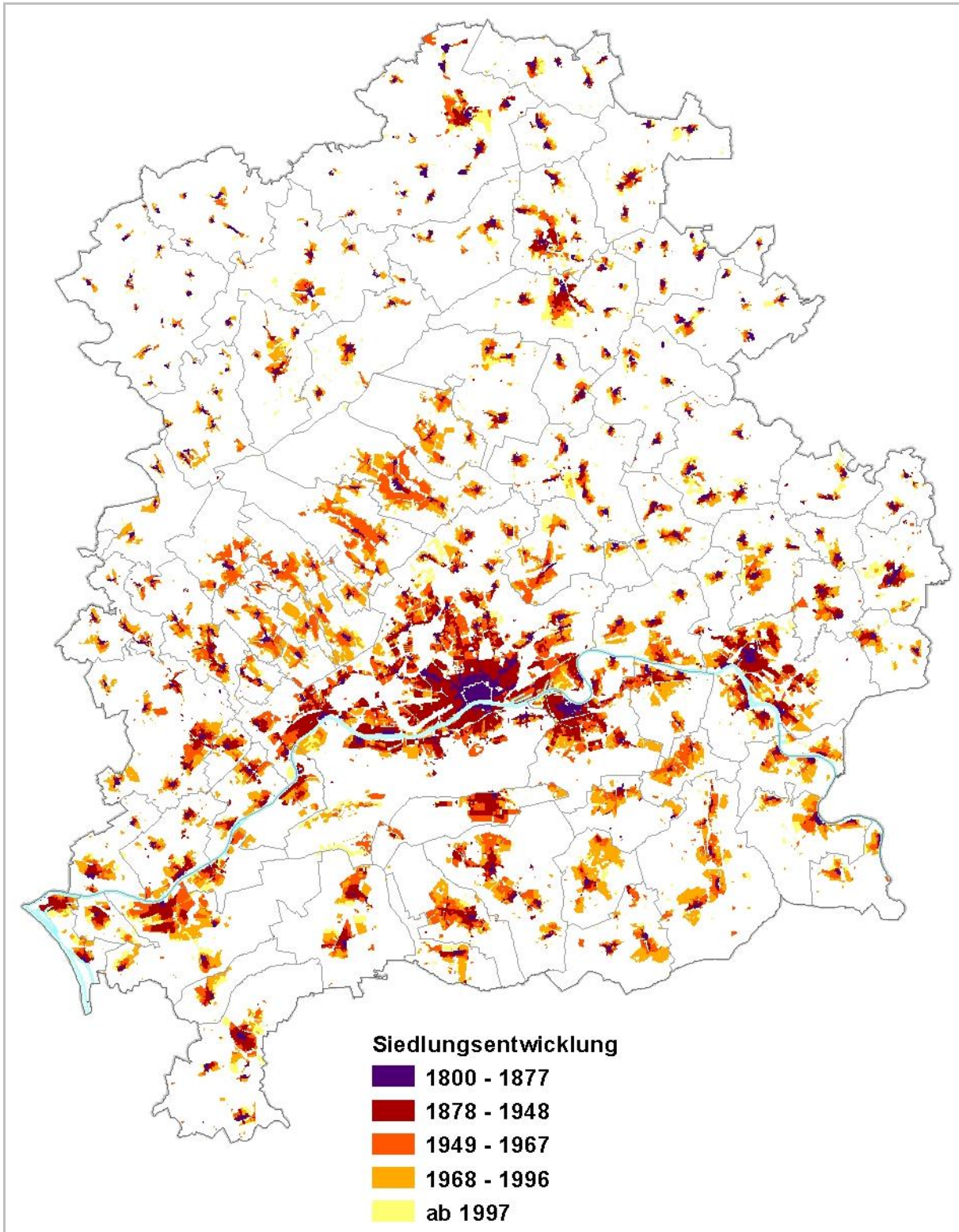
Trotz des in Deutschland langsam greifenden demographischen Wandels wird die Region Frankfurt/Rhein-Main bis zum Jahr 2020 unter anderem aufgrund ihrer Metropolfunktion in Europa und der damit einhergehenden Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung einem Siedlungsdruck ausgesetzt sein.

