

### **Ergebnisprotokoll**

über die 27. Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses  
(VIII. Wahlperiode)  
am 17. April 2015

**Tagungsort:** Sitzungssaal 8 A/B UG beim Regionalverband FrankfurtRheinMain,  
Poststraße 16 in Frankfurt am Main

**Beginn:** 10:00 Uhr **Ende:** 11:20 Uhr

**Teilnehmer:** Herr Gerhard Herbert,  
Vorsitzender des Haupt- und Planungsausschusses

|                     |                       |                    |                         |
|---------------------|-----------------------|--------------------|-------------------------|
| Herr Arnold         | Herr Herkströter i.V. | Herr Kummer        | Herr Schork             |
| Herr Berg           | Herr Heuser           | Herr Lorenz        | Herr Schwarz, W.        |
| Herr Buschmann      | Frau Hoffmann i.V.    | Frau Möricke       | Herr Sommer             |
| Herr Fey            | Herr Holschuh i.V.    | Herr Old           | Frau Streicher-Eickhoff |
| Herr Gerfelder i.V. | Herr Kaufmann i.V.    | Frau Dr. Reinhardt | Frau Weyrauch           |
| Herr Gerhards       | Herr Kraft i.V.       | Herr Rock          |                         |
| Herr Götz           | Herr Kündiger i.V.    | Herr Röttger i.V.  |                         |

**Mitglieder des Präsidiums:** Herr Dr. Gehrke Herr Walther

**Fraktionsgeschäftsführer/in:** Frau Suffert Herr Jung

**Obere Landesplanungsbehörde:** Frau Regierungspräsidentin Lindscheid  
Herr Dr. Beck Frau Güss  
Herr Krämer Herr Schwarz  
Herr Huber-Braun Herr Ortmüller

**Obere Bauaufsichtsbehörde:** Frau Güldner

**Regionalverband FrankfurtRheinMain:** Herr Dr. Bauer

**Gäste:** Frau Disser - Bürgermeisterin der Gemeinde  
Mainhausen

**Schriftführerin:** Frau Scheuermann

**Tagesordnung:**

1. Abweichung von den regionalplanerischen Festlegungen des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP) zwecks Darstellung und Festsetzung zweier Wohngebietsflächen in der nördlichen Gemarkung der Kernstadt Steinau an der Straße - **Drs. Nr. VIII / 98.1**
2. Abweichung von den regionalplanerischen Festlegungen des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) zugunsten der Umwandlung der ehemaligen Gewerbefläche des „manroland-Areals“ in der Gemeinde Mainhausen in ein Wohngebiet - **Drs. Nr. VIII / 110.1**
3. Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Karben - **Drs. Nr. VIII / 114.0**
4. Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Kelsterbach - **Drs. Nr. VIII / 115.0**
5. Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Langen - **Drs. Nr. VIII / 116.0**
6. Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Gemeinde Ober-Mörlen - **Drs. Nr. VIII / 117.0**
7. Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Gemeinde Wehrheim - **Drs. Nr. VIII / 118.0**
8. Mitteilungen und Anfragen

Der Vorsitzende des Haupt- und Planungsausschusses, **Herr Gerhard Herbert**, begrüßte die Ausschussmitglieder, Frau Regierungspräsidentin Lindscheid, die anwesenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Regierungspräsidiums sowie des Regionalverbands FrankfurtRheinMain.

Weiterhin begrüßte er zu TOP 2 die Bürgermeisterin der Gemeinde Mainhausen, Frau Disser. **Herr Herbert** stellte fest, dass die Einladung zur Sitzung form- und fristgerecht erfolgt ist.

**Herr Herbert** informierte, dass Herr Schindler um folgende Ergänzungen bzw. Änderungen **-fett gedruckt-** des Ergebnisprotokolls der 26. HPA-Sitzung vom 20.02.2015 gebeten habe:

Seite 1 - bei „Fraktionsvorsitzende“ wird eingefügt:

**Herr Schindler**

Seite 2 - vorletzter Absatz - folgender Satz wird angefügt:

**Herr Schindler (SPD)** schloss sich grundsätzlich den Ausführungen von Herrn Horn an. Er bat das Regierungspräsidium um Information, ob es weitere ähnlich gelagerte Fälle in Südhessen gebe. Unklar war ihm auch, wie es in den letzten 10 Jahren in diesen Bereichen zu Baugenehmigungen kommen konnte. Ihm stelle sich die Frage, ob das Regierungspräsidium als obere Bauaufsichtsbehörde hier nicht tätig werden könne oder sogar tätig werden müsse. **Nach seiner Auffassung müsse die obere Bauaufsichtsbehörde regeln, was beplanter Innenbereich ist.**

Seite 3 - zweiter Absatz - folgender Satz wird angefügt:

**Herr Dr. Beck** erklärte, dass in Steinau ein Großteil der Baugenehmigungen in den siebziger Jahren im Hinblick auf einen damals geplanten Bebauungsplan, also nach § 33 Baugesetzbuch (BauGB) (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) erteilt worden sei. **Die obere Bauaufsicht werde tätig, wenn sie angerufen wird oder von etwas Kenntnis erhält.**

Seite 5 - letzter Absatz - folgender Satz wird angefügt:

Zur Bauvoranfrage „Neubau eines Verbrauchermarktes (Baufachmarkt und Elektrofachmarkt) in der Gemeinde Kriftel“ erkundigte sich **Herr Schindler (SPD)** nach dem aktuellen Sachstand. **Er betonte, dass hinsichtlich der Verkaufsfläche unterschiedliche Flächenangaben kommuniziert wurden, womit eine Bewertung des Sachverhalts für die Ausschussmitglieder als Entscheidungsträger erschwert werde.**

Seite 6 - erster Absatz - Satz 1 wird wie folgt gefasst:

**Frau Mahler bestätigte, dass seinerzeit im Rahmen der Thematik Hattersheim und der damals gewünschten Abfrage eine Verkaufsfläche von 6.000 m<sup>2</sup> angegeben wurde. Die Bauaufsichtsbehörde des MTK teilte aktuell jedoch mit, dass für den nicht mehr bestehenden Praktikermarkt eine Verkaufsfläche von gut 8.000 m<sup>2</sup> genehmigt sei.**

Gegen die Ergänzung und Änderung des Ergebnisprotokolls vom 20.02.2015 gab es keine Einwendungen. Das Ergebnisprotokoll der 26. HPA-Sitzung gilt somit als geändert.

