

Kurzerläuterung

Regionalplanerische Dichtewerte
sowie
Städtebauliche Dichtewerte

Regionalplanerische Dichtewerte

Landesentwicklungsplan Hessen 2000 – Vierte Änderung (2021)

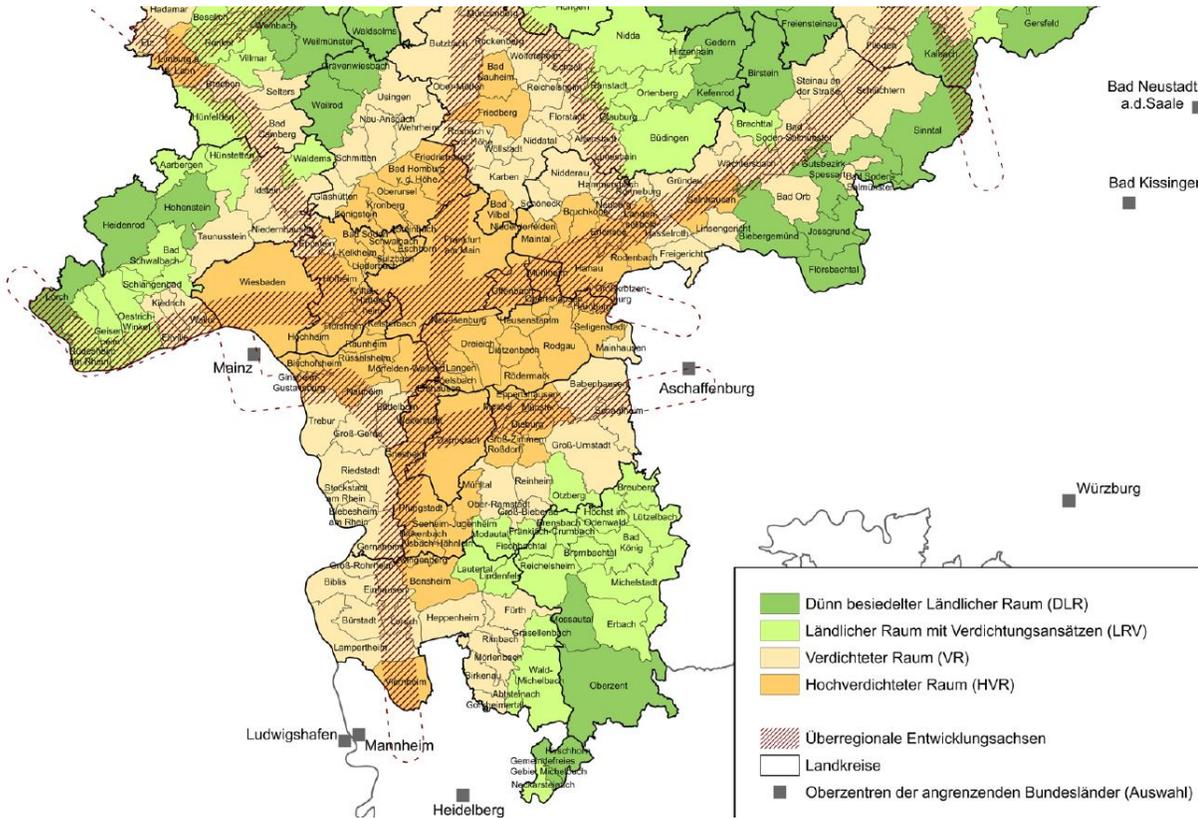
Region/Strukturraum	Basiswert	Gemeinde mit Funktion als		
		Oberzentrum	Mittelzentrum (MZ) MZ mit TF eines OZ	
Süd Hessen	- Hochverdichteter Raum (HVR)	35	60	40
	- Verdichteter Raum (VR)	30	-	35
	- Ländlicher Raum (DLR & LRV)	25	-	25
Nord Hessen	- Hochverdichteter Raum (HVR)	25	35	30
	- Verdichteter Raum (VR)	23	-	-
	- Ländlicher Raum (DLR & LRV)	20	-	20
Mittel Hessen	- Hochverdichteter Raum (HVR)	25	30	30
	- Verdichteter Raum (VR)	23	25	25
	- Ländlicher Raum (DLR & LRV)	20	-	20

