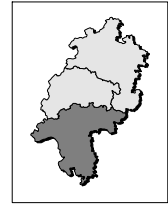


# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

## Regierungspräsidium Darmstadt

- Geschäftsstelle -



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 134.0

08.10.2020

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag:	Anlagen: -1-
---------------------------	--------------	-----------------

**Antrag der Stadt Hanau auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) gemäß § 6 Abs. 2 ROG, § 8 Abs. 2 HLPG im Bereich „Quartiersentwicklung Bautz“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.

Mit Schreiben vom **22. September 2020** wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

**Lindscheid**

Regierungspräsidentin



Brüder-Schmidt-Stadt



## Stadt Hanau Bebauungsplan Nr. 904.3 "Quartiersentwicklung Bautz"

**Antrag auf Durchführung  
eines Zielabweichungsverfahrens**



Schrägluftbild: Axel Häslar

Stand: 30.03.2020

## Inhalt

Antragsgegenstand .....	2
Ausgangssituation, Veranlassung .....	5
Bestehendes Planungsrecht .....	7
Beschreibung des Vorhabens .....	9
Begründung der kommunalen Planungsabsicht.....	9
Verkehrliche Anbindung, Erschließung.....	11
Naturräumliche Beurteilung der Fläche, Darstellung der Umweltbelange .....	12
Auseinandersetzung mit den Zielsetzungen des Regionalplanes/ Regionalen Flächennutzungsplanes, Erfordernis der Zielabweichung (Abweichungstatbestand).....	13
Zusammenfassende Beurteilung, materielle Voraussetzungen .....	16

## **Antrag auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gem. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 8 Abs. 2 Hessisches Landes- planungsgesetz (HLPG) im Bereich einer teilweise brachliegenden Gewerbe- fläche im Stadtteil Großauheim auf dem Bautz-Gelände**

### **Antragsgegenstand**

Die Stadt Hanau beantragt die Zulassung einer Abweichung von entgegenstehenden Zielen des Regionalplanes Südhessen / des Regionalen Flächennutzungsplans (RPS/RegFNP 2010).

Auf einer Fläche von ca. 13 ha soll auf dem Gelände der ehemaligen Firma Bautz und den östlich angrenzenden Gewerbeflächen bis zur Bahnlinie im Stadtteil Großauheim ein neues, städtisches Wohnquartier entstehen.

Für den Bereich des Bautzgeländes sowie die östlich angrenzenden Grundstücke und die südlich angrenzende Straße und einen Teilbereich der Grünflächen am Mainufer befindet sich der Bebauungsplan Nr. 904.3 "Quartiersentwicklung Bautz" in Aufstellung. Der Aufstellungsbeschluss

wurde am 17.06.2019 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Gegenstand des Aufstellungsbeschlusses war auch die Beauftragung des Magistrats, beim Regionalverband FrankfurtRheinMain und beim Regierungspräsidium Darmstadt eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) und ein Zielabweichungsverfahren bezüglich des Regionalplans Südhessen/ RegFNP zu beantragen.

Im RegFNP ist das überwiegende Antragsgebiet als „Vorranggebiet gewerbliche Baufläche, Bestand“, ein untergeordneter Teil im Nordosten als Vorranggebiet „Gemischte Baufläche, Bestand“, ausgewiesen. Entlang des Mainufers ist ein „Vorranggebiet Regionalparkkorridor“, eine überörtliche Fahrradroute, Bestand, ökologisch bedeutsames Grünland und ein Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz, welches westlich des Antragsgebietes auch bebaute Bereiche betrifft, ausgewiesen.

Die Flächendarstellungen am Mainufer sind mit den Zielen der Bauleitplanung vereinbar und bedürfen keiner Abweichungsentscheidung.

Die Entwicklung eines Wohnquartiers in der als Gewerbefläche / Bestand (Vorranggebiet Industrie- und Gewerbe) dargestellten bzw. festgelegten Flächen, weicht von der regionalplanerischen Zielsetzung ab.

Die Stadt Hanau beantragt die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens, so dass die nachgelagerte Bauleitplanung den Zielen und Erfordernissen der überörtlichen Planung entspricht und damit auch die gesetzlichen Anforderungen nach § 4 Abs. 1 ROG und § 1 Abs. 4 BauGB berücksichtigt werden. Beantragt wird die Ausweisung „Vorranggebiet Siedlung - Planung“.

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es, ein urbanes Wohnquartiers zu ermöglichen. Dabei soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes noch weiter differenziert werden in welchen Bereichen die Siedlungsfläche im Regionalen Flächennutzungsplan als Mischfläche ausgewiesen wird und in welchen Bereichen eine Darstellung als Wohnfläche vorgenommen werden soll. Maßgeblich dafür sind die Ergebnisse der Gutachten zu den Immissionen und die Ausrichtung und der Umfang gewerblichen und sonstigen Nutzungen. Die hierzu vorliegenden Angaben reichen augenblicklich noch nicht aus, um die Differenzierung abschließend vorzulegen. Es ist von einer Verteilung von ca. 2/3 Wohnfläche und 1/3 Mischfläche auszugehen.

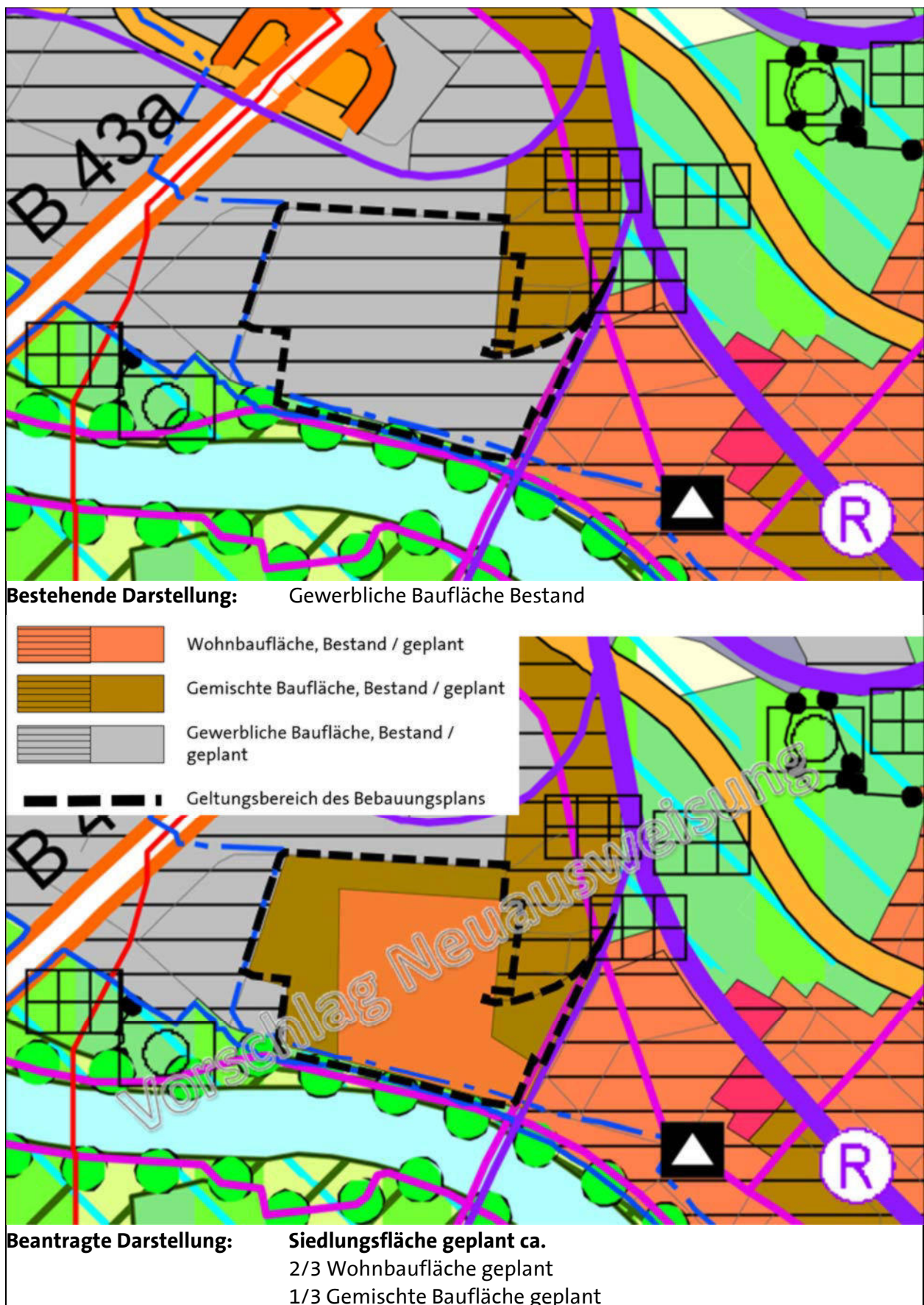


Abbildung 1: Gegenüberstellung Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan 2010 und beantragte Änderung jeweils mit Eintragung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

In der Zeit vom 13.01.2020 bis zum 14.02.2020 fanden zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 904.3 "Quartiersentwicklung Bautz" die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB statt.

### Ausgangssituation, Veranlassung



**Abbildung 1: Lage im Raum;** eigene Darstellung auf Basis des Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Das Antragsgebiet liegt im Westen des Stadtteils Großauheim, direkt am Main. Im Osten des Gebietes verläuft die Bahnstrecke nach Babenhausen / Darmstadt, im Norden liegen die Gleise der Hafenbahn.

Das Antragsgebiet besteht zum größten Teil aus dem Betriebsgelände der ehemaligen Firma Bautz. In den Jahren 1906-12 wurde auf einem Teil des Geländes eine Kunstseidefabrik errichtet.

Der Fabrikationsbetrieb wurde schon zu Beginn des Ersten Weltkrieges eingestellt und die Produktionsanlagen als Reservelazarett genutzt. Nach einer Interimsnutzung als "Röhrenimprägnieranstalt der Gebrüder Adt" (1922-35) erfolgte schließlich die Übernahme durch die Josef Bautz AG, einem Fertigungsbetrieb für Erntemaschinen, der hier bis 1963 produzierte.

Die Gebäude stehen als Gesamtanlage unter Denkmalschutz. Als Einzeldenkmale sind die Kantine direkt am Main, die Halle 3 im Osten der Gesamtanlage und die Schaumauer zum Main hin, geschützt. Die Einzelkulturdenkmale sind in Abbildung 2 rot gekennzeichnet.



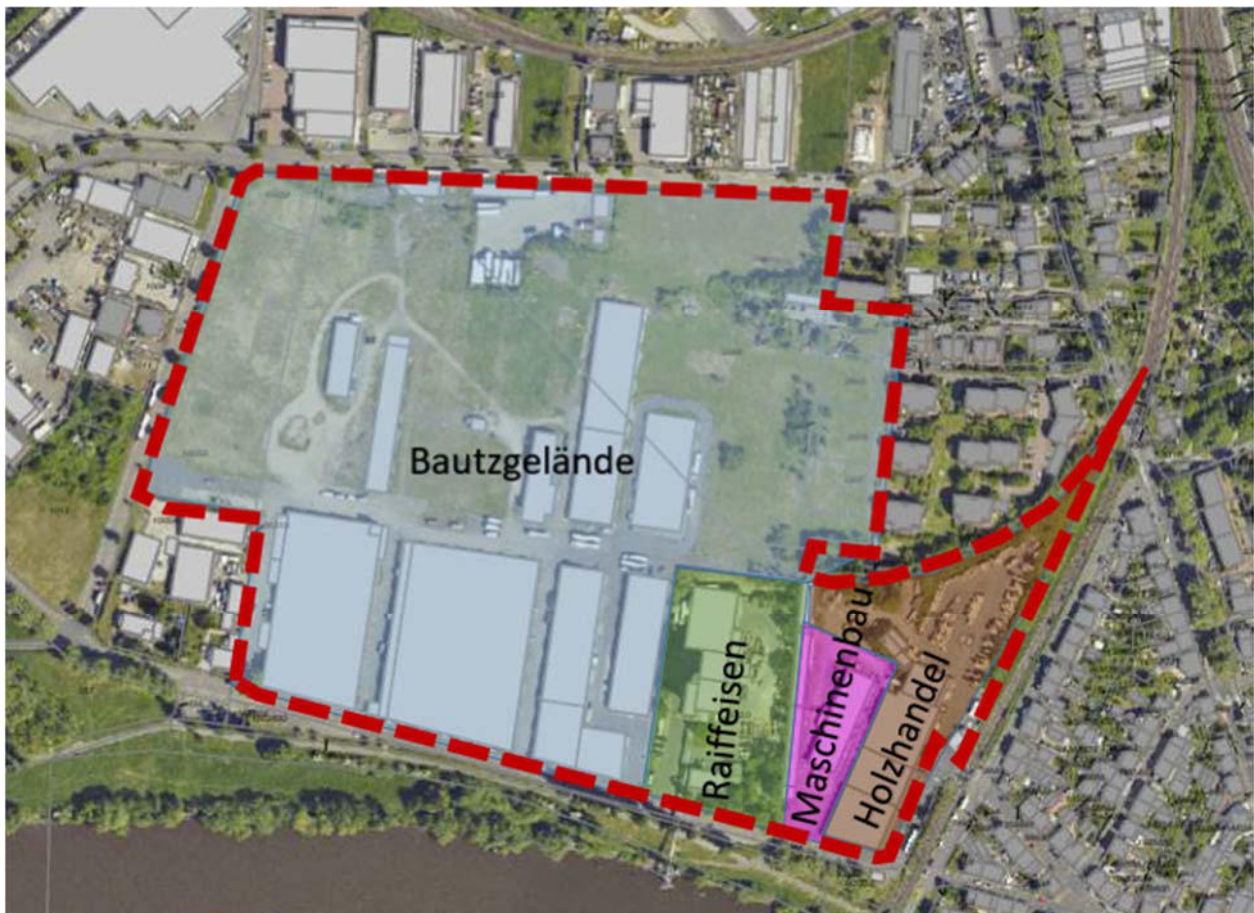
**Abbildung 2: Auszug aus dem Denkmalverzeichnis des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, DenkXweb**

Seit Aufgabe der Nutzung durch die Josef Bautz AG im Jahr 1963 werden die Hallen und das Freigelände als Lagerflächen genutzt oder an kleinere Gewerbebetriebe vermietet. Ein Käufer für das Gesamtgelände, der eine gewerbliche Nutzung umsetzen möchte, konnte nicht gefunden werden.

Für eine direkte Nachnutzung im gewerblichen Bereich sind die Gebäude aufgrund der Anforderungen an den Brandschutz und die Statik nicht geeignet. Auch durch die Anforderungen des Denkmalschutzes ergeben sich weitere Einschränkungen der Nutzbarkeit.

Die Antragsfläche umfasst weiterhin das Gelände der Raiffeisen Waren GmbH auf dem ein Silo steht, welches für den Umschlag von Getreide und Düngemitteln genutzt wurde, das Gelände einer Maschinenbaufirma und einer Holzhandlung.





**Abbildung 3: Nutzungen auf dem Antragsgelände (ohne Maßstab) eigene Darstellung, Orthofoto NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, 2019**

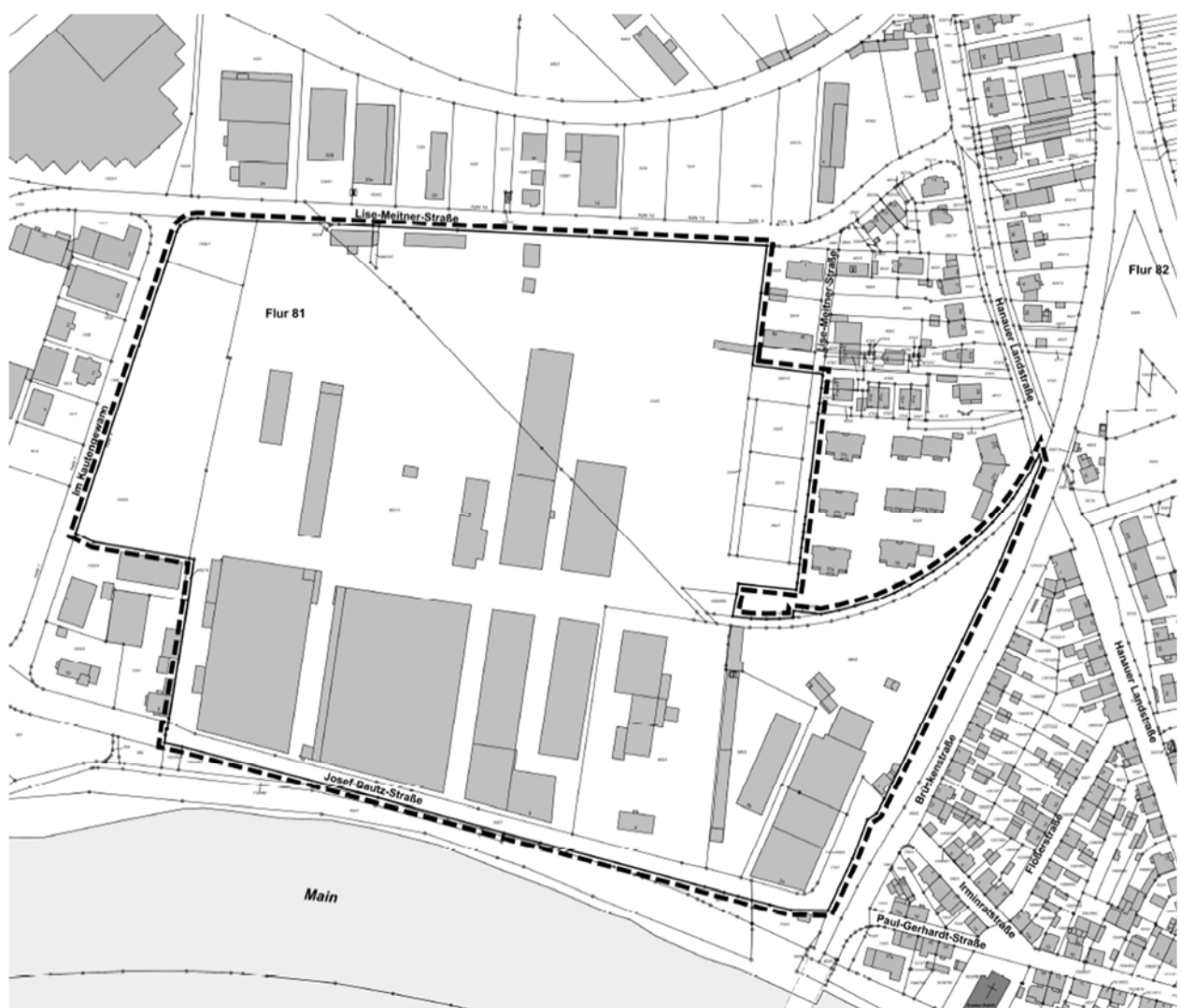
Östlich angrenzend finden sich Wohnhäuser und weiter im Norden eine gemischte Nutzung aus Wohnen und kleineren Gewerbebetrieben. Im Norden grenzt das Gebiet an die Lise-Meitner-Straße. Auf der nördlichen Straßenseite findet sich im Ostteil einige Wohnhäuser. Im westlichen Teil befindet sich gewerbliche und Büronutzung. Im Nordwesten ist die Nutzung wiederum in erster Linie gewerblich, im Südwesten finden sich neben der gewerblichen Nutzung auch Wohnhäuser.

Östlich der Bahnlinie Hanau-Darmstadt grenzt Wohnnutzung an. Der langgestreckte zentrale Versorgungsbereich im Ortskern von Großauheim beginnt in ca. 400m Entfernung.

### **Bestehendes Planungsrecht**

Das Antragsgebiet liegt im Bereich der Bebauungspläne Nr. 904 Gewerbegebiet „Am Hanauer Hafen“, der seit 1971 rechtskräftig ist, und Nr. 904.1 „Gewerbegebiet beiderseits der B43 zw. Auheimer Str. & Main“, der 1979 rechtskräftig geworden ist. Die Festsetzungen der Bebauungspläne sind mit den Planungszielen nicht vereinbar.

Deshalb hat die Stadt Hanau beschlossen für den gesamten Bereich des Bautzgeländes sowie die östlich angrenzenden Grundstücke und die südlich angrenzende Straße und einen Teilbereich der Grünflächen am Mainufer den Bebauungsplan Nr. 904.3 "Quartiersentwicklung Bautz" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.06.2019 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Gegenstand des Aufstellungsbeschlusses war auch die Beauftragung des Magistrats, beim Regionalverband FrankfurtRheinMain und beim Regierungspräsidium Darmstadt eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) und ein Zielabweichungsverfahren bezüglich des Regionalplans Südhessen/ RegFNP zu beantragen.



**Abbildung 4: Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 904.3 "Quartiersentwicklung Bautz", eigene Darstellung auf Basis des Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation**

Die frühzeitige öffentliche Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurde vom 13.01.2020 bis zum 14.02.2020 durchgeführt.

Die Grenze des Geltungsbereichs kann sich im Laufe des Bebauungsplanverfahrens noch verändern. Ggf. soll das Mainufer einbezogen werden, um die vorhandenen Grünflächen als wohnortnahe Erholungsflächen einzubeziehen und zu gestalten.

### **Beschreibung des Vorhabens**

2019 hat ein Investor das Gelände gekauft, um dort ein urbanes Wohnquartier zu entwickeln. Ein Ziel des Konzeptes ist die Entwicklung eines attraktiven und identitätsstiftenden Wohnquartiers, welches durch die Lage direkt am Main eine besondere Stelle im Stadtgefüge Hanaus einnimmt. Zugleich soll auch der bestehende Ortskern Großauheim von der Neuplanung profitieren. Durch die Anbindung des neuen Quartiers an die Nachbarschaft und zusätzliche Nutzungsangebote, sollen positive Wechselwirkungen mit dem Stadtteil erzielt werden. Ergänzend sollen durch eine Aufwertung der Main-Uferzone sowie durch eine Verzahnung der Bebauungsstruktur mit den bestehenden und neu angelegten Grün- und Freiflächen neue Freizeitangebote für alle Bewohner Hanaus geschaffen werden. Das Gebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen, vorgesehen sind Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau mit bis zu sechs Geschossen in unterschiedlichen Angebotssegmenten. Darüber hinaus sollen auch nicht störende Betriebe, Einzelhandel und Dienstleistungen zulässig sein und für ein lebendiges Quartier sorgen. Der Bedarf an Kitaplätzen soll innerhalb des Gebietes gedeckt werden. Es sind entsprechende Flächen vorzuhalten. Für den voraussichtlichen Bedarf an Grundschulplätzen wird eine Erweiterung der August-Gaul-Grundschule in Großauheim erforderlich. Die Stadt Hanau ist aktuell dabei die Voraussetzungen für die Erweiterung zu schaffen. Zur Aufwertung der Mainuferzone ist eine Verlagerung der Josef-Bautz-Straße vorgesehen. Bei der Entwicklung des Mainufers ist dessen Ausweisung als Vorranggebiet / Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz zu beachten.

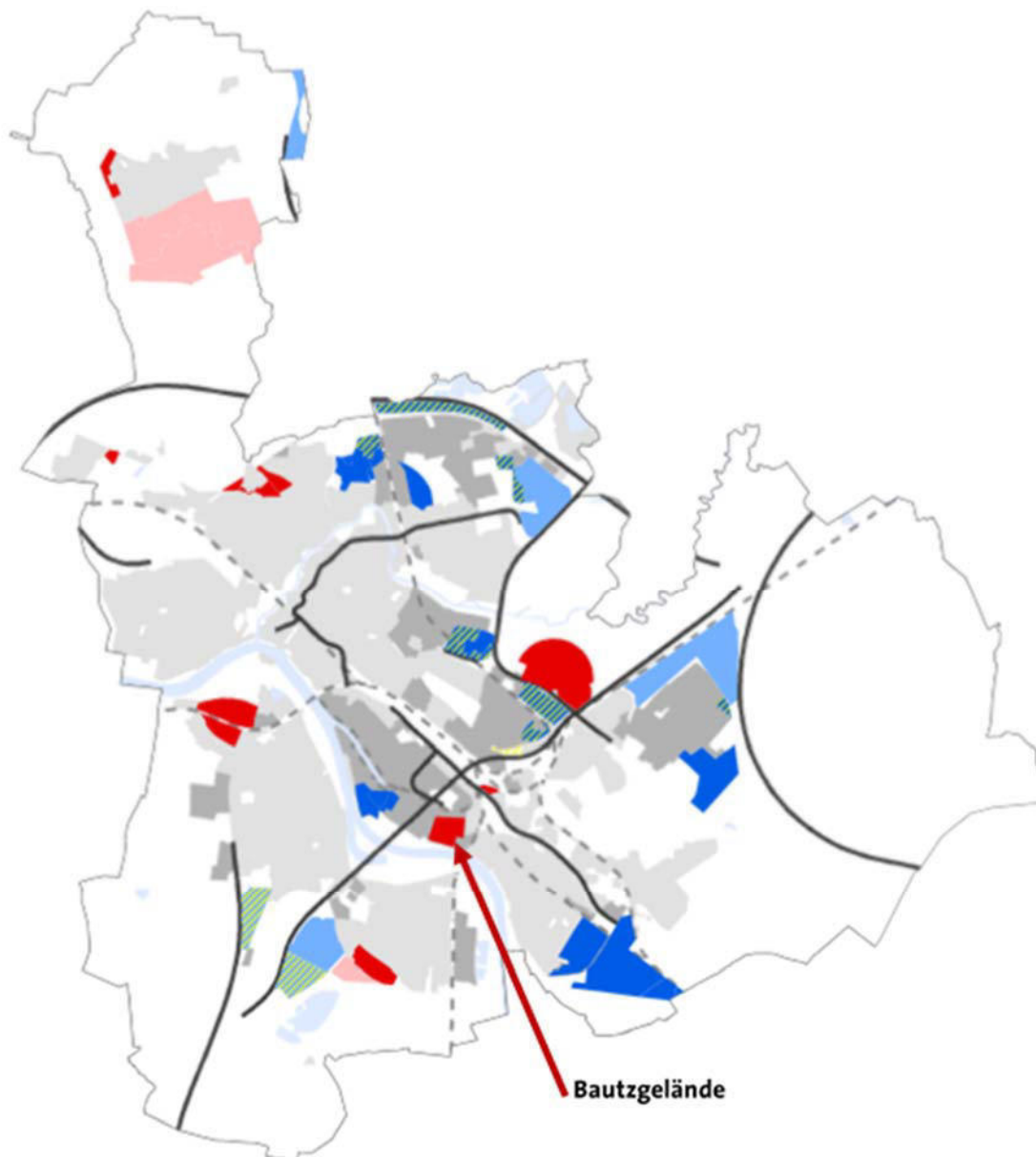
Ein weiteres Ziel des Entwurfes ist es, eine „Industriekultur Bautz“, unter anderem durch die Anbindung an die Route der Industriekultur, für Bewohner und Besucher des neuen Quartiers an verschiedenen Stellen ablesbar und erlebbar zu machen.

### **Begründung der kommunalen Planungsabsicht**

Im Rahmen des vorliegenden Planvorhabens wird angestrebt, im Stadtteil Großauheim ein ehemaliges Gewerbegebiet zugunsten eines neuen, städtischen Wohnquartiers umzuwandeln. Aufgrund der Siedlungsdynamik und Nachfrage nach Wohnraum in der Rhein-Main-Region besitzt

die Schaffung neuer Wohnangebote Priorität. Im Regionalen Entwicklungskonzept wird der Siedlungsflächenbedarf in Hanau von 2018 bis 2030 mit 7.500 Wohneinheiten angegeben. Bei einer Dichte von 60 WE pro Hektar ergibt sich ein Flächenbedarf von 125 ha. Die Flächenpotenziale aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 sind bereits zu 80% ausgeschöpft, die Restflächen belaufen sich auf ca. 10 ha. Alternative Flächen für eine Wohnsiedlungsentwicklung in dieser Größe stehen innerhalb des vorhandenen, bereits erschlossenen Siedlungsbereichs in Hanau nicht zur Verfügung. Somit muss zur Deckung des Bedarfes auch auf neue, bislang anders ausgewiesene Flächen zurückgegriffen werden. Dabei wird durch die Entwicklung des Bautzgeländes dem Prinzip „Innen-Vor-Außen“ Rechnung getragen.

Diese Entwicklungen spiegeln sich auch im Regionalen Entwicklungskonzept (Gutachten REK Regionales Entwicklungskonzept Südhessen, Büro AS+P im Auftrag des Regierungspräsidiums, Juli 2019) wider. Dort wurde die Fläche als „Potenzialfläche Siedlung – prioritäre Fläche“ identifiziert, die zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfes aus dem zugrundeliegenden Konzept bevorzugt herangezogen werden soll. Auch aus den Kriterien zur Überprüfung der im REK vorgeschlagenen Flächen für ein aktualisiertes Plankonzept (Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zu den Drs. Nrn. IX / 111.0, 112.0 - 112.4 und 113.0, 13. Dezember 2019) ergibt sich aus Sicht der Stadt Hanau keine Restriktion, die zu einer Herausnahme der Fläche führen würde. Die Fläche liegt weder im Regionalen Grünzug, sie betrifft keine festgesetzten Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiete und es bestehen keine gesetzlichen Restriktionen.



**Abbildung 5: Karte „Flächenbilanz“ Steckbrief Hanau, REK**

Darüber hinaus haben sich die Anforderungen an ein robustes Gewerbe in den letzten Jahren stark verändert und durch das Heranrücken von Wohnbebauung im direkten Umfeld (Wohnbebauung westlich der Hanauer Landstraße) wird eine weiterhin gewerbliche Nutzung des Standortes deutlich erschwert. Das manifestiert sich auch darin, dass seit den 60er Jahren kein Käufer für das Gelände gefunden werden konnte, der eine gewerbliche Nutzung angestrebt hätte.

#### **Verkehrliche Anbindung, Erschließung**

Die Anbindung des Antragsgebiets für den Kfz-Verkehr soll über die Lise-Meitner-Straße und die Straße „Im Kautengewann“ und im weiteren Verlauf über die Josef-Bautz-Straße und die Hanauer

Landstraße erfolgen. Die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes wird durch ein Verkehrsgutachten überprüft.

Westlich des Plangebietes verläuft die B 43a, die eine wichtige überörtliche Anbindung für das Gebiet darstellt. Südlich des Antragsgebietes verläuft eine überörtliche Fahrradroute. Der Hauptbahnhof befindet sich in 1,8 km Entfernung und ist mit dem Fahrrad in weniger als 10 min zu erreichen. Das Bautz-Areal ist unter Zugrundelegung der Erschießungsradien von 400m-Luftlinie um eine Haltestelle über die vorhandenen Haltestellen „Lise-Meitner-Straße“ und „Brückenstraße“ in der Hanauer Landstraße nur zum Teil erschlossen. Das Bautz-Gelände bietet sich wegen seiner Nähe zum Hauptbahnhof Hanau sehr gut an, den öffentlichen Nahverkehr von Beginn an einzubinden. Durch die kompakte Bebauungsstruktur mit Mehrfamilienhäusern lässt sich das Gebiet mit wenigen Haltestellen gut erschließen und bietet gleichzeitig ein hohes Nachfragepotential. Für Pendler in der Rhein-Main-Region als auch Fahrgäste innerhalb Hanaus können öffentliche Verkehrsverbindungen geschaffen werden, ohne auf das Auto angewiesen zu sein. Entsprechende Ansätze sind als Prüfauftrag in den Nahverkehrsplan eingeflossen.

Im Zuge der Entwicklung des Bautz-Geländes wurde von Seiten der Stadt Hanau ein Prüfauftrag zur Einrichtung eines zusätzlichen Bahn-Haltepunktes an der Odenwaldbahn, zwischen Bahnübergang Josef-Bautz-Straße und Hanauer Landstraße, beim Rhein-Main-Verkehrsverbund eingebracht. Der RMV klärt momentan mit der DB Netz AG die örtlichen Gegebenheiten und Abschlusskriterien.

### **Naturräumliche Beurteilung der Fläche, Darstellung der Umweltbelange**

Im Hinblick auf die umweltrelevanten Auswirkungen auf die Planung ist festzustellen, dass das Antragsgebiet bereits ungefähr zur Hälfte überbaut und versiegelt ist. Flora und Fauna sind in diesem Bereich überwiegend stark anthropogen geprägt und angepasst. Im nördlichen Bereich handelt es sich im Wesentlichen um Wiesenflächen mit einzelnen Gebüschern. Zu den potenziell artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungsfaktoren für die europäisch geschützten Arten gehört in erster Linie der Verlust von Lebensstätten in Form von Ruderalflächen (Offenland), Gehölzen und Lebensstätten in und an Gebäuden.

Landwirtschaftliche Flächen gehen durch die Planung nicht verloren. Mit der Planung wird in besonderer Weise dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen, indem die Wiedernutzbarmachung einer teilweise brachgefallenen Gewerbefläche erfolgen soll

(siehe § 1a Nr. 2 BauGB).

Eine Erholungseignung der Fläche selbst wird durch die Bebauung mit ihren komplementären Freiräumen erst hergestellt. Dabei muss auf die Verträglichkeit mit den Schutzziele des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „Mainauen“ geachtet werden. Ebenfalls berücksichtigt werden muss, dass aus dem Antragsgebiet sowie aus seinem unmittelbaren Umfeld neben Siedlungsstellen der Stein-, Bronze-, Eisen- und Römerzeit auch Grabfunde der späten Eisenzeit bekannt sind. Bei Bodeneingriffen muss deshalb ein Grabungsbeauftragter die Baumaßnahmen begleiten. Planerische Lösungen müssen vor allem für die bestehenden Vorbelastungen der geplanten Nutzungen durch potenzielle Störfallbereiche gem. Seveso-Richtlinie, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen, sowie die verträgliche Anordnung zu den gewerblichen Nutzungen im Umfeld und die Immissionen durch Straßen- und Schienenverkehr gefunden werden. Zu beachten sind weiterhin die Belange des Denkmalschutzes und die Kaltluftentstehung.

#### **Auseinandersetzung mit den Zielsetzungen des Regionalplanes/ Regionalen Flächennutzungsplanes, Erfordernis der Zielabweichung (Abweichungstatbestand)**

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Maßgaben der Raumordnung ergeben sich aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010).

Im Gebiet des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main werden die Planungen auf Ebene des Regionalplanes und der Flächennutzungsplanung in einem Planwerk zusammengefasst.

Im RegFNP 2010 ist das überwiegende Antragsgebiet als „Vorranggebiet gewerbliche Baufläche, Bestand“ festgelegt, ein untergeordneter Teil im Nordosten als Vorranggebiet „Gemischte Baufläche, Bestand“. Entlang des Mainufers ist ein „Vorranggebiet Regionalparkkorridor“, eine überörtliche Fahrradroute, Bestand, ökologisch bedeutsames Grünland und ein Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz, welches westlich des Antragsgebietes auch bebaute Bereiche betrifft, festgelegt.

Nach der raumordnerischen Zielsetzung **Z3.4.2-5** hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung in den ausgewiesenen „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.

Die für die Entwicklung der Wirtschaft, der Arbeitsplätze und der Versorgung mit gewerblich orientierten Dienstleistungen benötigten und geeigneten Flächen sind vorrangig im Bestand zu erhalten und ggf. aufzuwerten.

Die Mobilisierung und Reaktivierung ungenutzter Gewerbeflächen bzw. Gewerbebrachen, die Konversion ehemals militärischer Anlagen und die Nutzungsintensivierung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen (G3.4.2-1).

Die Stadt Hanau hat diesem Grundsatz bei der Entwicklung der Konversionsflächen im Stadtgebiet in hohem Maße Rechnung getragen. So wurden zum Beispiel die Flächen des ehemaligen Gleisbauhofs, der Wolfgangkaserne und der Hutierkaserne zu Gewerbegebieten entwickelt. Gleiches passiert aktuell bei der Entwicklung der Großauheimkaserne, wo auf einer Fläche von ca. 29 ha eine Gewerbefläche entwickelt wird.

Für die Fläche des ehemaligen Bautzgeländes hat sich innerhalb der letzten knapp 60 Jahren keine angemessene gewerbliche Nachnutzung finden lassen. Als Gründe dafür lassen sich nennen, dass sich die Anforderungen an ein robustes Gewerbe in den letzten Jahren stark verändert haben und durch das Heranrücken von Wohnbebauung im direkten Umfeld (Wohnbebauung westlich der Hanauer Landstraße) eine weiterhin gewerbliche Nutzung des Standortes deutlich erschwert wird. Zudem werden durch die Ausweisung des Denkmalschutzes die Möglichkeiten einer Neuansiedlung deutlich eingeschränkt.

Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan und eine nach § 50 BImSchG verträgliche Zuordnung der verschiedenen Gebiete soll eine zusätzliche Einschränkung des umliegenden Gewerbes vermieden werden.

Gemäß den Angaben des Regionalen Flächennutzungsplans hat Hanau 604 ha Gewerbeflächen. Die im Antraggebiet verlorengelassenen GE-Flächen haben eine Größe von ca. 12 ha und somit einen Anteil weniger als 2 % der gesamten Gewerbefläche in Hanau. Ggf. verringert sich der Anteil der verlorengelassenen GE-Flächen noch durch die Darstellung / Festsetzung gemischter Bauflächen in den Randbereichen des Antragsgebietes. In diesen Gebietstypen sind auch sonstige Gewerbebetriebe und Geschäfts- und Bürogebäude allgemein zulässig.

Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden. Die „Vor-



ranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ beinhalten Kleingartenanlagen, Grünflächen, Verkehrsflächen und Flächen für sonstige Infrastruktureinrichtungen und Andere; Gewerbegebiete sind nicht enthalten. Insofern stellt die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-/ Mischbauflächen außerhalb eines festgelegten Vorranggebietes Siedlung stellt auch einen Verstoß gegen Ziel **Z3.4.3-1** dar. Bei der Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke stellen die dem maximalen Bedarf der Städte und Gemeinden entsprechenden Flächenwerte der Tabelle 1 die Obergrenze (**Z3.4.1-4**) dar. Für Hanau ist die Obergrenze in der Tabelle mit 88 ha angegeben. Diese Flächenpotenziale aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 sind bereits zu 80% ausgeschöpft, damit wurde die Umsetzungsquote von 65-75%, die im RegFNP angenommen wird, bereits übertroffen. Die Restflächen belaufen sich auf ca. 10 ha, größte Fläche ist dabei das sogenannte Flurkreuz am südlichen Ortsrand von Klein Auheim. Die periphere Lage verbunden mit schwieriger ÖV-Anbindung, Vorbelastungen der Fläche durch Lärm und Bodenverunreinigungen und auch die Eigentumsverteilung haben die Aufschließung bislang gehemmt.

Zudem hat sich die Wohnsiedlungsentwicklung in den vergangenen Jahren und der sich daraus ergebende Bedarf an Wohnbauflächen dynamischer entwickelt als in den Projektionen, die dem RegFNP 2010 zugrunde lagen. Bei der Berechnung der Flächenwerte wurde von einem Bevölkerungszuwachs im von 0,8% gesamten Verbandsgebiet ausgegangen. Der Bevölkerungszuwachs in Hanau in den Jahren 2011 bis 2018 betrug 9,7% (Quelle Statistikviewer Regionalverband FrankfurtRheinMain).

Im den vom Regierungspräsidium Südhessen in Auftrag gegebenen Regionalen Entwicklungskonzept wird der Siedlungsflächenbedarf in Hanau von 2018 bis 2030 mit 7.500 Wohneinheiten angegeben. Bei einer Dichte von 60 WE pro Hektar ergibt sich ein Flächenbedarf von 125 ha. Abzüglich des noch nicht ausgeschöpften Potenzials von 10 ha aus der Tabelle verbleibt ein Defizit von 115 ha. In der Wohnungsbedarfsprognose des Regionalverbands bis 2030 wird von einem Bedarf an ca. 5.600 Wohnungen ausgegangen. Bei einer Dichte von 60 WE pro Hektar ergibt sich ein Flächenbedarf von gut 90 ha, 80 ha abzüglich des noch nicht ausgenutzten Flächenpotenzials. Flächen für eine Wohnsiedlungsentwicklung in dieser Größe stehen innerhalb des vorhandenen, bereits erschlossenen Siedlungsbereichs (Z3.4.3-1) in Hanau nicht zur Verfügung. Somit muss zur Deckung des Bedarfes auf neue, bislang anders ausgewiesene Flächen zurückgegriffen werden. Dabei wird durch die Entwicklung des Bautzgeländes im Bereich der als Vorrangfläche für Industrie- und Gewerbe ausgewiesenen Flächen dem Prinzip „Innen-Vor-Außen“ Rechnung getragen.

Die Festlegungen "Vorranggebiet Regionalparkkorridor", „überörtliche Fahrradroute, Bestand“, „ökologisch bedeutsames Grünland“ und ein „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ im Regionalen Flächennutzungsplan sind mit den Zielen der Bauleitplanung vereinbar und bedürfen keiner Abweichungsentscheidung. Die geplante Öffnung des Gebietes zum Mainufer kann zu einer Aufwertung des Regionalparkweges in diesem Bereich beitragen.

### **Zusammenfassende Beurteilung, materielle Voraussetzungen**

Eine Abweichung vom Regionalplan kann nach § 6 Abs. 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG) zugelassen werden, wenn sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge des Regionalplanes nicht berührt werden.

Die beantragte Abweichungszulassung kann auf Grundlage der vorstehend angeführten Aspekte unter raumordnerischen Gesichtspunkten als vertretbar angesehen werden,

- da die Planung keinen erheblichen Verlust an gewerblichen Flächen bedeutet,
- da die Fläche schon seit beinahe 60 Jahren nur teilweise in Nutzung ist,
- da die Planung der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in der Nähe eines Schienenhaltepunkts dient,
- da innerhalb des Vorranggebietes Siedlung nicht ausreichend Flächenpotenziale zur Deckung des Wohnraumbedarfs zur Verfügung stehen,
- da durch die Planung keine Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden,
- da die Grundzüge des Regionalplans nicht berührt werden.

Die Stadt Hanau bittet um eine positive Bescheidung des Antrags.

**Hanau, März 2020**