**Zu TOP 1:** Abweichung von den regionalplanerischen Festlegungen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zwecks Darstellung und Festsetzung zweier Wohngebietsflächen in der nördlichen Gemarkung der Kernstadt Steinau an der Straße **-Drs. Nr. VIII / 98.1**

Unterstützt durch eine Power-Point-Präsentation erläuterte **Herr Huber-Braun** die derzeitige Bestandssituation sowie die Planungen der Stadt Steinau.

Die Präsentation ist dem Protokoll als Anlage 1 beigefügt.

**Herr Kummer (SPD)** bat um Information, auf welcher Rechtsgrundlage die vorhandenen Erschließungsanlagen entstanden seien. Weiterhin wies er darauf hin, dass eine Bauleitplanung der Stadt Steinau das derzeit vorhandene Baurecht nach § 34 BauGB erheblich einschränken würde. Es stelle sich hier die Frage nach eventuellen Schadensersatzansprüchen der Grundstückseigentümer.

**Herr Huber-Braun** erläuterte, dass eine Stadt allgemein das Recht bzw. die Planungshoheit habe, Bebauungspläne aufzustellen. Hierbei könnten auch Festsetzungen getroffen werden, die die Grundstücksausnutzungen einschränken. Eine Entschädigungspflicht werde hierdurch nur begründet, wenn dem Eigentümer durch Festsetzungen Vermögensnachteile entstehen.. Zur Frage nach der Rechtsgrundlage der vorhandenen Erschließungsanlagen konnte Herr Huber-Braun keine Ausführungen machen.

**Herr Lorenz (CDU)** erläuterte, dass er bisher davon ausgegangen sei, dass die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort mit der Darstellung im Regionalplan nicht übereinstimmten und deshalb ein Abweichungsverfahren, mit dem der Bestand legalisiert sowie eine städtebauliche Ordnung geschaffen werden solle, durchzuführen sei. Der heutigen Darstellung der oberen Landesplanungsbehörde entnehme er jetzt aber, dass vor Ort alles in Ordnung, jedoch der vorliegende Regionalplan falsch sei. Im Bereich der Stadt Steinau gebe es planerisch kein Baugebiet, faktisch jedoch sei eines vorhanden, das rechtlich in Ordnung sei. Für ihn bedeute dies, dass hier ein fehlerhafter Plan korrigiert werden solle. Dies hätte aber in der Beschlussvorlage seiner Meinung nach deutlich gemacht werden müssen.

**Herr Huber-Braun** erklärte, dass der Bauleitplanentwurf der Stadt Steinau das Ziel habe, städtebauliche Ordnung herzustellen. Um einen Bauleitplan rechtskonform aufzustellen, müsse dieser an die Ziele der Raumordnung angepasst sein.

**Herr Ortmüller** ergänzte, dass es immer wieder zu Konflikten komme, in denen sich die Situation vor Ort anders darstelle als im Regionalplan festgelegt.

**Herr Huber-Braun** weist nochmals darauf hin, dass der vorgelegte Bebauungsplanentwurf neben der Sicherung der Bestandssituation vor allem den Schutz von ökologisch bedeutsamen Flächen und Gehölzstrukturen zum Ziel hat. Nur durch entsprechende Festsetzungen in einem Bebauungsplan könnten solche Flächen geschützt werden. Die Inhalte der Festsetzungen wurden eng mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

**Herr Kaufmann (DIE GRÜNEN)** stellte klar, dass es im HPA einen inhaltlichen Konsens dahingehend gebe, dass die Regionalplanung und die darauf aufbauende Bauleitplanung zusammen passen und nicht im Widerspruch stehen sollten. Es gelte jetzt ein rechtlich korrektes, für alle Beteiligten verständliches Verfahren zu finden, das ausschließt, dass weitere Gebäude im Planungsbereich errichtet werden.

**Herr Röttger (CDU)** erinnerte daran, dass sich die Fraktionen einig darüber waren, dass unabhängig davon, wie die aktuelle Situation in Steinau entstanden sei, es jetzt darum gehe, den Status quo zu erhalten und dafür zu sorgen, dass nichts mehr hinzukommt. Man habe die obere Landesplanungsbehörde gebeten, dahingehend mit der Stadt Steinau Kontakt aufzunehmen. Mittlerweile gebe es die Information, dass der Bürgermeister der Stadt Steinau bereit wäre, eine Maßgabe zur Streichung von vier Grundstücken aus dem Bebauungsplanentwurf zu formulieren, um damit eine Zustimmung zur Vorlage zu erwirken. Dies halte er für einen guten Weg, das gemeinsame Ziel zu erreichen. Der heutige Vortrag habe jedoch den Eindruck erweckt, als gebe es nur die beiden Möglichkeiten, entweder der Vorlage und somit dem Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form zuzustimmen oder weiterhin ein Vorgehen nach § 34 BauGB zu akzeptieren. Für seine Fraktion sei dieses Vorgehen nicht akzeptabel. Hiermit werde der Absicht, keine geordnete Planung zu betreiben, Vorschub geleistet.

**Herr Rock (FDP)** stellte fest, dass es nicht das erste Mal sei, dass die Realität von der Planung abweiche. Er halte es für wünschenswert, hier einen Umgang zu finden, der die Fakten akzeptiere. Die Fakten seien bekannt, und nun müsse man versuchen, mit geringem Aufwand diese in den Plan zu integrieren.

