

Amt für Stadtentwicklung  
61-se

19.03.2019

An  
Bürgermeister Dr. Daniell Bastian  
im Hause

**Sachstand über die Neuaufstellung des  
Regionalplanes Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2020  
Bericht für den Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung am 26.03.2019 und die  
Stadtverordnetenversammlung am 08.04.2019**

Mit der Neuaufstellung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes (RPS/RegFNP) 2020 setzt sich der Planungsträger zum Ziel, den Plan ganz neu zu überdenken. Dieses Planwerk soll nicht mehr nur die Summe seiner Einzelteile sein. Deshalb soll diesmal das Planwerk mit Entwicklungskonzepten zu den uns heute bewegenden Herausforderungen unterlegt werden. Die Hauptthemen sind: Siedlungsflächenentwicklung, Sicherung des Freiraums, Verkehr und Energie.

Die durchgeführten Prognosen und Bedarfsermittlungen haben aufgezeigt, dass die Bevölkerungsentwicklung und der notwendige Wohnraum von den Kommunen innerhalb ihrer Gemarkungen nicht gedeckt werden kann, sondern nur durch eine gesamträumliche (regionale) und koordinierende Flächensteuerung geregelt werden soll. Die neuen gesamträumlichen Lösungsansätze sollen für das gesamte Verbandsgebiet des RPS/RegFNP 2020 erarbeitet werden und zwar für alle Hauptthemen.

Die Vorgehensweise sieht die Steuerung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung im gesamten Verbandsgebiet vor durch:

- Grundsätzliche Entwicklung „Innen vor Außen“
- Flächenqualitätsmanagement (Lage-/Standortqualität + Wohnqualität + Erreichbarkeit)
- Vollständige Überprüfung der RegFNP-Flächen
- Steuerung der Siedlungsentwicklung in Verbindung mit der Infrastruktur
- Bündelung der Infrastruktur (vorhandene Infrastruktur nutzen)
- Steuerung der Siedlungsentwicklung im Gleichgewicht zum Freiräumen
- Einheitliche Prognosen für den gesamten Raum

Der gesamträumliche Ansatz bei den neuen Wohnbauflächen soll sich primär auf Wohnbauflächenpotentiale mit guter Anbindung und Erreichbarkeit orientieren. Hierfür werden folgende Kriterien maßgebend sein:

- U- und S-Bahn-Haltestellen mit einem Einzugsradius von 1000m
- gute Verbindung zu den zentralen Orten (Frankfurt, Offenbach, Hanau, Darmstadt, Mainz, Wiesbaden, Aschaffenburg, Gießen oder Fulda)
- max. 60 min Fahrzeit zu mind. einem Oberzentrum
- hohe Taktung (Anzahl der Fahrten des ÖPNV werktags)
- vorhandene Wohnbauflächenpotentiale im Suchraum
- Innen vor Außen als Grundsatz der Entwicklung durch Nachverdichtung, Umstrukturierung, Baulückenschließung

- Definieren von neuen Wohnbauflächen im Suchraum unter Betrachtung und Verbesserung der Wohnqualität durch Erhalt und Schaffung von Grünflächen, durch fußläufige Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen, durch Verbesserung der bestehenden Verkehrsanbindungen
- Standortqualitäten
- Erhöhung der baulichen Dichten
- Erhöhung der Zieldichte bei neuen Wohn- und Mischbauflächen

Die Vorgaben des Landesentwicklungsplans umfassen die Überprüfung von:

- Raumstruktur
- Zentralörtlichkeit und Verflechtungsbereiche
- Großflächiger Einzelhandel
- Dichtewerte
- Flächensparziel (neu)
- Vorrang Industrie- und Gewerbe gegenüber Wohnen (neu)
- Änderungen Siedlungsbeschränkungsgebiete (neu)

Zum jetzigen Zeitraum sind folgende Voruntersuchungen und vorbereitende Maßnahmen aufgrund der Vorgaben erfolgt:

#### *Herbst 2016*

Die Regionalversammlung Südhessen, als Trägerin der Regionalplanung für die Planungsregion Südhessen hat in der 30. Sitzung am 23.09.2016 die Neuaufstellung des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2020 beschlossen und die obere Landesplanungsbehörde beauftragt, mit den vorbereitenden Arbeiten zur Neuaufstellung zu beginnen.

