

Planerische Nachsteuerung der APK 2.0-Flächen Wohnen + Gewerbe

4. Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses der
Regionalversammlung Südhessen

8. April 2022, 10 Uhr
Stadthalle Flörsheim

Regierungspräsidium Darmstadt
Dez. III 31.2 Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung



Planerische Nachsteuerung APK 2.0

Anlass und Vorschlag zur weiteren Vorgehensweise

Ergebnis APK 2.0:

Die Verteilung der Potenzialflächen Wohnen und Gewerbe ist optimierungsbedürftig

Planerische Nachsteuerung auf Basis folgender Aspekte:

- **Aktualisierung Flächenkulisse** bzgl. rechtskräftige Bebauungspläne (= Siedlungsbestand_neu) und Bauleitplanungen im Verfahren
- Berücksichtigung der **2030+-Flächen aus REK**
- **Abgleich Flächenbedarf (Tabellenwert) mit Flächenangebot (Karte)** (Herleitung über IWU Wohnungsbedarfsprognose und EW-Prognose HessenAgentur)
- Berücksichtigung des **Änderungsantrages SPD/CDU zur Drucksache X 9.2 Ziffer 3 (Siedlungsflächen_Planung)** vom 16. Februar 2022
- Berücksichtigung und Dokumentation von **Gunst-, Ungunstfaktoren sowie Gesamtabwägung** für die Siedlungsentwicklung

Planerische Nachsteuerung APK 2.0

Gunst- und Ungunstfaktoren für die Siedlungsentwicklung



Relevanz

Gunstfaktoren	Ungunstfaktoren
Bedarf	APK 2.0 Restriktionen
Lage im zentralen Ortsteil	Überlagerung mit Freiraumbelangen des RPS/RegFNP (Landw., Forst, Hochwasser, etc.)
Lage entlang einer Entwicklungsachse gem. 4. Änderung LEP Hessen 2000	Lage im naturschutzfachlichen Maßnahmen- und Schwerpunktraum (HMWEVW)
Nähe zu Schienenhaltepunkt (1.000 m)	Lage in einem Gebiet schützenswerter Böden (HNLUG)
Nähe zu Schienenhaltepunkt (4.000 m)	
Lage im Impulszentrum gem. REK	
Lage entlang einer Nah- und/oder Regionalachse gem. RPS/RegFNP	
Lage im Umfeld bestehender und/oder zukünftiger überörtlicher Radverbindung	