**Frau Streicher-Eickhoff (DIE GRÜNEN)** erklärte, dass der Regionalplan in einem ordnungsgemäßen Verfahren aufgestellt worden sei. Da sich Steinau seinerzeit dazu nicht geäußert habe, sei der Plan wie er ist und jetzt ein Abweichungsverfahren erforderlich. Sie plädierte dafür, mit Vertretern der Stadt Steinau im nächsten HPA die Frage zu diskutieren, inwieweit diese bereit und in der Lage sei, eine Bauleitplanung aufzustellen, die zwar absichere was da ist, aber keine weiteren bebaubaren Flächen ausweise.

**Herr Berg (SPD)** befürchtete, dass die Gefahr, dass dort gebaut werde, größer sei, wenn die RVS gar nichts tue, als wenn sie der Vorlage zustimme.

Zur Frage der Darstellung von Flächen im Regionalplan führte **Herr Ortmüller** aus, dass es sich im vorliegenden Fall um ein ursprüngliches Sondergebiet, Wochenendhaus handele, das somit -wie andere Gebiete dieser Flächenkategorie auch- nicht in den Regionalplan aufgenommen worden sei. Der regionale Grünzug sei generalisierend über diese Fläche gelegt worden. Wegen der Notwendigkeit der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sei die obere Landesplanungsbehörde zu dem Ergebnis gekommen, dass hier ein Abweichungsverfahren notwendig ist.

**Herr Kaufmann (DIE GRÜNEN)** betonte, dass es ein fraktionsübergreifendes Ziel gebe - der vorhandene Bestand solle eine planmäßige Grundlage finden und darüber hinaus sollten in diesem Bereich keine weiteren Bauten mehr entstehen. Da dies offensichtlich mit einer Maßgabe nicht rechtssicher zu erreichen sei, schlug er vor, die Entscheidung zu vertagen und zur nächsten Sitzung den Bürgermeister der Stadt Steinau einzuladen, der über das Verfahren berichten könne. Letztlich müsse es eine Vereinbarung mit der Stadt geben.

**Herr Röttger (CDU)** stellte fest, dass man sowohl in der Zielsetzung sowie auch über die Vertagung der Entscheidung einig sei. Man müsse nun darauf warten, dass die Stadtverordnetenversammlung von Steinau einen geänderten Bebauungsplan mit der von den Fraktionen gewünschten Zielsetzung vorlege. Wenn der so geänderte Bebauungsplan vorliege, könne über die Zielabweichung abgestimmt werden.

**Herr Kaufmann (DIE GRÜNEN)** gab zu bedenken, dass im Falle eines Nichtaktivwerdens der Stadt Steinau das Verfahren ruhe und ein Antrag nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) gestellt werden könne. Er plädierte deshalb erneut für ein zeitnahes Gespräch mit dem Bürgermeister der Stadt Steinau.

**Frau Lindscheid** fasste zusammen, dass der HPA an seinen Grundaussagen, dass der Bestand weiterhin bestehen bleiben könne, dass nichts mehr hinzukommen und die nicht bebauten Flächen vor weiterer Bebauung geschützt werden sollten, weiterhin festhalte. Zum Vorschlag, den Bürgermeister in die nächste HPA-Sitzung einzuladen, gab sie zu bedenken, dass dieser alleine keine verbindlichen Zusagen im Ausschuss machen könne und schlug deshalb vor, die Vorlage zu ergänzen mit dem Ziel, dass das, was die RVS wolle, soweit dies möglich sei, festgeschrieben werde.

**Herr Röttger (CDU)** teilte für seine Fraktion mit, dass diese mit dem von Frau Lindscheid gemachten Vorschlag einverstanden sei.

**Herr Kaufmann (DIE GRÜNEN)** betonte, dass zum positiven Abschluss der Vorlage eine klare belastbare Aussage der Stadt Steinau benötigt werde.

**Herr Schwarz** erläuterte, dass die Stadt Steinau bei ihrer Bauleitplanung die privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander abzuwägen habe. Vor dieser Abwägung werde die Stadt nicht in der Lage sein, sich zu einem bestimmten Ergebnis zu verpflichten. Würde sie dies tun, wäre die Planung aufgrund eines Abwägungsausfalles rechtswidrig. Um das Ziel, möglichst weitgehend weitere Bebauung zu verhindern, zu erreichen, schlug er die Aufnahme folgender Formulierung in den Beschlussvorschlag vor:

*„Die Stadt hat in ihrer Abwägung nach §1 Abs.7 BauGB den Belang einer Unbebaubarkeit weiterer Grundstücke hoch zu gewichten und zu berücksichtigen mit dem Ziel, weitere Baulücken unbebaut zu belassen.“*

**Herr Gorfelder (SPD)** hielt es ebenfalls für zielführend, zur nächsten HPA-Sitzung Vertreter der Stadt Steinau einzuladen, um diesen die Problematik sowie die Bedenken der RVS zu erklären und deutlich zu machen, dass von Seiten der RVS beabsichtigt sei, dass es keine weitere Bebauung in diesem Bereich gebe. Ihm sei klar, dass der Bürgermeister von Steinau keine endgültige Zusage dahingehend geben könne, den Bebauungsplan entsprechend dieser Zielrichtung aufzustellen, da diese Entscheidung in den Händen der Stadtverordnetenversammlung liege. Letztendlich müsse die Stadt Steinau aktiv werden und deshalb gelte es, mit dieser erneut ins Gespräch zu kommen und einen Konsens zu erzielen.

**Herr Kummer (SPD)** verwies auf die Beschlussvorlage, aus der hervorgehe, dass sich die jetzige Antragslage - vier Grundstücke sollen für eine Neubebauung vorgesehen werden - nicht mit der Intention der RVS -keine weitere Bebauung- decke. Die Stadt Steinau müsse demzufolge ihren Antrag ändern.

**Abschließend wurde vereinbart, die Beschlussfassung zu vertagen. Zur nächsten HPA-Sitzung sollen Vertreter der Stadt Steinau eingeladen werden.**

**Zu TOP 2:** Abweichung von den regionalplanerischen Festlegungen des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) zugunsten der Umwandlung der ehemaligen Gewerbefläche des „manroland-Areals“ in der Gemeinde Mainhausen in ein Wohngebiet  
**Drs. Nr. VIII / 110.1**

**Herr Rock (FDP)** teilte für seine Fraktion mit, dass diese keine Einwendungen gegen die vorgelegte Beschlussvorlage habe. Er sprach sich dafür aus, dass die Möglichkeit einer Erhöhung des Tabellenwertes nicht als Einzelfall auf die Gemeinde Mainhausen beschränkt bleiben solle, sondern dass auch andere Kommunen bei Bedarf von dieser Möglichkeit profitieren können sollten.

