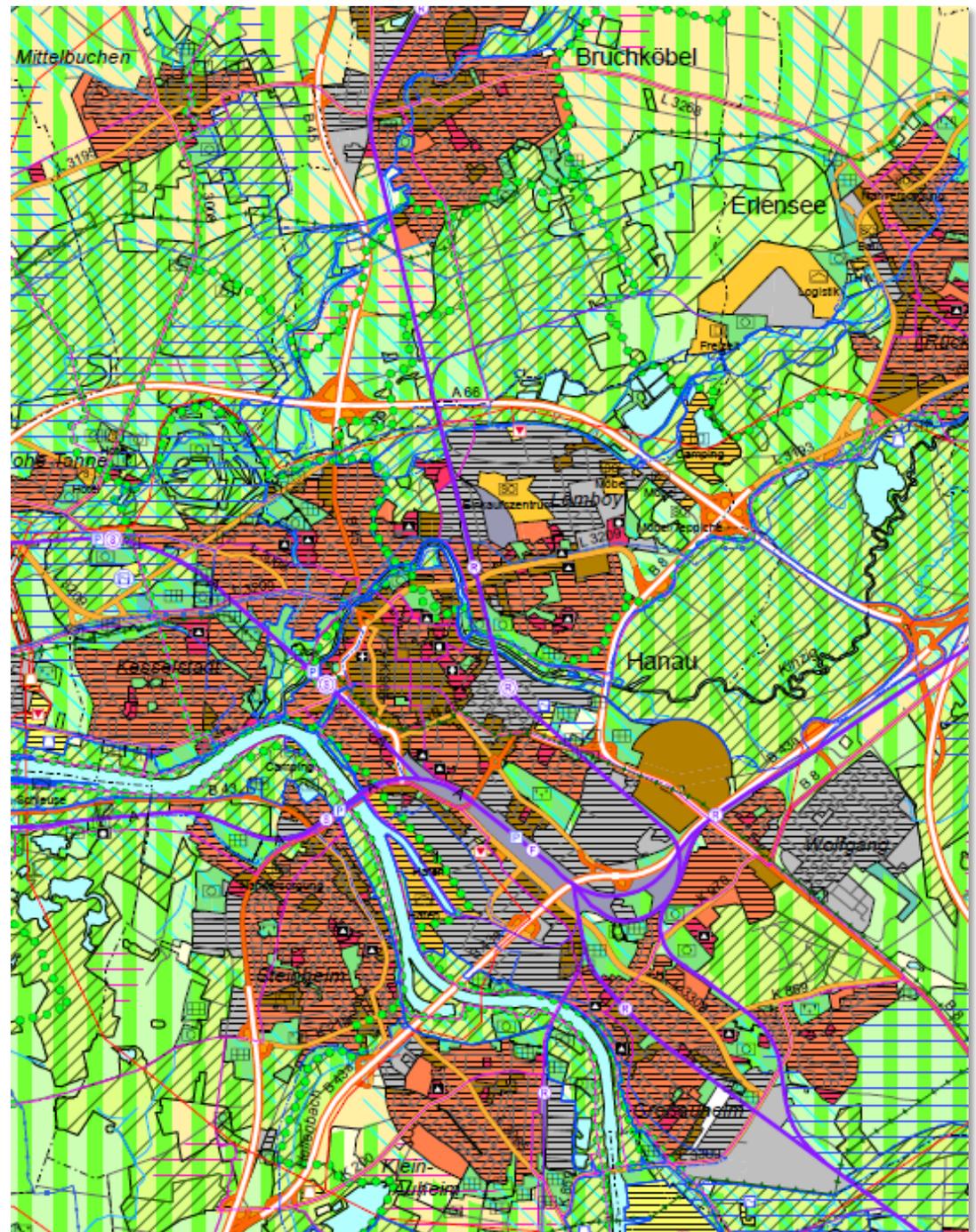


# Regionaler Flächennutzungsplan 2020

Sondersitzung  
Struktur- und Umwelt-  
ausschuss

am 09.02.2019



# Warum Neuaufstellung anstelle einer Fortschreibung?

## *Der neue RegFNP*

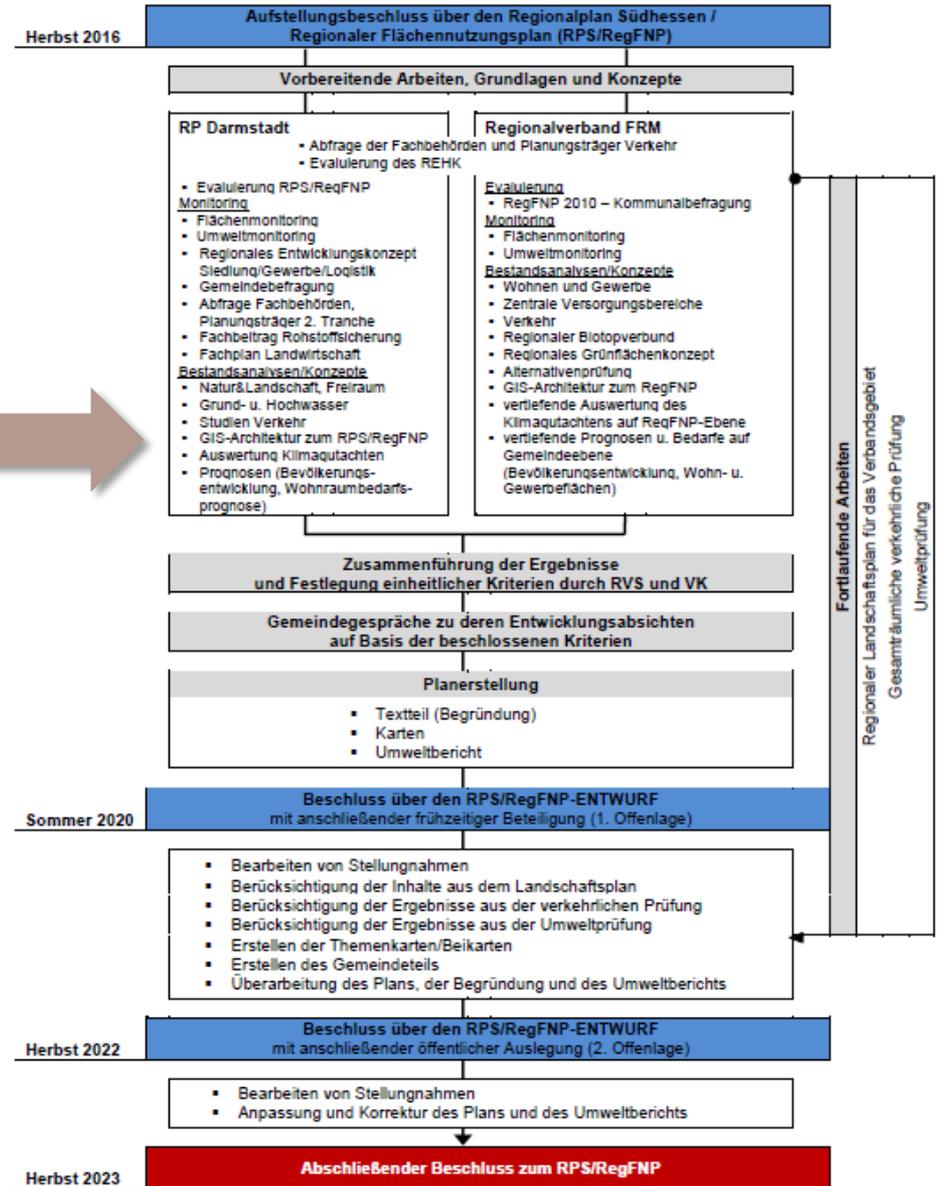
„Mit der Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes (RegFNP) 2020 haben wir die Chance, den Plan ganz neu zu denken. Er darf nicht mehr nur die Summe seiner Teile sein. Deshalb werden wir diesmal das Planwerk mit Entwicklungskonzepten zu den uns heute bewegenden Herausforderungen unterlegen. Diese Themen sind: Siedlungsflächenentwicklung, Sicherung des Freiraums, Verkehr und Energie.“ Mit dieser Botschaft gab der Beigeordnete des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain, Thomas Horn, im Herbst 2016 in einer Feierstunde im Historischen Museum Frankfurt den Startschuss für das neue Planwerk. Auch müsse man die Politik und die Fachöffentlichkeit frühzeitig bei der Erstellung mit einbinden. Denn: „Die anstehenden Herausforderungen lassen sich nur **gemeinsam meistern**.“

(Zitat VD Thomas Horn, <https://www.region-frankfurt.de/Der-neue-RegFNP>)