Hinweise
interne
Beteiligung
APK 1.0



Planerische Gesamtbewertung



Planerische Nachsteuerung APK 2.0
Fallbeispiel **Gemeinde Groß-Zimmern**

Bedarf < Angebot

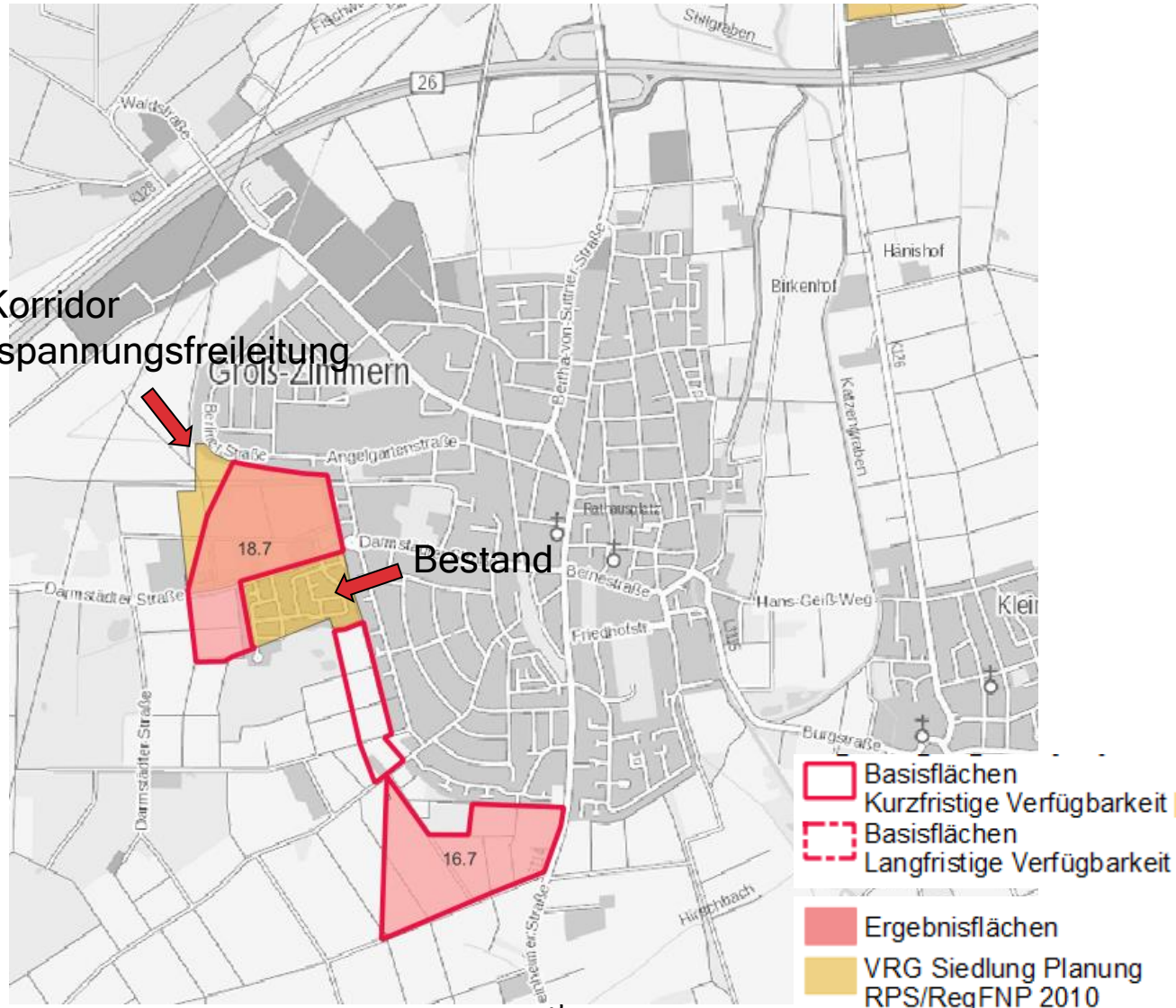
Geschätzter Wohnbauflächenbedarf (ha)		Angebot APK 2.0 (ha)
12	Kurzfristig (APK 2.0)	36
	Langfristig (2030+)	0



Planerische Nachsteuerung APK 2.0

Fallbeispiel **Gemeinde Groß-Zimmern**

400m Korridor
Höchstspannungsfreileitung





Planerische Nachsteuerung APK 2.0 Fallbeispiel **Gemeinde Groß-Zimmern**

Bedarf < Angebot

→ Planerische Abwägung zugunsten der nördlichen Fläche anhand der Gunst- und Ungunstfaktoren

Begründung:

- Aufgrund Gunstfaktoren tendenziell besser geeignet:
 - VRG Siedlung Planung im RPS/RegFNP 2010
 - Lage in der Nähe der Entwicklungsachse gem. 4. Änderung LEP Hessen 2000
 - Lage an der Nah- bzw. Regionalachse gem. RPS/RegFNP
 - Nähe zum Impulszentrum Dieburg (inkl. 4.000m Abstand Schienenhalt)
 - Straßenseitige Anbindung an B26
 - Städtebauliche Abrundung gegenüber Erweiterung in Außenbereich
 - Lage am Potenzialkorridor Radschnellweg -> Darmstadt
- Weist (geringfügig) weniger Ungunstfaktoren auf:
 - Keine schützenswerten Böden



Planerische Nachsteuerung APK 2.0
 Fallbeispiel **Gemeinde Groß-Zimmern**

Bedarf < Angebot

Geschätzter Wohnbauflächenbedarf (ha)		Angebot APK 2.0 (ha)	Inkl. Nachsteuerung (ha)
12	Kurzfristig (APK 2.0)	36	19
	Langfristig (2030+)	0	



