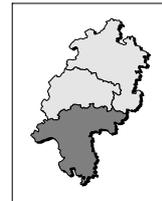


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 150.0
21.05.2021

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

Antrag der Stadt Maintal, Stadtteil Wachenbuchen auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) gemäß § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG zugunsten eines Wohngebietes für den Bereich des Bebauungsplanes „Am Berghof“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.

Mit Schreiben vom **12. Mai 2021** wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

Eine Langfassung des Antrages liegt den Fraktionsgeschäftsstellen vor.

Mit freundlichen Grüßen

Gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Stadt Maintal, Stadtteil Wachenbuchen

Antrag

Zielabweichung zum Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010)

für den Bereich des Bebauungsplanes „Am Berghof“

Kurzfassung

Stand: 14.04.2021

Projektnummer: 201519

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Antrag

Die Stadt Maintal beantragt hiermit die Zulassung einer Abweichung von den Zielen
des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans (RPS/RegFNP 2010)
gemäß § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG zugunsten eines Wohngebietes
für den Bereich des Bebauungsplanes „Am Berghof“.

Antragsbegründung – Kurzfassung

Inhalt

1. Veranlassung, Beschreibung und Notwendigkeit des Vorhabens	2
2. Ziele der Raumordnung	2
2.1 Landesentwicklungsplan (LEP) Hessen 2000	2
2.2 Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans (RPS/RegFNP 2010)	3
3. Prüfung möglicher Abweichungstatbestände vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RPS/RegFNP 2010)	4
3.1 Wohnbauflächen	4
3.1.1 Vorranggebiet Landwirtschaft	7
3.1.2 Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz	8
3.1.3 Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	9
4. Zusammenfassung	10
5. Anlagen / Gutachten	11

1. Veranlassung, Beschreibung und Notwendigkeit des Vorhabens

Die Stadt Maintal hat im Jahr 2015 das ehemalige Gelände der Gärtnerei Kauffeld erworben. Der Rückbau der 19 Gewächshäuser und Garagen, der Verkaufs- und Lagerhalle sowie der ehemals zur Bewässerung genutzten Regenrückhaltebecken erfolgte im Jahr 2017. Im Jahr 2018 ging das Grundstück ins Eigentum der neu gegründeten Maintal Immobilien Gesellschaft (MIG) über. Der Umgriff des Plangebietes beläuft sich auf rd. 5,6 ha. Im Zuge der Entwicklung von Wohnbauflächen möchte die Stadt Maintal nun in diesem Bereich im unmittelbaren Anschluss an die südwestliche Bebauung am Siedlungsrand des Stadtteils Wachenbuchen ein neues Baugebiet ausweisen. Im Ortsteil Wachenbuchen stehen derzeit keine weiteren Bauflächen zur Verfügung.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Maintal hat daher bereits in ihrer Sitzung am 28.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Berghof“ beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Bereich zu schaffen. Planziel ist im Wesentlichen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO.

Die politischen Gremien der Stadt Maintal haben zudem am 08.02.2021 den Beschluss (siehe Punkt 17) gefasst, eine Änderung des RPS/RegFNP 2010 mit einer Rücknahme der als Wohnbaufläche dargestellten Fläche „Schwarzes Loch“ für den Flächenausgleich zu beantragen.