- Den Plan neu denken
- Aktueller Plan wurde noch mit der Grundhaltung „Wir werden schrumpfen!“ erarbeitet
- Klimaschutz, Energiewende, Mobilitätswende als tiefgreifende Herausforderungen
- Dem Plan Konzepte hinterlegen

Genereller Ablaufplan zur Neuaufstellung des RPS/RegFNP  
Stand: 24.05.2018

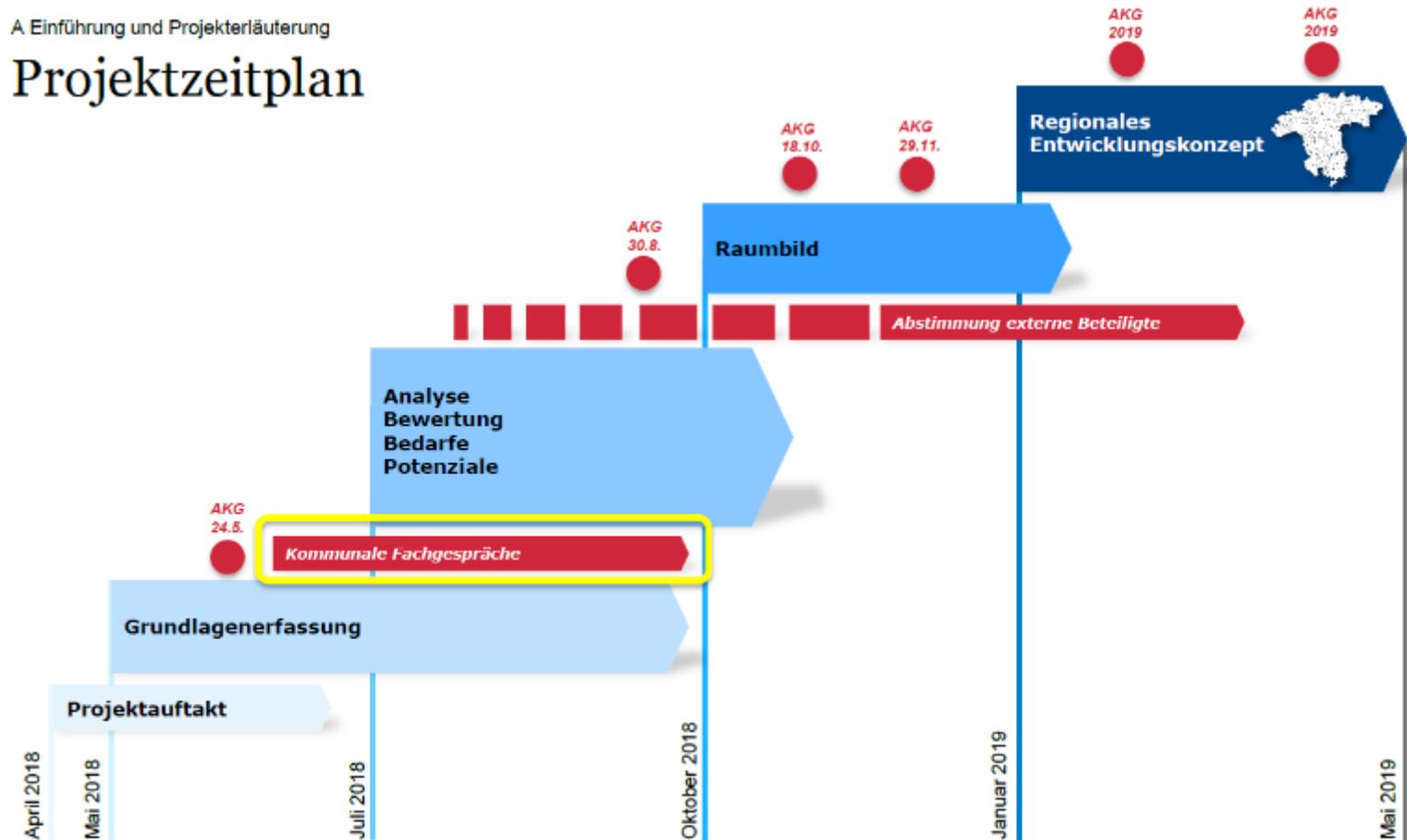
- Gesamtdauer des Planverfahrens: 7 Jahre
- Aktuell Phase der Konzepterarbeitung
- Informelles Siedlungsentwicklungskonzept wird dem formalen Plan vorangestellt
- Bearbeitung durch AS+P



# Zeitplan für das informelle Siedlungsentwicklungskonzept

A Einführung und Projekterläuterung

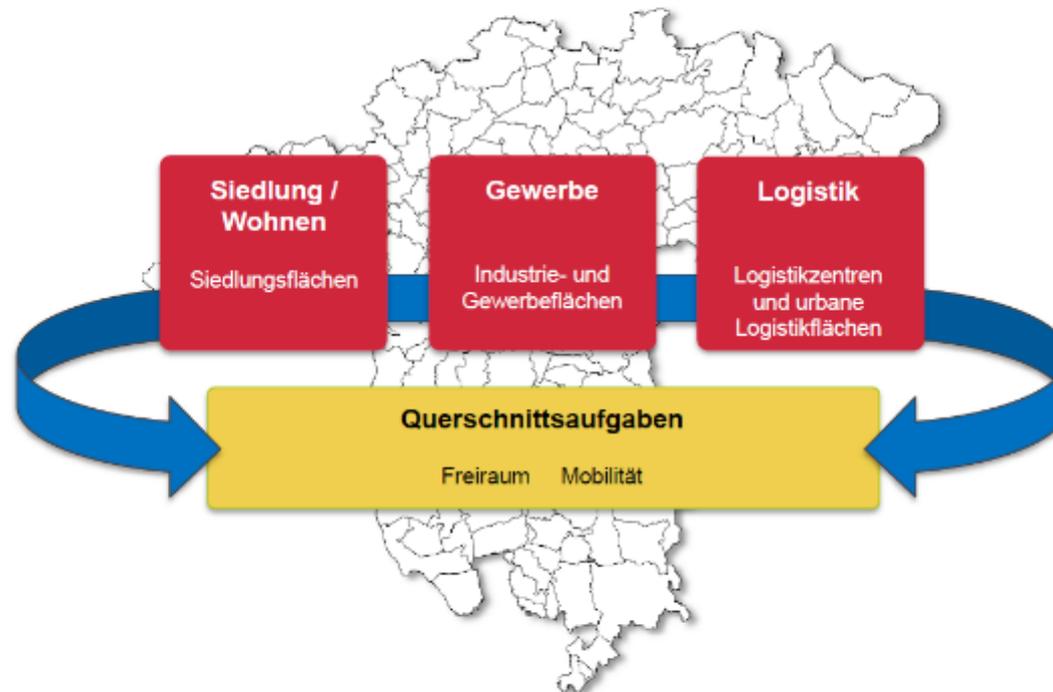
## Projektzeitplan



# Themen des informellen Siedlungsentwicklungskonzepts

A Einführung und Projekterläuterung

## Aufgabenstellung Regionales Entwicklungskonzept 3 Schwerpunkte



# Grundhaltung: RV prognostiziert für Hanau weiteres Wachstum

## Bevölkerungsschätzung und Wohnungsbedarfsprognose bis 2030 – Gemeindetabelle

Stadt/Gemeinde	Ausgangsgröße Bevölkerungsschätzung			Wohnungsbedarfsprognose			
	Einwohner 2013 Hilfsgröße	Einwohner 2030 mit Flüchtlingen	Veränderung, 2013-2030 in %	Wohnungsbestand 2013 Hilfsgröße	Gesamtwohnungsbedarf 2013-2020, "kurze Frist"	Gesamtwohnungsbedarf 2013-2030, "lange Frist"	Gesamtwohnungsbedarf bis 2030 bezogen auf den Wohnungsbestand 2013 in %
Frankfurt am Main	701.350	773.300	10,3	372.039	38.081	73.727	19,8
Offenbach am Main	119.203	130.600	9,6	59.104	5.877	11.406	19,3
Bischofsheim	12.662	14.100	11,4	5.867	733	1.295	22,1
Ginsheim-Gustavsburg	15.957	17.100	7,2	7.744	829	1.460	18,8
Groß-Gerau	24.076	26.700	10,9	10.869	1.376	2.431	22,4
Kelsterbach	14.310	15.700	9,7	7.113	720	1.262	17,7
Mörfelden-Walldorf	32.988	35.600	7,9	15.683	1.759	3.099	19,8
Nauheim	10.265	11.100	8,1	4.781	555	978	20,5
Raunheim	14.869	16.500	11,0	6.140	742	1.301	21,2
Rüsselsheim am Main	60.929	66.000	8,3	29.011	3.137	5.513	19,0
Bad Homburg vor der Höhe	52.379	56.300	7,5	26.626	1.943	3.418	12,8
Friedrichsdorf	24.577	26.300	7,0	11.661	839	1.465	12,6
Glashütten	5.304	5.600	5,6	2.442	156	268	11,0
Grävenwiesbach	5.205	5.600	7,6	2.288			
Königstein im Taunus	16.043	17.500	9,1	7.657			
Kronberg im Taunus	18.069	19.100	5,7	8.708			
Neu-Anspach	14.605	15.300	4,8	6.300			
Oberursel (Taunus)	44.779	48.600	8,5	21.557			
Schmittlen	8.855	9.600	8,4	4.213			
Steinbach (Taunus)	10.181	10.700	5,1	4.886			
Usingen	13.606	14.500	6,6	6.127	421		11,9
Wehrheim	9.331	9.900	6,1	4.259		573	13,5
Weilrod	6.233	6.300	1,1	2.993		280	9,3
Bruchköbel	20.265	20.600	1,7	9.710	574	886	9,1
Erlensee	13.307	14.500	9,0	7.741	452	704	11,5
Großkrotzenburg	7.440	8.000	7,7	3.575	266	416	11,6
Hammersbach	4.704	4.900	4,2	2.261	151	234	10,4
<b>Hanau</b>	<b>89.907</b>	<b>98.500</b>	<b>9,6</b>	<b>43.654</b>	<b>3.571</b>	<b>5.611</b>	<b>12,9</b>
Langenselbold	13.553	14.800	9,2	6.468	529	831	12,9
Maintal	36.846	39.200	6,4	18.351	1.232	1.918	10,5