**Frau Streicher-Eickhoff (DIE GRÜNEN)** erläuterte, dass für sie aus der Vorlage hervorgehe, dass die Gemeinde Mainhausen die ihr zustehenden 16 ha gar nicht überschreiten wolle. Sie plädierte deshalb dafür, in der Beschlussvorlage (Seite 1, Mitte) den Satz „Die Überschreitung des in Tabelle 1 festgelegten maximalen Bedarfs an Wohnsiedlungsfläche von 16 ha um 8 ha ist zulässig.“ zu streichen. Eine generelle Lockerung der Tabellenwerte, wie von Herrn Rock angedacht, könne ihre Fraktion nicht gutheißen.

**Herr Röttger (CDU)** teilte mit, dass seine Fraktion der Vorlage in der vorliegenden Form zustimmen könne. Generell werde es begrüßt, dass die Gemeinde Mainhausen sich derart engagiere, um Wohnraum zu schaffen.

**Herr Gerfelder (SPD)** erklärte, dass er grundsätzlich die Notwendigkeit der Festlegung einer Obergrenze der Entwicklung verstehe. Allerdings müsse man auch zur Kenntnis nehmen, dass die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Regionalplans für das Rhein-Main-Gebiet zugrunde gelegte Bevölkerungsprognose von der tatsächlichen Entwicklung überholt worden sei. Um weitere Wohnbebauung zu ermöglichen, gelte es, im Rhein-Main-Gebiet entsprechende Flächen zur Verfügung zu stellen. Daraus folge, dass die RVS sich auch mit den Tabellenwerten beschäftigen müsse.

Bezugnehmend auf die Gemeinde Mainhausen führte er aus, dass diese faktisch überhaupt nicht die Möglichkeiten habe, 24 ha Wohnbaufläche zu entwickeln, da dies eine Erhöhung der Bevölkerung um 25 - 40% im Planungszeitraum bis 2020 bedeuten würde. Er halte es deshalb für unschädlich, den Satz zu streichen. Abschließend wies er darauf hin, dass es durchaus dazu kommen könne, an der einen oder anderen Stelle von einem Tabellenwert abweichen zu müssen, da deren Planungsgrundlagen überholt seien.

**Frau Bürgermeisterin Disser** erklärte, dass die Entwicklung des „manroland-Areals“ für ihre Gemeinde ein sehr wichtiges Thema sei. Bezugnehmend auf die Frage, ob die Gemeinde Mainhausen die über dem Tabellenwert liegende 8 ha große Fläche benötige, gab sie ein Schreiben der Gemeinde zu Protokoll, in dem zugesichert wird, dass eine Entwicklung von weiteren Wohnbauflächen, über die im Bedarf festgestellten 16 ha hinaus, innerhalb des Planungszeitraumes bis 2020 ausgeschlossen werde.

Das Schreiben der Gemeinde Mainhausen ist dem Protokoll als Anlage 2 beigelegt.

**Herr Kaufmann (DIE GRÜNEN)** erläuterte, dass seine Fraktion die geplante Umwandlung von Gewerbe- in Siedlungsfläche für eine sinnvolle Entwicklung halte. Über die sicherlich wichtige Frage der Tabellenwerte könne im Rahmen der Fortschreibung diskutiert werden.

Nach den Ausführungen von Frau Bürgermeisterin Disser verständigte man sich darauf, im Beschlussvorschlag der oberen Landesplanungsbehörde - **Drs. Nr. VIII / 110.1** - den Satz „Die Überschreitung des in Tabelle 1 festgelegten maximalen Bedarfs an Wohnsiedlungsfläche von 16 ha um 8 ha ist zulässig.“ zu streichen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorlagen, ließ **Herr Herbert** über die so geänderte Vorlage -**Drs. Nr. VIII / 110.1**- abstimmen.

**Beschluss:** Der Haupt- und Planungsausschuss stimmt der geänderten **Drs. Nr. VIII / 110.1** einstimmig zu.

**Zu TOP 3:** Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Karben  
**Drs. Nr. VIII / 114.0**

Da keine Wortmeldungen vorlagen, ließ Herr Herbert über die **Drs. Nr. VIII / 114.0** abstimmen.

**Beschluss:** Der Haupt- und Planungsausschuss stimmt der **Drs. Nr. VIII / 114.0** einstimmig zu.

**Zu TOP 4:** Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Kelsterbach - **Drs. Nr. VIII / 115.0**

Da keine Wortmeldungen vorlagen, ließ Herr Herbert über die **Drs. Nr. VIII / 115.0** abstimmen.

**Beschluss:** Der Haupt- und Planungsausschuss stimmt der **Drs. Nr. VIII / 115.0** einstimmig zu.

**Zu TOP 5:** Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Langen - **Drs. Nr. VIII / 116.0**

Da keine Wortmeldungen vorlagen, ließ Herr Herbert über die **Drs. Nr. VIII / 116.0** abstimmen.

**Beschluss:** Der Haupt- und Planungsausschuss stimmt der **Drs. Nr. VIII / 116.0** einstimmig zu.

**Zu TOP 6:** Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Gemeinde Ober-Mörlen - **Drs. Nr. VIII / 117.0**

Da keine Wortmeldungen vorlagen, ließ Herr Herbert über die **Drs. Nr. VIII / 117.0** abstimmen.

