

Herleitung der Tabellenwerte für dem Wohnen dienende Gebiete

*Erläuterung im Rahmen der Neuaufstellung des
Regionalplans Südhessen / Regionaler
Flächennutzungsplan*

ZIEL

Tabellen-
wert

Herleitung der Tabellenwerte

- Vorgaben / Rahmenbedingungen
 - LEP: Festlegung maximaler Siedlungsflächenbedarf, Bedarf aus Wohnungsbedarfsprognose des Landes Hessen
 - RVS Beschluss: Flächendeckel, Auftrag zur Bedarfsdeckung
 - Rahmenbedingung: hoher Wohnungsbedarf und vielerorts fehlende Flächenverfügbarkeit
- Anforderungen an Tabellenwerte
 - Minimalen Wert pro Kommune
 - Obergrenze für maximal möglichen Wert pro Kommune
 - Belastbare Begründung, insbesondere für große Unterschiede zwischen gleichartigen Kommunen



Herleitung der Tabellenwerte

Rahmenbedingungen	Anforderungen an Tabellenwerte
Flächendeckel	Minimaler Wert pro Kommune
Hoher Wohnungsbedarf	Maximaler Wert pro Kommune
Fehlende Flächenverfügbarkeit	Belastbare Begründung



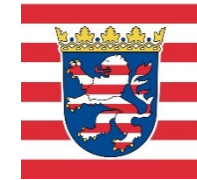
Basiswert

+

Aufschläge

=

Tabellenwert

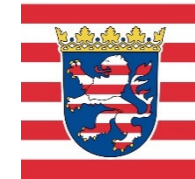


Zusammensetzung Tabellenwerte

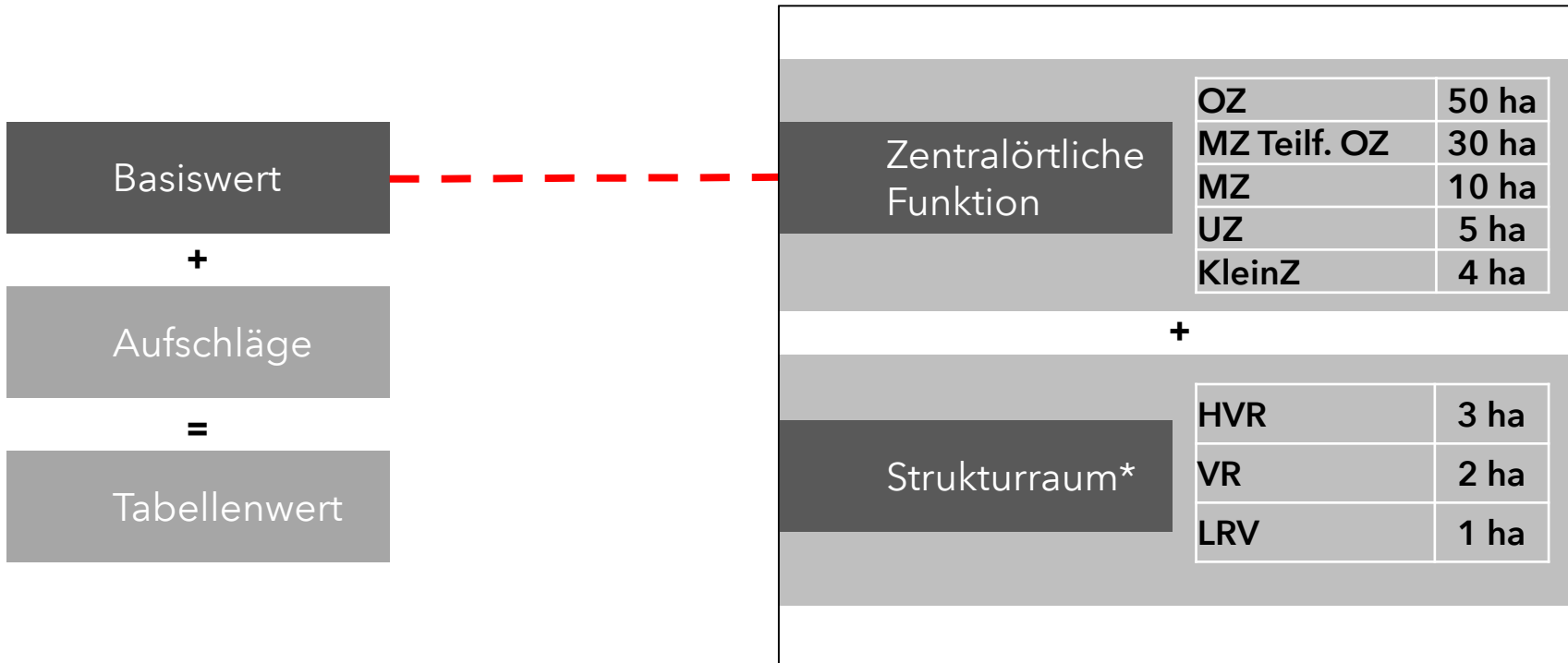


Minimaler Wert pro Kommune,
unabhängig von Flächen in Plankarte

Obergrenze auf Grundlage des
Basiswertes pro Kommune
abhängig von Flächen in Plankarte