Gleichzeitig wurde entschieden, dass zu Beginn der Aufstellung des RPS/RegFNP 2020 mit Hilfe eines Monitorings die Gründe der **nicht** in Anspruch genommenen Flächen geprüft und erklärt werden sollen.

#### *Frühjahr – Sommer 2017*

Das Regierungspräsidium Darmstadt und der Regionalverband FrankfurtRheinMain haben die Umfrage der Mitgliedskommunen durchgeführt. Im nächsten Schritt erfolgte eine Befragung der Fachbehörden sowie die Evaluierung des RPS/RegFNP 2010. Die Evaluierungsergebnisse sollen der Festlegung einheitlicher Kriterien für die Neuplanung durch Regionalversammlung (RVS) und Verbandskammer (VK) dienen sowie für die Erarbeitung von Prognosen und Gutachten.

#### *Sommer 2018*

Zusätzlich wurde das Planungsbüro AS+P (Albert Speer + Partner Frankfurt) mit der Aufgabe beauftragt, einen Masterplan für die Region, d.h. die konzeptionelle Entscheidungsgrundlage für Flächenausweisungen im neuen aufzustellenden RPS/RegFNP zu erarbeiten. Für die Erstellung des Masterplanes soll eine fachliche Analyse des gesamten Verbandsgebietes durchgeführt werden und zwar in Form von Kommunengesprächen mit jeder Mitgliedskommune.

### *Herbst 2018*

Im September 2018 wurden auf fachlicher Ebene, unter Betrachtung der Restriktionen und des Konfliktkatalogs, in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro, dem RP Darmstadt, dem Planungsverband FrankfurtRheinMain und der städtischen Verwaltung das Stadtgebiet (Gemarkungsgrenze) Seligenstadt überprüft und mögliche Anmeldeflächen ausgelotet. Aufgrund der Analyse werden seitens des vom Regionalverband beauftragten Planungsbüros Gemeindesteckbriefe erstellt.

### *Sommer 2019*

Die, für die Entwicklung in Betracht kommenden, Flächen werden in die Konzeptdarstellung übernommen und dienen als Grundlage für die Kommunengespräche. Die auf der Fachebene zu führenden Gespräche mit der Stadt Seligenstadt werden im **Juni 2019** durchgeführt.

Den angestrebten Ablaufplan des Planverfahrens für den RPS/RegFNP 2020 fügen wir bei.

### *Einschätzung der Entwicklungsmöglichkeiten für die Stadt Seligenstadt*

Aufgrund der geografischen Lage, der naturschutzrechtlichen Wertigkeit der Umgebung (Flächen mit rechtlichen Bindung und Schutzgebiete) sowie den weiteren o.g. Prüfkriterien für Neuflächenanmeldungen ist festzustellen, dass die Stadt Seligenstadt nahezu an die Grenze der städtebaulichen Entwicklung gestoßen ist.

Obwohl die Stadt Seligenstadt das Kriterium der guten Erreichbarkeit zu den Oberzentren erfüllt – Fahrzeit zu einem Oberzentrum max. 60 Minuten, Anzahl der erreichbarer Ziele, Höhe der Taktung in Hauptverkehrszeit – stehen innerhalb der definierten Radien von 1000m zum Anschlusspunkt keine restriktionsfreien Vorzugsräume zur Verfügung.

Für das im Juni 2019 angesetzte Kommunengespräch wurde seitens des Regionalverbandes ein Fragekatalog erarbeitet. Der Schwerpunkt liegt bei der Klärung der Hemmnisse der Baulandentwicklung und deren Realisierungschancen.

### **Siedlungsentwicklung**

Die Fragen zur Siedlungsentwicklung konzentrieren sich auf die Klärung, ob die Kommune zum Abbau der regionalen Wohnungsnot beitragen und ob eine höhere Bebauungsdichte akzeptiert werden kann. Des Weiteren sollen die Beibehaltung der bereits ausgewiesenen Entwicklungsflächen im RPS/RegFNP 2020 sowie Neuanmeldungen diskutiert werden.

### *Standpunkt der Fachabteilung:*

Seligenstadt, als Mittelzentrum im östlichen Teil des Kreises Offenbach, ist durch seine geografische Lage in der baulichen Entwicklung gehemmt. Zusätzlich liegen in der städtischen Gemarkung zahlreiche Schutzgebiete mit rechtlicher Bindung sowie ökologisch wertvolle Flächen, sodass sich die geringen, eventuell zur Verfügung stehenden Arrondierungsflächen für Neuausweisung nur auf den Eigenbedarf beschränken können.