Regionalplanerische Mindestdichtewerte in Wohneinheiten je ha

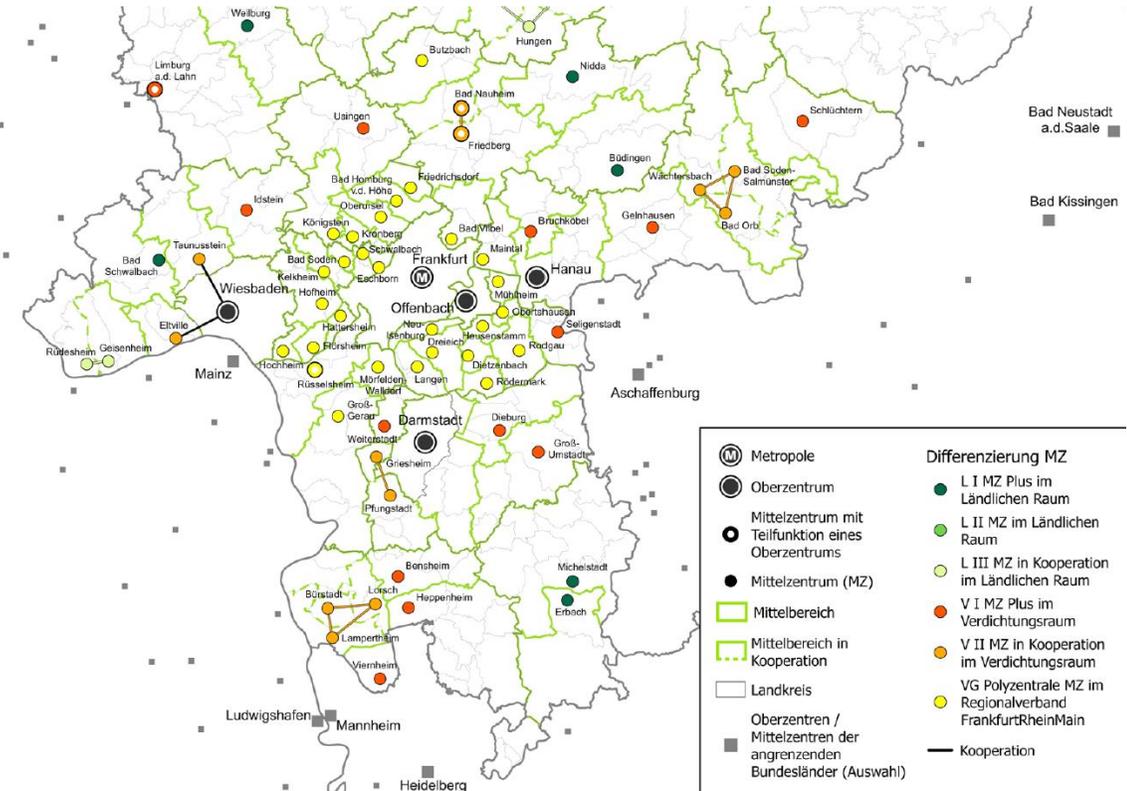
Regionalplanerische Dichtewerte

Landesentwicklungsplan Hessen 2000 – Vierte Änderung (2021)

Strukturräume in Hessen



Zentrale Orte und Mittelbereiche



Regionalplanerische Dichtewerte

Sinn und Zweck

- Adressieren die Regionalplanungsebene
- Ermittlung des voraussichtlichen Bedarfs an Wohnsiedlungsfläche (Grundsatz G3.2-3 LEP 4. Änderung)
- Die Basiswerte stellen jeweils die Untergrenze der Dichte im Zuge der Berechnung dar

- $$\text{Wohnsiedlungsflächenbedarf} = \frac{\text{Bedarf an Wohneinheiten}}{\text{Dichtewert}}$$

Städtebauliche Dichtewerte

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

- Ziel Z3.4.1-9:
 - Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten:
 - Im ländlichen Siedlungstyp **25 bis 40** Wohneinheiten [WE] / Hektar [ha]
 - In verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung **35 bis 50** WE / ha
 - Im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte **45 bis 60** WE / ha
 - Im Großstadtbereich **mindestens 60** WE / ha

Städtebauliche Dichtewerte

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

- Bestimmung der Siedlungstypen
 - Sehr viel kleinteiliger als Strukturräumliche Einordnung
 - Nicht aus einer Tabelle / Karte direkt ablesbar
 - Wird anhand faktischer Gegebenheiten bestimmt
 - Eine Kommune kann verschiedene Siedlungstypen aufweisen