Zusammensetzung Tabellenwerte



Abkürzungen

OZ - Oberzentrum

MZ Teilf. OZ - Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums

MZ - Mittelzentrum

UZ - Unterzentrum

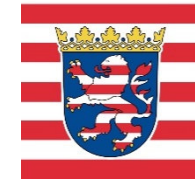
KleinZ - Kleinzentrum

HVR - Hochverdichteter Raum

VR - Verdichteter Raum

LRV - Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen

*Bei „OZ“ und „MZ mit Teilf. OZ“ erfolgt keine Einordnung in Strukturraum da nur im HVR vorhanden.



Zusammensetzung Tabellenwerte

Basiswert

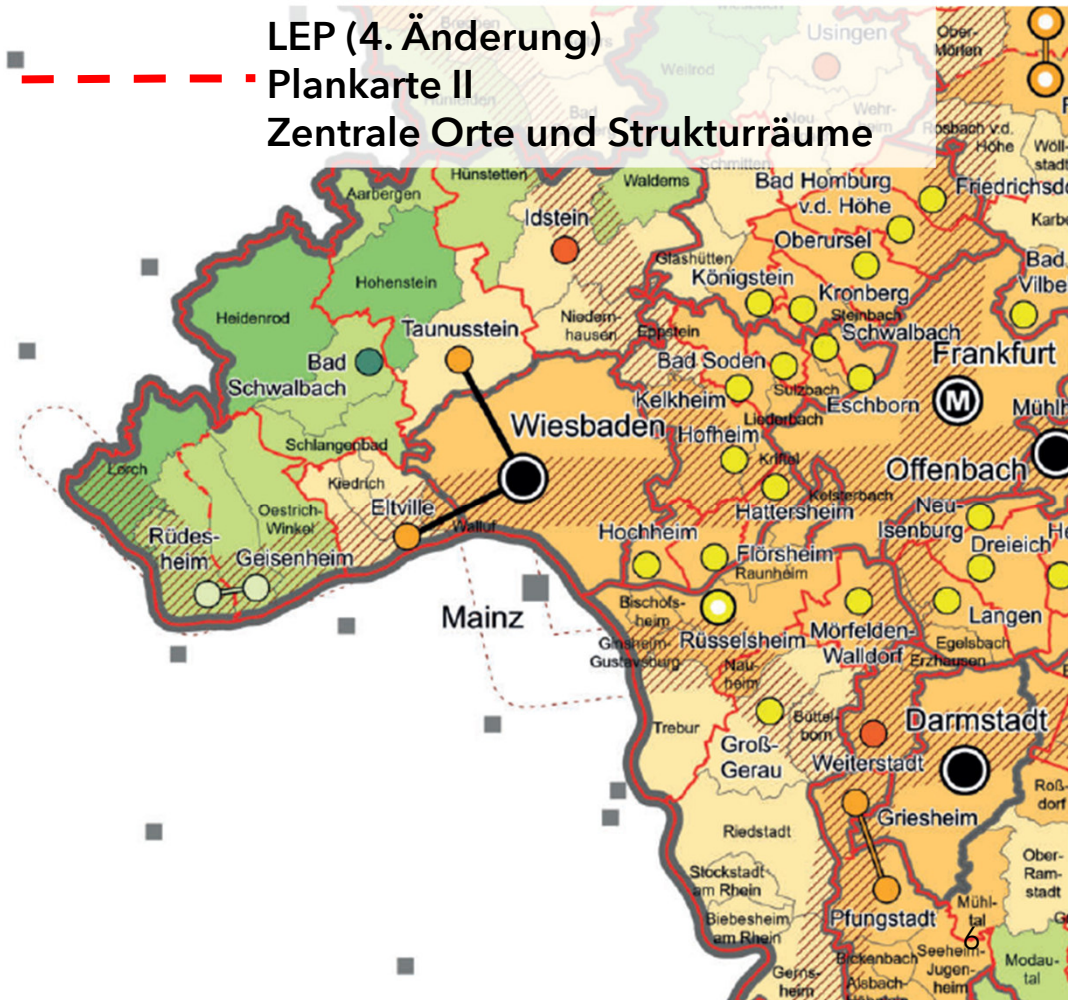
+

Aufschläge

=

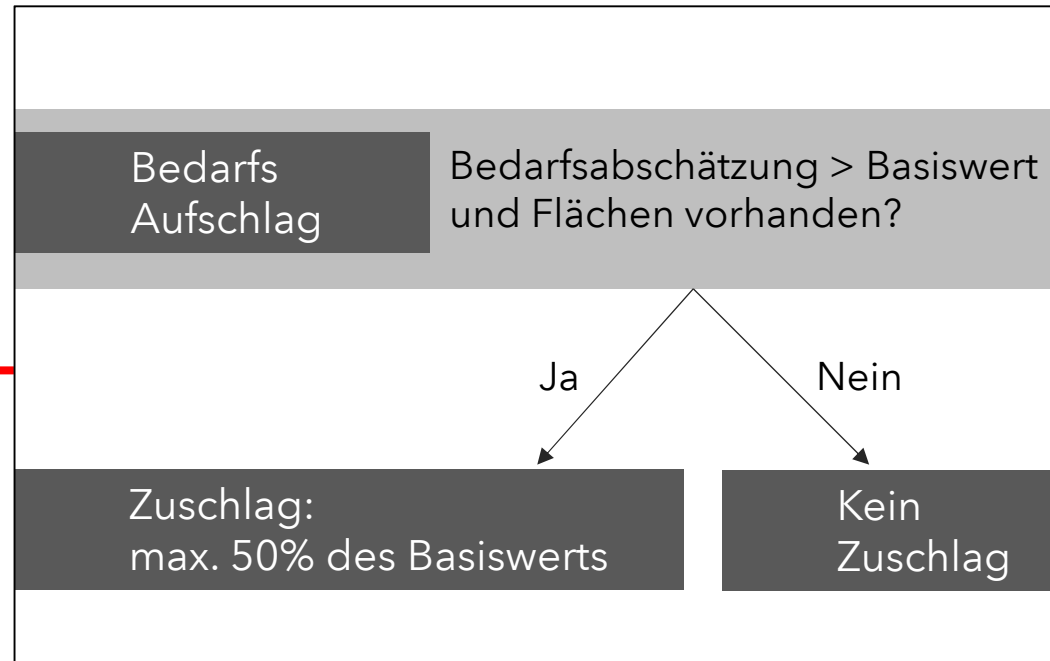
Tabellenwert

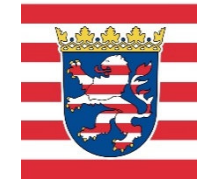
LEP (4. Änderung)
Plankarte II
Zentrale Orte und Strukturräume