**Beschluss:** Der Haupt- und Planungsausschuss stimmt der **Drs. Nr. VIII / 117.0** einstimmig zu.

**Zu TOP 7:** Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Gemeinde Wehrheim - **Drs. Nr. VIII / 118.0**

Auf entsprechende Frage von **Herrn Kaufmann (DIE GRÜNEN)**, erläuterte der Bürgermeister der Gemeinde Wehrheim, **Herr Sommer (CDU)**, dass ursprünglich der Schulstandort über die Straße hinweg entwickelt werden sollte. Gegenüber dem Regionalverband FrankfurtRheinMain habe die Gemeinde Wehrheim erklärt, dass auf der westlich der Straße gelegenen Fläche nichts verwirklicht werden solle und somit diese auch nicht benötigt werde.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorlagen, ließ Herr Herbert über die **Drs. Nr. VIII / 118.0** abstimmen.

**Beschluss:** Der Haupt- und Planungsausschuss stimmt der **Drs. Nr. VIII / 118.0** einstimmig zu.



**Zu TOP 8:** Mitteilungen und Anfragen

**Frau Lindscheid** informierte, dass im Verwaltungsstreitverfahren Verein Naturerbe Taunusstein e.V. ./ Land Hessen das Verwaltungsgericht Wiesbaden zum Termin zur Erörterung der Sach- und Rechtslage am Donnerstag, den 11. Juni 2015, 13:30 Uhr, Raum 1.042 im Gerichtsgebäude Mainzer Straße 124, 65189 Wiesbaden eingeladen habe.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorlagen, beendete **Herr Herbert** um 11:20 Uhr die Sitzung.

Vorsitzender des HPA



Gerhard Herbert

Schriftführerin



Conny Scheuermann

**Abweichungsantrag Steinau an der Straße vom Juni 2014**

1. Inhalte der Zielabweichung
2. Planungsrechtliche Historie des Gebietes
3. Bauleitplanverfahren „Am Berg“
4. Zulässigkeit von Vorhaben ohne Bebauungsplan
5. Empfehlung



## 25 Wohngebäude im Bestand

Erstes Gebäude um ca. 1914 realisiert

Schwerpunkt der Bautätigkeit in den 60er Jahren als „Waldsiedlung“

Genehmigungen wurden nach damaligen Bauordnungsrecht erteilt

Seit Anfang 2000 nur noch vereinzelte Bautätigkeit (3 Vorhaben)

Ein bauordnungsrechtliches Verfahren wegen Überschreitung der Baugenehmigung ist anhängig

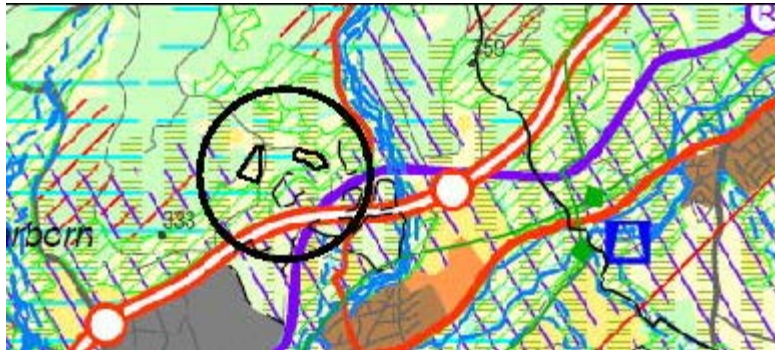
Ziel der Stadt Steinau:

Städtebauliche und landschaftspflegerische Ordnung sicher stellen

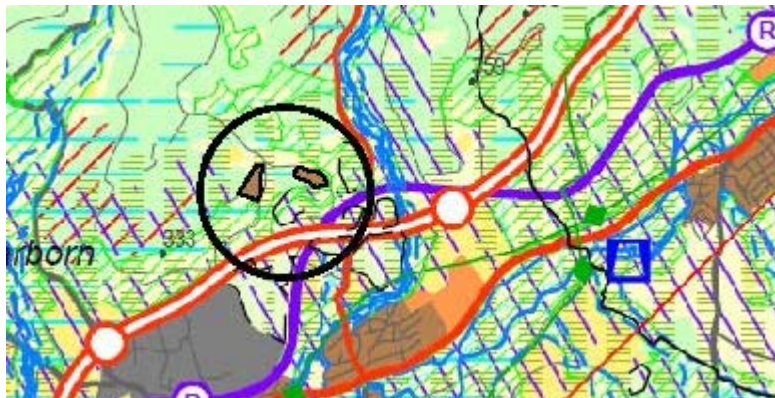
Bestandssicherung durch Bauleitplanverfahren

Zielabweichungsverfahren wegen Bestandssituation im regionalen Grünzug (5,7ha und 1,8ha)

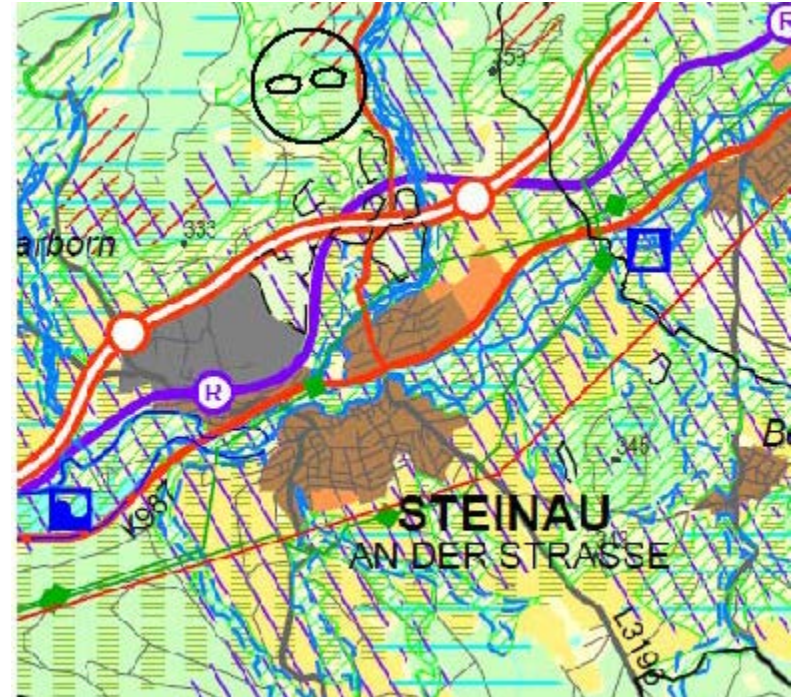




„Inanspruchnahme“ Regionaler Grünzug 7,5ha



Darstellung als Siedlungsfläche



Darstellung der Flächenkompensation  
Regionaler Grünzug

Im Rahmen der Beteiligung wurden von Seiten  
der Träger Öffentlicher Belange keine  
wesentlichen Bedenken geäußert

