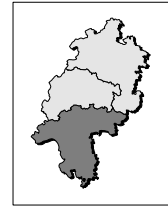


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt

- Geschäftsstelle -



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 57.0
8.12.2017

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

Antrag der Stadt Eschborn auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) gemäß § 8 Abs. 2 HLPG für den südlichen Teilbereich der Änderung der Bebauungspläne Nr. 195 / 195 A

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.

Mit Schreiben vom 21.11.2017 wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

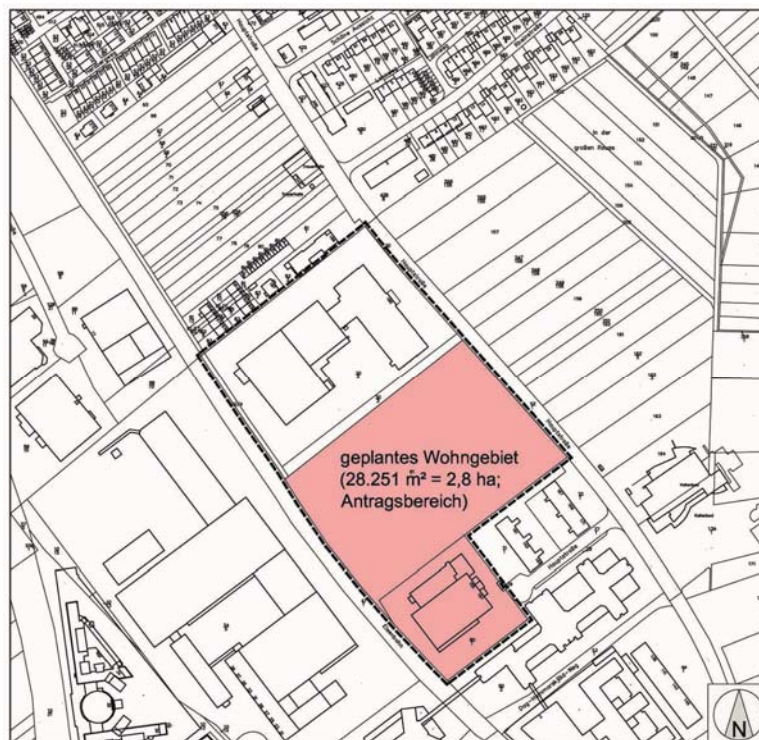
Lindscheid

Regierungspräsidentin



Stadt Eschborn

**Begründung zum Antrag auf Abweichung von den
Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen
Flächennutzungsplans 2010 i.S.d.
§ 6 ROG und § 8 HLPG
für den südlichen Teilbereich der
Änderung der Bebauungspläne Nr. 195 / 195 A
- Kurzfassung -**





Inhalt

1	Antragsgegenstand.....	3
2	Beschreibung des Vorhabens.....	4
3	Gesamtbewertung des Vorhabens – Raumordnerische Vertretbarkeit	5

1 Antragsgegenstand

Antragsgegenstand ist die geplante Entwicklung eines Wohngebietes auf einer brachliegenden Fläche am nordwestlichen Stadtrand Eschborns (Antragsbereich siehe Abbildung 1). Die vorgesehene Fläche besitzt eine Größe von 28.251 m² (2,8 ha) und befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 195, der im Jahr 1982 Rechtskraft erlangte. Im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist die vorgesehene Fläche teilweise als bestehende gemischte Baufläche und teilweise als bestehende gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Des Weiteren gibt der RPS/RegFNP 2010 für die vorgesehene Fläche einen einzuhaltenden Dichtewert von 45 bis 60 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbauland vor.