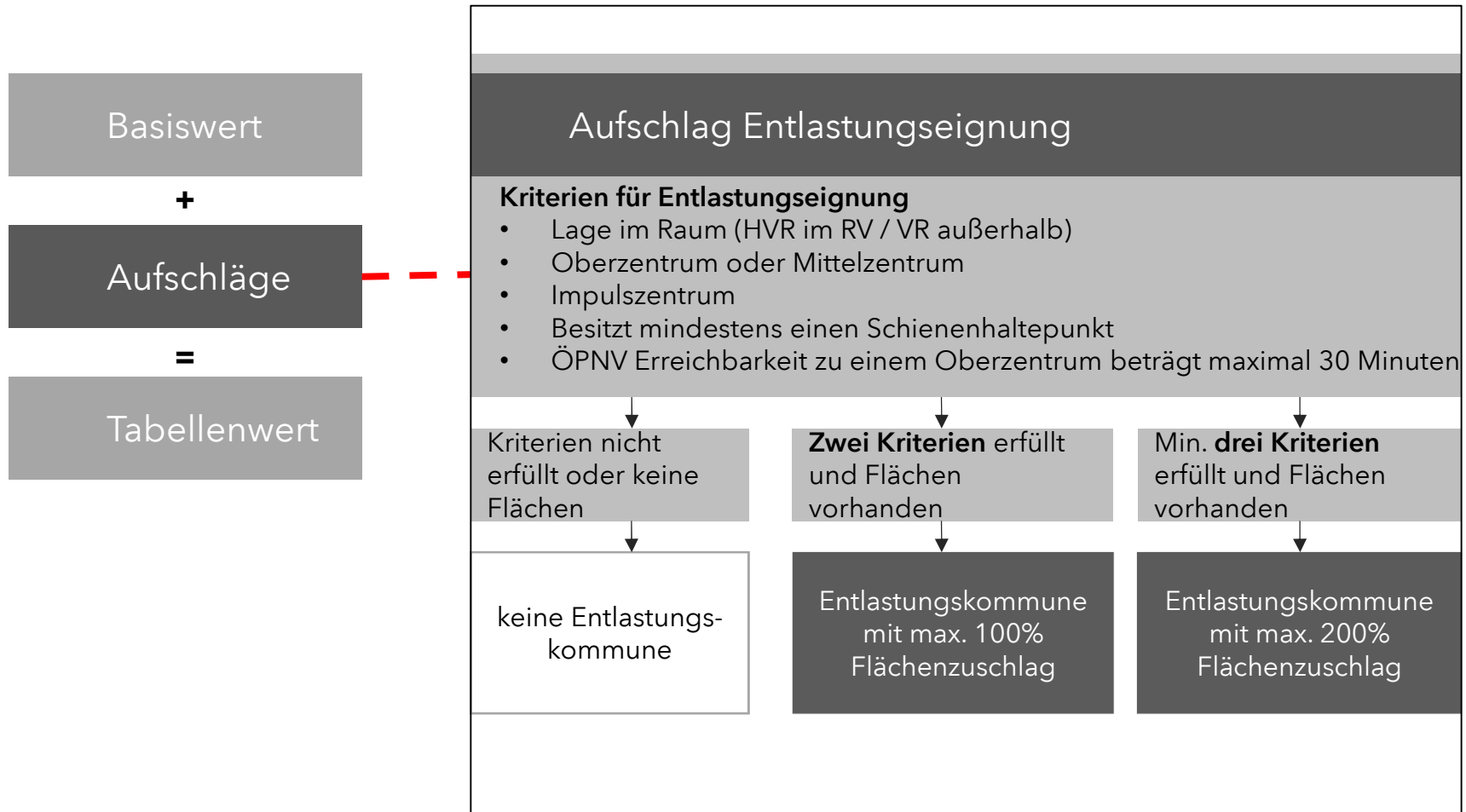


Zusammensetzung Tabellenwerte