Planerische Nachsteuerung APK 2.0 Fallbeispiel **Stadt Pfungstadt**

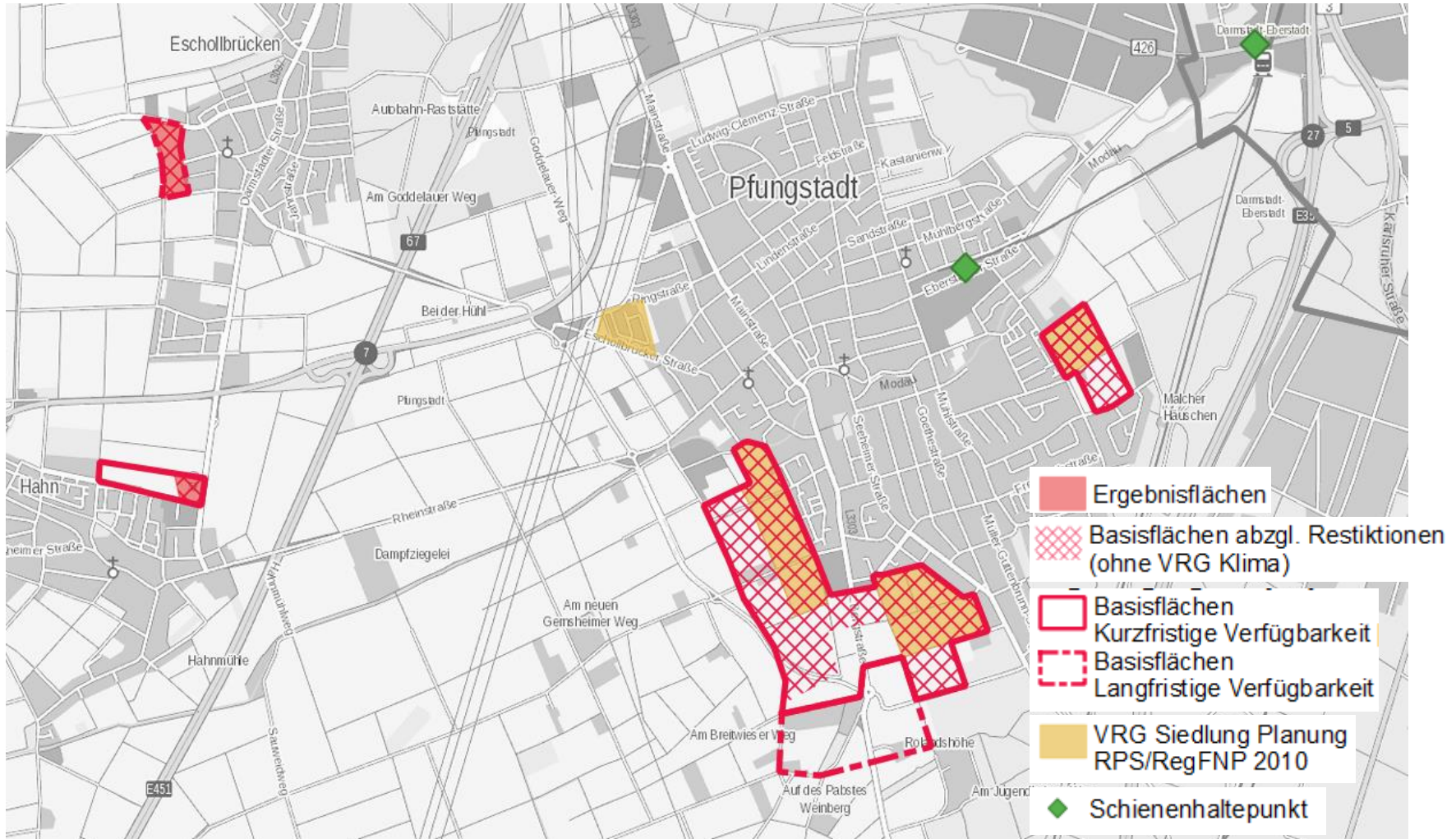
Bedarf > Angebot

Geschätzter Wohnbauflächenbedarf (ha)		Angebot APK 2.0 (ha)
13	Kurzfristig (APK 2.0)	0
	Langfristig (2030+)	3,5



