



Regierungspräsidium Darmstadt. 64278 Darmstadt

Städte und Gemeinden im
Regierungsbezirk Südhessen

Abteilung III – Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 01/1-2022/1**

Dokument-Nr.: **2022/255771**

Ihr Ansprechpartner: Markus Langsdorf

Zimmernummer: 3.010

Telefon: +49 6151 12 5693

Fax: + 49 611 3276 42286

E-Mail: Markus.Langsdorf@rpda.hessen.de

Datum: Stand Februar 2022

Prüfschema für regionalplanerische Dichtwerte

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Hessische Verwaltungsgerichtshof hat sich mit Urteil vom 20. März 2014 – 4 C 448/12.N - JurionRS 2014, 22512 - mit den städtebaulichen Dichtwerten und deren Behandlung im Rahmen der Bauleitplanung befasst. Der Fokus lag dabei auf dem Bereich eines neu zu entwickelnden Wohngebietes. Die im gleichen Bebauungsplan überplanten, aber bereits seit längerer Zeit bebauten Bestands-Bereiche wurden vom VGH jedoch in der Bewertung außen vorgelassen. Weitere Normenkontrollverfahren, die auch eine Überprüfung dieses Zieles beinhalten, sind derzeit anhängig. Kommunen und Stadtplaner werden in der Bauleitplanung seither mit einer Fülle von Fragen konfrontiert, wie dieses regionalplanerische Ziel rechtssicher umgesetzt werden kann. Häufige Fragen sind z.B.:

- Welchem Siedlungstyp ist meine Stadt, Gemeinde bzw. Ortsteil zuzuordnen?
- Wie sind die Dichtwerte bei kleinen Baugebieten – sogenannten „Briefmarkenbebauungsplänen“ – anzuwenden?
- Gibt es besondere Regelungen für Bebauungspläne im Bestand? (Formulierung im Urteil: „entstehende Wohnbebauung“)
- Ermittlung der Wohneinheiten bei geplantem Geschosswohnungsbau?
- Was tun bei voraussichtlicher Überschreitung der Vorgaben?
- Wie ist die Beurteilung seitens der übergeordneten (nicht parzellenscharfen) Ebene der Regionalplanung?

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



Regionalplanerische Dichtevorgaben – warum?

Die Vorgaben zur Dichte der Wohneinheiten in einem bestimmten Siedlungsbereich dienen

- als Grundlage zur Dimensionierung der Vorranggebiete Siedlung im Regionalplan;
- zur Umsetzung des Ziels des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, § 1a Ab. 2 BauGB;
- zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen durch hohe Verdichtung oder zu niedrige Auslastung kommunaler Infrastruktur.

Der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 hat daher mit Ziel Z3.4.1-9 Vorgaben für die in den einzelnen Siedlungstypen einzuhaltenden Dichtewerte entwickelt. Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 besagt im Einzelnen:

„Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:

- *Im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,*
- *in verstäderten Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,*
- *im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltestellen 45 bis 60 Wohneinheiten je ha.*
- *im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.*

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet

- *• durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,*
- *• durch die Eigenart eines Ortsteils,*
- *• durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.“*

Für den oberen Dichtewert bestehen keine regionalplanerisch definierten Ausnahmeregelungen, der obere Wert ist als Ziel der Raumordnung zwingend einzuhalten.

Im Rahmen der Bauleitplanung kommt daher der Auseinandersetzung mit dem angestrebten Dichtewert besondere Bedeutung zu.

- Detaillierte Festsetzungen zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung und der damit zu erzielenden Dichte;
- Überprüfung der Bebauungspläne bezüglich des regionalplanerischen Dichtewerts, sowohl hinsichtlich der möglichen Minimalnutzung, als auch der möglichen maximalen Dichte an Wohneinheiten;
- Eingehende Behandlung der Thematik in der Begründung zum Bebauungsplanverfahren.

In der Begründung zur Bauleitplanung **muss** ein Prognoseprozess zur städtebaulichen Dichte **zu erkennen sein**. Dabei ist eine sog. worst-case- Betrachtung vorzunehmen, d.h. es ist davon auszugehen, dass das zulässige Maß der baulichen Nutzung vollständig ausgeschöpft wird.

Für die Prognoseentscheidung im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich somit für den künftigen Umgang mit den regionalplanerischen Dichtewerten folgendes Prüfschema:

1. Feststellung des maßgeblichen Siedlungstyps.
2. Prüfung, ob Größe und Lage des überplanten Bereichs es zulassen, die Übereinstimmung mit dem jeweils maßgeblichen Siedlungstyp zu abzuklären. Dabei kann ab einer Größe von ca. 5 ha davon ausgegangen werden, dass ein Gebiet in der Regel einen eigenständigen Charakter ausprägt und somit auch eigenständig bewertet werden kann. Ansonsten ist das Umfeld in die Bewertung mit einzubeziehen.
3. Definition des in der Umgebung des Bebauungsplans mit zu betrachtenden Raums. Die Abgrenzung der maßgeblichen Umgebung erfolgt anhand städtebaulicher Kriterien. Möglich wäre beispielsweise ein Abstellen auf die „nähere Umgebung“ im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB.
4. Ermittlung der in diesem Raum tatsächlich vorhandenen Dichte oder des in den dort geltenden Bebauungsplänen festgesetzten zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Die Ermittlung der Dichtewerte in dem ggfs. einzubeziehenden Umfeld eines (z.B. kleinteiligen) Bebauungsplanes hat im Rahmen der Planungshoheit durch die Kommune zu erfolgen. Sie kann sich dabei verschiedener Möglichkeiten zur Ermittlung der Werte bedienen, so z.B. über Daten der Einwohnermeldeämter, Verbrauchsstellen für Wasser, etc. Hilfsweise können aber auch Rasterdaten, wie sie

z.B. vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zur Verfügung gestellt werden, in die Planungen einbezogen werden.

5. Prüfung, ob die durch Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 vorgegebenen Dichtewerte bei Berücksichtigung der vorhandenen oder zulässigen Dichte der Umgebung und der sich aus den Festsetzungen des konkreten Bebauungsplans ergebenden Dichtewerte voraussichtlich eingehalten werden.
6. Sollte die Prognose letztlich zu dem Ergebnis gelangen, dass die Planung nicht an die Vorgaben des Regionalplans angepasst ist, sondern die Obergrenzen der zulässigen Dichte überschreiten wird, so ist die Durchführung eines Abweichungsverfahrens unerlässlich.

Beispielhaft für die Auseinandersetzung mit den regionalplanerischen Dichtewerten sowie die Prüfung und Bewertung der einschlägigen Kriterien wird auf das auf Antrag der Stadt Dreieich durchgeführte Abweichungsverfahren für den Bebauungsplan „Neue Mitte“ verwiesen. Die Regionalversammlung Südhessen hat sich in der Sitzung vom 29. April 2016 der Beschlussvorlage angeschlossen.

Die Beschlussvorlage an die Regionalversammlung Südhessen (Drucksache VIII 148.0) kann eingesehen werden unter:

https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/Drs.%20Nr.%20VIII-148.0%20-%20Abweichungsverfahren%20Stadt%20Dreieich%20-%20maximale%20Siedlungsdichte-BPI%20Nr.1-13%20-%20Neue%20Mitte_0.pdf

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Gez.: Dezernatsleitung

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.