Abbildung 1: Das Plangebiet im Luftbild



Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

2. Ziele der Raumordnung

2.1 Landesentwicklungsplan (LEP) Hessen 2000

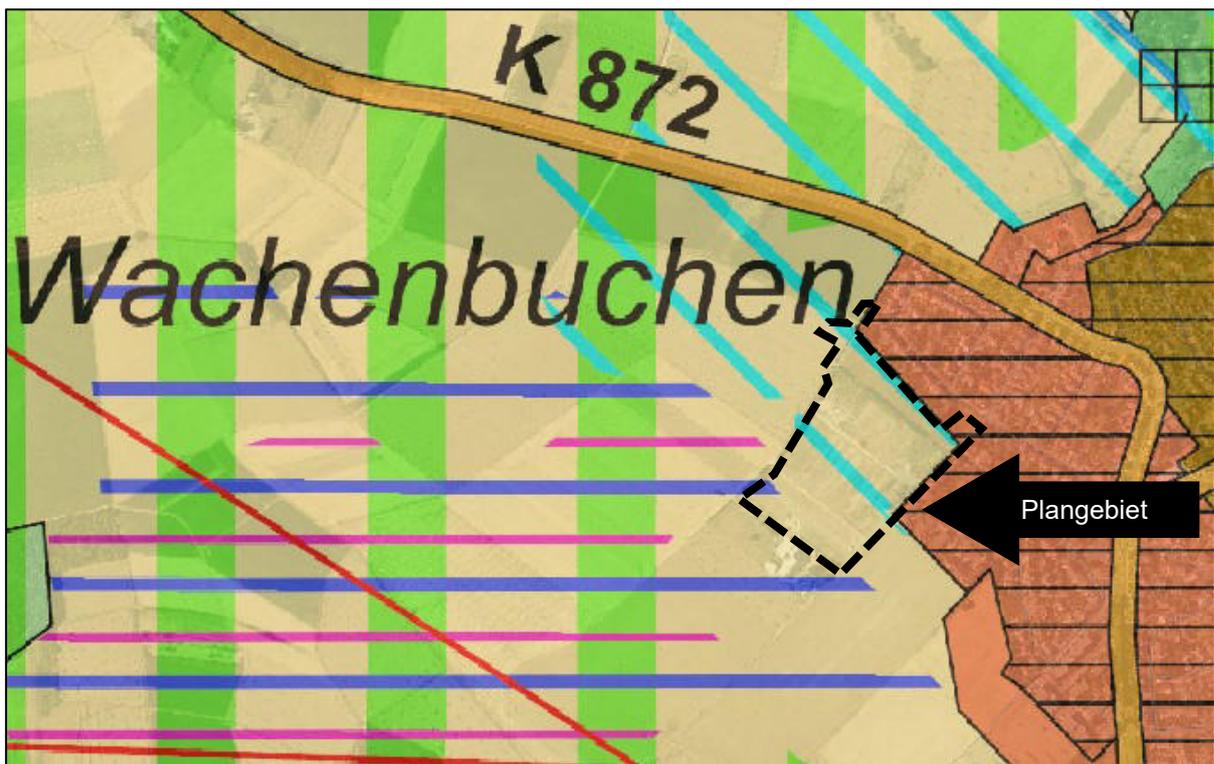
Das HMWVL, Referat Landesentwicklungsplan, Landesplanung, Infrastruktur, Umwelt und Freiraum, Europäische Raumentwicklung hat im Rahmen einer landesplanerischen Anfrage der Stadt Maintal zum geplanten Bebauungsplan „Am Berghof“ (vgl. Koordinierte Stellungnahme des Regierungspräsidium Darmstadt, RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.09/1-2021/2 vom 5. März 2021) mitgeteilt, dass „der von der

Stadt Maintal vorgesehene Bebauungsplan „Am Berghof“ nicht in Konflikt mit den Festlegungen der 3. Änderung Landesentwicklungsplan (LEP) Hessen 2000 zu den verbindlichen Abständen zwischen bestehenden Höchstspannungsfreileitungen und neuen Wohngebieten gerät. Entscheidend bei der Prüfung ist der Abstand zwischen Trassenmitte Freileitung und Festsetzung geplantes Wohngebäude (Baukörper/Baufenster). Auch darüber hinaus wurden keine Konflikte mit den Festlegungen des Landesentwicklungsplans (LEP) Hessen 2000 im Rahmen der koordinierten Stellungnahme mitgeteilt.