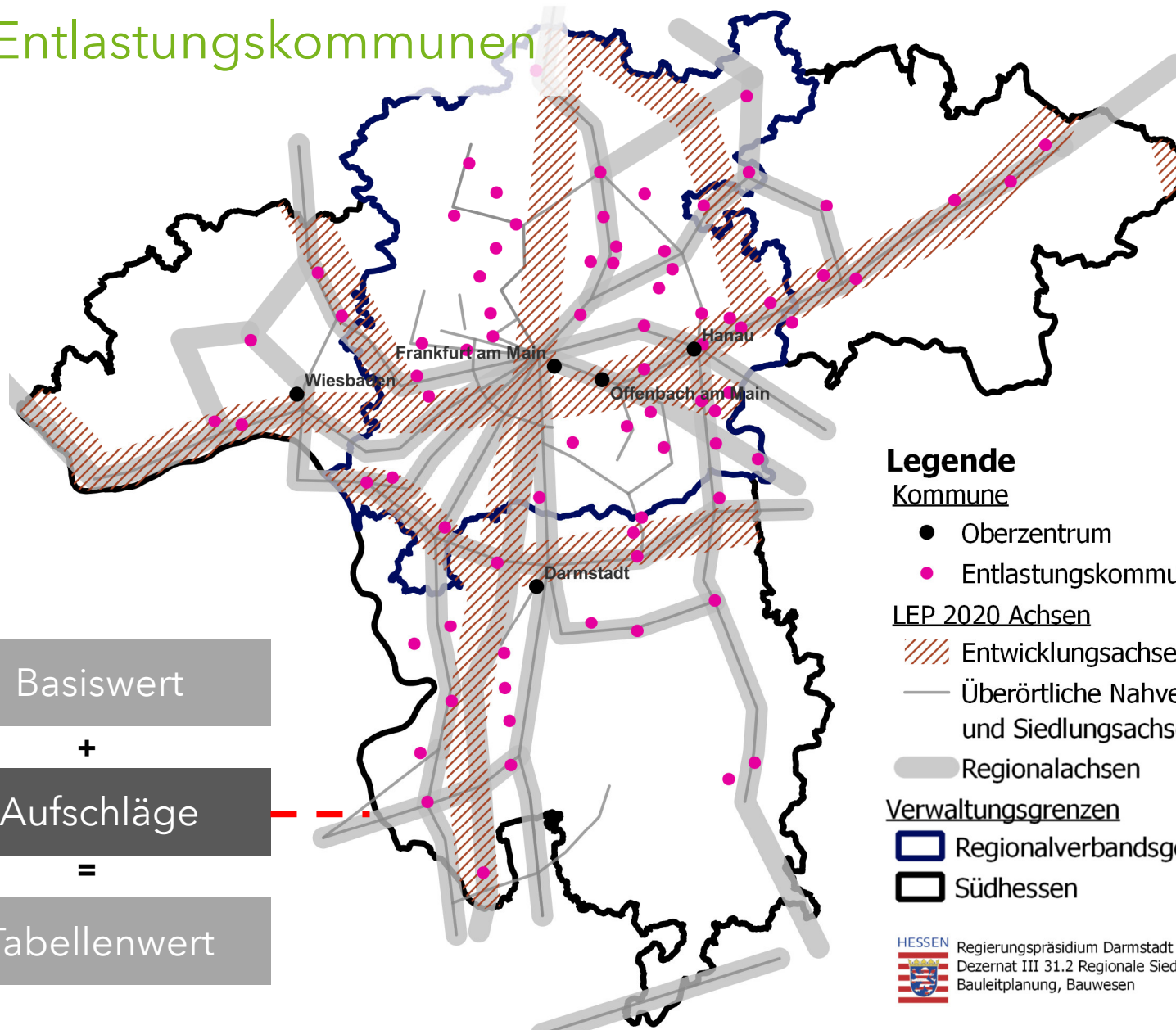
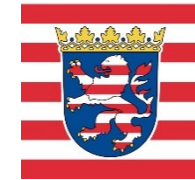