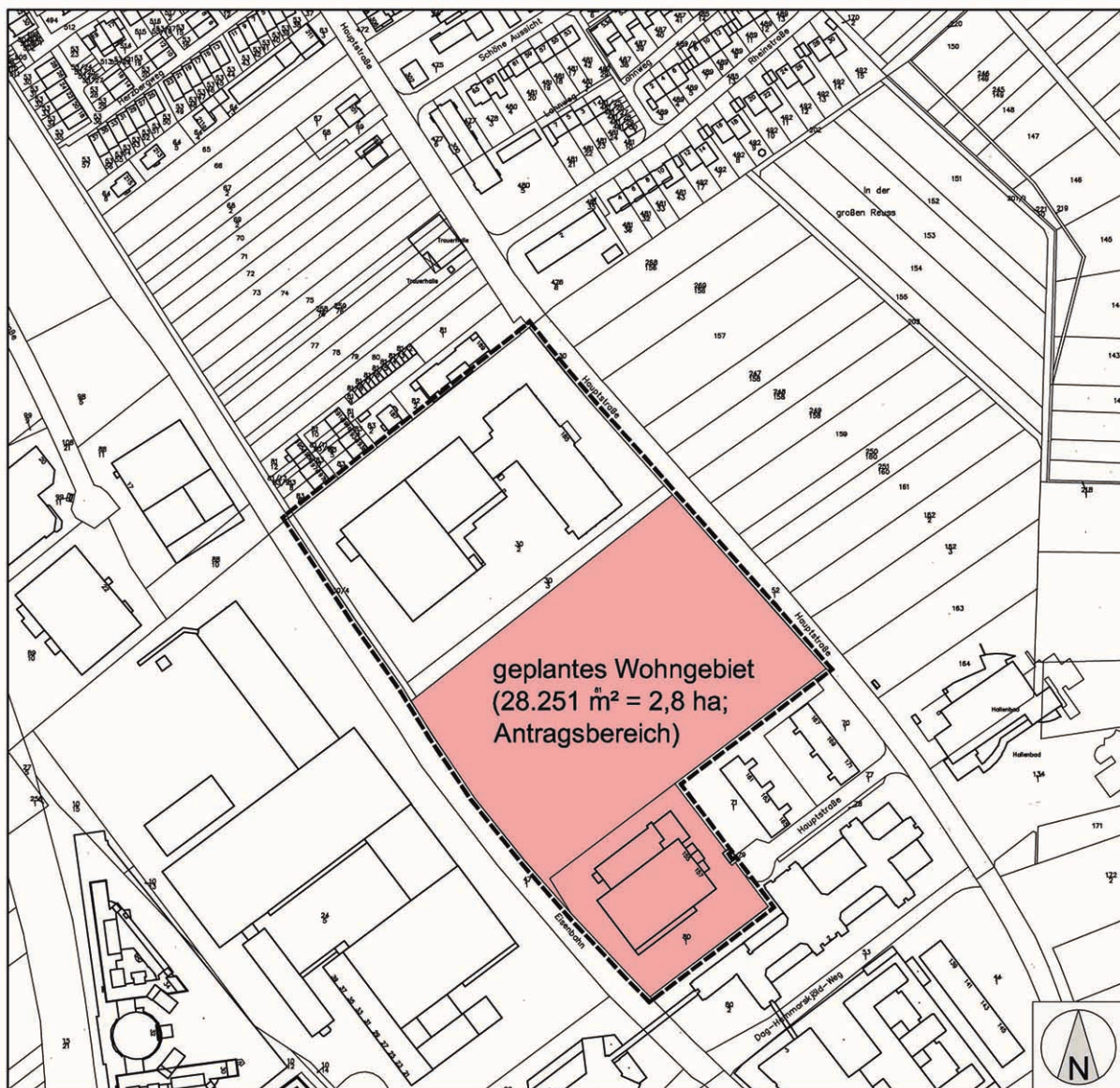


Abbildung 1: Lage des geplanten Wohngebietes (Antragsbereich)

Das geplante Wohngebiet widerspricht aufgrund der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bereich einer im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen bestehenden gewerblichen Baufläche formal den regionalplanerischen Zielen Z3.4.1-3 und Z3.4.2-5:



„Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbauflächen hat in den Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung zu erfolgen.“

„In den ausgewiesenen „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.“

Des Weiteren widerspricht das geplante Wohngebiet formal dem regionalplanerischen Ziel Z 3.4.1-9:

„Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbau land, einzuhalten: [...] im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltestellen 45 bis 60 Wohneinheiten je Hektar. [...]“

Die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung des Wohngebietes soll mit der Änderung der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 195 / 195 A unter Einbeziehung des nördlich unmittelbar angrenzenden Gewerbebetriebes über die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ erfolgen.

Es wird daher der Antrag auf Abweichung von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im räumlichen Geltungsbereich der Änderung der Bebauungspläne Nr. 195 / 195 A gestellt.

2 Beschreibung des Vorhabens

Die Fläche des geplanten Wohngebietes befindet sich vollständig im Besitz der Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen Eschborn GmbH (GWE) und steht für eine Bebauung unmittelbar zur Verfügung.

Das zu entwickelnde Wohngebiet soll in verdichteter Bauweise in fußläufiger Entfernung zu den S-Bahn-Haltestellen Eschborn (ca. 700 m südlich des geplanten Wohngebietes) und Niederhöchststadt (ca. 700 m nördlich des geplanten Wohngebietes) errichtet werden. Insgesamt ist die Errichtung von 260 Wohneinheiten an diesem verkehrsgünstig gelegenen Standort geplant. In Bezug auf die geplante Bebauung soll eine Abstufung der Höhenentwicklung vom südlichen zum nördlichen Teilbereich hin erfolgen (siehe Abbildung 2).

