

Regionaler Flächennutzungsplan / RPS 2024

Sachstand

Präsentation Magistrat am 28.01.2020 / PBUA am 30.01.2020

rüsselsheim
am main





Regionaler Flächennutzungsplan 2024 Regionalplan Südhessen RPS 2024

- Aufgabe und Zielsetzung
- Verfahren RegFNP - RPS
- Abstimmung auf Arbeitsebene mit Regionalverband
- Regionales Entwicklungskonzept REK von AS+P
- Weiteres Verfahren / Konflikte



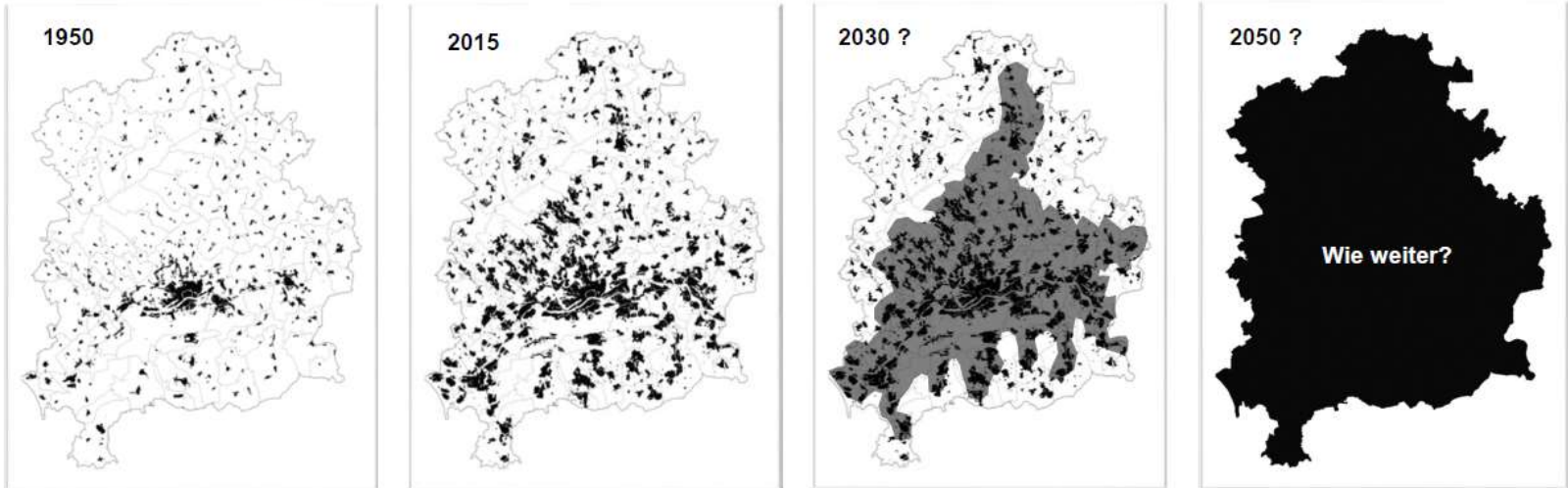
Regionaler Flächennutzungsplan 2024 Regionalplan Südhessen RPS 2024

- **Aufgabe und Zielsetzung**
- Verfahren RegFNP - RPS
- Abstimmung auf Arbeitsebene mit Regionalverband
- Regionales Entwicklungskonzept REK von AS+P
- Weiteres Verfahren / Konflikte

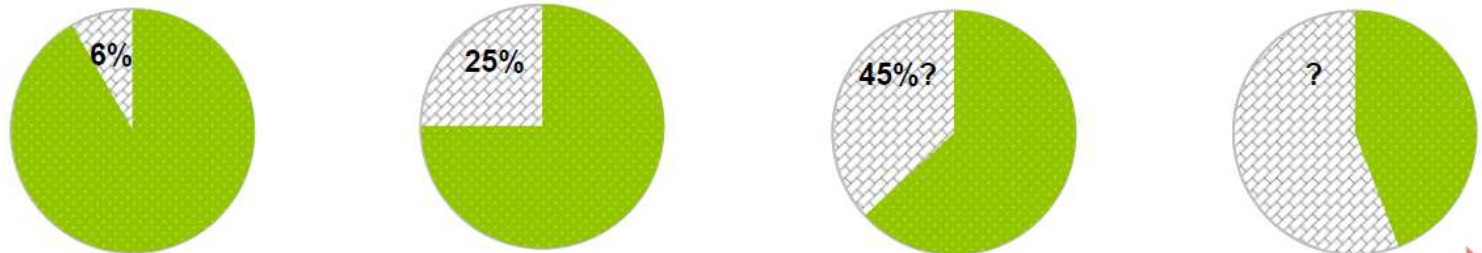


Herausforderungen im Verbandsgebiet → zunehmender Flächenverbrauch

Siedlungsflächenentwicklung

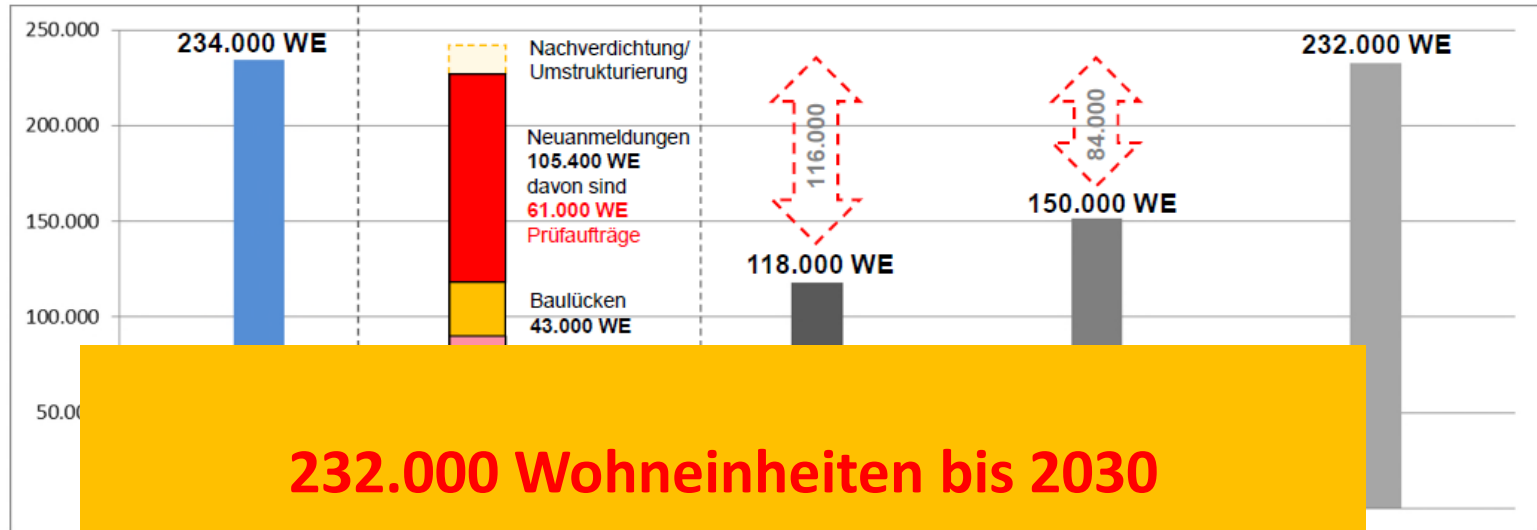


Verhältnis Siedlungsflächen zu Freiraum





Diskrepanz zwischen Wohnungsbedarf und Baufertigstellungen bis 2030 im Verbandsgebiet



Bedarfsprognose
IWU (Stand: 2017)

potenzielle
Baufertigstellungen
zzgl. Nachverdichtung/
Umstrukturierung

Davon sind 61.000 WE
Prüfaufträge!