Zusammensetzung Tabellenwerte



Entlastungskommunen



Legende

Kommune

- Oberzentrum
- Entlastungskommune

LEP 2020 Achsen

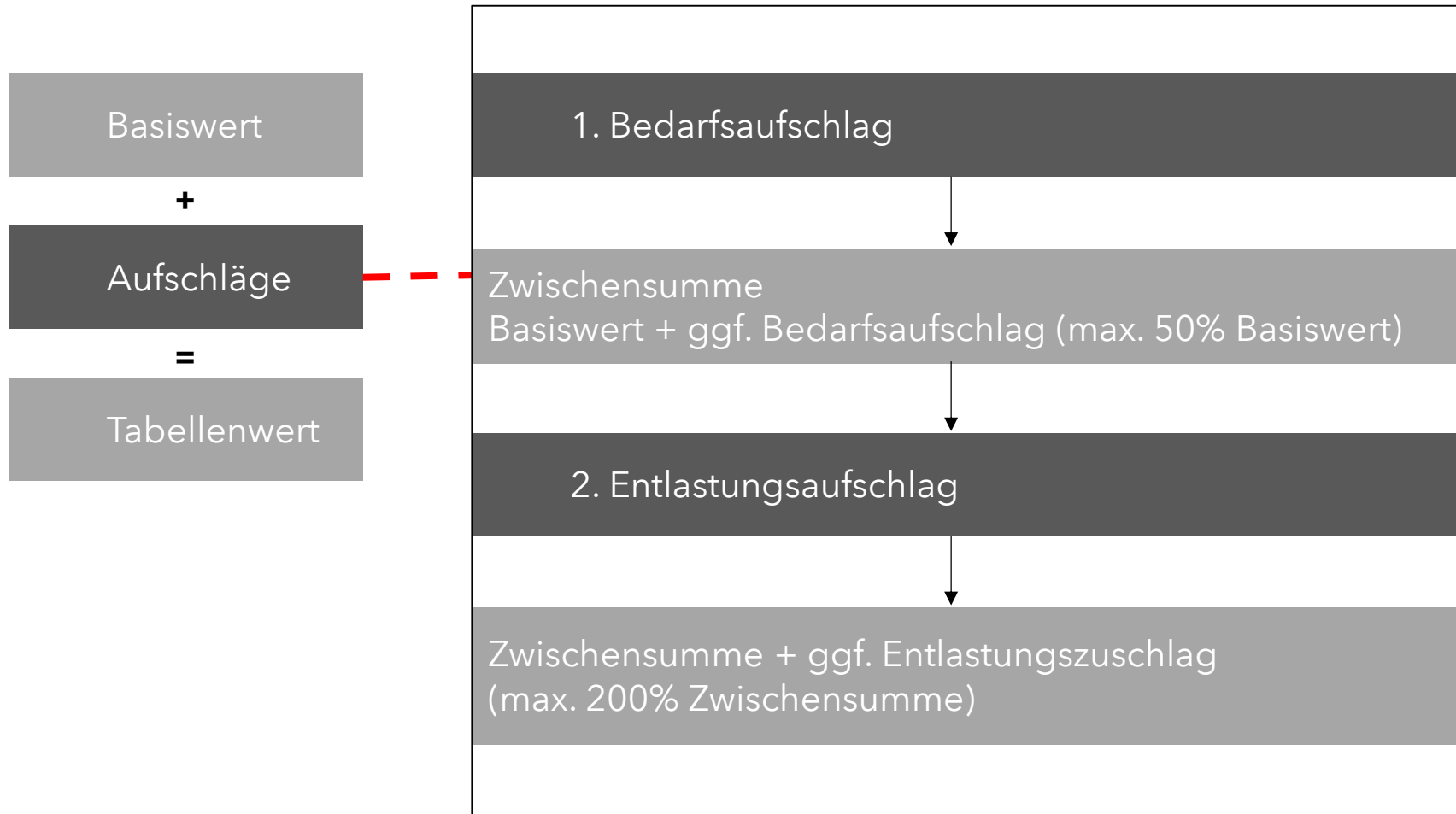
- /// Entwicklungsachse
- Überörtliche Nahverkehrs- und Siedlungsachse
- Regionalachsen