2.2 Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans (RPS/RegFNP 2010)

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain ist Maintal als Mittelzentrum im Verdichtungsraum eingestuft. Das Plangebiet selbst ist im RPS/RegFNP 2010 als Vorranggebiet Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie geringfügig als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz dargestellt. Südwestlich grenzt das Plangebiet an ein Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten an. Gemäß der Abstimmung vom 11.05.2016 wurde die Entwicklung des Gebietes vom Regierungspräsidium Darmstadt zunächst dahingehend eingeschätzt, dass kein Zielabweichungsverfahren erforderlich werde und das Plangebiet an die Ziele der Raumordnung angepasst sei.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)



Quelle: mapview.region-frankfurt.de

Im Rahmen der Neuaufstellung des RegFNP und der einhergehenden Kommunalen Fachgespräche wurde für das Plangebiet die Zielnutzung "Wohnbaufläche, Planung" angegeben. Die Zielnutzung soll entsprechend in den Vorentwurf zum RegFNP aufgenommen werden. Die Flächen für das geplante Sperrbauwerk und die Abstandsfläche zur Hochspannungsleitung sind zwar Bestandteil des

Geltungsbereichs des Bebauungsplans, sollen jedoch nicht Bestandteil der Darstellung der Wohnbaufläche im künftigen RegFNP werden. Insbesondere auf der Abstandsfläche zur Hochspannungsleitung werden keine Regelungen getroffen, die für die Planung erforderlich sind, z. B. Erschließung. Die direkt an den Feldbergring angrenzende Teilfläche des Geltungsbereichs ist im RegFNP bereits heute als "Wohnbaufläche, Bestand" dargestellt. In Abgrenzung zum Geltungsbereich ergibt sich damit für den künftigen RegFNP das Erfordernis eine Fläche von rd. 4,1 ha, als "Wohnbaufläche, Planung" darzustellen.

Im Rahmen der landesplanerischen Anfrage wurde der Stadt Maintal mitgeteilt, dass „zu der vorgelegten Planung Bedenken bestehen und aus regionalplanerischer Sicht daher ein Zielabweichungsverfahren erforderlich wird“.

3. Prüfung möglicher Abweichungstatbestände vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RPS/RegFNP 2010)

Folgende im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) für das Plangebiet enthaltene Darstellungen und Vorgaben sind zur Beurteilung der Planungsabsicht relevant.

3.1 Wohnbauflächen

ZIEL; Z 3.4.1-3: *Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbau-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden.*

Bewertung zu Z 3.4.1-3:

Die vorliegende beantragte Planung steht nicht im Einklang mit der o.g. Zielvorgabe.

Die Stadt Maintal ist sich bewusst, dass das vorliegende Planvorhaben zunächst nicht mit den zeichnerischen Darstellungen des RPS/RegFNP 2010 übereinstimmt. Bisher war für die weitere Siedlungsentwicklung des Stadtteil Wachenbuchen - neben der Innenentwicklung – der Bereich „Schwarzes Loch“ südwestlich der Ortslage favorisiert und fand entsprechend auch Eingang in die Darstellungen des RPS/RegFNP 2010. Durch die Betriebsaufgabe der Gärtnerei Kauffeld haben sich die städtebaulichen Entwicklungsoptionen innerhalb des Stadtteiles zwischenzeitlich jedoch verändert. Die Stadt Maintal konnte im Jahr 2015 das ehemalige Gelände der Gärtnerei Kauffeld erwerben. Der Rückbau der 19 Gewächshäuser und Garagen, der Verkaufs- und Lagerhalle sowie der ehemals zur Bewässerung genutzten Regenrückhaltebecken erfolgte im Jahr 2017, so dass sich nun im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung des Stadtteils Wachenbuchen die Möglichkeit ergibt, die bereits zuvor baulich vorbelastete und gewerblich genutzte Fläche der ehemaligen Gärtnerei einer Nachfolgenutzung zuführen zu können. Der Eingriff auf landwirtschaftlich wertvolle Böden oder anthropogen unbelastete Flächen kann damit weitgehend vermieden werden. Im Stadtteil Wachenbuchen sieht der RegFNP (2010) darüber hinaus keine Siedlungserweiterungsflächen vor (Hinweis: Für die Entwicklungsflächen im Norden des Stadtteils im Bereich „Dorfelder Straße, Mühltorring“ und Wachenbuchen Nord wurden bereits Bebauungspläne in den Jahren 2009 und 2010 erstellt. Die Flächen sind weitgehend entwickelt). Die Nachfolgenutzung des vorliegenden Areals trägt damit zur Schonung bisher un bebauter Flächen im Außenbereich außerhalb des Plangebiets bei. Weitere nennenswerte Potentiale der Innenentwicklung stehen im Stadtteil Wachenbuchen nicht zur Verfügung.