Für die künftige Entwicklung des Ballungsraumes stellt sich daher die Frage, wie es weitergehen wird. Setzt sich der festgestellte Trend fort und wird der Verlust der Freifläche weiter voranschreiten? Oder wird durch Ausbau und Weiterentwicklung vorrangig der großen und mittleren Zentren entlang wichtiger Verkehrsachsen die besondere Struktur von Zentren und Freiräumen gestärkt und erhalten? Ein wichtiger Aspekt ist hierbei das Vorantreiben der Innenentwicklung, auch um den aus dem demographischen Wandel entstehenden Anforderungen an die Siedlungsentwicklung künftig zu begegnen.

#### **Zusammenfassung: Siedlungsentwicklung im Verbandsgebiet**

- Die Siedlungsfläche hat sich in den letzten 60 Jahren mehr als verdreifacht.
- Das Siedlungswachstum hat sich vom Bevölkerungswachstum abgekoppelt. Von 1950 bis heute hat sich die Bevölkerung um den Faktor 1,7 erhöht, die bebaute Fläche gleichzeitig um den Faktor 3.

## Karte 11: Siedlungsentwicklung im Verbandsgebiet von 1800 – bis heute



Durch die Reduktion der Darstellung auf die bebauten und die unbebauten Flächen zeigt sich die polyzentrische Struktur des Verbandsgebietes, in der die Freiflächen bis in den Kern reichen. Es lässt sich darüber hinaus aber auch ablesen, wie sich das Verhältnis zwischen Freiraum und Siedlungsfläche im Laufe der Jahre gewandelt hat. Während früher der Freiraum deutlich gegenüber der Siedlungsfläche dominierte, hat die Siedlungsfläche stetig zugenommen, einhergehend mit einem immer größeren Verlust von Freiflächen.

---

## Ergebnisse und Ausblick

Mit den Auswertungen im vorliegenden Bericht wurden die Grundlagen gelegt, um Informationen über die Flächenentwicklung im Regionalen Flächennutzungsplan und die tatsächliche Entwicklung künftig zu erhalten und sie fortschreiben zu können. Themen, die bisher noch nicht aufgenommen wurden wie beispielsweise die Erfassung der Gewerbepotenziale, sind noch zu ergänzen.

Die durchgeführten Erhebungen und Auswertungen lieferten für die untersuchten Fragestellungen bereits verbesserte Informationen über vorhandene Potenziale im RegFNP, die planungsrechtliche Situation (Bebauungspläne) und die Flächeninanspruchnahme. Darüber hinaus ermöglicht die Auswertung der Siedlungsentwicklung im Verbandsgebiet einen Überblick über die bauliche Entwicklung in der Region Frankfurt/Rhein-Main.

Im Rahmen der Erfassung der Wohnbaupotenziale wurden erstmals flächendeckend die im RegFNP bislang nicht dargestellten Innenpotenziale für Wohnen erfasst und Grundlagen für eine kontinuierliche Beobachtung dieser Potenziale geschaffen. Diese Potenziale liefern eine erste Einschätzung über die Innenentwicklungspotenziale, die gemäß der BauGB-Novelle 2013 bei Neuinanspruchnahmen von geplanten Siedlungsflächen erfasst werden sollen.

Mit dem erhobenen umfangreichen Potenzialflächenangebot, das sich in hohem Maß aus der Innenentwicklung, aus Umstrukturierungen und Nachnutzungen speist, kann der RegFNP weiterhin die Flächenansprüche decken und gleichzeitig einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung und einer sparsamen Flächenneuanspruchnahme leisten.

Das Flächenmonitoring wird eine wichtige Planungsgrundlage für die künftige Siedlungsentwicklung und somit für die strategische Ausrichtung bei der Fortschreibung des RegFNP sein. Die Ergebnisse werden in einem Bericht aufbereitet und jährlich den politischen Gremien des Regionalverbandes zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus stellt der Regionalverband Informationen für Verbandskommunen, die Politik und interessierte Öffentlichkeit über das Geoportal auf seiner Webseite bereit.

---

---

## **Herausgeber**

Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Poststraße 16  
60329 Frankfurt am Main  
[www.region-frankfurt.de](http://www.region-frankfurt.de)

## **Kontakt**

Stefan Köninger  
Telefon: +49 69 2577-1539  
E-Mail: [koeninger@region-frankfurt.de](mailto:koeninger@region-frankfurt.de)

## **Stand**

April 2014

## **Fotos**

Bildarchiv des Regionalverbandes  
Fotolia.com

© 2014 Regionalverband FrankfurtRheinMain