Szenario 1
Fortschreibung
Mittelwert
2018 bis 2030

Ø 2013-2017
= rd. 9.100 WE

Szenario 2
Fortschreibung
Höchstwert
2018 bis 2030

Höchstwert 2017
= rd. 11.500 WE

Szenario 3
Trendfortschreibung
2018 bis 2030

Quelle: Wohnungsbedarfs-
prognose IWU 4/2017

Umrechnung von ha in WE gemäß
3. Änd. LEP (Dichtewerte)




Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt





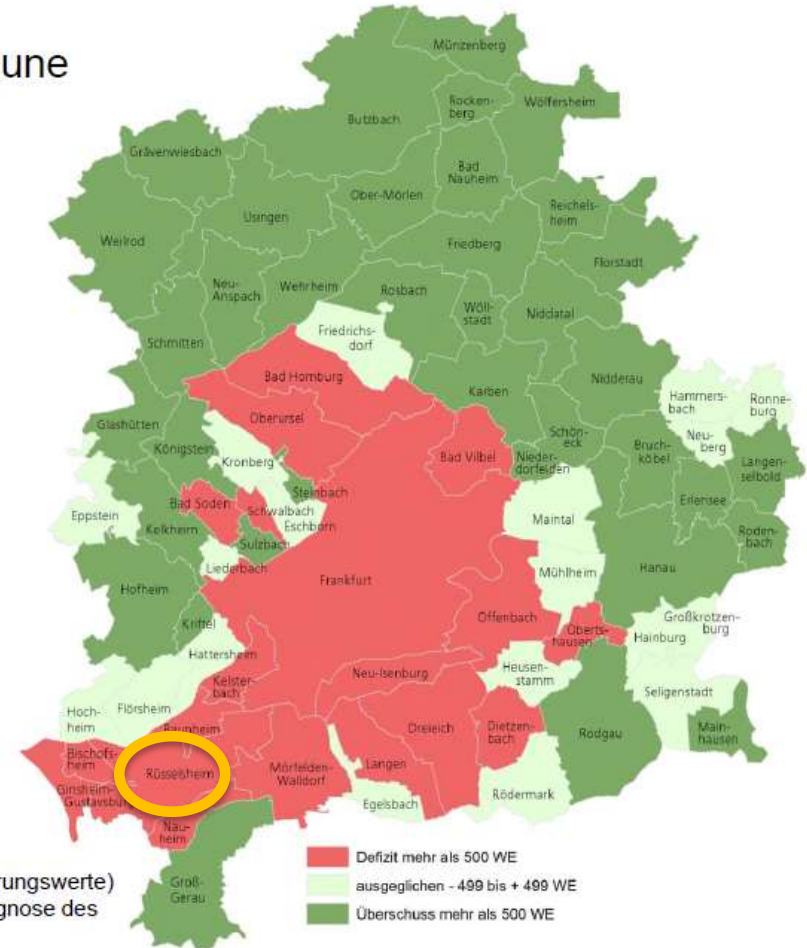
Im Kern des VG zu wenig Wohnbauflächen!

Vergleich Bedarf – Potenziale je Kommune

-  Kommune hat weniger Potenzialflächen als Bedarf
-  ausgeglichen
-  Kommune hat mehr Potenzialflächen als Bedarf

Im Norden
des Verbandgebietes
teilw. zu viele Flächen.

Im Kern um Frankfurt
teilw. zu wenig Flächen.



Wohnungsbedarf - gemeindeweise Bedarfsschätzung des RV (Orientierungswerte)
Quellen: Berechnungen des Regionalverbandes, Wohnungsbedarfsprognose des IWU für Mittelbereiche 2018, Hessen-Agentur





- + Flughafen
- + Logistik
- + Höchstspannung
- + Klima
- + Einzelhandel
- +



Regionaler Flächennutzungsplan 2024 Regionalplan Südhessen RPS 2024

- Aufgabe und Zielsetzung
- **Verfahren RegFNP - RPS**
- Abstimmung auf Arbeitsebene mit Regionalverband
- Regionales Entwicklungskonzept REK von AS+P
- Weiteres Verfahren / Konflikte



Rechtlicher Rahmen

- Bund: Raumordnung
- Landes- und Regionalplanung
- Flächennutzungs- und Bauleitplanung
- Objektplanung

10 EINFÜHRUNG: PLANUNG UND MITWIRKUNG

WIE HÄNGEN DIE PLANUNGEN ZUSAMMEN? VON OBEN NACH UNTEN – VON UNTEN NACH OBEN

Die Abbildung 1: »Von oben nach unten und von unten nach oben: Die unterschiedlichen Planungsebenen« veranschaulicht, dass eine Verbindungslinie von der Planung des Bundes bis hin zur Bauplanung Privater verläuft. Das heißt konkret:

- Der **Bauplan** für ein Gebäude muss sich an die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung halten und den Festsetzungen eines örtlichen Bebauungsplans folgen.
- Der **Bebauungsplan** für ein Teilgebiet der Gemeinde ist aus dem Flächennutzungsplan für die gesamte Gemeinde zu entwickeln.
- Der **Flächennutzungsplan** für das ganze Gemeindegebiet (oder für das Gebiet eines Planungsverbandes) darf den Rahmen des Regionalplans nicht verlassen (**Anpassungsgebot**). Auch die diversen Fachplanungen sind darin – soweit sie abgestimmt sind – »nachrichtlich« zu übernehmen.
- Die **Regionalpläne** folgen den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans. Beide Pläne dürfen wiederum den Raumordnungsgrundsätzen des Bundes nicht entgegenlaufen.