Planerische Nachsteuerung APK 2.0

Fallbeispiel Stadt Pfungstadt





Planerische Nachsteuerung APK 2.0 Fallbeispiel **Stadt Pfungstadt**

Bedarf > Angebot

→ Planerische Abwägung zugunsten der bereits im RPS/RegFNP 2010 enthaltenen Flächen Siedlung Planung trotz Überlagerung mit VRG Klima

Begründung:

- MZ in Kooperation mit Griesheim
- fast alle Gunstfaktoren sind erfüllt
- teilweise im Verfahren befindliche Bebauungspläne
- Langfristige Fläche in Pfungstadt keine alternative Option, da mit ähnlichen Restriktionen belegt und kein Siedlungszusammenhang
- Verzicht auf langfristige Fläche in Eschollbrücken, da im Vergleich weniger Gunstfaktoren erfüllt und geschätzter Bedarf gedeckt



Planerische Nachsteuerung APK 2.0

Fallbeispiel **Stadt Pfungstadt**

Bedarf > Angebot

Geschätzter Wohnbauflächenbedarf (ha)		Angebot APK 2.0 (ha)	Inkl. Nachsteuerung (ha)
13	Kurzfristig (APK 2.0)	0	24,5 (+4,9)
	Langfristig (2030+)	3,5	