## Regionalplan 1986



**Aussparrung des regionalen  
Grünzugs im  
Siedlungsbereich**

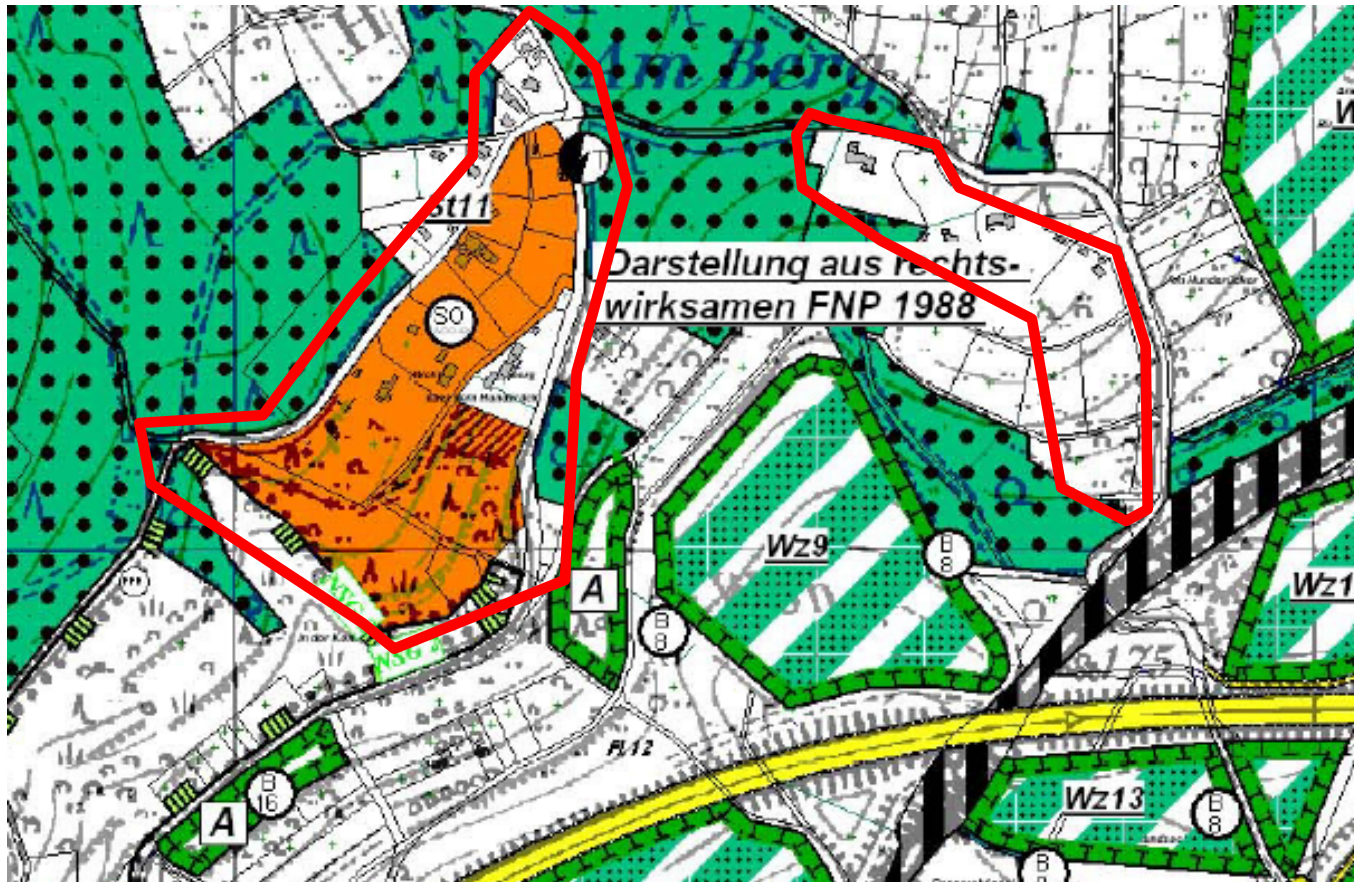
**Bebauungsplanentwurf von  
1970 (nicht rechtskräftig)**

## Ausschnitt FNP 1988 Steinau an der Straße



Darstellung als Sondergebiet

## Rechtswirksamer Flächennutzungsplan 2008



Teilflächen wurden bei der Genehmigung des Flächennutzungsplans herausgenommen, da nicht mehr an die Ziele der Raumordnung angepasst

Forderung an die Gemeinde, ein Bauleitplanverfahren mit entsprechender Trägerbeteiligung durchzuführen (Naturschutz etc.)