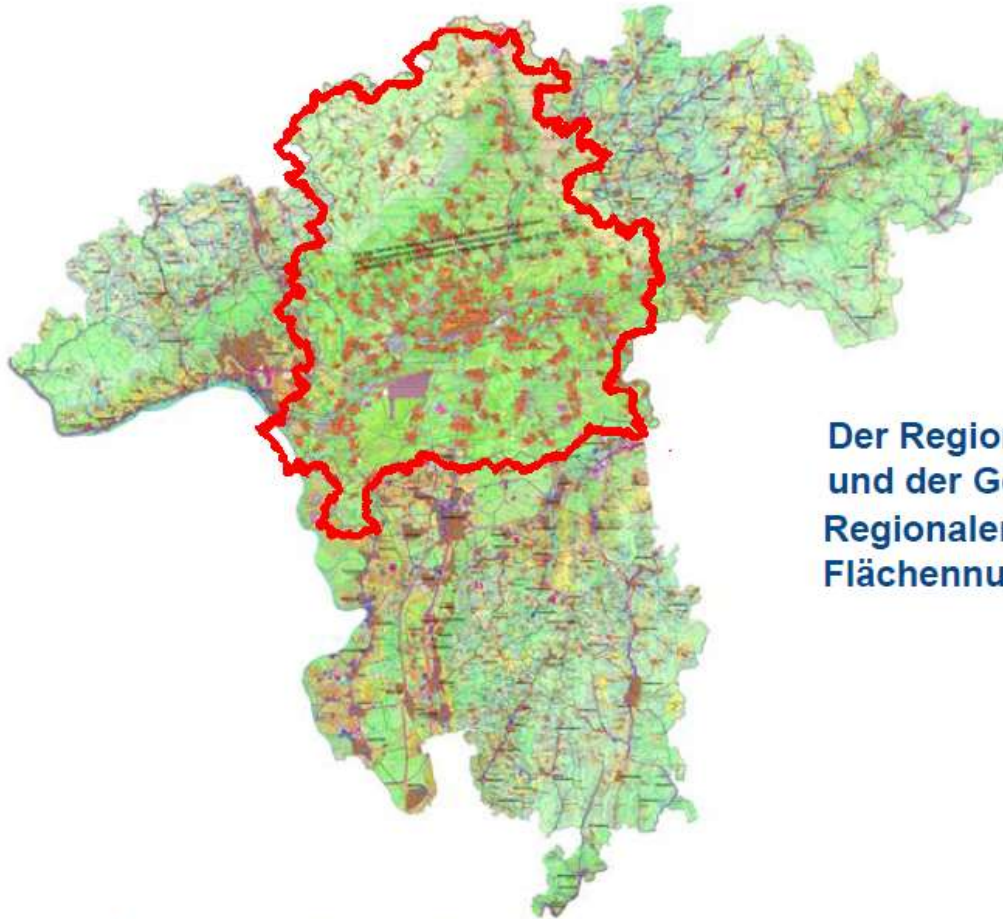
Die Berücksichtigung der jeweils höheren Planungsebene ist aber keine Einbahnstraße: Sowohl der Landesentwicklungsplan als auch der Regionalplan müssen die Gegebenheiten und Erfordernisse ihres jeweiligen Raumes berücksichtigen (**Gegenstromprinzip**). Auch der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan setzen sich intensiv mit vorhandenen Siedlungen beziehungsweise Gebäuden auseinander.

ABBILDUNG 1: VON OBEN NACH UNTEN UND VON UNTEN NACH OBEN: DIE UNTERSCHIEDLICHEN PLANUNGSEBENEN





Aufbau der räumlichen Planung in Hessen

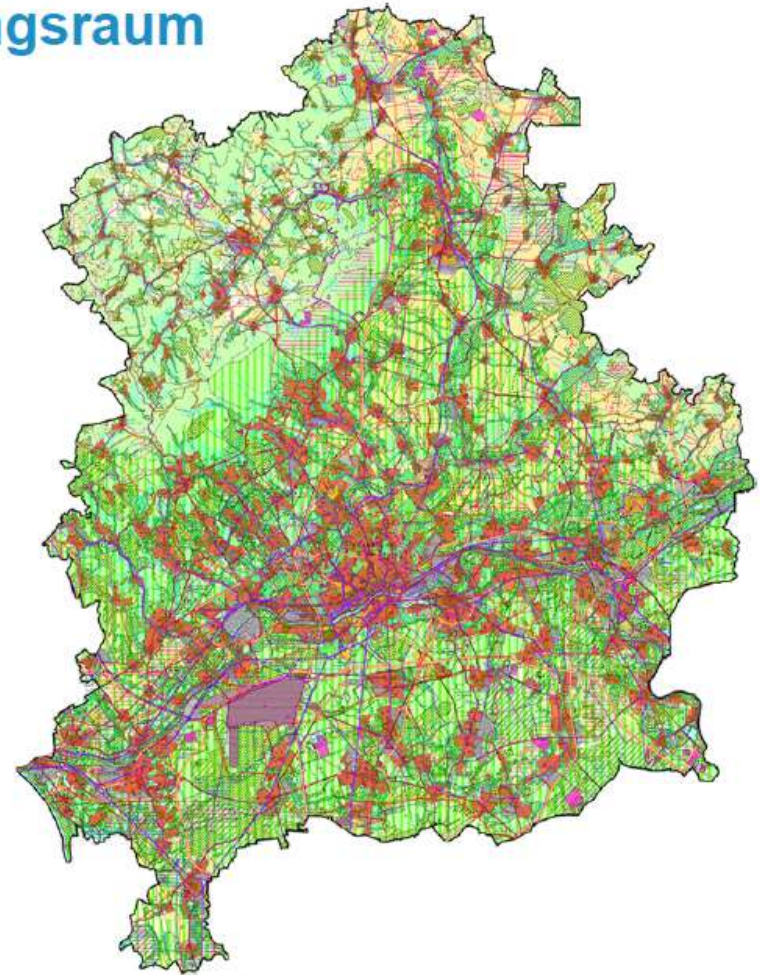


**Der Regionalplan von Süd Hessen
und der Geltungsbereich des
Regionalen
Flächennutzungsplanes**



Der Regionale Flächennutzungsplan – Planungsinstrument im Ballungsraum

- am 17.11.2011 in Kraft getreten
- gilt für 75 Städte und Gemeinden mit 2,3 Mio. Einwohnern
- umfasst eine Fläche von 2.500 km² (250.000 ha)
- vorgegebener Maßstab 1:50.000 (Darstellungsuntergrenze ab 0,5 ha)
- beinhaltet Vorgaben und Ziele für die Entwicklung bis zum Jahr 2020
- regelt die Siedlungsentwicklung, die Infrastruktur und den Freiraum im Verbandsgebiet
- **steuert die strategische Ausrichtung des Ballungsraums FRM bis 2020**





Aufgabenstellung

- **Neuaufstellung des regionalen Flächennutzungsplans FrankfurtRheinMain (§ 204 BauGB) i.V. mit Regionalplan Südhessen (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Hess. Landesplanungsgesetz)**
 - ➔ **Ziele und Grundsätze der RO (§ 5 HPIG)**
 - ➔ **Darstellungen Flächennutzungsplan (§ 5 BauGB)**
- **Regionaler Landschaftsplan für Gebiet des Ballungsraums (§ 8 Abs. 1 Nr. 2 MetropolG) als Bestandteil des Reg. F-Planes**
 - ➔ **Ermittlung, Beschreibung und Bewertung aller abwägungserheblichen Belange**
 - ➔ **gesamträumliche Zielaussagen: nachhaltige Siedlungsentwicklung, großflächiger Einzelhandel, Verkehr, Freiraumsicherung, Klimawandel, Klimaanpassung, Bio-Diversität ...**



Flächen- und Anlagenerfordernisse (bis 2030)

- Zuwachs Einwohnerzahl ca. 190.000 Einwohner
- Wohnungsbedarf 184.000 Wohnungen
- Wohnungspotenziale im Bestand 162.000 Wohnungen

→ Flächenansprüche versus Flächenschutz

→ Flächenzuordnung zu leistungsfähigen

Verkehrsinfrastrukturen („Achsenkonzept“) sowie zu
Netzwerkknoten / Zentralen Orten