Planerische Nachsteuerung APK 2.0
Fallbeispiel **Stadt Weiterstadt**

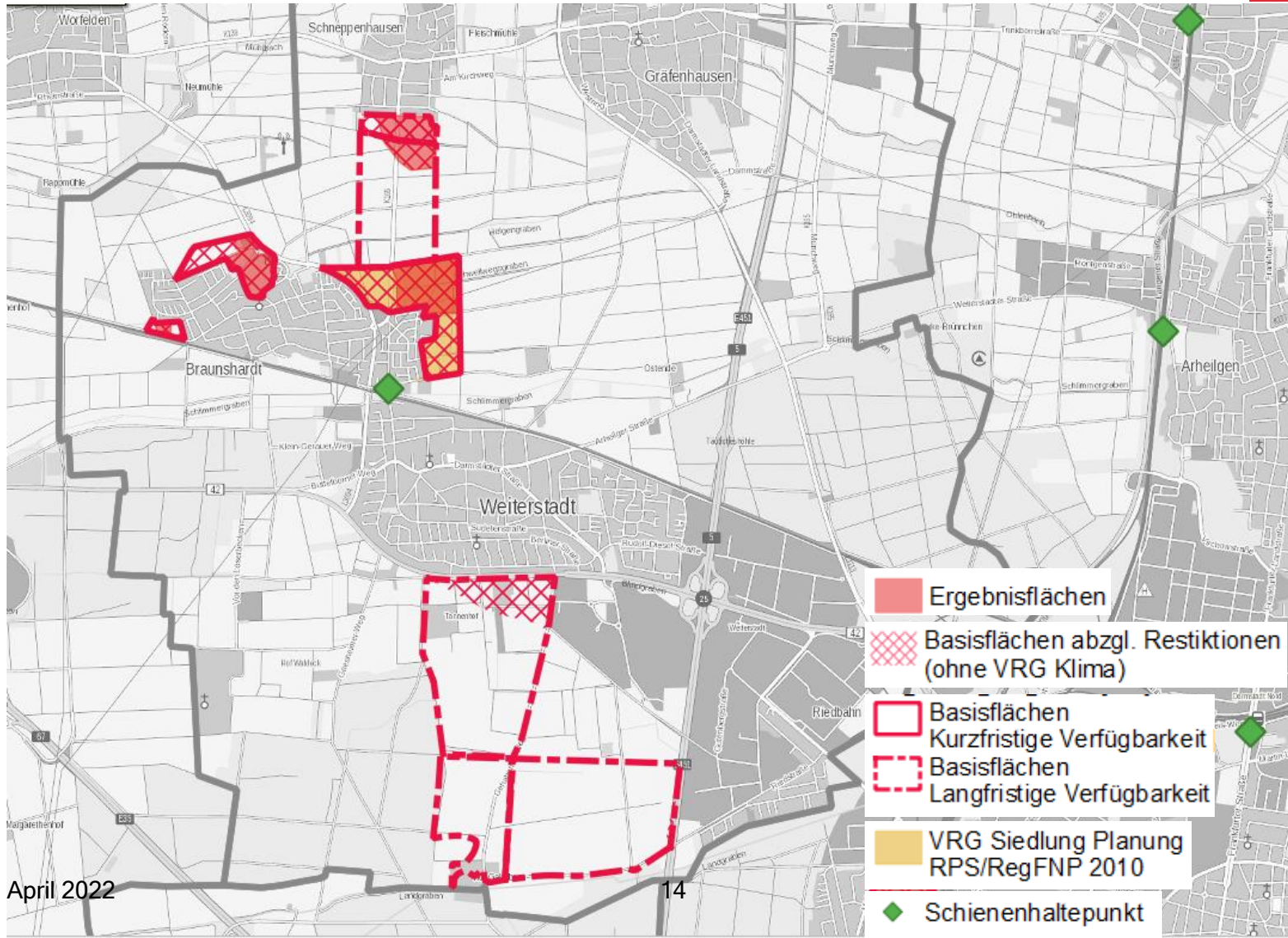
Bedarf > Angebot

Bedarfsprognose 2030 (ha)		Angebot APK 2.0 (ha)
27	Kurzfristig (APK 2.0)	12,3
	Langfristig (2030+)	9,7