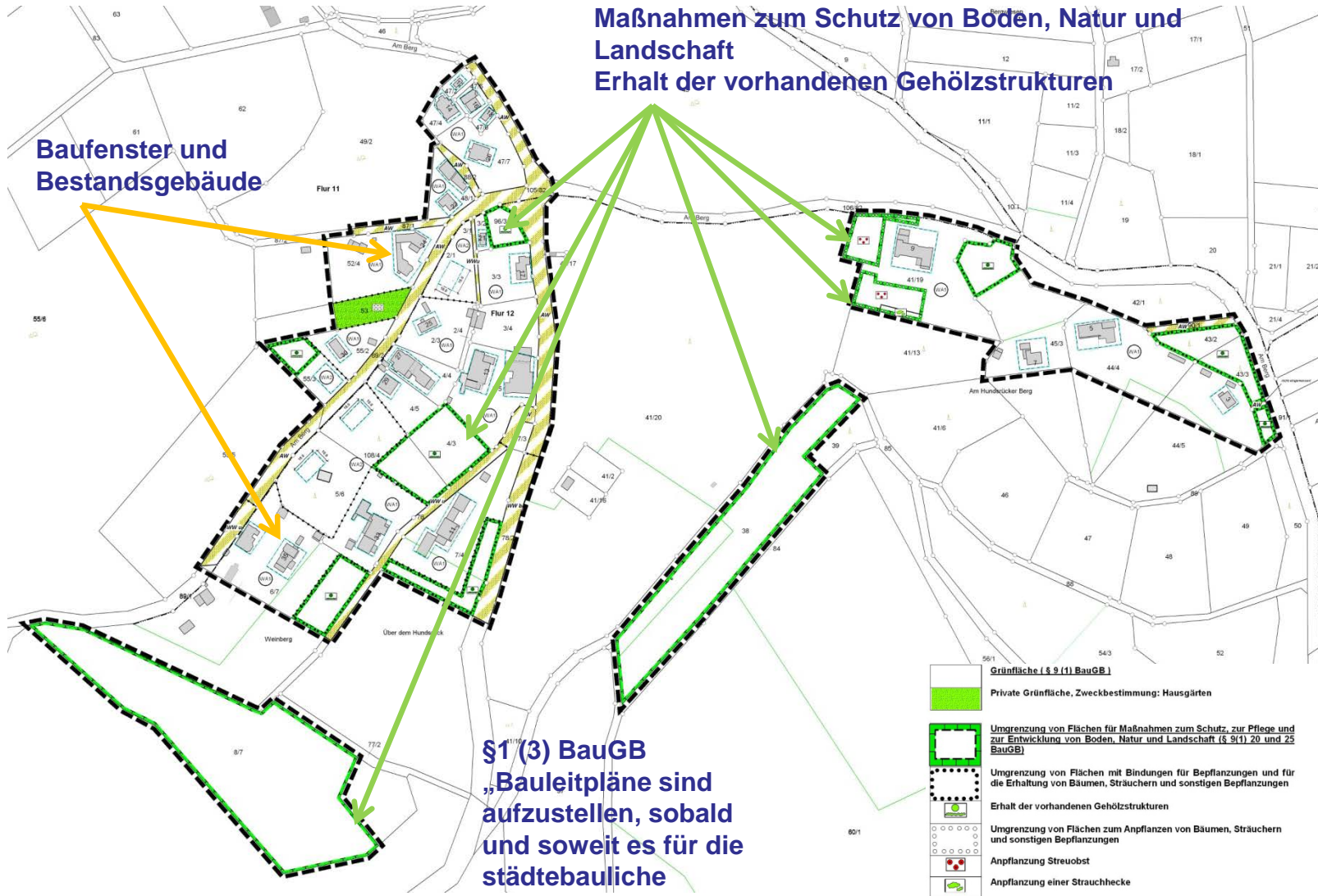


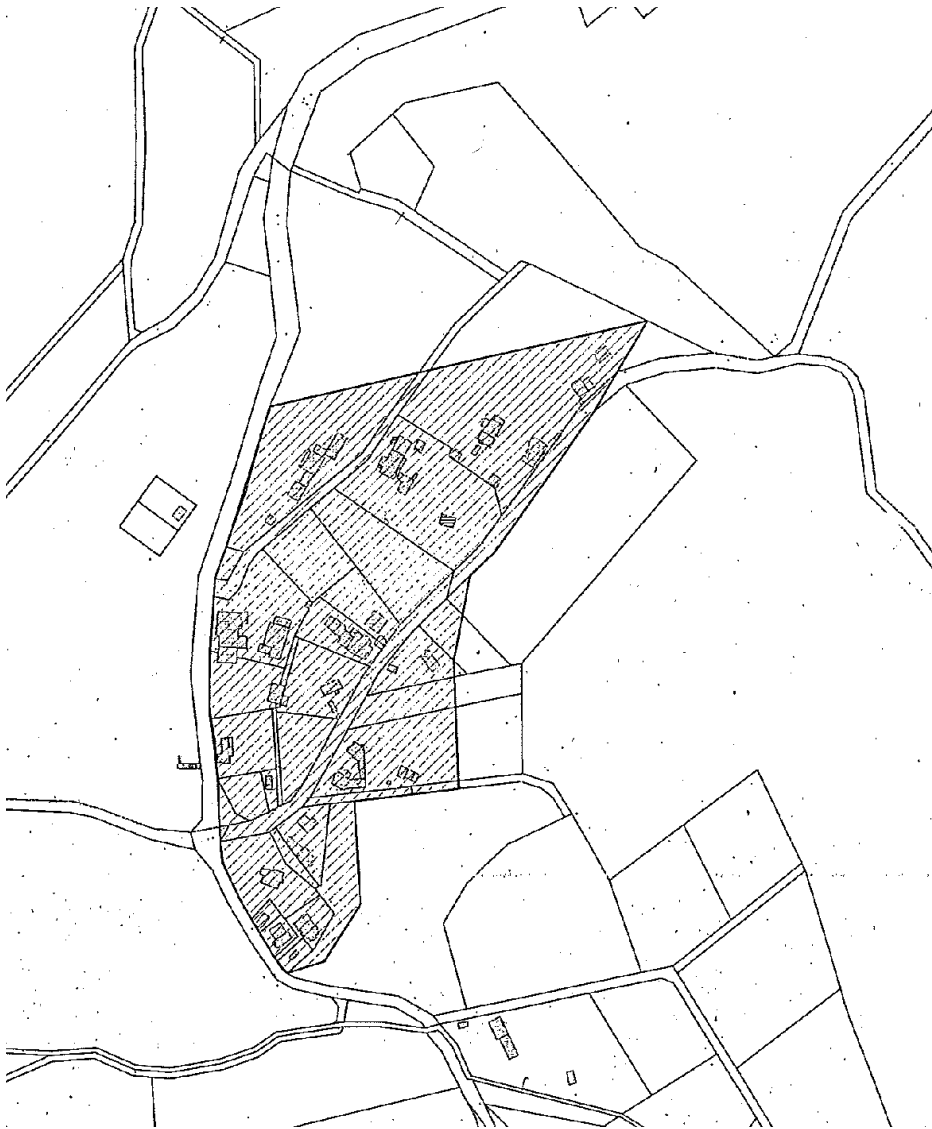


**Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und  
Landschaft  
Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen**