→ wichtige Aufgaben

→ Konflikte, Interessengegensätze, Abwägung



Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsprognose Region

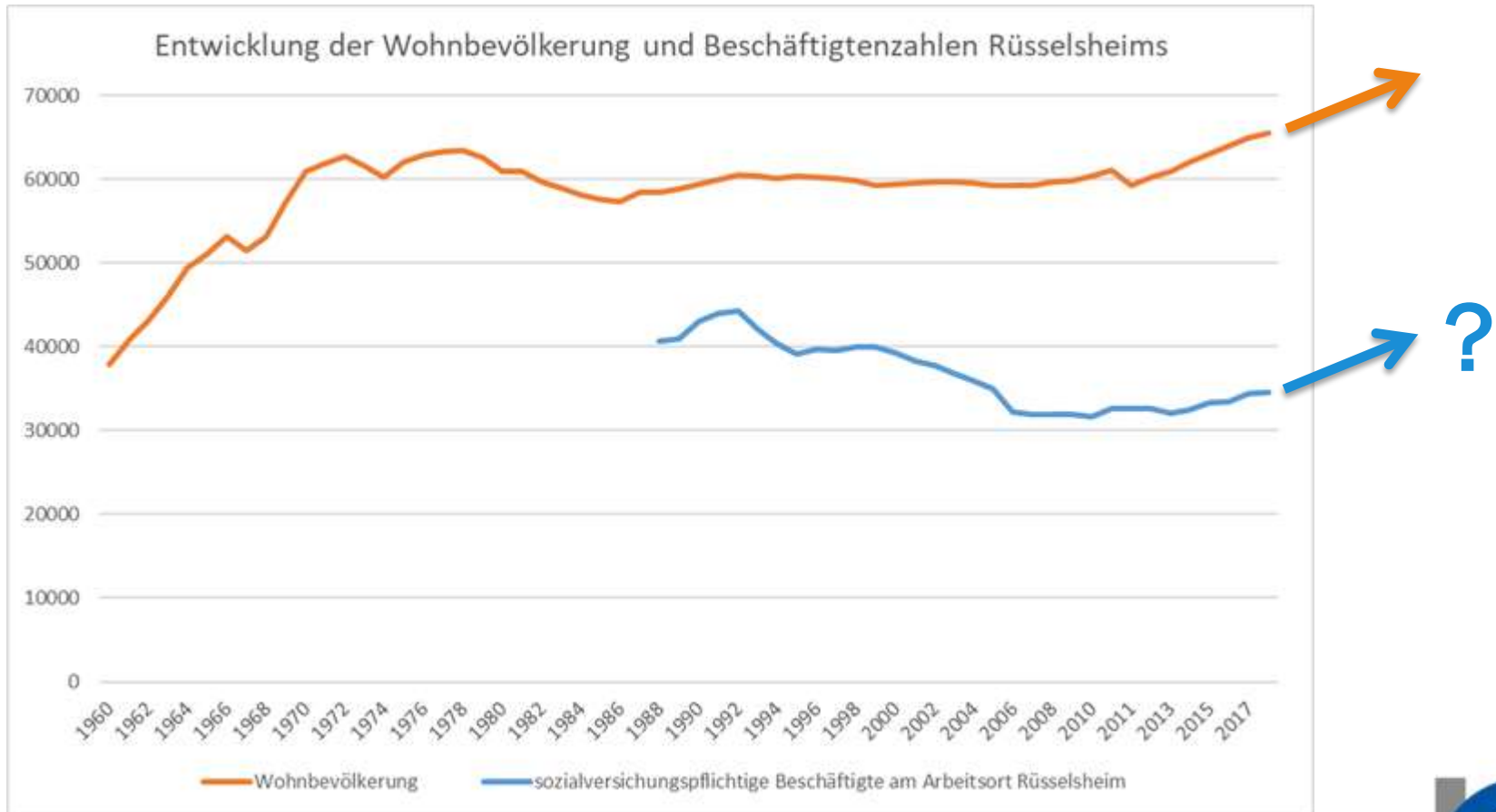
Kreisfreie Stadt/ Kreis/Kreis (teilweise)	Einwohner 2013 (Hilfsgröße)	Einwohnerprognose 2030, mit Flüchtlingen	Gesamtwohnungs- bedarfsprognose 2013-2030
Frankfurt am Main	701.350	773.300	73.727
Offenbach am Main	119.203	130.600	11.406
Kreis Groß-Gerau (tw.)	186.056	202.800	17.338
Hochtaunuskreis	229.167	245.200	13.914
Main-Kinzig-Kreis (tw.)	241.112	258.200	13.394
Main-Taunus-Kreis	228.021	247.100	16.414
Kreis Offenbach	338.300	363.000	27.307
Wetteraukreis (tw.)	205.049	219.600	10.949
Regionalverband	2.248.258	2.439.900	184.450

Quellen: Eigene Berechnungen des Regionalverbandes auf Basis der Daten des Hessischen Statistischen Landesamtes, der Hessen Agentur und des IWU

Quelle: Matthias Böss, Regionalverband, Vortrag 14.04.2016



Entwicklung in Rüsselsheim





Regionaler Flächennutzungsplan 2024 Regionalplan Südhessen RPS 2024

- Aufgabe und Zielsetzung
- Verfahren RegFNP - RPS
- **Abstimmung auf Arbeitsebene mit Regionalverband**
- Regionales Entwicklungskonzept REK von AS+P
- Weiteres Verfahren / Konflikte



RegFNP 2024

- Einbindung der Kommunen auf verwaltungsebene in die Erarbeitung
- Korrektur RegFNP 2010
- Änderungsverfahren

- Anmeldung neuer Flächen

- Innen vor Außen
(Baulücken, Nachverdichtung, Mindestdichte)



Fahrplan

- 27.02.2019** **Informationsveranstaltung zum RegFNP-Viewer** in Form eines Bau- und Planungsamtsleitertreffens
- 01.03. – 31.03.2019** **Online-Beteiligung** im Verbandsgebiet auf Basis eines „RegFNP-Viewers“ zur Vorbereitung der Gemeindegespräche.
- Dieser RegFNP-Viewer ermöglicht den Kommunen ihre Entwicklungsvorstellungen darin direkt online einzutragen und die RegFNP-Bestandsplanung zu prüfen.
- 08.04. – 28.06.2019** **Durchführung der Gemeindegespräche mit allen 75 Kommunen im Verbandsgebiet,**
- auf Grundlage der Eintragungen im RegFNP-Viewer
 - anhand der „Zehn Leitfragen für die Region“
 - unter Teilnahme des Verbandsdirektors oder des Ersten Beigeordneten sowie MA des Regionalverbandes und den Kollegen/innen des RP Darmstadt





Darstellungsinhalt - RegFNP

Baunutzungsverordnung

§ 1 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete

(1) ¹Im Flächennutzungsplan können die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt werden als

1. Wohnbauflächen (W)
2. gemischte Bauflächen (M)
3. gewerbliche Bauflächen (G)
4. Sonderbauflächen (S).

FNP / RegFNP

(2) ¹Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen können nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) dargestellt werden als