Verwaltungsgrenzen

- ▭ Regionalverbandsgebiet
- ▭ Südhessen



Zusammensetzung Tabellenwerte





Zusammensetzung Tabellenwerte

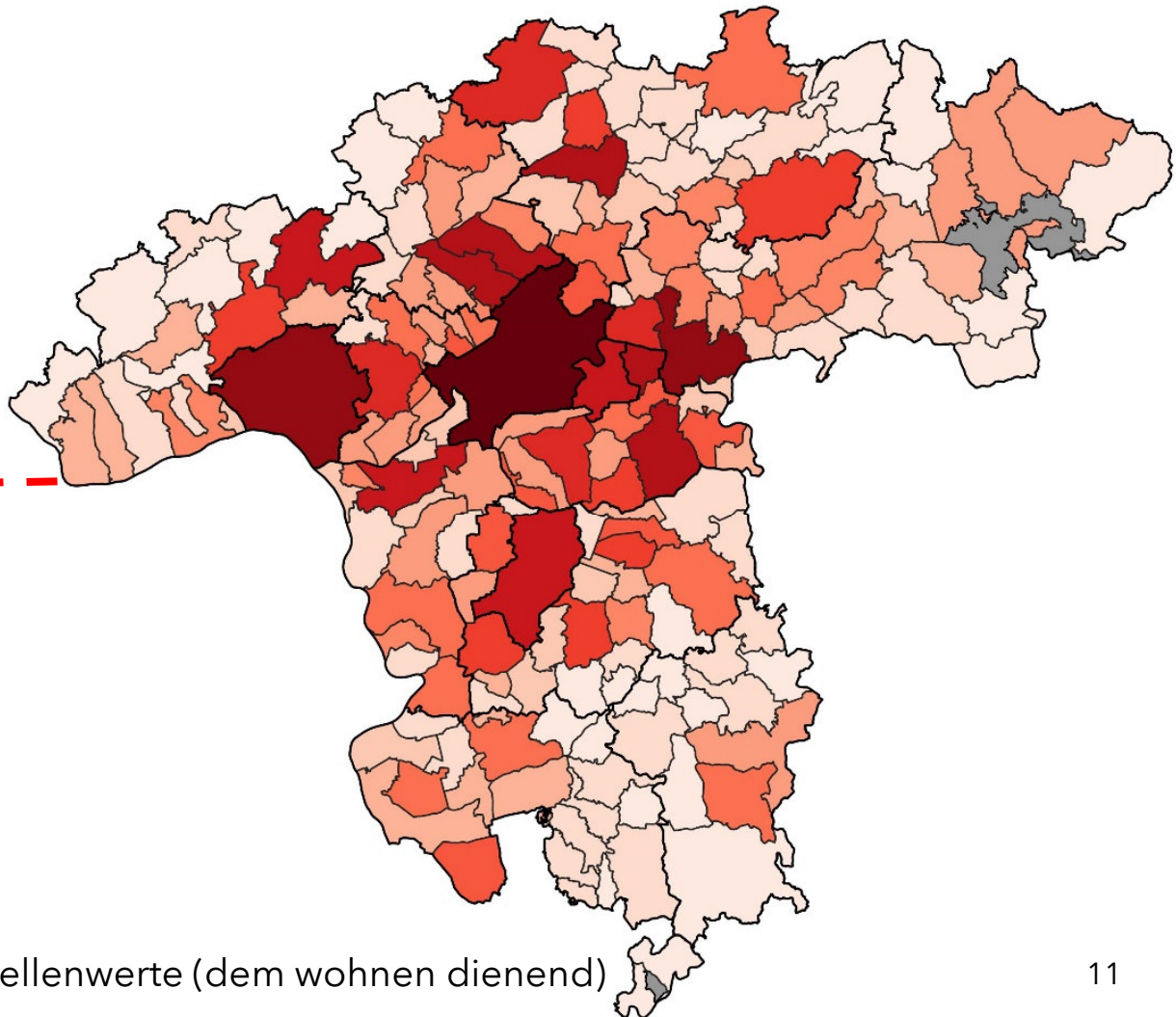
Basiswert

+

Aufschläge

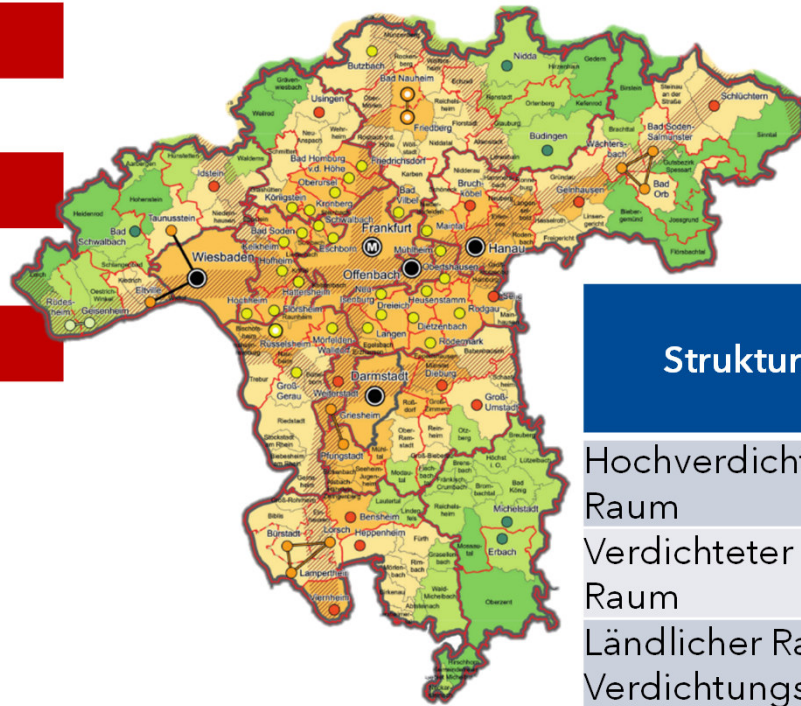
=

Tabellenwert



Räumliche Verteilung der Tabellenwerte (dem wohnen dienend)