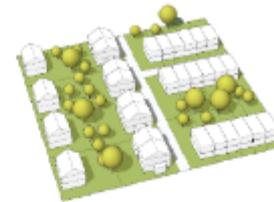
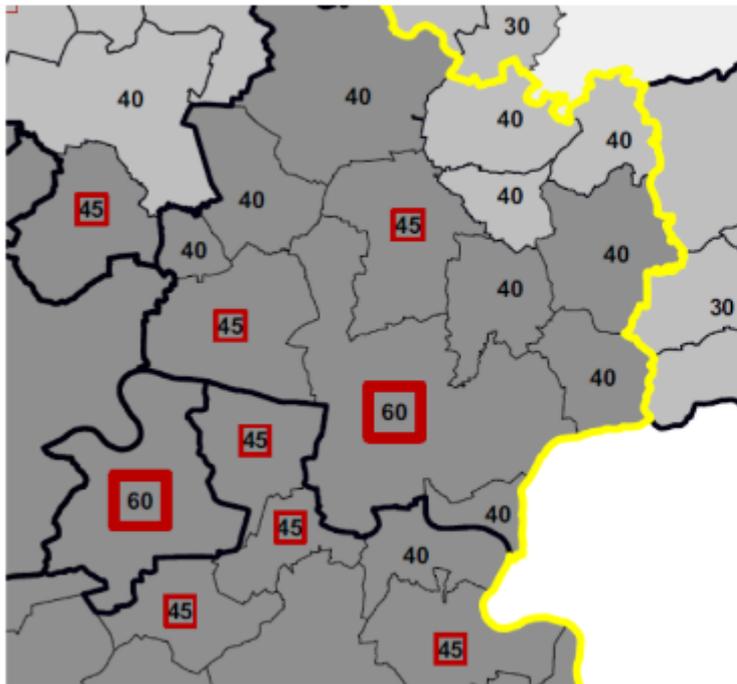
Der für 2030 vom RV prognostizierte Bevölkerungsstand ist bereits heute erreicht

Diskussionsbedarf! Aus Sicht der Stadtplanung keine realistische Vorstellung für Ortsteile mit dörflichem Charakter

# Zielvorgabe LEP: Für das Oberzentrum Hanau: Mindestens 60 Wohnungen/ ha

A Einführung und Projekterläuterung – Wohnen

## Dichtewerte



Dichtewert: 30 WE / ha



Dichtewert: 100 WE / ha

Mindestdichte (WE/ha) nach LEP-Änderung 2018

- Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main
- Verdichtungsraum (Teil des Ordnungsraum)
- Ordnungsraum
- Ländlicher Raum
- 30** Basiswert
- 30** Mittelzentrum (MZ)
- 30** MZ mit Teilfunktion eines OZ
- 30** Oberzentrum (OZ)

# Weitere regionalplanerische Zielvorgaben

Betr.: **Planungskonzept für Wohnbauflächen für den neuen RegFNP**

Vorg.: Beschluss Nr. IV-2016-9 vom 12.10.2016 zu DS IV-2016-9

Der Regionalvorstand möge beschließen:

1. Für die Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans wird folgendes Planungskonzept für die Ermittlung von Wohnbauflächen zugrunde gelegt:
  - a) Betrachtung von Innenentwicklungspotenzialen
    - durch Umstrukturierung, Nachverdichtung und Aufstockung
  - b) Betrachtung unbebauter RegFNP-Reserveflächen
    - unbebaute RegFNP-Potenzialflächen aus dem RegFNP 2010
  - c) Schwerpunkträume an Schienenhaltepunkten
    - mit einem Einzugsbereich von 1000 m (fußläufig) und 2000 m (Fahrrad)
  - d) Schwerpunkträume in direkter Anbindung an das Fernstraßennetz/auto-bahnähnliche Kraftfahrstraßen
  - e) Optionsräume außerhalb von Schienenhaltepunkten
    - mit einer guten fußläufigen Erreichbarkeit zu sozialen Infrastruktureinrichtungen
    - angrenzend an den Siedlungskörper
  - f) Sonderfälle
    - Leuchttumprojekte für die Region (bspw. MTZ-Erweiterung, interkommunale Kooperation)
2. Das Planungskonzept für Wohnbauflächen von Ziffer 1 bildet die Gesprächsgrundlage für die offiziellen Gemeindeggespräche im Verbandsgebiet im Jahr 2019.