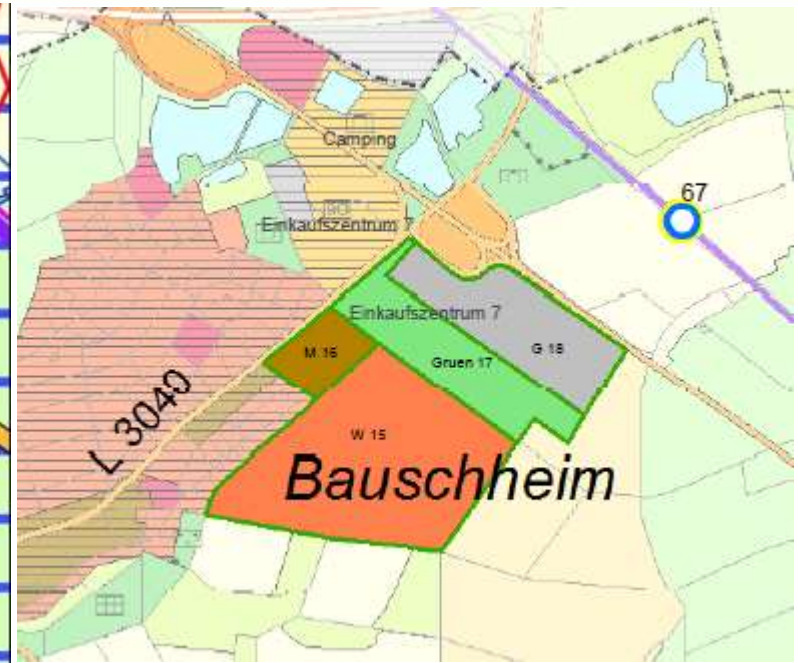
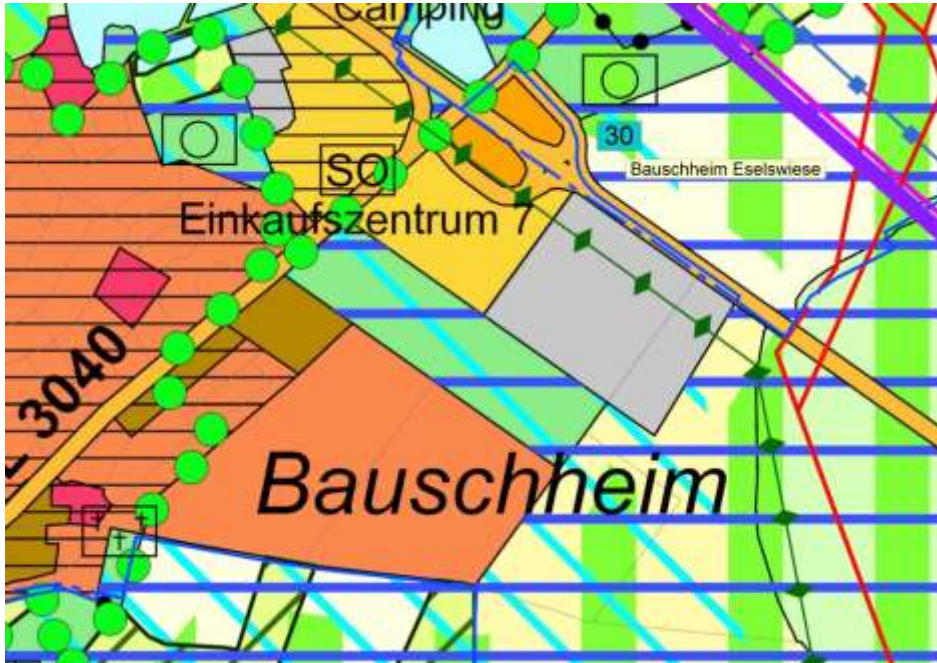
1. Kleinsiedlungsgebiete (WS)
2. reine Wohngebiete (WR)
3. allgemeine Wohngebiete (WA)
4. besondere Wohngebiete (WB)
5. Dorfgebiete (MD)
6. Mischgebiete (MI)
7. urbane Gebiete (MU)
8. Kerngebiete (MK)
9. Gewerbegebiete (GE)
10. Industriegebiete (GI)
11. Sondergebiete (SO).

Bebauungsplan



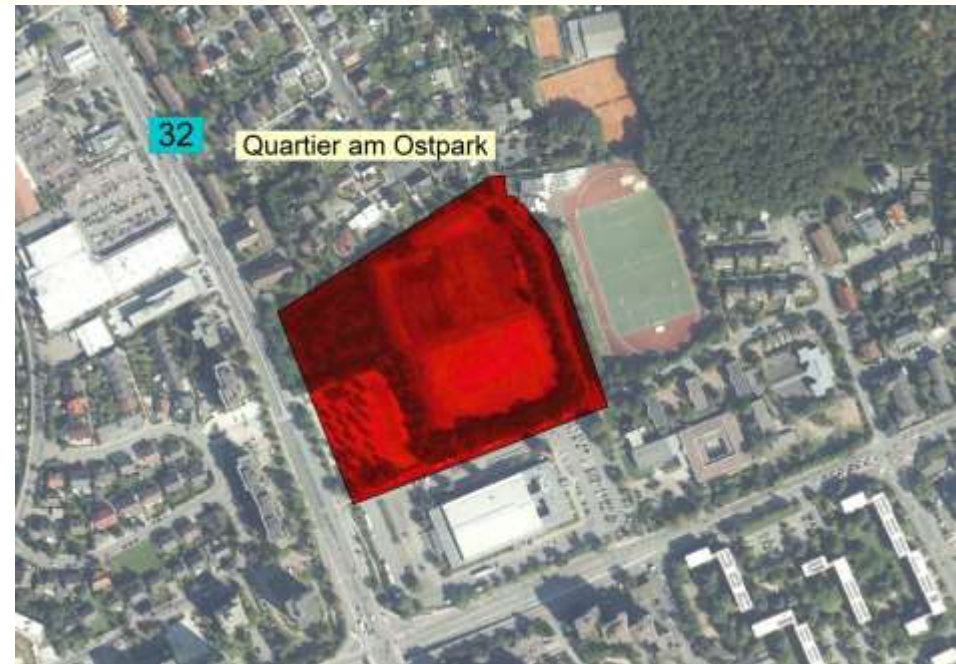


Sachstand 01/2020



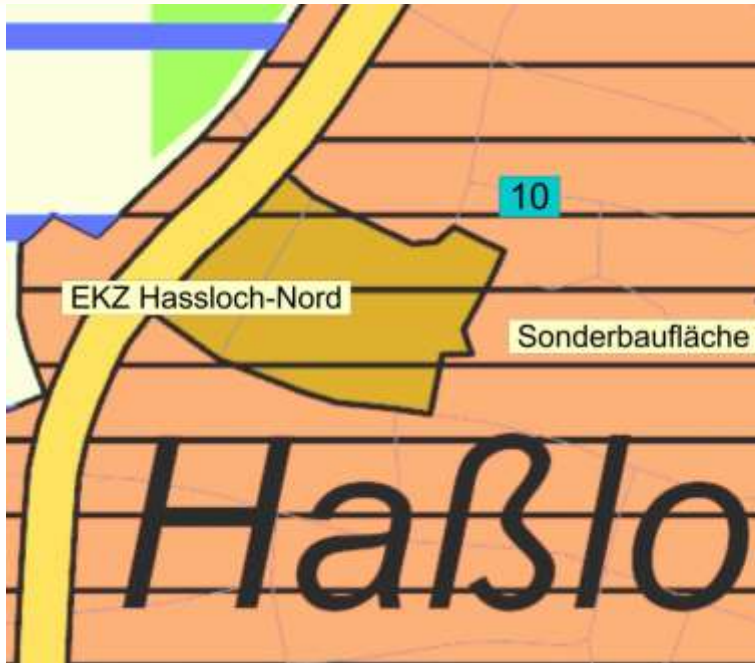
Bauschheim Eselswiese / Prüfung Haltepunkt

Anpassung der Flächen gemäß Vorlage



Wohngebiet Quartier am Ostpark

Änderung von Grünfläche - Bestand in Wohnbauflächen - Planung



10 Einkaufszentrum Hassloch-Nord

Der Lebensmittelmarkt ist erweitert worden, die Fläche ist im Rahmen eines V+E Planes Nr. 8, Nahversorgung Hassloch-Nord, als Sondergebiet festgesetzt worden (DS-Nr. :386/06-11 vom 17.09.2009).