Städtebauliche Dichtewerte

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

- Bestimmung der Siedlungstypen



Beispiel ländlicher Siedlungstyp



Beispiel verstärkte Besiedlung

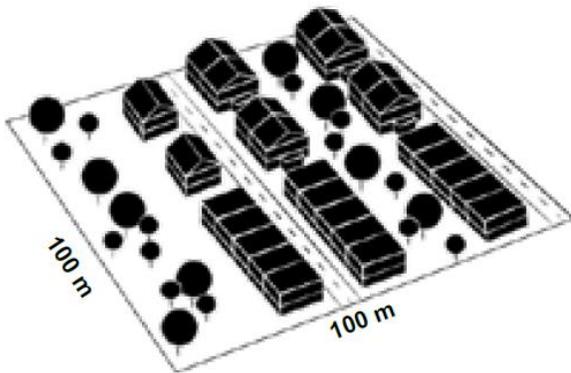


Beispiel Großstadtbereich

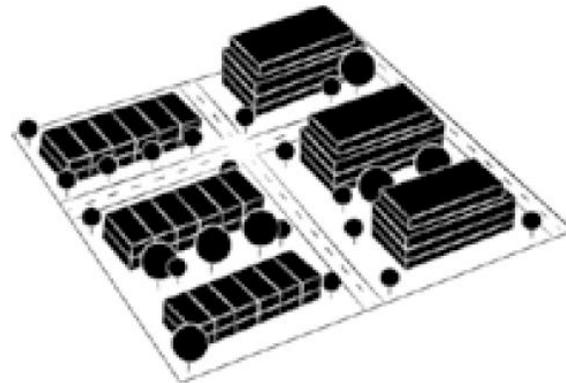
Städtebauliche Dichtewerte

- Im ländlichen Siedlungstyp **25 bis 40** Wohneinheiten [WE] / Hektar [ha]
- In verstärkter Besiedlung und ihrer Umgebung **35 bis 50** WE / ha
- Im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltestellen **45 bis 60** WE / ha
- Im Großstadtbereich **mindestens 60** WE / ha

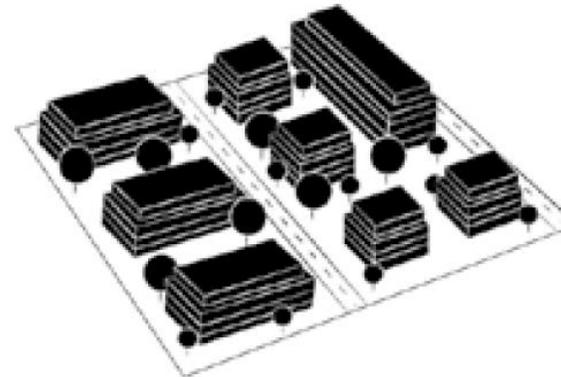
ca. 25 WE / ha



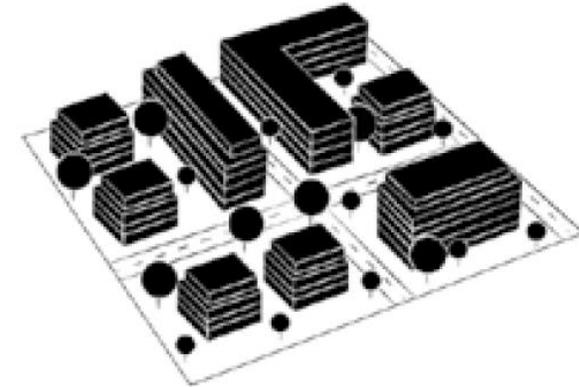
ca. 40 WE / ha

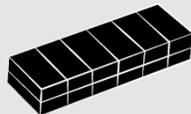
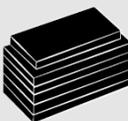
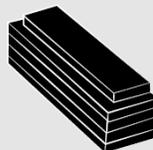
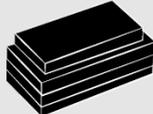


ca. 60 WE / ha



ca. 80 WE / ha



Gebäudetyp								
Wohneinheiten	1 WE	2 WE	6 WE	7 WE	7 WE	12 WE	17 WE	20 WE

Städtebauliche Dichtewerte

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Sinn und Zweck

- Adressiert die Kommunen im Rahmen der Bauleitplanung
- Wird im Rahmen der Beteiligung von Kommune dargelegt
- Ziel ist eine kompakte, bodensparende und infrastrukturell effiziente Bebauung in allen Siedlungstypen

Städtebauliche Dichtewerte

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Bisherige zielförmige Festlegung

- Ausnahmsweise Unterschreitung des Dichtewertes möglich
- Überschreitung nur mit Zielabweichungsverfahren

Änderungsvorschlag gem. Eckpunktepapier

- Entfall des oberen Dichtewertes
- Unterschreitung nur mit Zielabweichungsverfahren