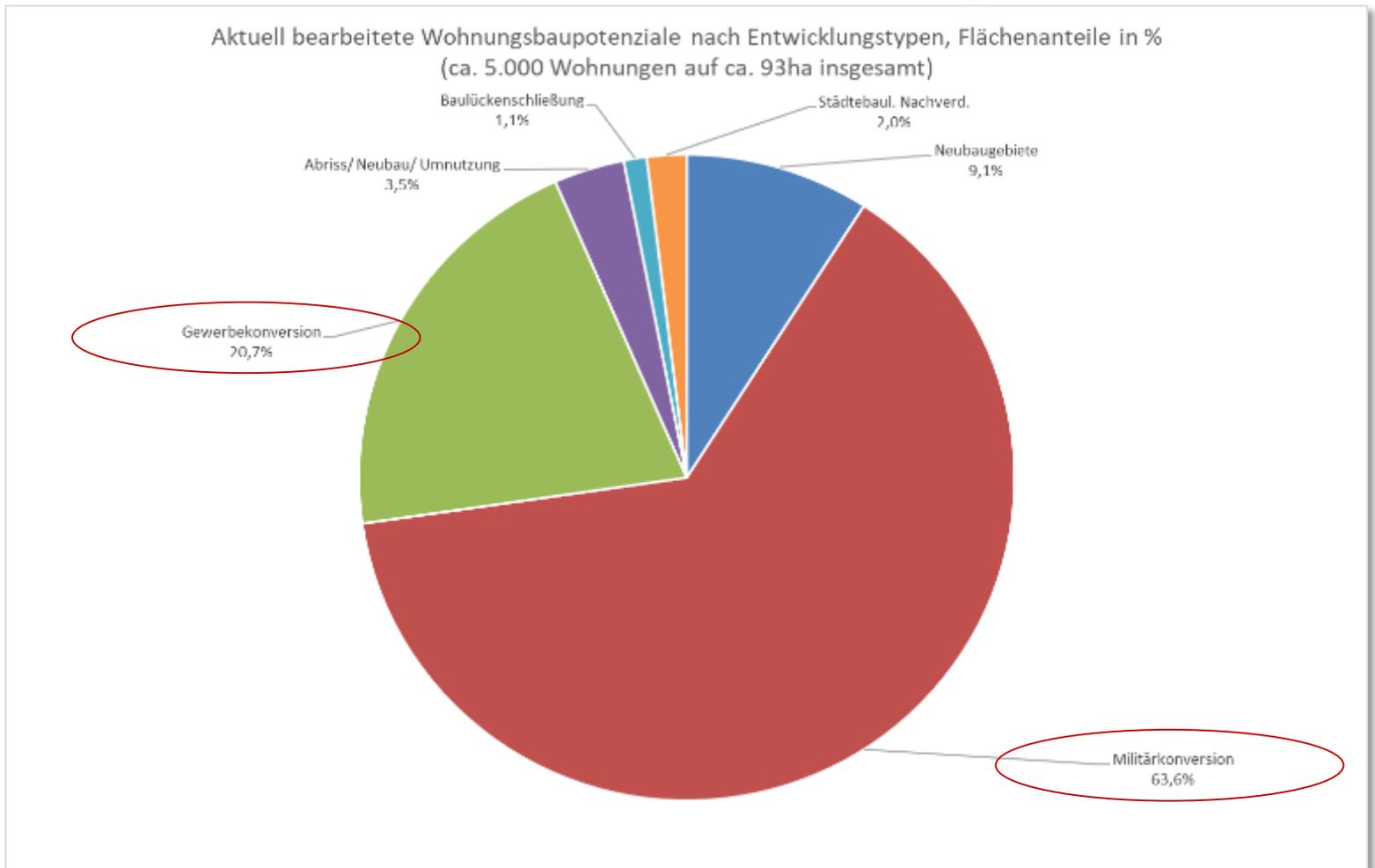
Priorität Bestandsentwicklung

- Innen- vor Außenentwicklung
- Ausnutzung vorhandener Planflächen

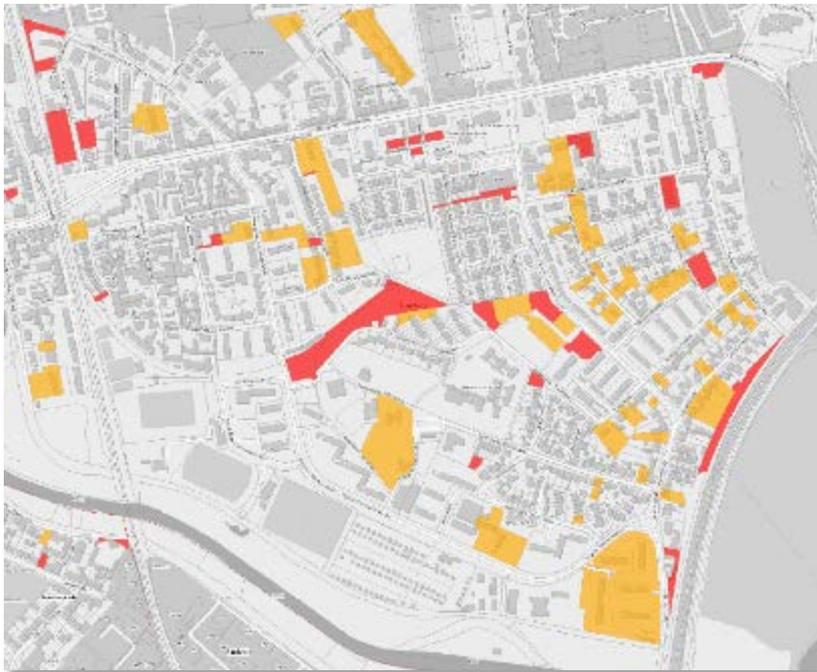
Inanspruchnahme neuer Flächen

- Neue Planflächen in der Nähe von Schienenhaltepunkten
- Neue Planflächen angrenzend an vorhandene Siedlungsflächen

# Hanauer Wohnungen entstehen zu 90 % auf Innenentwicklungsflächen

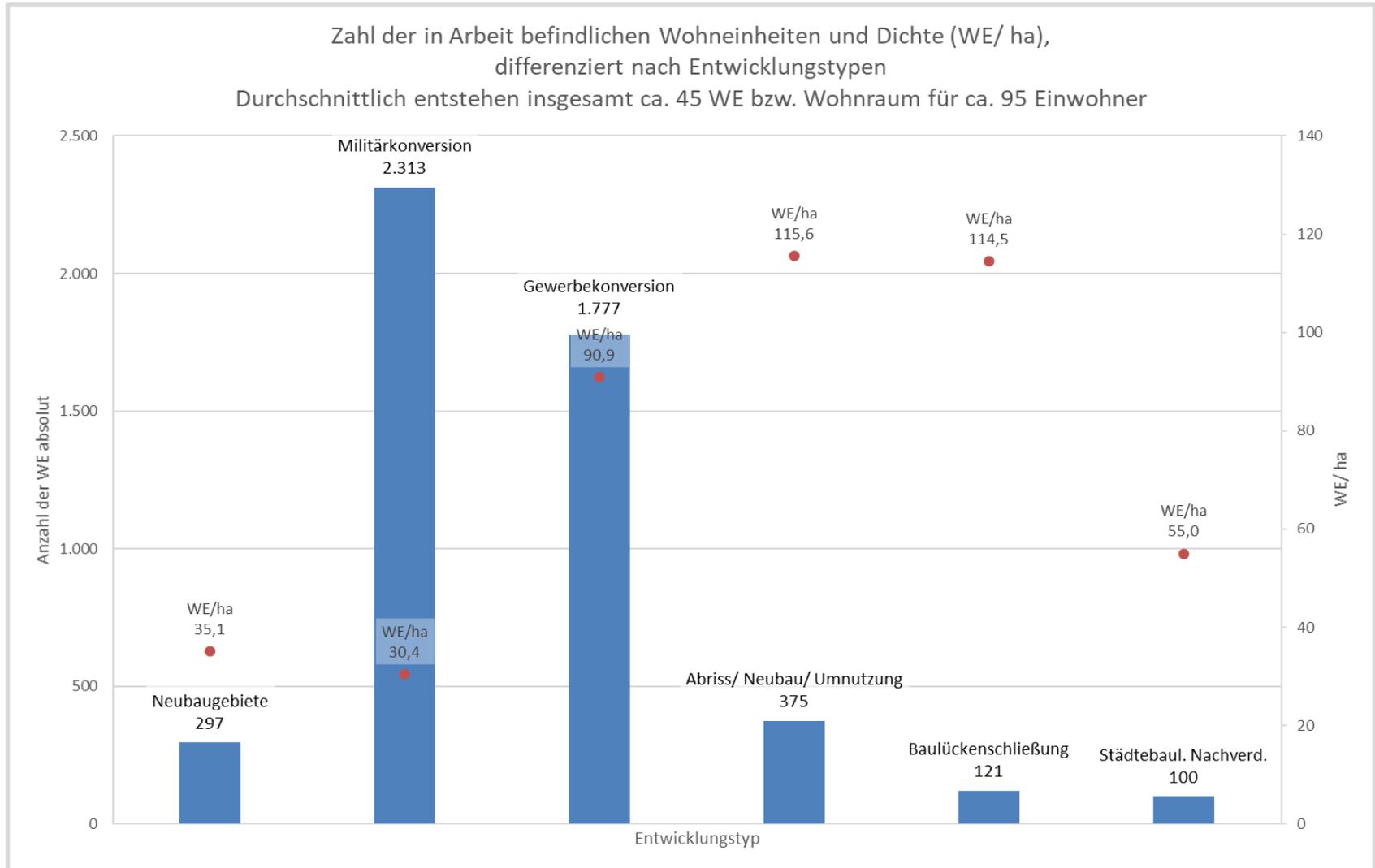


# Innenentwicklungspotenziale: Online-Erfassungstool des Regionalverbands



- Automatisierte Erfassung aller unbebauten und aller zu weniger als 20 % bebauten Flurstücke (GIS-Analyse)
- Abgleich durch Ortsbesichtigung läuft

# Im Schnitt 45 Wohnungen/ ha bei aktuellen Projekten



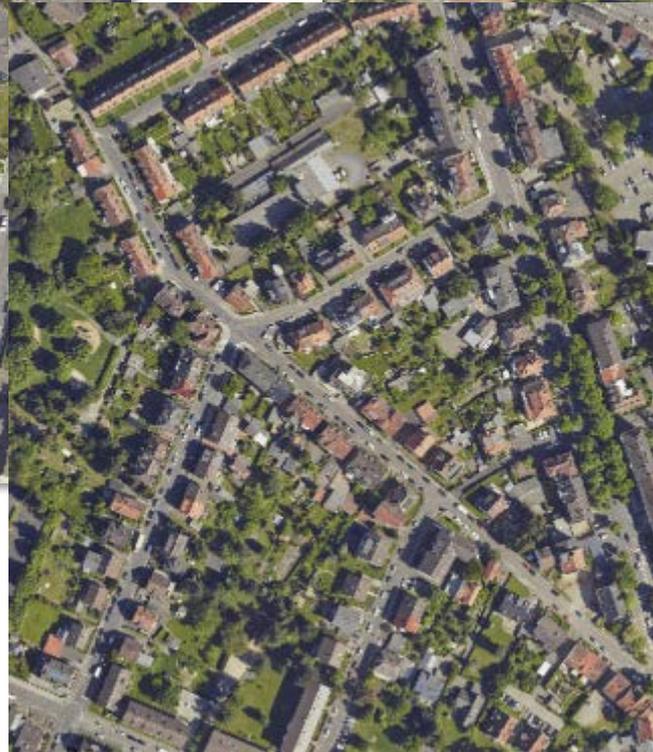
# Beispiele für Potenziale



Bauen in der 2. Reihe



Potenzial in  
Siedlungen aus  
50er/ 60er/ 70er-  
Jahren



# Managementaufgabe Nachverdichtung

- Mikroklima/ Erwärmung
- Erhalt von Großgrün, älteren Baumbeständen, deren Verlust unwiederbringlich ist
- Freiflächen als Faktor für Lebensqualität der Menschen
- Akzeptanz aus der Nachbarschaft
- Nachweis zusätzlicher Stellplätze
- Eigentümerinteresse meist erst nach Generationswechsel
- Hoher Aufwand im Verhältnis zur Zahl der neu entstehenden Wohneinheiten