Beantragt: Änderung in SO-Fläche – abgelehnt,
da SO zur Versorgung in Gemischten Bauflächen zulässig sind



Erweiterung Kindergartenfläche

Darstellung Bestand und Planung als Fläche für Gemeinbedarf



Sachstand 01/2020



Friedhof

Anmeldung als Wohnbaufläche



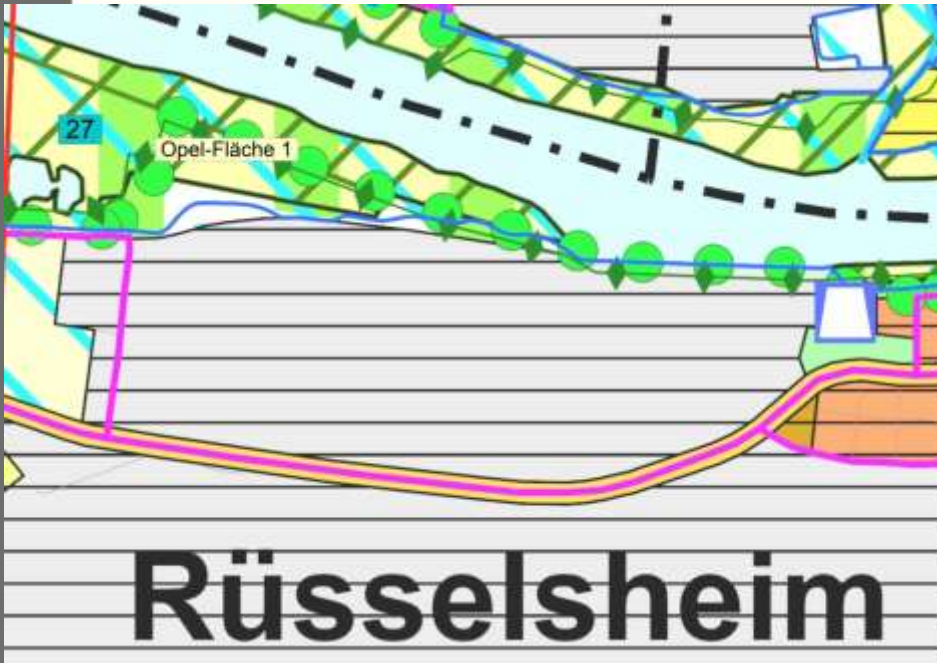
Gemeinbedarfsflächen Königstädten

Änderung von Grünfläche / Wohnungsferne Gärten - Bestand
in Flächen für den Gemeinbedarf – Bestand/Planung



Opel Fläche

Änderung von Gewerbliche Baufläche in Gemischte Baufläche



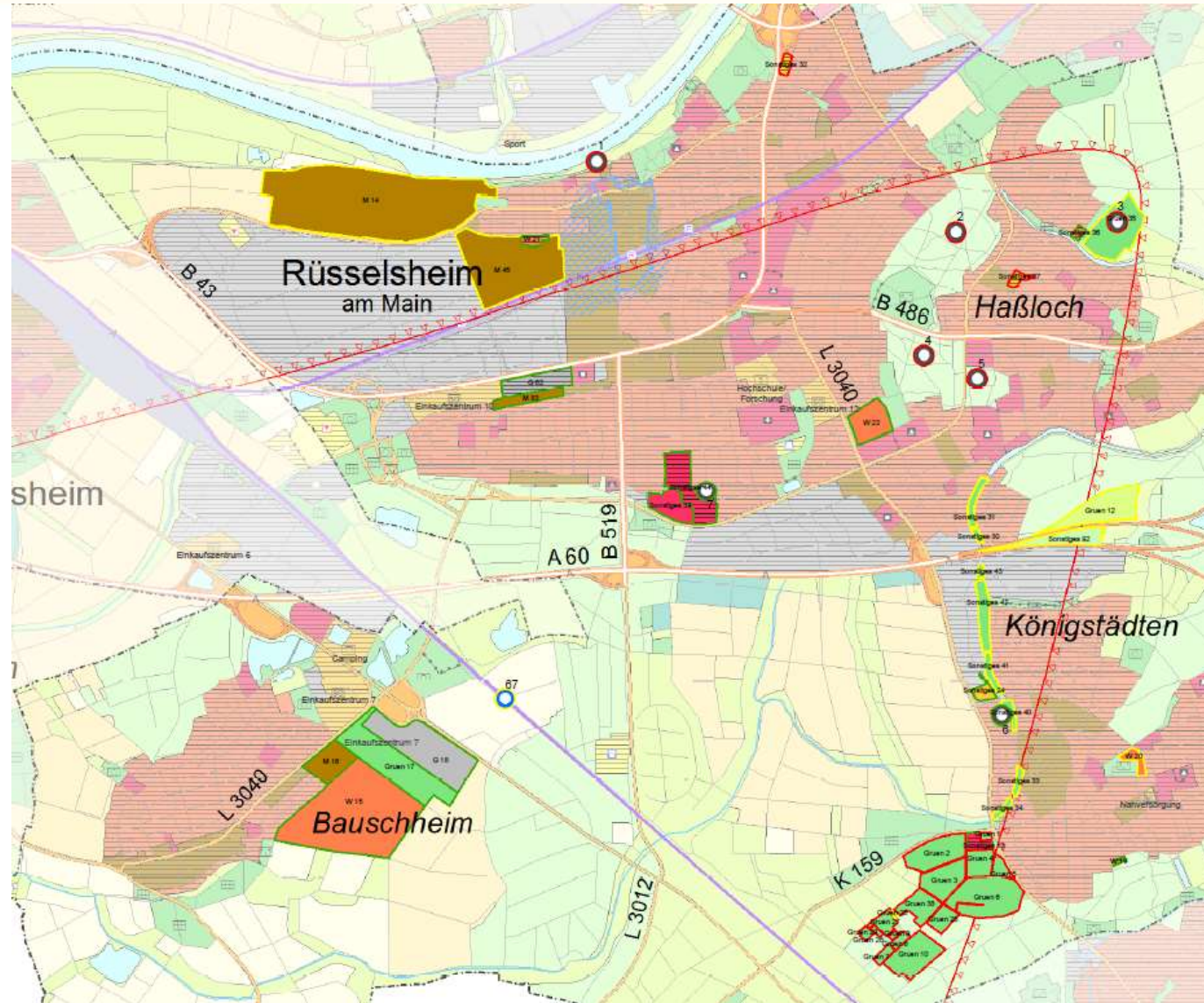
Opel Fläche

Änderung von Gewerbliche Baufläche in Gemischte Baufläche



Sachstand 01/2020

Ergebnis der
Kommunalgespräche
07/2019





Möglicher weiterer Änderungsbedarf:

Umwandlung von GE in SO
Derzeitige Nutzung: Parken
Bebauungsplan: GE



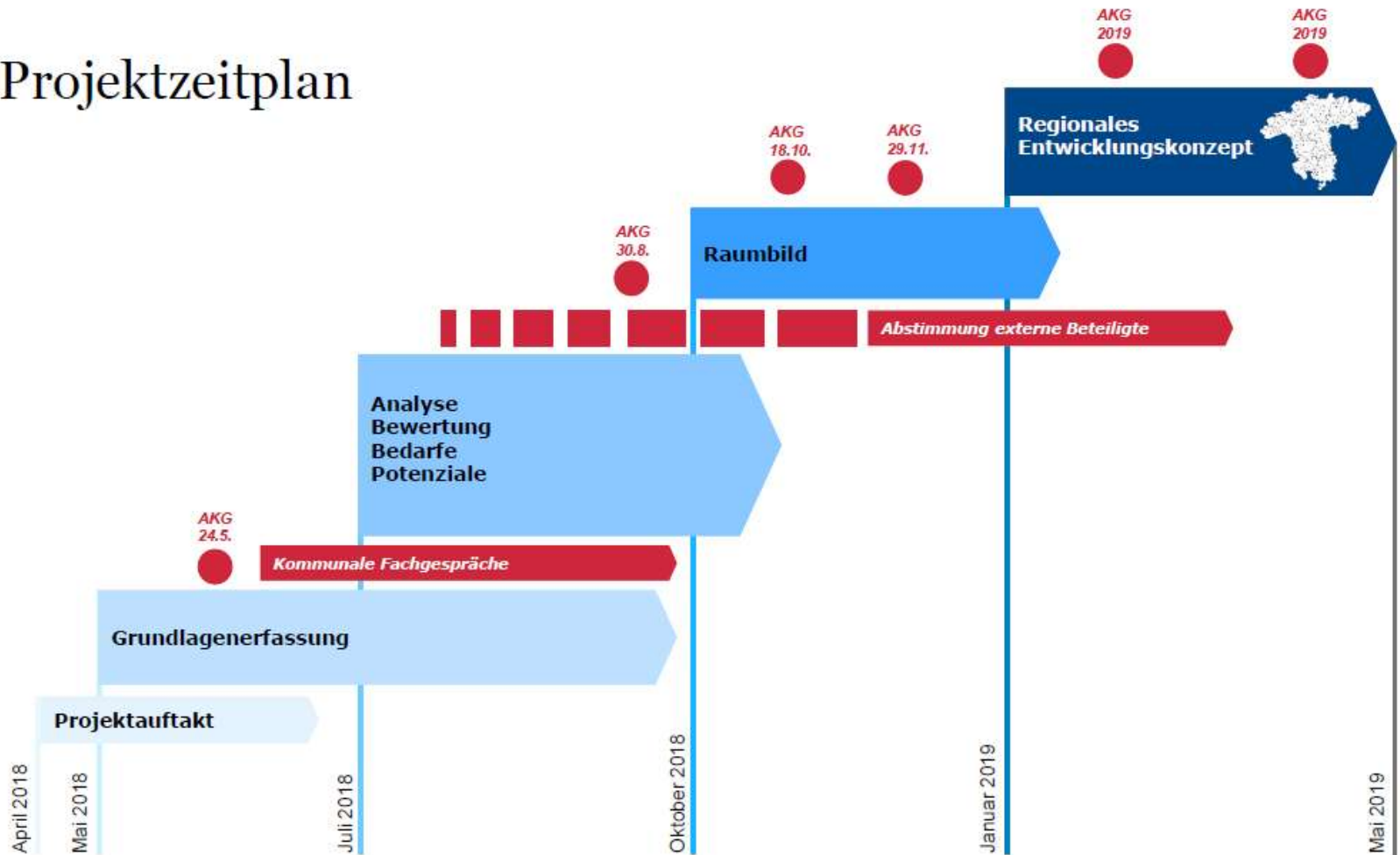


Regionaler Flächennutzungsplan 2024 Regionalplan Südhessen RPS 2024

- Aufgabe und Zielsetzung
- Verfahren RegFNP - RPS
- Abstimmung auf Arbeitsebene mit Regionalverband
- **Regionales Entwicklungskonzept REK von AS+P**
- Weiteres Verfahren / Konflikte



Projektzeitplan





Projektbeteiligte

Auftraggeber

- Regierungspräsidium Darmstadt

Auftragnehmer

- AS+P Albert Speer + Partner GmbH

Projektpartner

- Regionalverband FrankfurtRheinMain
- Gremien der Regionalversammlung
- Landesministerien

Weitere Projektbeteiligte

- Industrie- und Handelskammern
- Handwerkskammer
- Verkehrsträger und Verkehrsverbände
- Frankfurt Airport
- TU Darmstadt
- Ggf. weitere Beteiligte (ADFC, Dachverband Logistik etc.)

- 184 Kommunen



Aufgabenstellung 3 Schwerpunkte

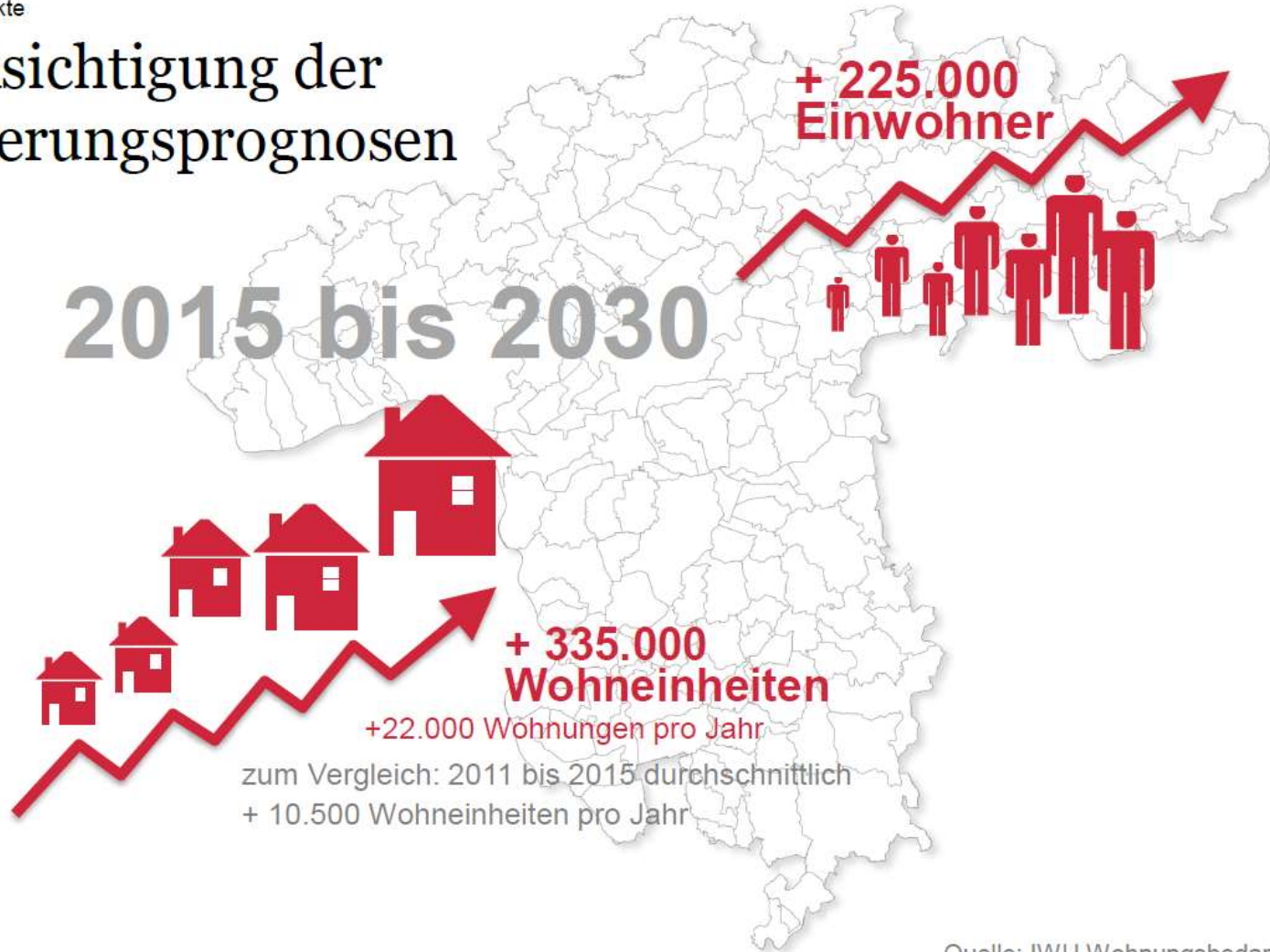




Sachstand 01/2020

Wesentliche Aspekte

Berücksichtigung der Bevölkerungsprognosen



Quelle: IWU Wohnungsbedarfsprognose 2016



Rüsselsheim am Main

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Landkreis	Landkreis Groß-Gerau
Bevölkerung (2017) ¹	64.920
Gemarkungsfläche (2017) ²	5.830 ha
Siedlungsfläche (2017) ³	1.330 ha
durchschn. Baufertigstellungen pro Jahr (2014 - 2016) ⁴	180
Raumordnungskategorie ⁵	Verdichtungsraum
Minstdichte LEP ⁶	45 WE/ha
Raumkategorie REK ⁷	Kernraum
Minstdichte REK ⁸	45 WE/ha

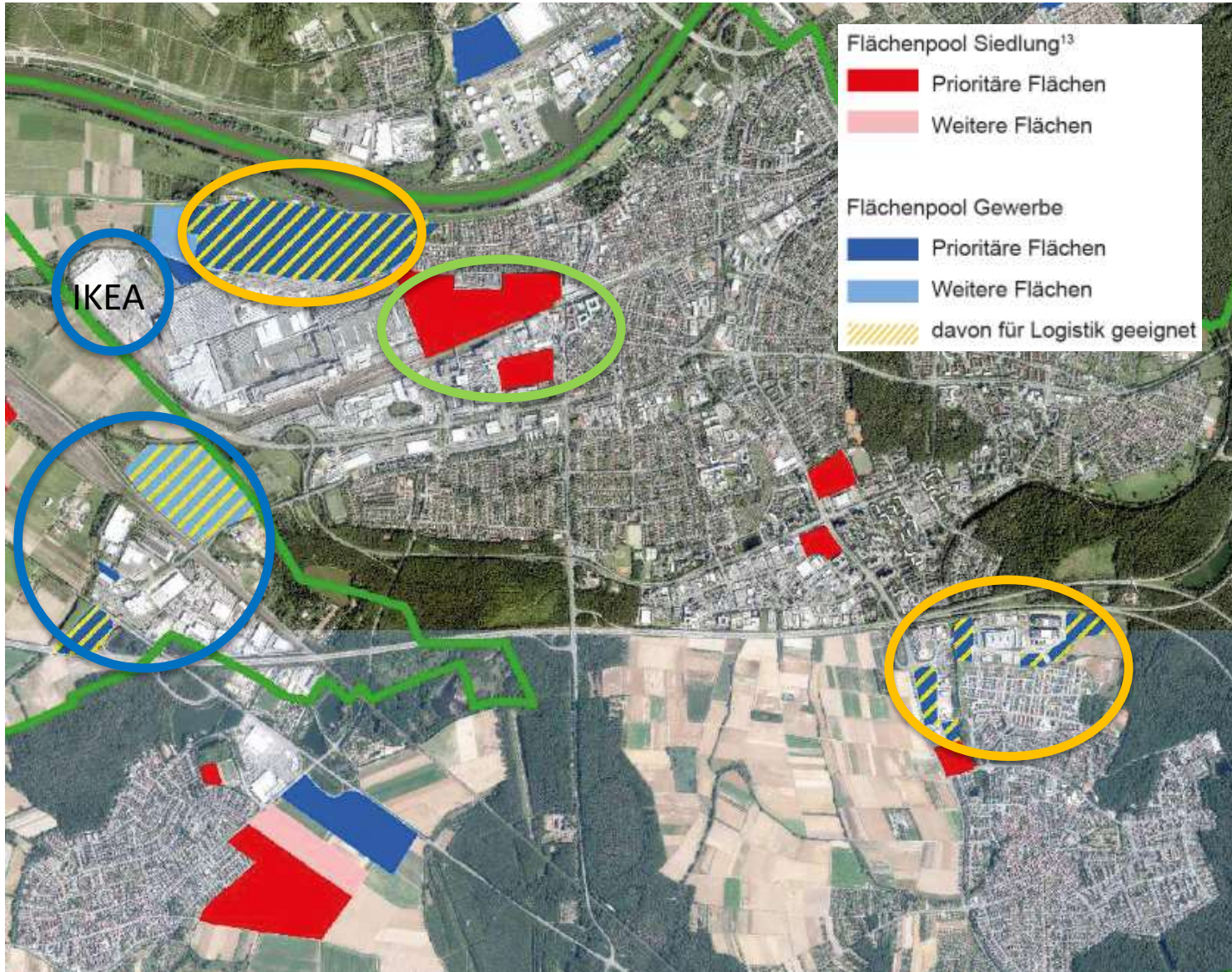


ÜBERSICHT FLÄCHENPOOL UND WOHN EINHEITEN POTENZIAL

	Flächenpool	Siedlung⁹ Wohneinheiten mit realen Dichten bzw. Minstdichte REK
Prioritäre Innenentwicklung		ca. 730 WE
Prioritäre Außenentwicklung	ca. 46 ha ¹²	ca. 2.050 WE ¹⁴
Gesamt (Innen- und Außenentwicklung)		ca. 2.780 WE
Weitere Außenentwicklung	ca. 0 ha ¹²	ca. 0 WE

ÜBERSICHT FLÄCHENPOOL

	Gewerbe ¹⁰	Logistik¹¹ (Teil der Gewerbeflächen)
Prioritäre Flächen (Innenentwicklung)	ca. 60 ha	ca. 58 ha
Prioritäre Flächen (Außenentwicklung)	ca. 17 ha	ca. 0 ha
Gesamt (Innen- und Außenentwicklung)	ca. 77 ha	ca. 58 ha
Weitere Flächen (Aussenentwicklung)	ca. 6 ha	ca. 0 ha





Regionales Entwicklungskonzept RPS 2024

- Regionalversammlung: nur Kenntnisnahme
- Kriterien für aktualisiertes Plankonzept
- Regionalbedeutsame Flächen
- Begrenzung des Wohnungsbedarfs



Regionales Entwicklungskonzept RPS 2024

Was fehlt?

- Abgleich Mobilität und Logistik
- Umwelt, Klima und Freiraumthemen
- Einzelhandel
- Flughafen

- Abgleich mit RegFNP



Regionaler Flächennutzungsplan 2024 Regionalplan Südhessen RPS 2024

- Aufgabe und Zielsetzung
- Verfahren RegFNP - RPS
- Abstimmung auf Arbeitsebene mit Regionalverband
- Regionales Entwicklungskonzept REK von AS+P
- **Weiteres Verfahren / Konflikte**



Ausblick

Die im REK vorgeschlagene Flächenkulisse wird nun in den Prozess der Neuauflistung des Regionalplans/Regionalen Flächennutzungsplans durch die regionalen Gremien (Regionalversammlung Südhessen/Verbandskammer) einfließen. Hierzu bedarf es für das Gebiet des Regionalverbands FrankfurtRheinMain noch eines Abgleichs der jeweils ermittelten Flächenpotentiale. Die im Anschluss vorliegende Flächenkulisse für ganz Südhessen bietet dann eine Grundlage für die politische Auseinandersetzung mit der Frage, wo und in welchem Maße die Region noch wachsen soll.



Wie geht es nach der Online-Beteiligung weiter?