Planerische Nachsteuerung APK 2.0

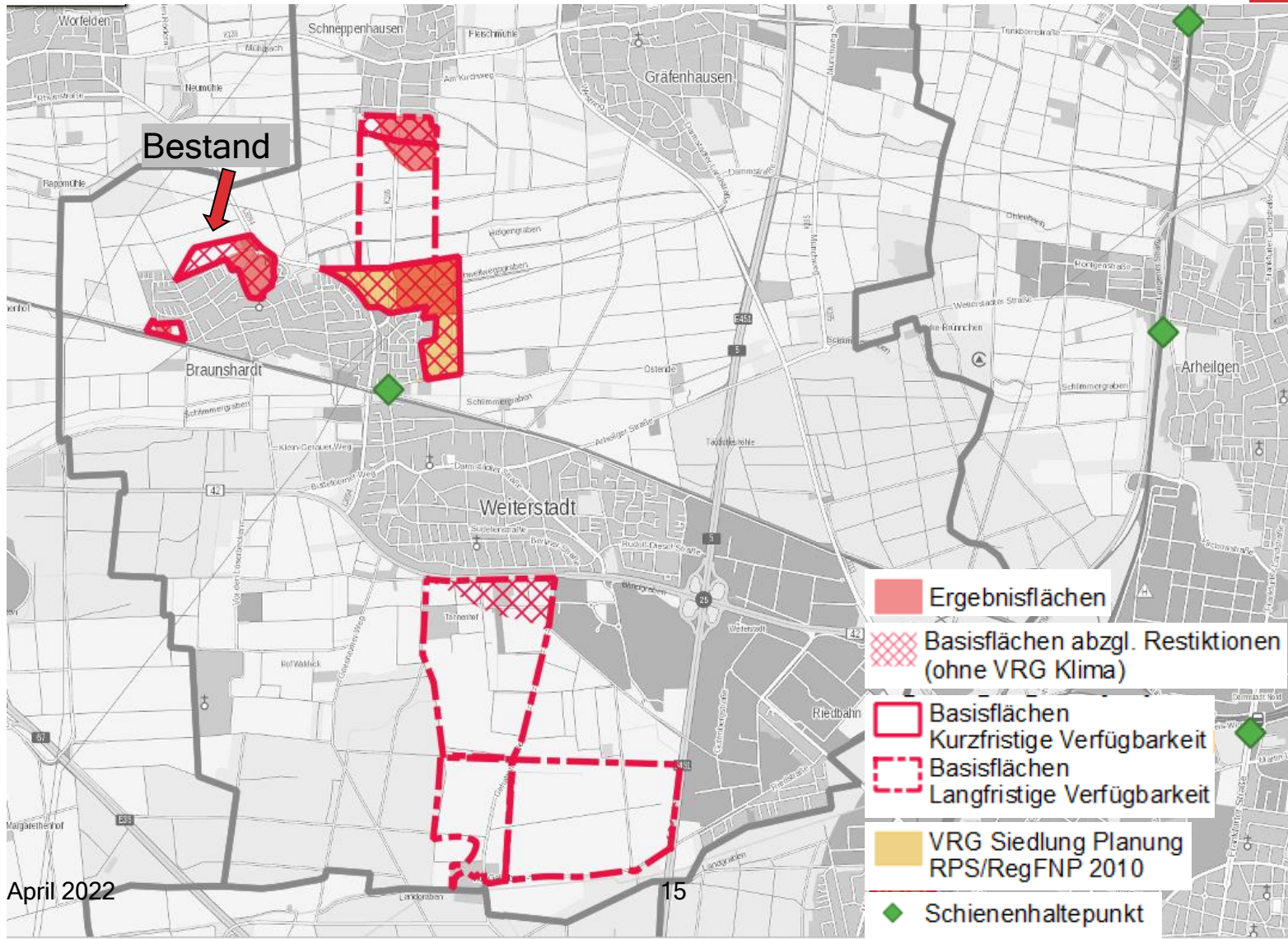
Fallbeispiel **Stadt Weiterstadt**





Planerische Nachsteuerung APK 2.0

Fallbeispiel Stadt Weiterstadt





Planerische Nachsteuerung APK 2.0
Fallbeispiel **Stadt Weiterstadt**

Bedarf > Angebot

→ Planerische Abwägung zugunsten der bereits im RPS/RegFNP 2010 enthaltenen Flächen Siedlung Planung trotz Überlagerung mit VRG Klima und VBG Klima

Begründung:

- MZ
- viele Gunstfaktoren sind erfüllt; liegt nicht im zentralen Ortsteil (grenzt an ZO an) und im Impulszentrum
- Bestehende Entwicklungsüberlegungen der Kommune
- Langfristige Flächen sind überwiegend keine alternative Option, da mit ähnlichen Restriktionen belegt und kein Siedlungszusammenhang
- Langfristige Fläche in Schneppenhausen bleibt als Puffer drin

Planerische Nachsteuerung APK 2.0
Fallbeispiel **Stadt Weiterstadt**



Bedarf > Angebot

Bedarfsprognose 2030 (ha)		Angebot APK 2.0 (ha)	Inkl. Nachsteuerung (ha)
27	Kurzfristig (APK 2.0)	12,3	27,2
	Langfristig (2030+)	9,7	6,5