In Anbetracht der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und des ländlichen Charakters würde eine, vom Regionalverband angestrebte höhere Verdichtung in Seligenstadt die Wohnqualität und die bis jetzt vorhandenen Gebietscharaktere wesentlich verändern. Da diese Dichtwerte nur durch eine sehr hohe Bodenausnutzung und bauliche Entwicklung in die Höhe erreicht werden könnten, sind die kleinen Arrondierungsflächen am Ortsrand (auch eventuelle Neuf Flächen mit einer max. Größe von ca. 2-4 ha) für diese Wohnformen nicht geeignet. Im zentralen unbeplanten Innenbereiche liegen keine freien Flächen, welche für diese Dichte geeignet wären. Die naturschutzrechtlichen Restriktionen lassen inzwischen nur kleinteilige Arrondierungsflächen zu. Wie von der

Stadtverordnetenversammlung bereits beschlossen, wird in diesem Zusammenhang die Abrundung des Ortsrandes von Froschhausen überprüft.

Ferner soll geklärt werden, ob grundsätzlich seitens der Kommunen ein Interesse für die Ausweisung von Logistik-Standorten besteht. Die Stadt Seligenstadt ist zwar durch die Umgehungsstraße an die unmittelbaren Anschlüsse der A3 und A45 sehr gut angebunden. Aufgrund des eingeschränkten Ausbaus der A3 und des allgemein hohen Verbrauch von Flächen für die Logistik, welche in Seligenstadt nicht zur Verfügung stehen, ist Seligenstadt kein geeigneter Logistik-Standort.

Ein weiterer Punkt des Fragekatalogs ist die Darstellung und Anpassung der Zentralen Versorgungsbereiche. In Seligenstadt ist der Bereich der Altstadt - abgegrenzt durch die Jahnstraße, die Babenhäuser Straße und die Franz-Böres-Straße sowie die Bahnhofstraße - dargestellt. Hier wäre es sinnvoll zu überprüfen, ob die Einzelhandelsflächen in der Steinheimer Straße einbezogen werden könnten.

### **Verkehr**

Das Thema Verkehr wird durch Analyse der Engpässe und Verbesserungsvorschläge abgearbeitet. Die Engpässe im Verkehrsnetz sollen in Seligenstadt durch die Fertigstellung des 3.BA der Umgehungsstraße gelöst werden. Die von HessenMobil erarbeitete Vorzugsvariante soll als Planung aufgenommen werden. Weiterer Straßenausbau ist regionalplanerisch irrelevant und wird hier nicht berücksichtigt. Die Optimierung der Taktung des Schienen- und Busverkehrs kann regionalplanerisch nicht optimiert werden.

### **Landschaft, Freiraum, öffentliche Grünflächen**

Den größten Teil des Gesprächs nimmt das Thema Landschaft, Freiraum und öffentliche Grünfläche in Anspruch. Die im Stadtentwicklungsplan definierten Grünflächen – Verbindungselement zwischen dem LSG Mainaue und FFH-Gebiet/NSG Schwarzbruch und NSG Pechgraben bei Seligenstadt über den Jahnsporplatz und die Bleiche soll ergänzt werden. Zusätzlich ist es sinnvoll zu überprüfen, ob für die Auffüllung des Ökokontos Bereiche von besonderer Bedeutung im Wald ausgewiesen werden können. Dieses wird von Hessen Forst jedoch kritisch gesehen. Eine zusätzliche Ausweisung von Schutzgebieten ist in Seligenstadt nicht mehr möglich. Bereich der Mainaue mit dem besonderen landschaftlichen Wert und Blickbeziehung zu Seligenstadt ist bereits als LSG definiert. Eine planerische Neudarstellung bzw. Aufwertung ist nicht mehr gegeben.



Schmitt  
 Amt für Stadtentwicklung *Se.*

An  
Bürgermeister Dr. Daniell Bastian  
im Hause

## **Stellplatzsatzung der Stadt Seligenstadt Bericht für den Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung am 26.03.2019 und die Stadtverordnetenversammlung am 08.04.2019**

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. 1992, S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.1999 (GVBl. 2000 S. 2) sowie der §§ 44, 76 und 81 Abs. 4 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. S. 274) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Seligenstadt in ihrer Sitzung am 14.07.2003 die derzeit gültige Stellplatzsatzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung vom 16.08.2003 hat diese ihre Rechtskraft erlangt.