The screenshot shows the Frankfurter Rundschau website. The main headline is 'Der Mann für die Baulücken' in the district of Maintal. The article text states: 'Kevin Borsdorf kümmert sich als Bauflächenmanager um die Nachverdichtung mit Wohnungen. Der 25-Jährige ist seit Juli bei der Stadt angestellt.' The author is identified as 'Von Detlef Sundermann'. The article discusses the challenges of finding gaps in the city for housing development and the role of the Bauflächenmanager in identifying potential sites, such as agricultural fields and meadows, which could provide over 500 potential building areas.

# Über 80 % der W-Flächen im RegFNP auf den Weg gebracht

VEP 102, VEP 39 Mittelbuchen NW

B-Plan 37.1, Zwischen Oberdorfelder Str. ...

VEP 102, VEP 39 Mittelbuchen NW

B-Plan 24.2 Venussee

Offen (0,4 ha, eingeschränkt nutzbar)

B-Plan 32.1 Kinzdorf

VEP 36 Wallweg

Willy-Brandt-Straße/  
B-Plan in Vorbereitung

B-Plan 715b Pfaffenbrunnenstraße

VEP 19 Südlich des Burggartens

B-Plan 810.1.1 Östlich des Reitweges

Offen (Flurkreuz, 10,6 ha)

Offen (0,4 ha)

B-Plan 105.1 Gleisbahnhof

⊘ Für W ungeeignet

B-Plan 1106 Pioneer

VEP 21 New Argonner Kaserne

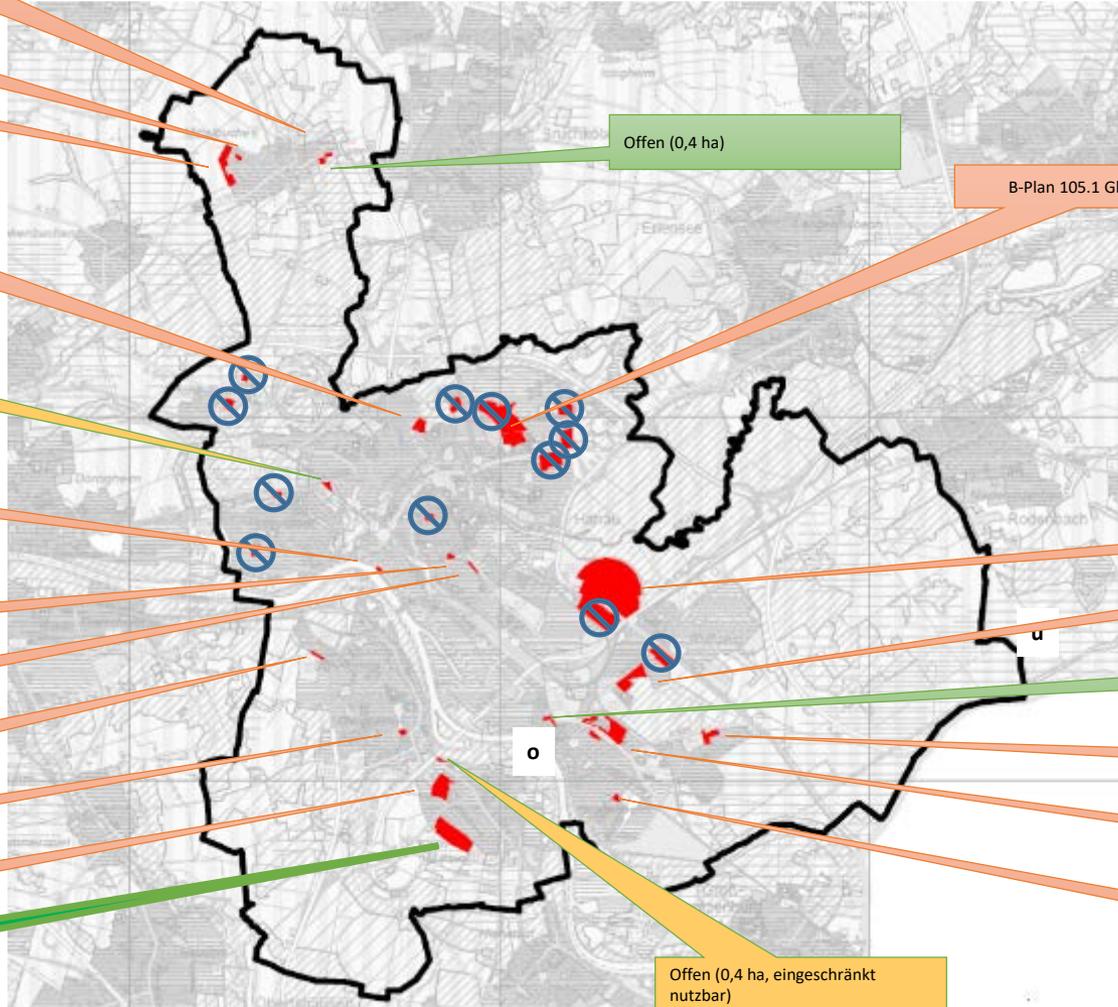
Offen (0,35 ha)

B-Plan 905.2 Zwischen Fürstenberg-, Vosswald und ...

B-Plan 901.1 In den Waldwiesen

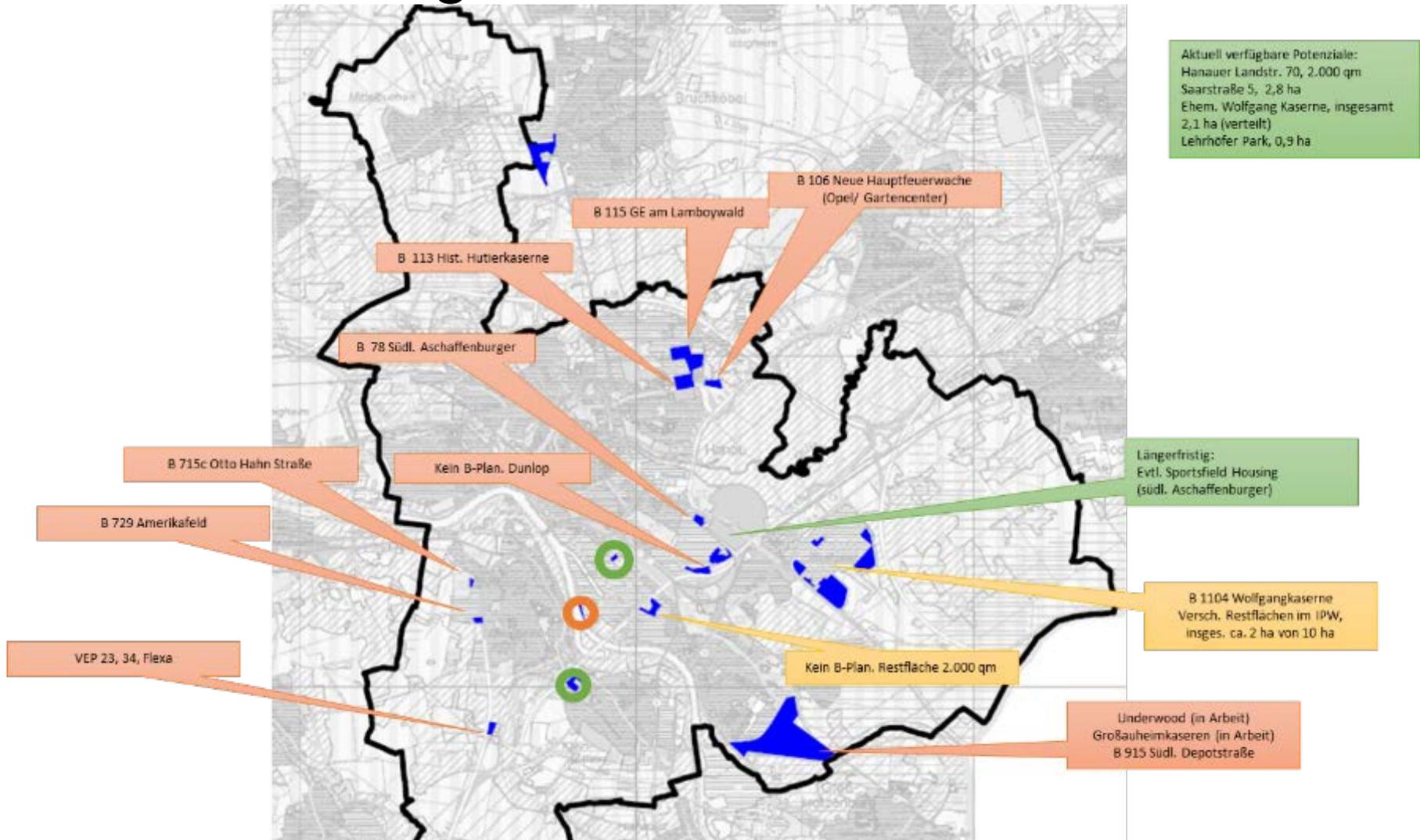
B-Plan 910 Marienhütte

Offen (0,4 ha, eingeschränkt nutzbar)