Planerische Nachsteuerung APK 2.0
Fallbeispiel **Stadt Griesheim**



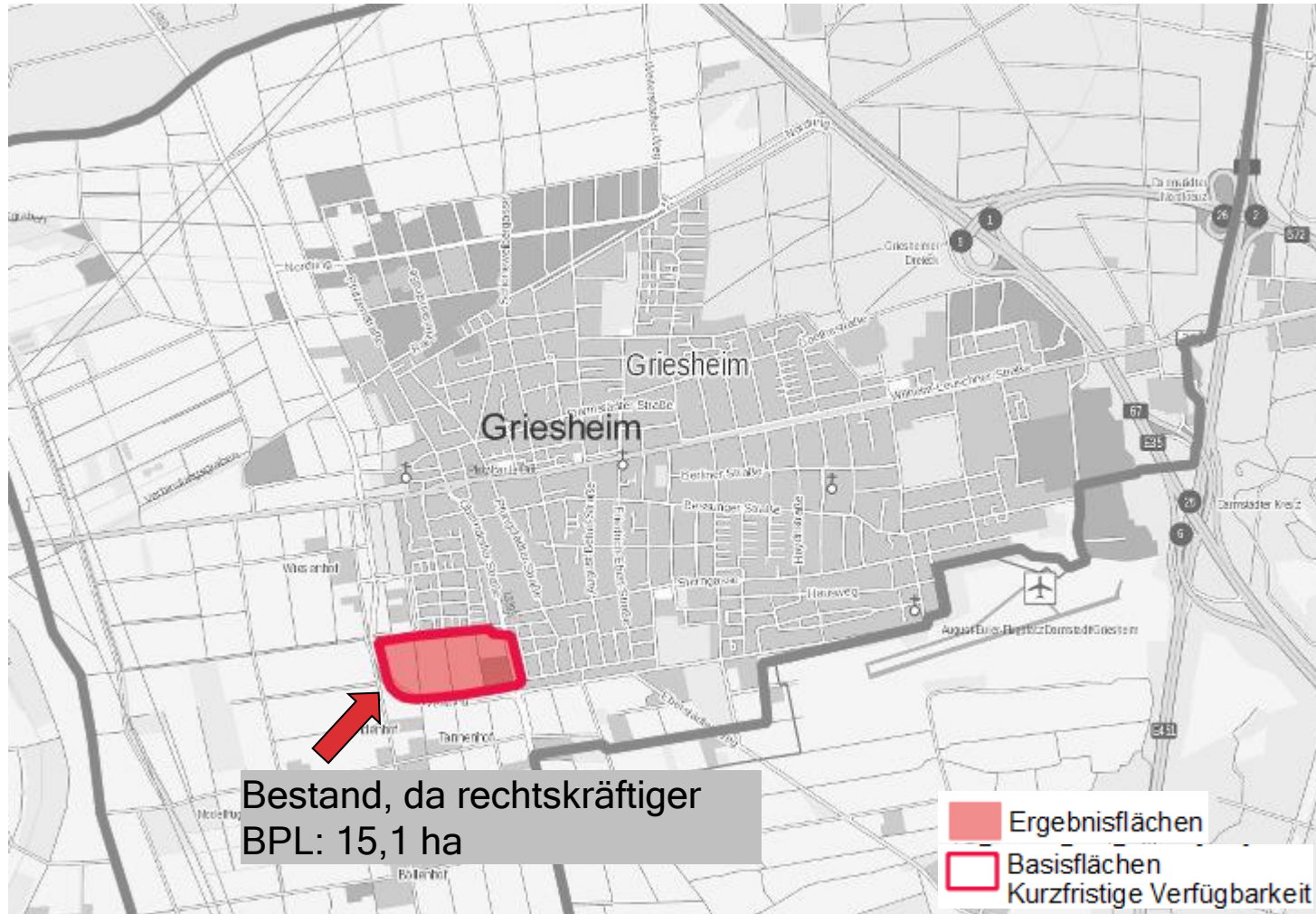
Bedarf > Angebot
Kein Flächenpotenzial

Bedarfsprognose 2030 (ha)		Angebot APK 2.0 (ha)
25	Kurzfristig (APK 2.0)	0
	Langfristig	0



Planerische Nachsteuerung APK 2.0

Fallbeispiel **Stadt Griesheim**





Planerische Nachsteuerung APK 2.0 Fallbeispiel Stadt Griesheim

Bedarf > Angebot Kein Flächenpotenzial

Bedarfsprognose 2030 (ha)		Angebot APK 2.0 (ha)	Inkl. Nachsteuerung (ha)
25	Kurzfristig (APK 2.0)	0	0
	Langfristig	0	0

Aber:

- MZ in Kooperation mit Pfungstadt
- Nähe zu Oberzentrum Darmstadt mit guter straßenseitiger Anbindung, Straßenbahn und per Radweg
- Lage entlang Entwicklungsachse gem. 4. Änderung LEP Hessen 2000
- Allerdings keine direkte Lage entlang Nah- und/oder Regionalachsen gem. RPS/RegFNP

→ Weitere Flächen erst im Rahmen 1. Offenlage durch
Stellungnahme der Stadt Griesheim möglich. Parallel: Flächen in
A anderen „Entlastungsräumen“ des Landkreises „mitdenken“.

Fazit



Die **Planerische Nachsteuerung** ...

- fußt auf den politischen Beschlüssen (Dezember 2019-Beschlüsse & Änderungsantrag)
- hat eine bedarfsgerechte und ressourcenschonende Flächenverteilung zum Ziel
- greift Fachthemen der ausstehenden internen Beteiligung auf
- entspricht dem vorgestellten Zeitplan
- dokumentiert nachvollziehbar die planerische Abwägung



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Regierungspräsidium Darmstadt
Dez. III 31.2 Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung