

REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 139.0
12.11.2020

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

Antrag der Stadt Bad Soden am Taunus auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG für die Ausweisung eines Wohn- und Gewerbegebiets „Sinai II und III“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.

Mit Schreiben vom **03.11.2020** wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Lindscheid
Regierungspräsidentin

Stadt Bad Soden am Taunus

Antrag auf Zielabweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG₂₀₁₂ für die Ausweisung eines Wohn- und Gewerbegebiets „Sinai II und III“

Stand 10/2020

ZUSAMMENFASSUNG

Bearbeitung:

PlanES: Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH und Eva Lorenz M.A.
Ingenieurbüro für Umweltplanung: Dr. Jochen Karl und Dr. Theresa Rühl, IBU

Zusammenfassung

Die Stadt Bad Soden am Taunus beantragt eine Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010.

Um im Bereich „Sinai II und III“ im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ein Wohn- sowie ein Gewerbegebiet ausweisen zu dürfen, ist die Neu-Inanspruchnahme von rd. 9,8 ha Vorranggebiet für Landwirtschaft erforderlich. Durch diese Abweichung kann das Gebiet auf Ebene der Regionalplanung nach Bauleitplanerischer Umsetzung zu einem Vorranggebiet Siedlung sowie zu einem Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe werden. Gleichzeitig wird eine Teilfläche (Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung) mit einer Größe von 5,6 ha zurückgegeben.

Bereits im Dezember 2016 hat die Stadt einen Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplan Südhessen (2010) gemäß § 8 Abs. 2 HPLG₂₀₁₂ für die Ausweisung eines Wohn- und Gewerbegebiets „Sinai II und III“ gestellt. Im Mittelpunkt standen damals dieselben Flächengrößen, allerdings in abweichender Zuordnung.

Im vorliegenden Antrag auf Zielabweichung geht es demnach um einen Neuzuschnitt und nicht um eine Mehrung von Flächen.

Der Bebauungsplan „Sinai II und III“ umfasst insgesamt einen räumlichen Geltungsbereich von rd. 17 ha. Die beantragte Abweichung bezieht sich auf einen Teil landwirtschaftlicher Flächen (Vorranggebiet für Landwirtschaft) sowie Flächen für Wohnbebauung, Grünfläche (Gfl.) Park und Gewerbegebiet, um so insgesamt das Planungsrecht für ein Wohn- und Gewerbegebiet mit einer Größe von jeweils 6 ha zu schaffen. Entsprechende Flächen für Wohnen und Gewerbe sind bereits ausgewiesen. Zudem ist teileräumlich ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug von rd. 9,2 ha betroffen. Der jedoch vollständig ausgeglichen werden kann.

Der Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 stellt für die hier (neu) in Rede stehenden Flächen Vorranggebiet für Landwirtschaft dar, die in großen Teilbereichen mit den Signaturen Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (nachrichtlich in der Beikarte 1 als Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet Schutzzone III, III A, III B oder IV gekennzeichnet) überlagert sind. Zentral läuft ein Vorranggebiet für den Regionalparkkorridor. Zurückgegeben wird im Südosten eine Gewerbliche Baufläche-geplant, die nach HPLG zugleich als Vorrangfläche für Industrie- und Gewerbe Planung ausgewiesen ist.

Die Notwendigkeit der Änderung des Geltungsbereiches und damit des vorliegenden Antrags auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen (2010) ergibt sich aus der beabsichtigten Verschiebung von insgesamt 6 ha Gewerbefläche, die ohne Flächenzuwachs in Richtung B8 gerückt werden sollen.

Neben städtebaulichen Gründen wie z.B. die Freihaltung der Sichtachse in Richtung der Skyline von Frankfurt spricht auch die Grundstückverfügbarkeit für eine zumindest teilweise Modifikation des Standorts: Erörterungsgespräche mit den Eigentümern stellten sich als ungeahnt problematisch dar, sodass die ursprünglich zur Gewerbenutzung vorgesehenen Grundstücke nicht länger als Standort in Frage kommen. Dabei soll auch ein Teil der bestehenden Wohnbauentwicklungsfläche ohne Flächenzuwachs in den Bereich „Am Wasserturm“ verschoben werden. Dies würde den Ortsteingang an der „Wilhelmshöhe“ städtebaulich klarer definieren.

Ein weiterer Vorteil dieser Änderung ist, dass die geplante Regionalparkroute nicht abknickend an die Limespange verläuft, sondern von Nordwesten kommend mit unverbautem Blick und regionalem Bezug in Richtung Südwesten als klarere Anbindung über die Limespange in Richtung Main-Taunus-Zentrum laufen kann.

Insgesamt wird durch den neuen Zuschnitt und die damit verbundene Rücknahme von Gewerblicher Baufläche landwirtschaftliche Fläche (Vorranggebiet für Landwirtschaft) mit einer Größe von 5,6 ha zurückgegeben. Rd. 9,8 ha Vorranggebiet Landwirtschaft werden durch den Neuzuschnitt der Bauflächen und Grünflächen neu in Anspruch genommen. Unter dem Strich verbleibt durch die Planung insofern ein Flächenverlust von rd. 4,2 ha an landwirtschaftlicher Fläche, die allerdings auf der Ebene des RegFNP überwiegend als Grünflächen dargestellt werden sollen.

Das Gebiet „Sinai II + III“ liegt nahe der L 3014, die das Plangebiet im Süden begrenzt und südwestlich des Gebiets in die B 8 übergeht. Auf der zur Verfügung stehenden, derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche soll im Norden ein modernes, durchgrüntes Wohngebiet mit hochwertigen öffentlichen Räumen entstehen. Das Gebiet soll funktional und flexibel entwickelt werden können und in mehreren Bauabschnitten realisierbar sein.

Der Südwesten ist für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Hierfür formulierte ein Unternehmen (cosnova) bereits konkreten Bedarf, um die Flächen primär als Verwaltungsstandort zu nutzen. Das Unternehmen verlagert sich in der Region und sichert damit wohnortnahe Arbeitsplätze. Zwischen der Stadt Bad Soden am Taunus bzw. der Hessischen Landgesellschaft und der cosnova wurden entsprechende Rahmenbedingungen bereits vertraglich fixiert

Als Zäsur zwischen beiden Gebieten ist nach wie vor ein großzügiger Grünraum geplant.

Die Erschließung wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr.73 „Sinai I“ so umgesetzt, dass bei einer weiteren Entwicklung der Flächen „Sinai II und III“ eine Fortführung zur Limespange (L3014) gewährleistet ist; insbesondere, um die verkehrliche Abwicklung der Neubaugebiete direkt an die Limespange anzuschließen. Die verkehrlichen Belange wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Sinai I“ sowie „Sinai II + III“ bereits durch Verkehrsgutachten untersucht und ausführlich dargelegt.

Nahezu die gesamte im Bebauungsplan liegende landwirtschaftliche Nutzfläche gehört zu ein und demselben landwirtschaftlichen Betrieb, der durch die Entwicklung des Bebauungsplans ca. 14,4 ha Ackerfläche verliert. Es wurde eine landwirtschaftlichen Betroffenheitsanalyse durchgeführt mit dem Ergebnis, dass für den betreffenden Betrieb keine Existenzgefährdung vorliegt. Es wird zudem versichert, dass im weiteren Planungsprozess den Belangen der Landwirtschaft Rechnung getragen wird und die Situation durch geeignete Maßnahmen (Ersatz- und Tauschlandangebote, Entschädigungszahlungen u.a.) entschärft wird.

Die Stadt Bad Soden am Taunus hat sich im Rahmen der Fortschreibungen zum Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) ausführlich mit Flächen für eine mögliche Siedlungserweiterung auseinandergesetzt. So verfügt die Stadt Bad Soden am Taunus noch über zwei größere Wohnbauentwicklungsflächen: „Sinai II und III“ sowie „Altkönigblick“ (rd. 5,3 ha). Beim Gebiet „Altkönigblick“ muss bis ca. 2025 zunächst die Entwässerung sukzessive vorbereitet und geplant werden. Zur Deckung des nachweislichen dringenden Bedarfs an Wohnraum im Verdichtungsraum zu dem auch die Stadt Bad Soden am Taunus gehört, bleibt insofern nur die Entwicklung des Gebiets „Sinai II und III“.

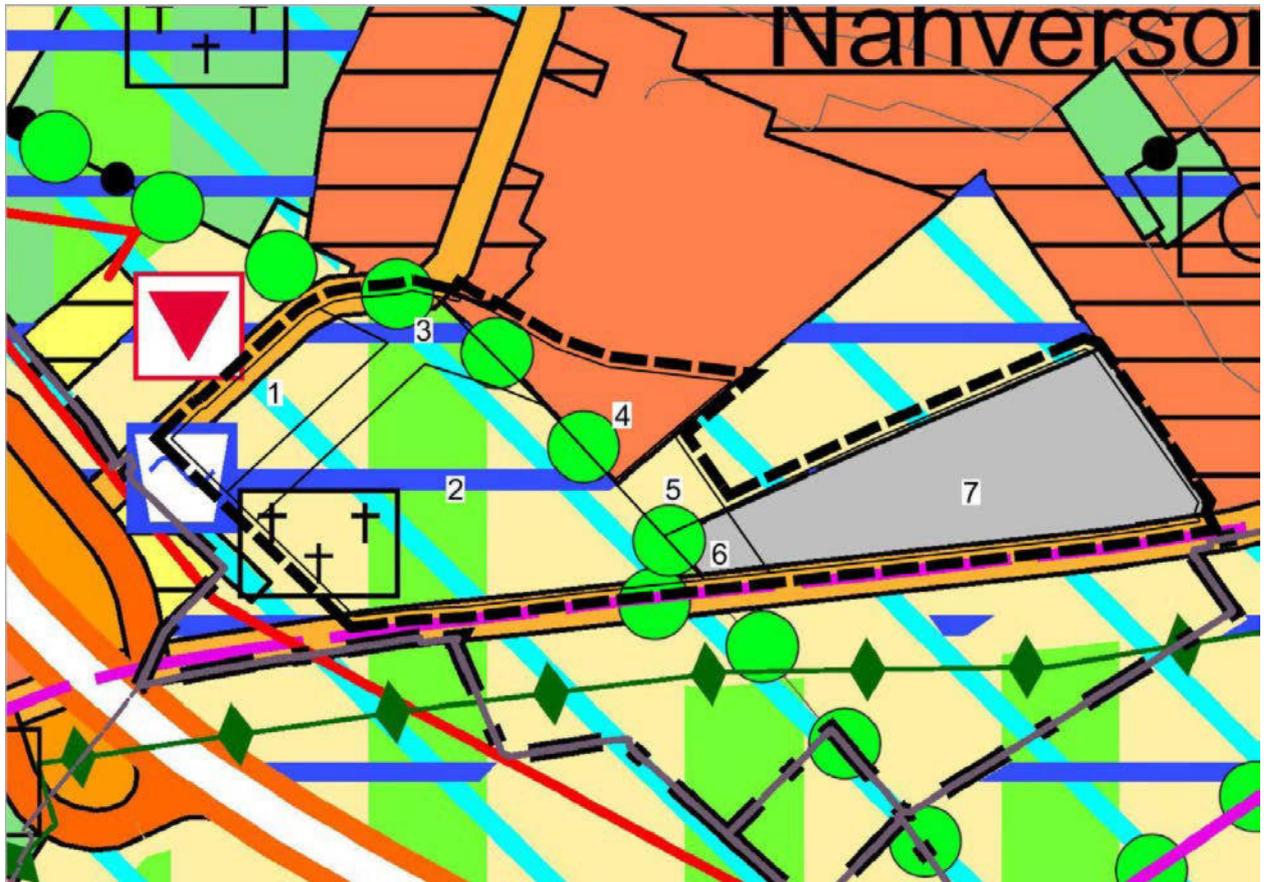
Daher wird um eine im Sinne des Antrages positive Entscheidung gebeten.

Bad Soden am Taunus und Gießen im Oktober 2020

Anlagen:

Plankarte Antragsgebiet / Übersicht der Anträge

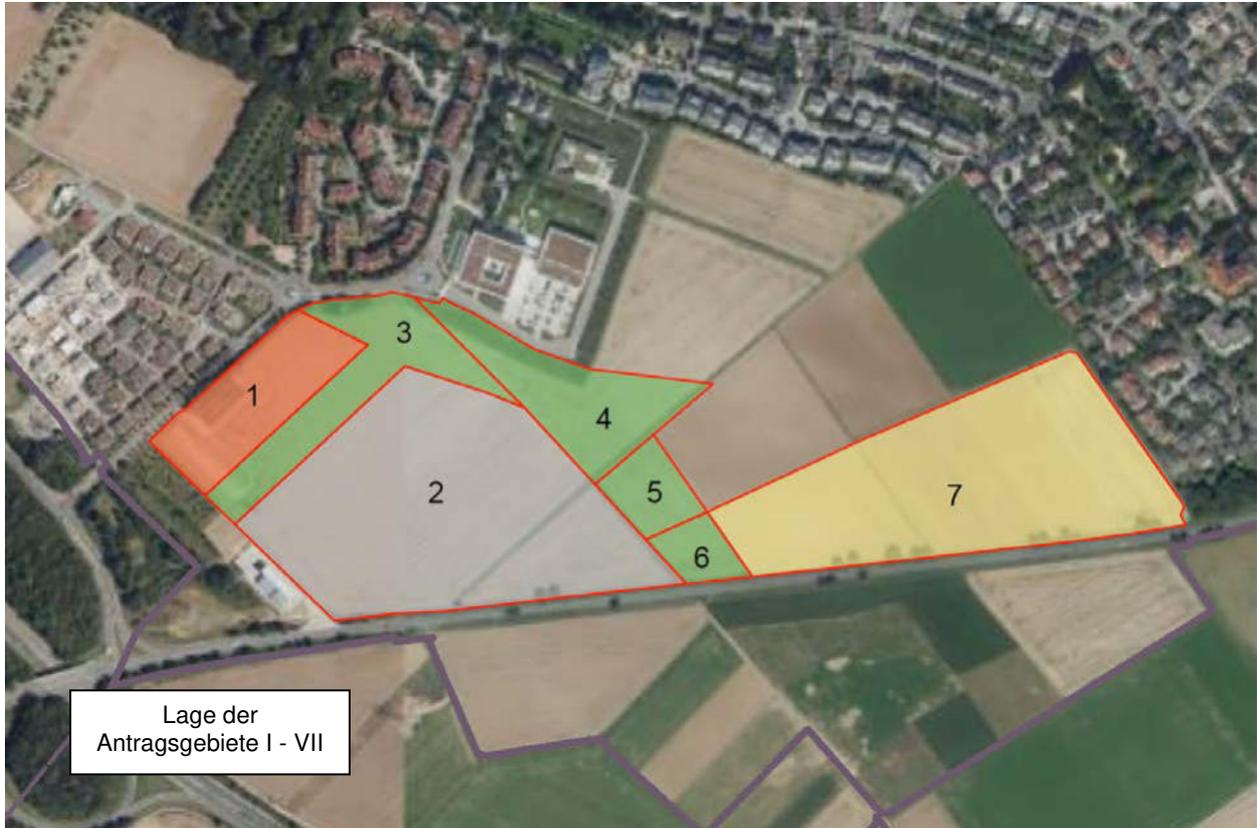
Anlage 1



--- Flächen für die eine Zielabweichung beantragt wird

Anlage 2

Gebiete, in denen zugunsten von *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung (I) / Vorranggebiet Siedlung Planung (II, III und IV)* sowie der Rücknahme von *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung (IV)* und *Vorranggebiet Siedlung Planung (V)* von den Zielen des RPS/RegFNP abgewichen werden soll im Luftbild:



Die Flächenwidmung stellt sich zum gegenwärtigen Planungsstand wie folgt dar:

	<u>Siedlungsfläche</u>		
1	Vorranggebiet Siedlung (W) zu Lasten Vorranggebiet für Landwirtschaft	1,5 ha	
3 und 5	Vorranggebiet Siedlung (Gfl. Park) zu Lasten Vorranggebiet für Landwirtschaft (Anm. Sollen auf der Ebene des RegFNP als Grünfläche-Parkanlage dargestellt werden)	1,7+0,6 ha	- 3,8 ha
4 und 6	Vorranggebiet Siedlung (Gfl. Park) zu Lasten Vorranggebiet Industrie- und Gewerbe (6) und Vorranggebiet Siedlung (W,4) (Anm. Sollen auf der Ebene des RegFNP als Grünfläche-Parkanlage dargestellt werden)	0,4 ha 1,5 ha	1,9 ha
	<u>Fläche für Industrie- und Gewerbe</u>		
2	Vorranggebiet Industrie- und Gewerbe zu Lasten Vorranggebiet für Landwirtschaft	6,0 ha	- 6,0 ha
	<u>Vorranggebiet für Landwirtschaft</u>		
7	Vorranggebiet für Landwirtschaft zu Lasten Vorranggebiet Industrie- und Gewerbe	5,6 ha	+ 5,6 ha

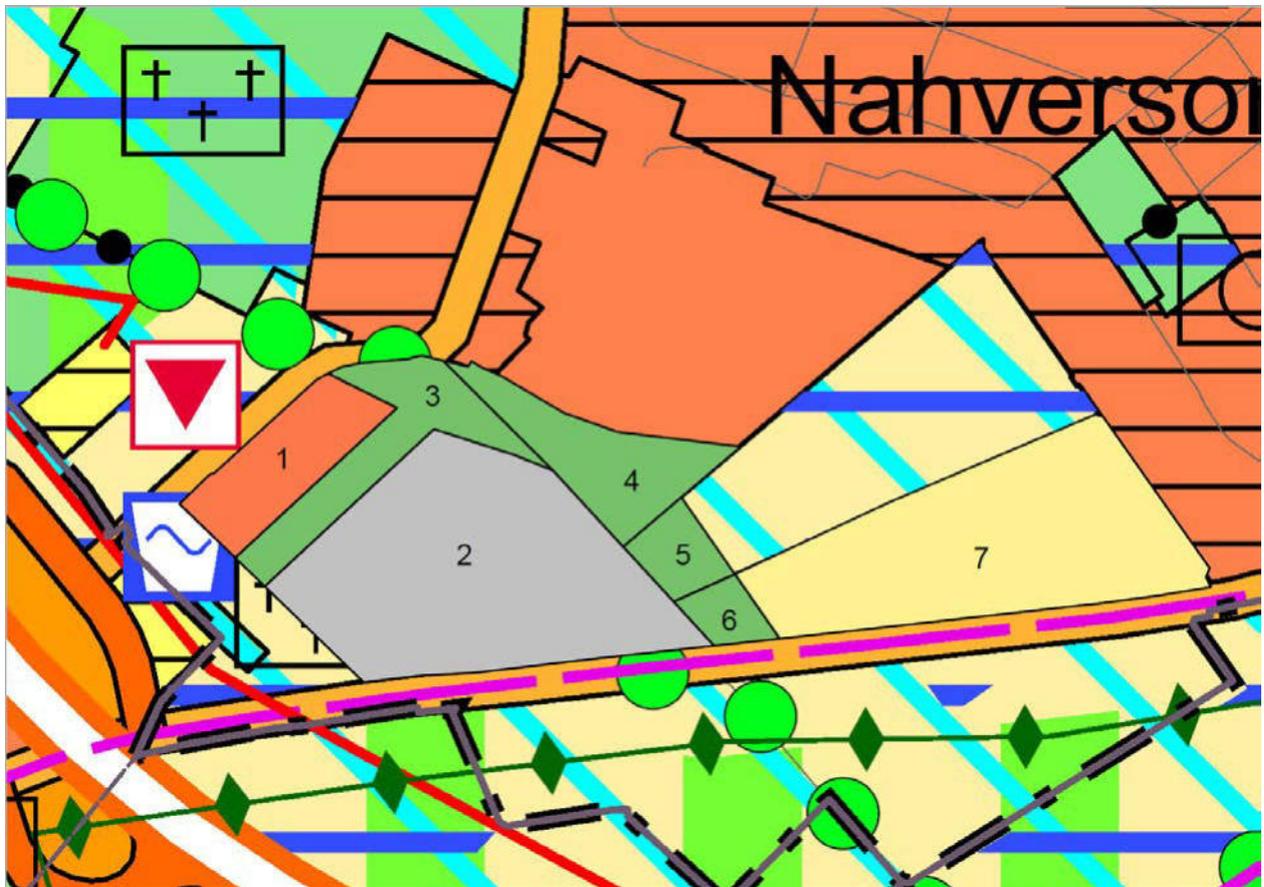
Insgesamt bedeutet das, dass durch den neuen Zuschnitt und die damit verbundene Rücknahme von Gewerblicher Baufläche landwirtschaftliche Fläche (*Vorranggebiet für Landwirtschaft*) mit einer Größe von 5,6 ha zurückgegeben wird. Rd. 9,8 ha *Vorranggebiet Landwirtschaft* werden durch den Neuzuschnitt der Bauflächen und Grünflächen neu in Anspruch genommen. Unter dem Strich verbleibt durch die Planung insofern ein Flächenverlust von rd. 4,2 ha an landwirtschaftlicher Fläche. Von diesem Flächenverlust werden allerdings nur rd. 1,9 ha tatsächlich durch Bauflächen (*Wohnbaufläche* und *Gewerbliche Baufläche*) in Anspruch genommen (Flächen 4 und 5). Das bedeutet, dass für Wohn- und Gewerbeflächen kein zusätzlicher Raum in Anspruch genommen wird. Die verbleibende „Restfläche“ wird gänzlich in Grünfläche umgewidmet.

Grünflächen werden in der Regionalplanung zu Vorrangflächen Siedlung gerechnet und entsprechend ausgewiesen. Eine entsprechende Darstellung als Grünfläche – Parkanlage soll jedoch bereits auf der Ebene des RegFNP erfolgen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird diese Darstellung als Festsetzung fortgeführt.

Den Tabellenwerten entsprechend werden der Stadt Bad Soden am Taunus im RPS/RegFNP 2010 23 ha Wohnbauflächen und 6 ha Gewerbliche Bauflächen als geplante Flächen zugebilligt. Diese werden durch die hier beantragte Zielabweichung nicht berührt.

Anlage 3

Das zur Abweichungszulassung im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 beantragte Gebiet (nachher)



Vorgesehen sind folgende Änderungen (vgl. Plankarte „Nachher“):

- „Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen", „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und „Vorranggebiet Regionaler Grünzug" in „Wohnbaufläche, geplant" (Fläche 1, ca. 1,5ha)
- „Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen", „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und „Vorranggebiet Regionaler Grünzug" in „Gewerbliche Baufläche, geplant" (Fläche 2, ca. 6,0ha)
- „Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen", „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz", „Vorranggebiet Regionaler Grünzug" (Fläche 3, ca. 1,7ha) und
- „Wohnbaufläche, geplant" (Fläche 4, ca. 1,5ha) und
- „Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (Fläche 5, ca. 0,6ha) und
- „Gewerbliche Baufläche, geplant" (Fläche 6, ca. 0,4ha) in „Grünfläche - Parkanlage" (ca. 4,2ha)
- „Gewerbliche Baufläche, geplant" in „Vorranggebiet für Landwirtschaft" (Fläche 7, ca. 5,6ha)

Gesamtfläche, die von der Änderung betroffen ist: 17,3 ha