Quelle: Regionalplan Südhessen 2010, RegFNP 2017

# G-Flächen im RegFNP 2010 ausgereizt – Rest ca. 6 ha



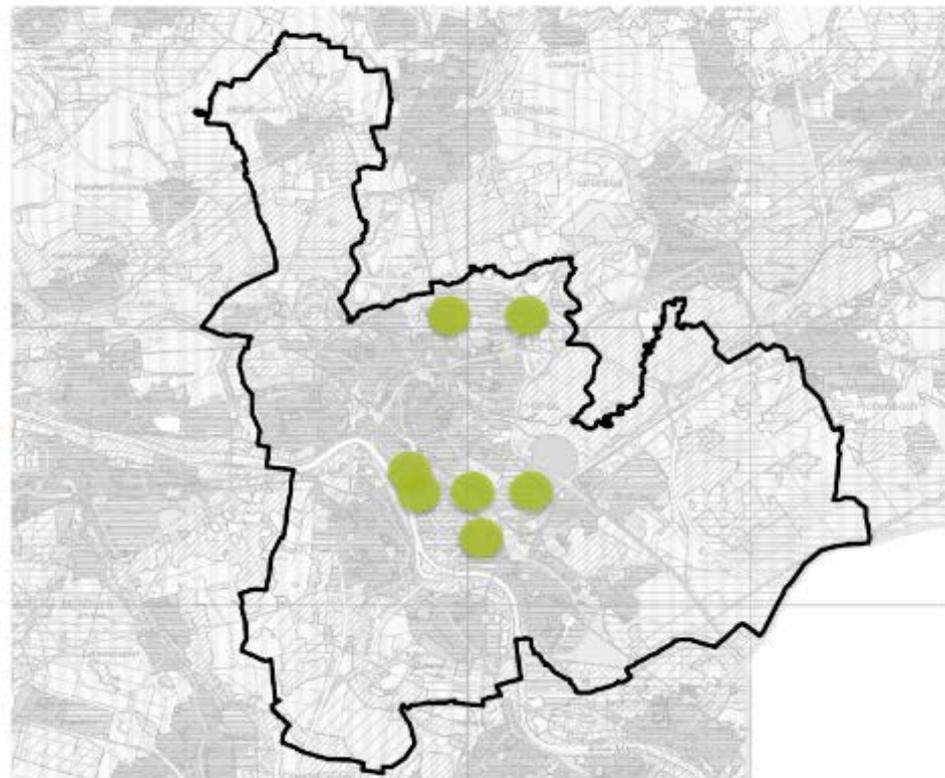
# Kleinteilige Logistik: keine größeren 24/7-Standorte in Hanau

A Einführung und Projekterläuterung - Logistik

## Logistik

 bedeutende Logistikstandorte  
(von AS+P erhoben)

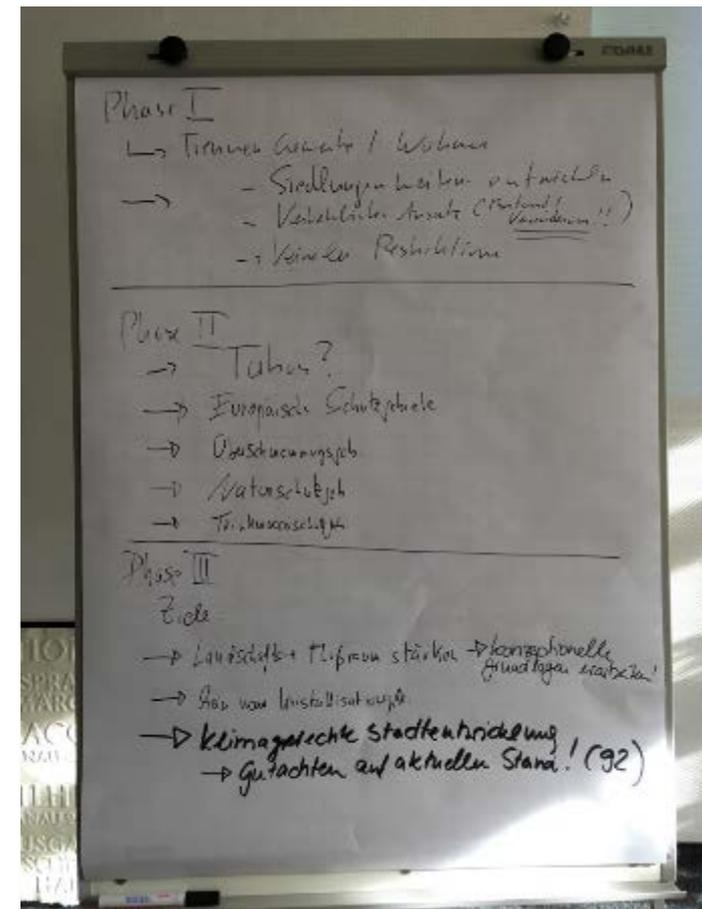
Kommune	Größe Halle	Größe Grundstück	Verhältnis Halle / Grundstück	Nutzer	Typ
Hanau	Hanau	0,40 ha	0,37 ha	46%	Helmann East Europe GmbH & Co. KG
Hanau	Hanau	0,54 ha	0,51 ha	64%	RSL Bulk Logistics GmbH
Hanau	Hanau	0,23 ha	0,47 ha	47%	Walker Logistik GmbH
Hanau	Hanau	0,20 ha	0,50 ha	41%	zweite Garage/MAK GmbH
Hanau	Hanau	1,54 ha	3,37 ha	46%	UNBEKANNT
Hanau	Industriegebiet Nord	0,70 ha	2,82 ha	26%	UNBEKANNT
Hanau	Industriegebiet Nord	0,51 ha	0,33 ha	61%	BIZA
Hanau	Hanau	0,40 ha	0,37 ha	46%	Helmann East Europe GmbH & Co. KG
Hanau	Hanau	0,54 ha	0,54 ha	64%	RSL Bulk Logistics GmbH



# Wo kann sich Hanau bis 2030 noch weiterentwickeln?

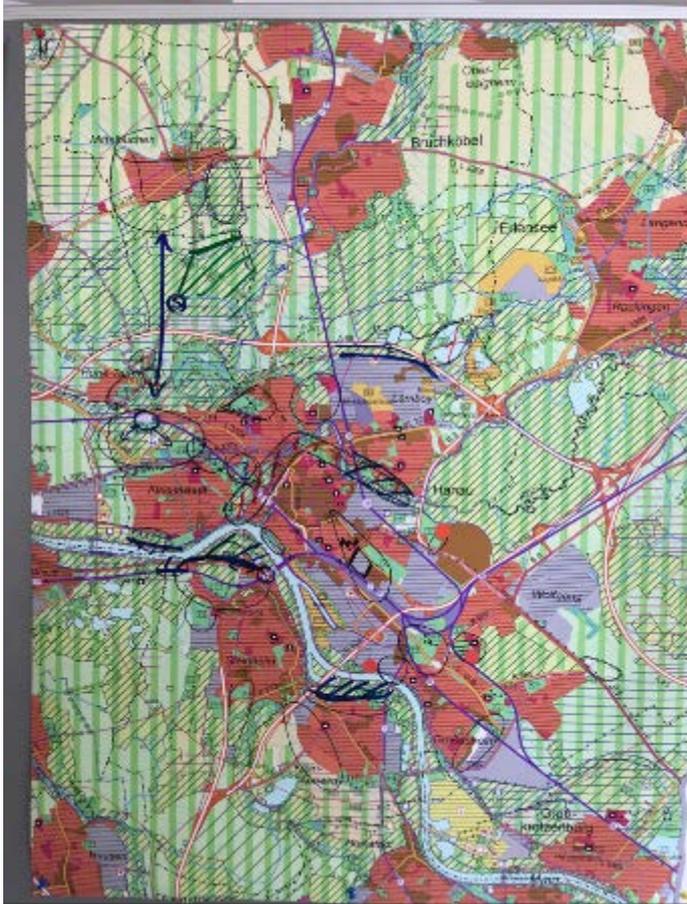
- Jede Freifläche ist mit Restriktionen belegt: Landschaftsschutz, Artenschutz, Kleingärten ...  
– keine fachlich objektiv geeigneten Flächen
- Entscheidung, Restriktionen planerisch überwinden zu wollen  
= normativer politischer Willensbildungsprozess
- Im Rahmen des informellen Entwicklungskonzepts nur Eingrenzen von „Suchräumen“
- Vertiefung im Rahmen von Workshops 1. JH 2019 (Kommunalpolitik/ Fachressorts/ Öffentlichkeit)
- Förmliche Anmeldung von Flächen für den RegFNP im weiteren Jahresverlauf 2019 – nach Stadtverordnetenbeschluss