Mit der Novellierung der Hessischen Bauordnung vom 28.05.2018 (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 07.06.2018, S. 198) wurden für die Gemeinden erhebliche Änderungen eingeführt. Mit der Bekanntmachung wurde bekundet, dass der § 52 Abs. 4 der neuen Hessischen Bauordnung ein Jahr nach der Verkündung in Kraft tritt. Dadurch wurde den Gemeinden ein Zeitraum eingeräumt ihre vorhandenen Satzungen den neuen Regelungen anzupassen.

Abgesehen von einem vollkommen neuen Aufbau der HBO regelt jetzt der § 52 HBO (früher § 44 HBO) die rechtliche Grundlage und Inhalte einer Stellplatzsatzung.

Die wesentliche Änderung im § 52 Abs. 4 HBO lautet:

*„<sup>1</sup>Bis zu einem Viertel der notwendigen Stellplätze können durch Abstellplätze für Fahrräder ersetzt werden. <sup>2</sup>Dabei sind für einen notwendigen Stellplatz vier Abstellplätze für Fahrräder herzustellen; diese werden zur Hälfte auf die Verpflichtung nach Abs. 5 angerechnet. Die Gemeinden können durch Satzung die Anwendung von Satz 1 und 2 ausschließen oder modifizieren.“*

Diese Änderung führte bei zahlreichen Gemeinden zur Ergänzung bzw. zur Änderung der Stellplatzsatzungen. Eine fehlende Modifikation der Stellplatzsatzungen führt dazu, dass nach Verstreichen der Frist ab 07.06.2019 die Ersatzregelung angewendet werden kann. Es liegt im Ermessen der Gemeinde, Entscheidungen zu treffen, wie im Stadtgebiet mit der gegebenen Möglichkeit umgegangen werden soll.

Um den Gemeinden Hilfestellungen zu geben hat der HSGB leider erst im Dez. 2018 die angekündigte, unter Berücksichtigung der Neuregelungen in der HBO, überarbeitete Mustersatzung veröffentlicht. Dieses führte indirekt zu einer Verkürzung der Bearbeitungszeiten für die Gemeinden.

Da die in der Stellplatzsatzung enthaltene Herstellungspflicht eine wesentliche Lenkungsmöglichkeiten für die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstücks ist, sowie die zukünftige Gestaltung, Sicherheit und Belegung des Verkehrsraums erheblich beeinflusst, empfiehlt die Verwaltung die vorhandene Stellplatzsatzung zu ändern.

Die geografische Lage von Seligenstadt und die verkehrstechnische Gebundenheit an den Ballungsraum lassen vermuten, dass in Seligenstadt trotz der Bestrebungen umweltfreundlicher zu leben, sich die KFZ-Zahl nicht verringern wird.

Da eine vollständige Überarbeitung der Stellplatzsatzung eine sehr anspruchsvolle, komplexe und zeitaufwändige Aufgabe ist und die gesetzlich festgesetzte Frist am 07.06.2019 ausläuft empfiehlt die Verwaltung eine zweistufige Vorgehensweise:

1. Die vorhandene Stellplatzsatzung wird bis zum Fristende ergänzt, sodass die in der HBO definierte Ersetzungsmöglichkeit der Stellplätze durch Abstellfläche für Fahrräder ausgeschlossen wird.
2. Im Anschluss soll die vollständige Überarbeitung der Stellplatzsatzung vorbereitet werden. Zur Orientierung soll die neue Muster-Stellplatzsatzung des HSGB vom Dez. 2018 dienen. Diese soll dem tatsächlichen Bedarf und den Zielen der städtebaulichen Entwicklung angepasst werden. Hierfür sollte ein amtsübergreifender (Amt für Stadtentwicklung, Bauamt/Tiefbau, Ordnungsamt) Entwurf erarbeitet werden, welcher vor Satzungsbeschluss in mindestens 2 Arbeitskreisen mit den Vertretern aller Fraktionen abgestimmt werden soll.



Schmitt  
Amt für Stadtentwicklung