Räumliche Verteilung Einwohner / Wohneinheiten nach Strukturräumen



Strukturraum	Einwohner (12/2022)	Anteil (%)	Wohneinheiten (gem. Tabellenwert)	Anteil (%)
Hochverdichteter Raum	2.870.240	71%	106.695	74%
Verdichteter Raum	830.339	20%	27.935	20%
Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen	269.756	7%	6.825	5%
Dünn besiedelter Ländlicher Raum	84.801	2%	1.760	1%

-> Verteilung künftiger Wohneinheiten orientiert sich an der Bevölkerungsverteilung in den Raumstrukturtypen



Beispiel 1

▪ Griesheim

- Mittelzentrum [10ha]
- Lage im Hochverdichteten Raum [+3ha]
- **Basiswert = 13ha**
- Bedarfsermittlung ca. 25ha Wohnbauflächenbedarf
- Ermittelte Flächenkulisse = 0ha
- Bedarfszuschlag = +0ha
 - ❖ Bedarf gegeben, keine geeigneten Flächen
- Zwischenwert = 13ha
- Zuschlag Entlastungskommune = +0ha
 - ❖ Hohe Eignung, keine geeigneten Flächen
- **Tabellenwert = 13ha**



Beispiel 2

■ Rodgau

- Mittelzentrum [10ha]
- Lage im hochverdichteten Raum [+3ha]
- **Basiswert = 13ha**
- Bedarfsermittlung ca. 20ha Wohnbauflächenbedarf
- Ermittelte Flächenkulisse = 82,5ha
- Bedarfszuschlag = +7ha
 - ❖ Bedarf gegeben, geeignete Flächen vorhanden
- Zwischenwert = 20ha
- Zuschlag Entlastungskommune = +40ha
 - ❖ Hohe Eignung, geeignete Flächen vorhanden
- **Tabellenwert = 60ha**