**Baufenster und  
Bestandsgebäude**

**§1 (3) BauGB  
„Bauleitpläne sind  
aufzustellen, sobald  
und soweit es für die  
städtebauliche  
Entwicklung und  
Ordnung erforderlich  
ist“**





**Stellungnahme der Oberen Bauaufsicht vom  
09.04.2015**

**Baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich  
im schraffierten Bereich nach §34 BauGB, da:**

**Im Zusammenhang bebauter Ortsteil**

- 1. Ortsteil: Vorhandene Bauwerke besitzen  
gewisses Gewicht (in der Regel 5-6 Bauwerke)  
und Ausdruck einer organischer  
Siedlungsstruktur sind**

**Gewachsene bauliche Struktur, räumliche  
Zuordnung nicht zufällig**

**Erschließungsanlagen sind vorhanden  
(asphaltierte Straße, Wasser, Kanal, Medien,  
Müllabfuhr, Post etc.)**

**Gebäudeansammlung hat einen Namen „Am  
Berg“ – Ortsteilschild**

- 2. Im Zusammenhang bebaut:**

**aufeinanderfolgende Bebauung , durchgängig  
bebaut**

**Zulässigkeit von Vorhaben ohne Bebauungsplan**

**Stadt in ihrem Bestreben unterstützen, geordnete städtebauliche Zustände herzustellen**

**Vorentwurf des Bebauungsplanes der Stadt Steinau akzeptieren**

**Sollte die Kommune vom Erlass eines Bebauungsplanes Abstand nehmen, würde sich die Bebaubarkeit der im fraglichen Bereich befindlichen Flächen nach § 34 BauGB richten, was zu einer größeren baulichen Ausnutzung über die Planersatzvorschrift des § 34 BauGB führen könnte**

**Wegen der gemeindlichen Planungshoheit gibt es keine Möglichkeit, der Kommune aufzugeben, die vorhandenen Baulücken im Bebauungsplan als nicht überbaubar anzunehmen, deshalb keine weitergehenden Maßgaben im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens**

**Soweit dies, insbesondere bei Berücksichtigung der Interessen betroffener Grundstückseigentümer möglich ist, hat die Stadt Steinau an der Straße im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB das Ziel zu verfolgen, die vier noch verbliebenen Baulücken von einer Bebauung freizuhalten.**



GEMEINDE MAINHAUSEN



Gemeinde Mainhausen · Postfach 200000 · 63527 Mainhausen

DER GEMEINDEVORSTAND

An die  
Regionalversammlung Südhessen  
zur Sitzung des HPA am 17.04.2015

Büroadresse:  
Humboldtstraße 46-48  
63533 Mainhausen  
www.mainhausen.de

Durchwahl (06182) 8900-61  
[r.disser@mainhausen.de](mailto:r.disser@mainhausen.de)

Gläubiger-Identifikationsnummer:  
DE49MHS00000014219

Unser Zeichen/ Mandatsreferenz:  
RD

Datum: 16.04.2015

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen Nr. VIII / 110.1  
Durchführung des § 8 HLPG – Zielabweichungsverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Sachverhalt der Überschreitung des in Tabelle 1 festgelegten maximalen Bedarfs an  
Wohnsiedlungsfläche von 16 ha verweisen wir auf den eigentlichen Antragstext in dem wir zu dieser  
Thematik bereits Stellung genommen haben.

Hier heißt es wörtlich:

### 5.3 Entwicklung eines Wohngebietes

Ziel der Gemeinde Mainhausen ist es, den attraktiven Wohnstandort Mainhausen im  
Verdichtungsraum Rhein Main zu stärken, weiterzuentwickeln und zukunftsfähig zu gestalten. In der  
Gemeinde Mainhausen besteht ein Bedarf an Wohnbauflächen:

Im RegFNP ist der künftige Bedarf an Wohnbauflächen bis 2020 mit insgesamt 16 ha angegeben.  
Davon ist rund die Hälfte für eine Fläche westlich von Mainflingen ausgewiesen. Die kommunalen  
Planungs- und Entwicklungsabsichten für diese Fläche werden jedoch bis zum Jahre 2020 nicht  
weiter verfolgt. Damit wird sichergestellt, dass mit der Entwicklung des ehemaligen manroland-  
Areal (ca. 8 ha) die im RegFNP ausgewiesene Gesamtfläche für das Gemeindegebiet (16 ha) bis 2020  
nicht überschritten wird.

An dieser Zusicherung wird unsererseits festgehalten. Die Entwicklung von weiterer Wohnbaufläche,  
über die im Bedarf festgestellten 16 ha hinaus, wird innerhalb des Planungszeitraumes bis 2020  
ausgeschlossen.

Mit freundlichen Grüßen

Ruth Disser, Bürgermeisterin

#### Postanschrift

Rheinstraße 3  
63533 Mainhausen  
Telefon 06182 8900-0  
Fax OT Zellhausen 06182 8900-40  
Fax OT Mainflingen 06182 8900-77

#### Öffnungszeiten

Mo.u. Fr. 08:00 – 12:00 Uhr  
Di. 14:00 – 17:30 Uhr  
Mi. geschlossen  
Do. 07:30 – 12:00 Uhr

#### Bankverbindungen SEPA

Sparkasse Langen Seligenstadt  
Vereinigte Volksbank Maingau eG  
Volksbank Seligenstadt

Steuernummer: 044 226 24537

#### IBAN

DE 06 50652124 0017016239  
DE 02 50561315 0001300040  
DE 45 50692100 0004005600

#### BIC

HELADEF1 SLS  
GENODE51 OBH  
GENODE 51 SEL