# Ressortübergreifendes Team-Work: „Abschichten“ in Phasen

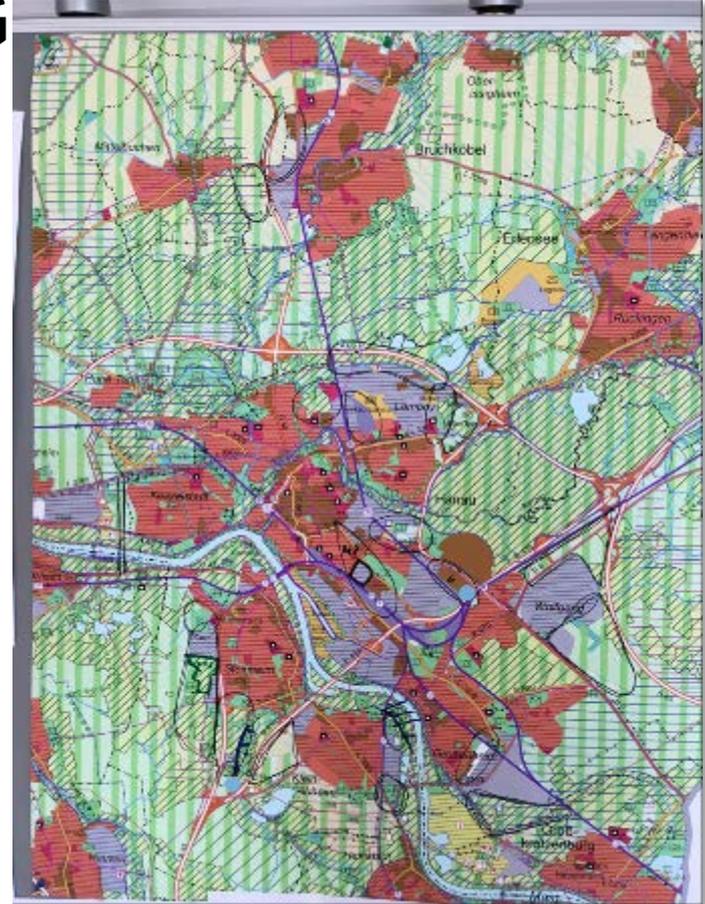


# Erste Eingrenzung der Suchräume: auf effiziente Größe achten

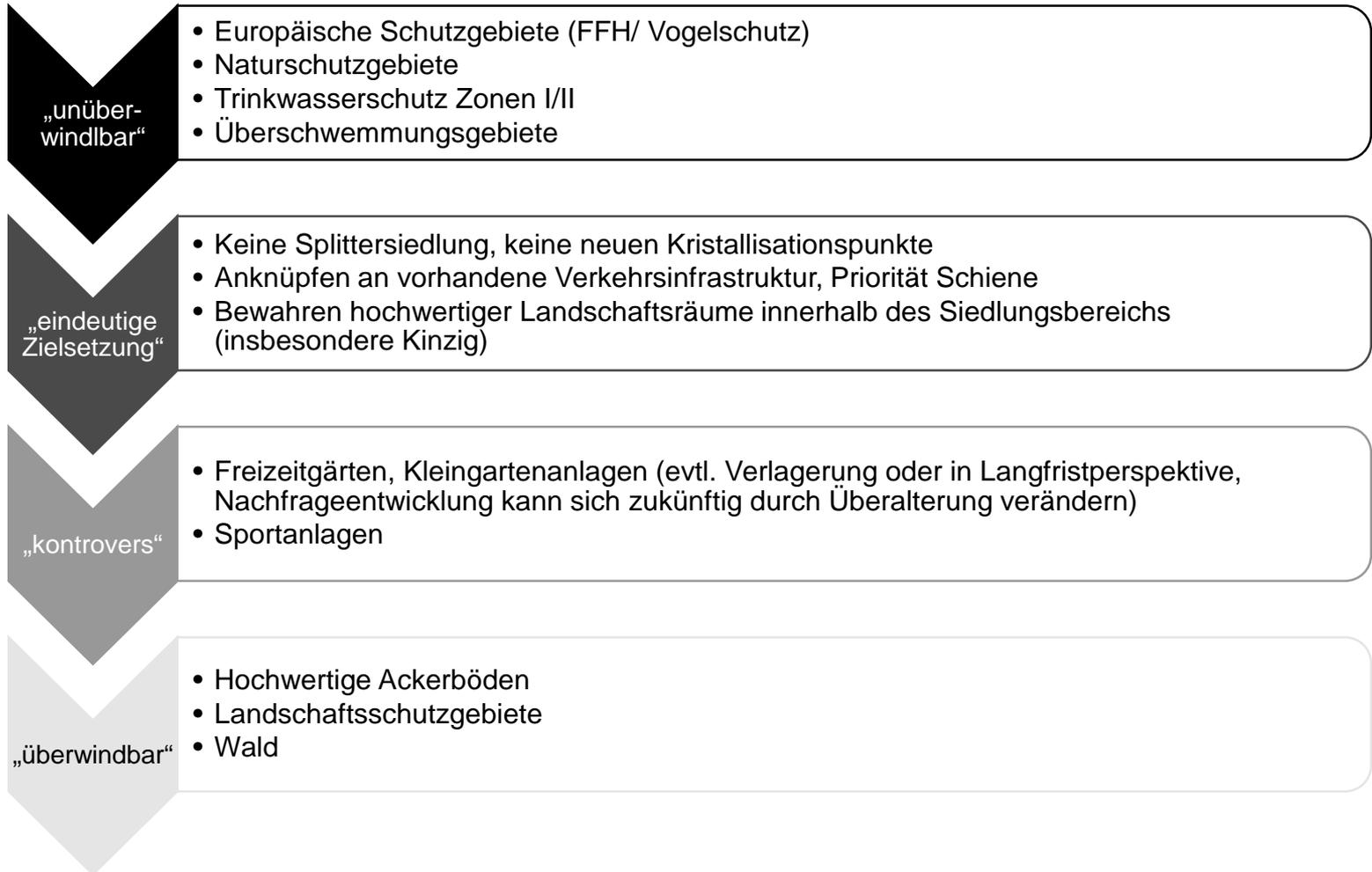
W



G



# Kriterien bei der Abschichtung



# Rund 590 ha in den Suchräumen

Nr	Name	Ortsteil	potNutzung	Fläche
01	Weingarten	HU 02	W	22.849,64
02	Güntherteiche	HU 03	W	96.932,3
03	Wilhelmsbader Hof	HU 03	W	73.706,07
04	Mittelbuchen Süd	HU 06	W	1.350.262,57
05	Bei Dietesheim	HU 07	W	20.016,02
06	Steinheim Lachenhege	HU 07	W	112.425,14
07	Steinheim nördl Bahn	HU 07	W	157.647,28
08	Burggartsweidig	HU 08	W	14.187,62
09	Flurkreuz	HU 08	W	236.145,99
10	Im Backes	HU 08	W	52.705,31
11	Krautgärten	HU 08	W	6.839,46
12	Arzgewann	HU 09	W	28.668,78
13	Rauschfeld	HU 09	W	120.970,21

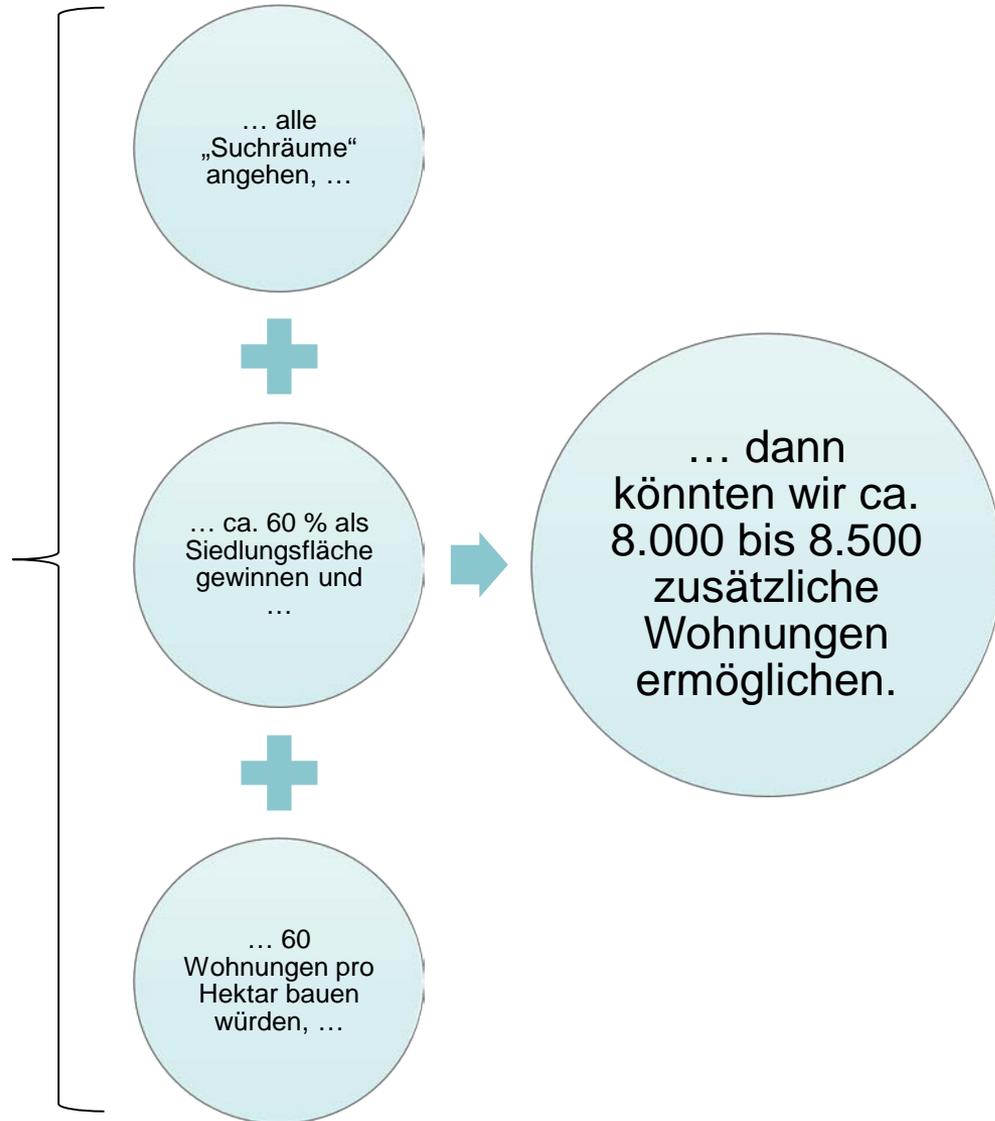
Suchräume Wohnen:  
ca. 230 ha

Nr	Name	Ortsteil	potNutzung	Fläche
01	Diebacher Weg	HU 03	G	137.576,62
02	Gleisbauhof	HU 04	G	103.808,85
03	Lamboywald	HU 04	G	345.298,76
04	Nördlich Oderstraße	HU 04	G	148.450
05	Landwehracker	HU 05	G	149.764,67
06	Mittelbuchen Nordost	HU 06	G	142.335,42
07	Mittelbuchen Ost	HU 06	G	334.203,66
08	Amerikafeld	HU 07	G	107.198,77
09	Darmstädter Straße	HU 07	G	148.258,78
10	Hellenfeld	HU 07	G	339.240,54
11	Am Kesselbirnbaum	HU 08	G	60.418,42
12	Klein-Auheim Südwest	HU 08	G	427.061,65
13	Brown-Boveri-Straße	HU 09	G	25.256,00
14	Wolfgang Nord	HU 10	G	568.944,17
15	Wolfgang Ost	HU 10	G	586.799,78

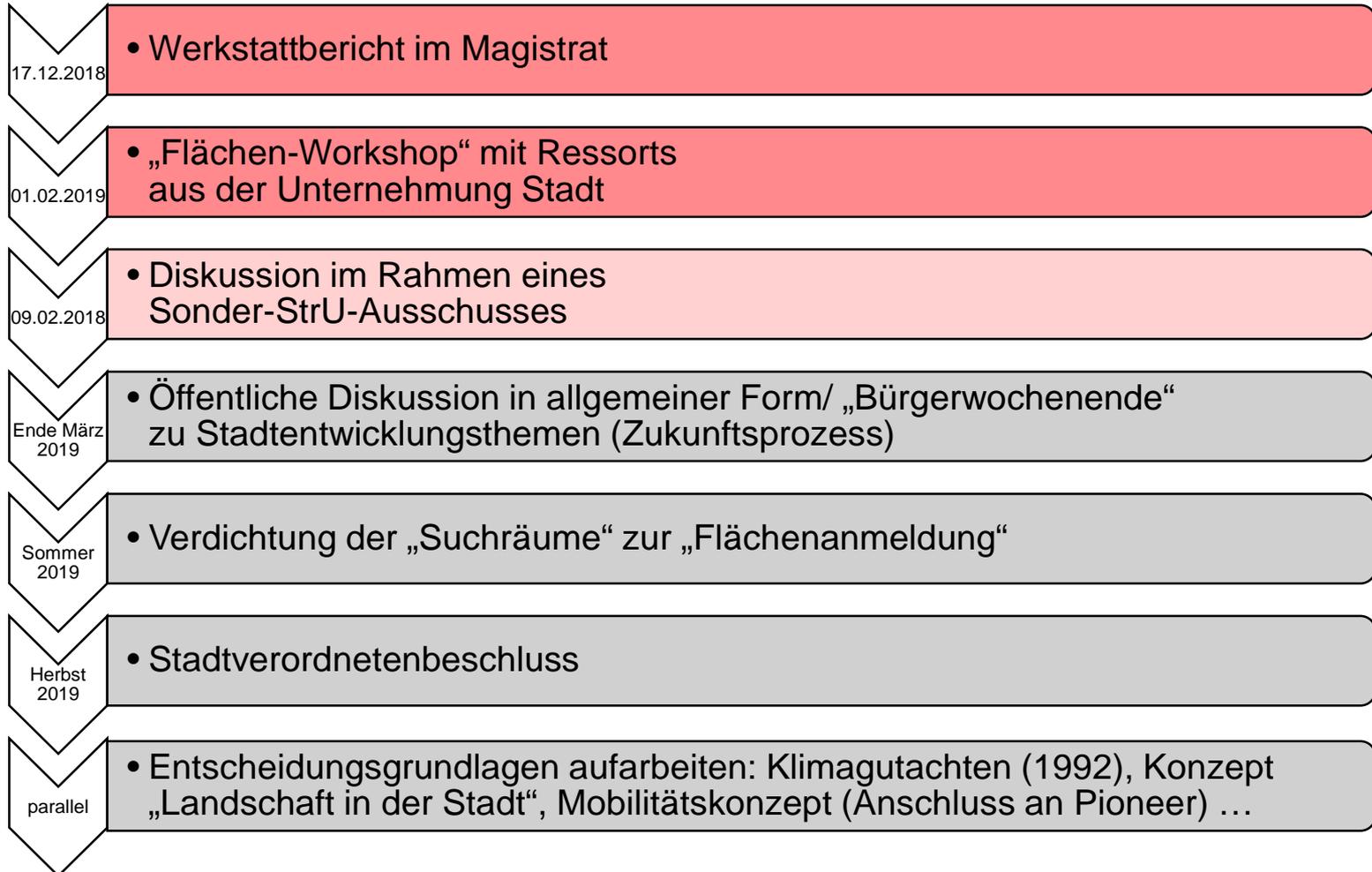
Suchräume Gewerbe:  
ca. 360 ha

# Modellrechnung Wohnraum

Wenn wir ...



# Die nächsten Schritte





Herausforderungen:

„Suchräume“  
fundiert bewerten

Nach Konversion  
eigene Dimension  
von Komplexität

Zeitvorgaben  
von außen

Keine Entwicklung  
ohne Interessenkonflikt

Einordnung in  
Fachkonzepte

Mehr aktive Steuerung

Mehr Kommunikation und  
strukturierte Beteiligung



## Heute:

- Sammeln von Aspekten rund um die „Suchräume“
- Offenheit für Chancen und positive Effekte
- Beitrag zur Entwicklung von Kriterien
- Kein Bepunkten, Abstimmen oder Aussortieren