Qualitative und quantitative Steuerung im Vergleich



Fallkonstellationen

Bedarf > Flächen

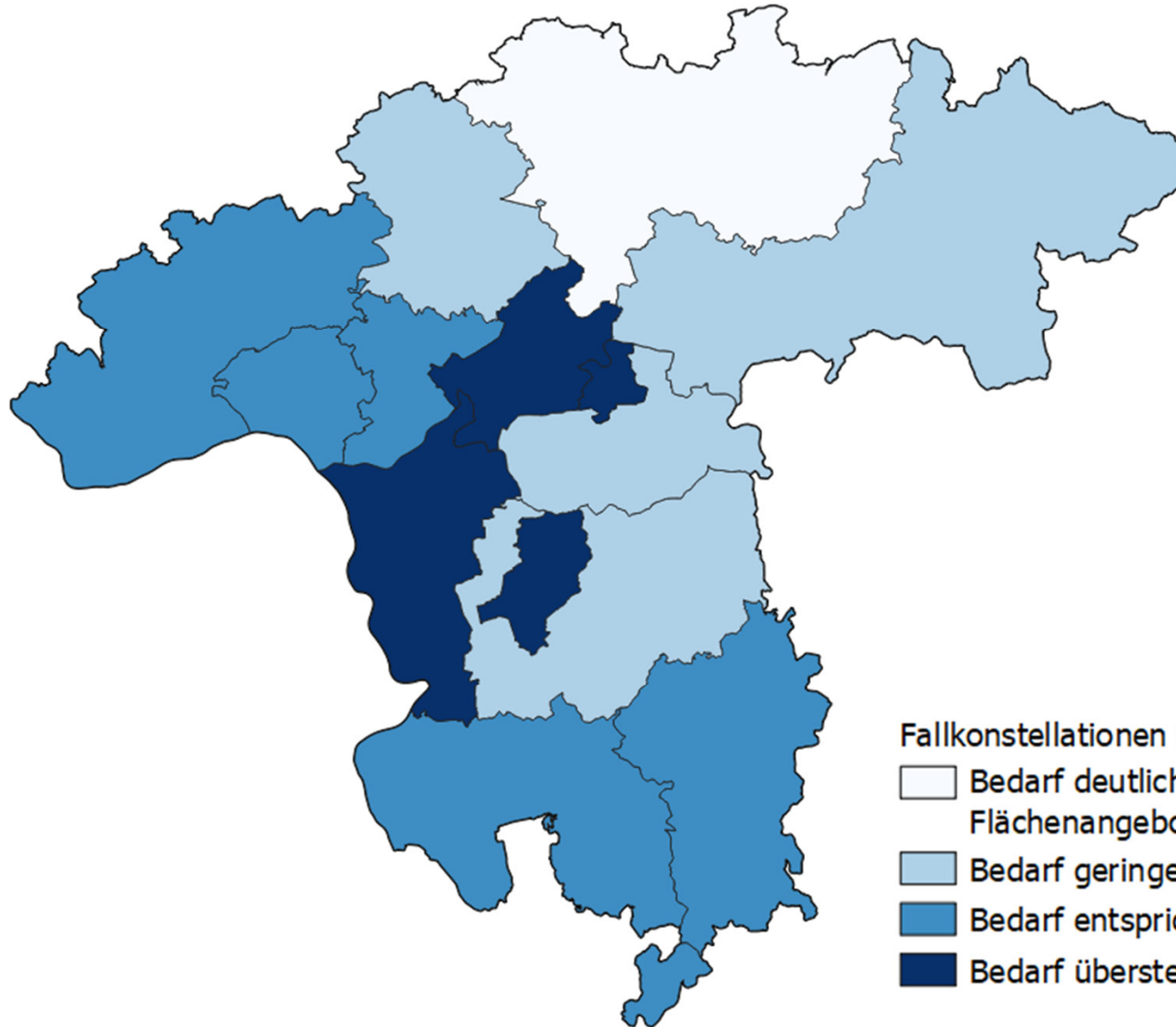
Bedarf = Flächen

Bedarf < Flächen





Bedarf << Fläche

	Bedarfsabschätzung	VRG Siedlung, Planung (ha)	Tabellenwert (ha)
Stadt Darmstadt	200	42	50
Stadt Frankfurt am Main	925	190	400
Stadt Offenbach am Main	167	17	50
LK Groß-Gerau	313	172	207
Stadt Wiesbaden	175	210	210
LK Bergstraße	129	137	207
LK Main-Taunus-Kreis	193	213	213
LK Odenwaldkreis	60	84	90
LK Rheingau-Taunus-Kreis	111	181	191
LK Darmstadt-Dieburg	213	312	313
LK Hochtaunuskreis	144	252	246
LK Main-Kinzig-Kreis	240	417	408
LK Offenbach	262	356	345
LK Wetteraukreis	200	422	367
Regierungsbezirk Darmstadt	3332	3005	3297

Qualitative und quantitative Steuerung im Vergleich



Fallkonstellationen nach Landkreisen

-  Bedarf deutlich geringer als Flächenangebot
-  Bedarf geringer als Flächenangebot
-  Bedarf entspricht Flächenangebot
-  Bedarf übersteigt Flächenangebot



Herleitung der Tabellenwerte für gewerblich/industrielle Nutzung

*Erläuterung im Rahmen der Neuaufstellung des
Regionalplans Südhessen / Regionalen
Flächennutzungsplans*

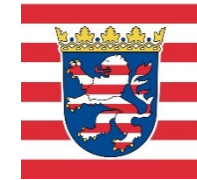
Herleitung der Tabellenwerte (I+G)

- Rahmenbedingungen
 - Flächendeckel (als Obergrenze)
 - Grundsätzliche Bindung an Wohnsiedlungswert, Entlastungskommunen gesondert betrachten
 - kein absoluter/objektiver Rechenansatz zur Ermittlung verfügbar
- Anforderungen an Tabellenwerte
 - Minimalen Wert pro Kommune (3 ha)
 - I.d.R. mind. 50% des Tabellenwertes für Wohnen oder des Bedarfes beim Wohnen, wenn keine Flächen für Wohnen vorhanden (vor allem in Siedlungsbeschränkungskommunen)

Qualitative und quantitative Steuerung im Vergleich



	Bedarfsabschätzung (50 % Wohnen)	50 % Tabellenwert Wohnen	VRG Industrie und Gewerbe, Planung (ha)	Tabellenwert (ha)
Stadt Darmstadt	100	25	6	50
Stadt Frankfurt am Main	463	200	140	190
Stadt Offenbach am Main	84	25	27	23
Stadt Wiesbaden	88	105	98	75
LK Bergstraße	65	104	82	122
LK Darmstadt- Dieburg	107	157	203	189
LK Groß-Gerau	157	104	149	137
LK Hochtaunuskreis	72	123	71	127
LK Main-Kinzig-Kreis	120	204	220	218
LK Main-Taunus- Kreis	97	107	92	112
LK Odenwaldkreis	30	45	13	54
LK Offenbach	131	173	165	168
LK Rheingau- Taunus-Kreis	56	96	48	90
LK Wetteraukreis	100	184	283	184
Regierungsbezirk Darmstadt	1666	1652	1597	1739



Räumliche Verteilung Tabellenwerte