Die Stadt Maintal beabsichtigt in diesem Kontext eine Änderung des RegFNPs (2010) mit einer Rücknahme der als Wohnbaufläche dargestellten Fläche im Bereich „Schwarzes Loch“ zu beantragen. Der Beschluss zur Beantragung einer Änderung des RegFNPs (2010) mit einer Rücknahme der als Wohnbaufläche dargestellten Fläche „Schwarzes Loch“ für den Flächenausgleich wurde am 08.02.2021 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Maintal gefasst. Aus Beschluss und Begründung geht hervor, dass die Planung aktuell nicht den übergeordneten Planungen (hier: Regionalplanung) entspricht und eine entsprechende Änderung erforderlich ist.

Es wird daher die Abweichung von der Zielvorgabe Z 3.4.1-3 beantragt.

ZIEL; Z 3.4.1-4: *Bei der Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke stellen die dem maximalen Bedarf der Städte und Gemeinden entsprechenden Flächenwerte der Tabelle 1 die Obergrenze dar. Auf diese Flächenwerte sind erkennbare größere Reserven im Bestand, wie z. B. freiwerdende Militärflächen, anzurechnen. Der Bedarf ist vorrangig im zentralen Ortsteil innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung, Bestand“ sowie in den ausgewiesenen „Vorranggebieten Siedlung, Planung“ zu decken. Eine Eigenentwicklung ist aber auch in nicht-zentralen Ortsteilen möglich. Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben.*

(Die in der Tabelle 1 angegebenen Werte im Bereich des RPS/RegFNP 2010 beinhalten die kartenmäßig dargestellten Wohnbauflächen zu 100 % und die gemischten Bauflächen zu 50 %.)

Bewertung zu Z 3.4.1-4:

Die vorliegende beantragte Planung steht im Einklang mit der o.g. Zielvorgabe.

Das gemäß Tabelle 1 „Maximaler Bedarf an Wohnsiedlungsfläche für den Zeitraum 2006 – 2020 im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main“ für die Stadt Maintal vorgegebene Wohnsiedlungsflächenpotential beträgt bis zum Jahr 2020 rd. 33 ha. Die Stadt Maintal hat innerhalb dieses Zeitraums Wohnsiedlungsflächen in einem Umfang von rd. 17,7 ha im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entwickelt. Dabei zu nennen sind insbesondere auch größere Innenentwicklungen, die besonders im Stadtteil Dörnigheim vorangetrieben wurden:

- Eichenheege (Stt. Dörnigheim, Planbezeichnung: DÖ_26.00_Eichenheege Sportplatz, Rechtskraft: 26.09.2020, Bruttobauland: 2,2 ha > Nachfolgenutzung / Innenentwicklung),
- Eichenheege-Daimlerstraße (Stt. Dörnigheim, Planbezeichnung: DÖ_24.00_Eichenheege-Daimlerstraße, Rechtskraft: 07.03.2015, Bruttobauland: 1,8 ha > Nachfolgenutzung / Innenentwicklung),
- Breidensteingelaende (Stt. Dörnigheim, Planbezeichnung: DÖ_22.00_Breidensteingelaende, Rechtskraft: 21.09.2012, Bruttobauland: 0,7 ha > teilweise Nachfolgenutzung / Innenentwicklung),
- Östlich Moselstr., zwischen Westerwald- und Odenwaldstr. (Stt. Dörnigheim, Planbezeichnung: DÖ_12.00_Oestlich der Moselstr., zwischen Westerwald- und Odenwaldstr., Rechtskraft: 03.12.2011, Bruttobauland: 0,6 ha > Nachfolgenutzung / Innenentwicklung),

- Beidseits der Konrad-Hoehl-Straße, 1. Änderung (Stt. Hochstadt, Planbezeichnung: HO_09.02_1. Änderung Beidseits der Konrad-Hoehl-Straße, Rechtskraft: 11.07.2007, Bruttobauland: 6,0 ha),
- Beidseits der Konrad-Hoehl-Straße, 2. Änderung (Stt. Hochstadt, Planbezeichnung: HO_09.02_2. Änderung Beidseits der Konrad-Hoehl-Straße, Rechtskraft: 13.12.2008, Bruttobauland: 1,2 ha),
- Am Weides (Stt. Hochstadt, Planbezeichnung: HO_16.00_Am Weides, Rechtskraft: 02.11.2011, Bruttobauland: 3,5 ha),
- Dorfelder Str., Mühltorring (Stt. Wachenbuchen, Planbezeichnung: WA_05.00_Dorfelder Str., Muehltorring, Rechtskraft: 20.06.2009, Bruttobauland: 0,5 ha),
- Wachenbuchen Nord (Stt. Wachenbuchen, Planbezeichnung: WA_06.00_Wachenbuchen Nord, Rechtskraft: 30.01.2010, Bruttobauland: 1,2 ha).

Die im Zeitraum 2006 bis 2020 entwickelten und festgesetzten Wohnbauflächen bleiben somit hinter den im RPS/RegFNP 2010 vorgegebenen Wohnsiedlungsflächenpotentialen bis zum Jahr 2020 von rd. 33 ha zurück. Da sich im Stadtteil Wachenbuchen mit dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Kauffeld die Möglichkeit einer städtebaulichen Nachfolgenutzung ergibt, räumt die Stadt Maintal dieser Fläche Priorität vor anderen Arealen ohne eine bereits vorhandene bauliche Vorprägung ein (z.B. Bereich „Schwarzes Loch“ in Wachenbuchen oder Bereich "Schwarzwaldstraße" in Hochstadt.).

Es wird daher KEINE Abweichung von der Zielvorgabe Z 3.4.1-4 erforderlich.

***ZIEL;** Z 3.4.1-5: Sofern keine „Vorranggebiete Siedlung, Planung“ ausgewiesen sind, dürfen in allen Ortsteilen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha im Rahmen der Flächenwerte der Tabelle 1 am Rande der Ortslage zu Lasten der „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ in Anspruch genommen werden. Im Geltungsbereich des RPS/RegFNP 2010 für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main findet diese Regelung aufgrund der Darstellung von Bauflächen nach BauGB keine Anwendung.*

Bewertung zu Z 3.4.1-5:

Die o.g. Zielvorgabe ist für die vorliegende beantragte Planung nicht relevant.

Es wird daher KEINE Abweichung von der Zielvorgabe Z3.4.1-5 erforderlich.

ZIEL; Z 3.4.1-9: *Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten: im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 WE je ha, in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 WE je ha, im Einzugsbereich vorh. oder gepl. S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 WE je ha, im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.*

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten, durch die Eigenart eines Ortsteiles, durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

Bewertung zu Z 3.4.1-9

Die vorliegende beantragte Planung steht im Einklang mit der o.g. Zielvorgabe.

Die Stadt Maintal ist der Kategorie „verstädterter Besiedlung und ihre Umgebung“ mit 35 bis 50 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbaufläche zuzuordnen. Im Rahmen der kommunalen Fachgespräche mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain und dem Regierungspräsidium Darmstadt für das regionale Entwicklungskonzept Südhessen (REK) und die Fortschreibung des RPS/RegFNP wurde der Planbereich von der Stadt Maintal als großflächiges Wohnraumpotential mit einem Dichte-Zielwert von 35 - 40 WE/ha benannt. Gemäß den Vorgaben des Landesentwicklungsplans (LEP) sind in den Kommunen mit der Funktion eines Mittelzentrums im Verdichtungsraum Rhein-Main 40 Wohneinheiten je ha zu realisieren.

Die Stadt Maintal geht davon aus, dass die o.g. Zielvorgabe im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanverfahrens grundsätzlich eingehalten werden kann. Im Rahmen der bisher vorliegenden und in Beratung befindlichen städtebaulichen Konzeption konnten – je nach Variante – Dichtewerte von 36 bzw. 39 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland nachgewiesen werden (vgl. dazu auch die Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept in Kapitel 6), was wiederum dem Stadtteil Wachenbuchen in seiner spezifischen Eigenart als „ländlichstem“ Stadtteil von Maintal gerecht wird.

Es wird daher KEINE Abweichung von der Zielvorgabe Z3.4.1-9 erforderlich.

3.1.1 Vorranggebiet Landwirtschaft

ZIEL; Z 10.1-10: *Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.*

Bewertung zu Z 10.1-10

Die vorliegend beantragte Planung steht nicht im Einklang mit der o.g. Zielvorgabe.

Das Plangebiet wurde bis ins Jahr 2015 als Gärtnerei gewerblich genutzt. Die Flächen waren weitgehend durch Gewächshäuser und Verkehrsflächen bebaut und versiegelt.

Bei den Böden des Plangebietes handelte es sich ursprünglich um Parabraunerden aus Löss mit einer mittleren bis sehr hohen bodenfunktionalen Gesamtbewertung. Insbesondere der Bereich der ehemaligen Gärtnerei wurde jedoch stark anthropogen überformt.

Das Gelände des ehemaligen Gartenbaubetriebes wurde seinerzeit aufgeschüttet und begradigt. Der Oberboden wurde im Zuge der Errichtung der Gärtnerei zu mindestens 3 ha abgeschoben und bebaut, versiegelt und zwei große Wasserbecken errichtet. An diesen Stellen ist kein landwirtschaftlicher Boden mehr vorhanden. Es sind daher keine natürlichen Bodenprofile mehr vorhanden. Die Bodenfunktionen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen (einschließlich landwirtschaftliche Nutzfunktion) sowie als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium sind bereits beeinträchtigt. Auch eine natürliche Vegetation war in den vergangenen Jahrzehnten nicht vorhanden.

Das Plangebiet besaß in der Vergangenheit zwar eine Bedeutung für die Produktion gärtnerischer Erzeugnisse, jedoch nicht für die landwirtschaftliche Nutzung im eigentlichen Sinne. Aufgrund der bestehenden Bodenvorbelastungen ist die ursprüngliche Ertragsfähigkeit der Böden zudem, wenn überhaupt, nur mit großem technischen und bodenkundlichen Aufwand realisierbar.

Zusammenfassend räumt die Stadt Maintal daher dem vorliegenden Plangebiet im Sinne einer baulichen Konversion Vorrang vor der Inanspruchnahme der Flächen im Bereich „Schwarzes Loch“ im Südwesten des Stadtteils ein, zumal dort hochwertigere Böden betroffen wären. Auch auf Grundlage der aktuellen Daten aus dem Fachplan Landwirtschaft hat das Regierungspräsidium Darmstadt - Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr die Einschätzung einer geringen Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung dahingehend bestätigt, dass nur ein Teilbereich im Norden und Westen des Geltungsbereichs der Stufe 1a/1b im Fachplan Landwirtschaft entspricht und somit die Bedingung für ein Vorranggebiet Landwirtschaft erfüllt. Dahingegen entspricht die Fläche „Schwarzes Loch“ fast vollständig der Stufe 1a/1b und würde somit derzeit die Bedingung für ein Vorranggebiet Landwirtschaft erfüllen. Daher hält die Stadt die vorliegend beantragte Zielabweichung zu Lasten des im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Vorranggebiet Landwirtschaft unter nachhaltigen und städtebaulichen Aspekten für ziel führend.

Es wird daher die Abweichung von der Zielvorgabe Z 10.1-10 beantragt.

3.1.2 Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz

GRUNDSATZ; G 6.1.7: *Zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht sind in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion Südhessen „Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ ausgewiesen und in der Karte dargestellt. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können. Neben den bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I – III/IIIa) sind dies Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung.*

Bewertung zu G 6.1.7

Die vorliegende beantragte Planung steht weitgehend im Einklang mit dem o.g. Grundsatz.

Das im RPS/RegFNP 2010 dargestellte Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz tangiert das Plangebiet u.a. auch aufgrund des nicht parzellenscharfen Detaillierungsmaßstabes des RPS/RegFNP 2010 nur sehr geringfügig im Westen des Plangebietes. In diesem Bereich sieht das bisher vorliegende städtebauliche Konzept eine Grünfläche vor, welche mit der Planungsintention des Vorbehaltsgebietes für Grundwasserschutz grundsätzlich vereinbar ist. Zudem wurde die ehemalige Zone III des

Trinkwasserschutzgebietes Hochstadt am 28.02.2011 vom RP Darmstadt aufgehoben. Im Rahmen der koordinierten Stellungnahme des RP Darmstadt wurden daher keine Bedenken zum Grundwasserschutz vorgetragen.

Darüber hinaus sind die formulierten Grundsätze der übergeordneten Planungsebenen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung der Abwägung durch die städtischen Gremien zugänglich. Nach diesseitiger Einschätzung können die Vorgaben des RPS/RegFNP 2010 im Rahmen der Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung gewürdigt werden.

3.1.3 Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

GRUNDSATZ; G4.6-3: *Im Regionalplan/RPS/RegFNP 2010 – Hauptkarte – sind die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionschutz erfüllen, als „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden.*

Bewertung zu G 4.6-3

Die vorliegende beantragte Planung steht in Teilen im Widerspruch mit dem o.g. Grundsatz.

Das im RPS/RegFNP 2010 dargestellte Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen erstreckt sich insbesondere über den Norden des Plangebietes. Aufgrund der bestehenden Ackerbrache im Nordosten ist dieser Bereich als Frischluftzufuhr für den Stadtteil relevant, kann aber nicht für den gesamten Geltungsbereich angesetzt werden.

Die Stadt hat diesen Sachverhalt erkannt. Im städtebaulichen Konzept ist zwischen der bestehenden und der künftig geplanten Bebauung ein Grünstreifen vorgesehen (u.a. Bewegungsparcours, Freiflächen, Spielplatz, Außenflächen Kita, etc.), welche die Durchgrünung in diesem Bereich und den Luftaustausch auch weiterhin gewährleisten.

Im zentralen Plangebiet ist zweifellos im Zuge der Bebauung mit dem Verlust zumindest potenziell klimawirksamer Flächen zu rechnen. Daher wird die Stadt Maintal im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende grünordnerische Festsetzungen (siehe auch das städtebauliche Konzept in Kapitel 6) treffen, zumal die politischen Gremien der Stadt Maintal für die Entwicklung des Plangebiets die Anforderung an ein „möglichst klimaschonendes“ Wohngebiet formuliert haben.

Zusammenfassend lässt sich daher feststellen, dass die oben formulierten Grundsätze der kommunalen Bauleitplanung der Abwägung durch die städtischen Gremien zugänglich sind und u.a. durch entsprechende Festsetzungen im späteren Bebauungsplan berücksichtigt werden können.

4. Zusammenfassung

Im Zuge der Entwicklung von Wohnbauflächen plant die Stadt Maintal auf dem ehemaligen Gelände der Gärtnerei Kauffeld im unmittelbaren Anschluss an die südwestliche Bebauung am Siedlungsrand des Stadtteils Wachenbuchen ein neues Baugebiet mit einem Umgriff von rd. 5,6 ha auszuweisen.

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain ist das Plangebiet als Vorranggebiet Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie geringfügig als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz dargestellt.

Gemäß § 6 Abs. 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG) kann von Zielen der Raumordnung abgewichen werden, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Aus Sicht der Stadt Maintal kann vorliegend von den betroffenen Zielen der Raumordnung abgewichen werden, da

- die vorliegende städtebauliche Konzeption nachweislich nicht den Vorgaben der 3. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 u.a. im Hinblick auf die verbindlichen Abstände zwischen bestehenden Höchstspannungsfreileitungen und neuen Wohngebieten in Konflikt steht und auch darüber hinaus keine Konflikte mit den Festlegungen des Landesentwicklungsplans ersichtlich sind.
- der Zielkonflikt mit ZIEL; Z 3.4.1-3 des RPS/RegFNP 2010 (siehe Seite 5f. in diesem Dokument) durch den Verzicht auf die Entwicklung des bisher für eine Wohnbauentwicklung vorgesehenen Areals im Bereich „Schwarzes Loch“ bzw. durch die Priorisierung der bereits baulich vorbelasteten und gewerblich genutzten Fläche der ehemaligen Gärtnerei aufgelöst werden kann. Die Nachfolgenutzung des vorliegenden Areals trägt damit zur Schonung bisher un bebauter Flächen im Außenbereich bei.
- der Zielkonflikt mit ZIEL; Z 10.1-10 des RPS/RegFNP 2010 (siehe Seite 9f. in diesem Dokument) sich dahingehend relativiert, dass das Plangebiet in der Vergangenheit zwar eine Bedeutung für die Produktion gärtnerischer Erzeugnisse besaß, jedoch nicht für die landwirtschaftliche Nutzung im eigentlichen Sinne. Aufgrund der bestehenden Bodenvorbelastungen ist die ursprüngliche Ertragsfähigkeit der Böden zudem, wenn überhaupt, nur mit großem technischen und bodenkundlichen Aufwand realisierbar. Zusammenfassend kann daher dem vorliegenden Plangebiet unter nachhaltigen und städtebaulichen Aspekten Vorrang vor der Inanspruchnahme der landwirtschaftlich höherwertigen Flächen im Bereich „Schwarzes Loch“ eingeräumt werden.
- die Grundsätze G 6.1.7 (Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz) und G 4.6-3 (Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen) (siehe Seite 11 und 12 in diesem Dokument) keine raumordnerischen Zielkonflikte auslösen und auf Ebene der kommunalen Bauleitplanung zu bewältigen sind.
- durch den vorliegend beantragten „Flächentausch“ die Grundzüge und die planerische Gesamtkonzeption des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 als auch des RPS/RegFNP 2010 insgesamt nicht berührt werden, sondern vielmehr auf kommunaler Ebene eine Anpassung an die sich zwischenzeitlich veränderten Grundstücks- und Flächenverfügbarkeiten, vorliegend sogar mit positiven Effekten für den Schutz der Ressource Boden, erfolgt.

5. Anlagen / Gutachten

Hinweis: Die Inhalte der Anlagen und Gutachten sind auszugsweise in dem vorliegenden Antrag enthalten. Die Anlagen und Gutachten liegen dem Abweichungsantrag allerdings aufgrund ihres Umfangs nicht als eigenständige Dokumente bei. Die nachfolgend genannten Anlagen und Gutachten werden dem Regierungspräsidium Darmstadt ergänzend zum vorliegenden Antrag in digitaler Form eingereicht.

1. Stadt Maintal / Planungsbüro Fischer (2021): Antrag Zielabweichung zum Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) für den Bereich des Bebauungsplanes „Am Berghof“ - Langfassung
2. Stadt Maintal / Planungsbüro Fischer (2020): Städtebauliches Konzept „Am Berghof“. Planstand: 11.12.2020 inkl. Erläuterungsbericht und zwei Planvarianten.
3. Paul Ingenieure GmbH (2019): Studie zur Entwässerung des Baugebietes „Am Berghof“ im Stadtteil Wachenbuchen. Bericht V 2.0
4. Paul Ingenieure GmbH (2020): Dokumentation zur Entwässerung des Baugebietes „Am Berghof“ im Stadtteil Wachenbuchen. Ergänzung: Betrachtung zum Schlammrückhalt (RRB)
5. Geo-Consult GmbH (2019): Orientierendes Geotechnisches Gutachten zum Projekt Entwicklung des Baugebietes „Am Berghof“ in Maintal - Wachenbuchen
6. IMB Plan (2020): Mobilitätskonzept (Vorabzug) zum Bebauungsplan „Am Berghof“
7. PlanÖ (2020): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bebauungsplan „Am Berghof“, Stadt Maintal, Stadtteil Wachenbuchen
8. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 08.02.2021
9. Protokoll der Abstimmung vom 11.05.2016 mit dem Regierungspräsidium Darmstadt und dem Regionalverband FrankfurtRheinMain

Stand: 14.04.2021

Projektnummer: 201519

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de