Die erforderlichen Stellplätze sollen soweit wie möglich unterhalb der Geländeoberfläche d.h. in Tiefgaragen untergebracht werden. Um eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes herzustellen, sollen die Dächer der Tiefgaragen gärtnerisch gestaltet werden. Außerdem sollen im Freien Aufenthaltsbereiche für die Bewohner sowie privat nutzbare Gärten, die einzelnen Wohnungen zugeordnet sind, geschaffen werden.

Zur Deckung des Bedarfs des geplanten Wohngebietes soll im Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ mit einer Größe von 2.064 m² ausgewiesen werden. Die Anzahl der vorgesehenen rund 86 KITA-Plätze ergibt sich aus der geplanten Anzahl der Wohneinheiten.

Da sich das Plangebiet in fußläufiger Entfernung zu den S-Bahn-Haltestellen Eschborn und Niederhöchststadt sowie zu der Bushaltestelle „Schwimmbad“ befindet, ist die Herstellung einer fußläufigen Verbindung innerhalb des Plangebietes wesentlich. Ein weiteres wichtiges Ziel ist die Berücksichtigung des bestehenden Fuß- und Radweges entlang der Bahngleise, der sich innerhalb des Plangebietes befindet.



Abbildung 2: Bebauungskonzept für den Antragsbereich; Quelle: CFI Conzepte für Immobilien GmbH, Wiesbaden

3 Gesamtbewertung des Vorhabens – Raumordnerische Vertretbarkeit

Die Abweichung von den Zielen Z3.4.2-5, Z3.4.1-3 und Z3.4.1-9 des RPS/RegFNP 2010 ist als vertretbar zu bewerten. Bei der Ausweisung des geplanten Wohngebietes werden keine zusätzlichen Flächen erstmals in Anspruch genommen. Es handelt sich um die Umstrukturierung einer bestehenden nicht genutzten Gewerbefläche in Wohnbaufläche. Es findet somit für den Bereich der Stadt Eschborn eine interne Verschiebung der Flächenwerte von Industrie und Gewerbe hin zu Wohnsiedlungsfläche statt (21.625 m² = 2,2 ha).

Auch nach Umwidmung des im RPS/RegFNP 2010 als bestehende gewerbliche Baufläche ausgewiesenen Bereiches von 2,2 ha in eine Wohnbaufläche, stehen im Stadtgebiet Eschborns noch ausreichend gewerbliche Entwicklungsflächen zur Verfügung. Dies wird bestärkt durch die Tatsache, dass einige Gewerbeimmobilien im Eschborner Stadtgebiet bereits heute leer stehen und eine Nachfrage zur Nutzung dieser Immobilien kaum vorhanden ist. Dies betrifft u.a. auch Gewerbeimmobilien südöstlichen des geplanten Wohngebietes entlang der Hauptstraße.

Nach dem RPS/RegFNP 2010 besteht für Eschborn ein maximaler Bedarf an Wohnsiedlungsfläche für den Zeitraum von 2006 – 2020 von 16 ha. Davon sind nach dem Flächenmonitoring des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain – Jahresbericht 2016 – 13 ha noch nicht genutzt. Die Tabellenwerte des RPS/RegFNP 2010 für den maximalen Bedarf an Wohnsiedlungsfläche werden durch das geplante Wohngebiet daher nicht überschritten.

Alternative Standorte, die im RPS/RegFNP 2010 als geplante Wohnbauflächen ausgewiesen sind, kommen für die Entwicklung des geplanten Wohngebietes kurzfristig nicht in Frage. Gründe liegen unter anderem in der fehlenden Flächenverfügbarkeit, in der problematischen



Erschließung der Flächen sowie in der angrenzend bestehenden kleinteiligen Baustruktur, die eine verdichtete Bebauung nicht zulässt.

Durch die Realisierung des geplanten Wohngebietes soll u.a. das Angebot preiswerter Wohnungen für einkommensschwache Menschen in Eschborn verbessert werden. Auf der Grundlage eines Stadtverordnetenbeschlusses sollen 30 % aller Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau errichtet werden.

Insgesamt ist die Errichtung von 260 Wohneinheiten geplant. Bei einer Größe des Bruttowohnbaulandes von 2,8 Hektar ergibt sich ein Dichtewert von 92,9 Wohneinheiten pro Hektar Bruttowohnbauland. Eine Machbarkeitsstudie zu dem geplanten Wohngebiet zeigt die Errichtung eines Mix aus 1-1,5-, 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen gemäß der aktuellen Nachfrage am Wohnungsmarkt auf. Die aktuelle Nachfrage am Wohnungsmarkt ist durch den enormen Siedlungsdruck innerhalb des Rhein-Main-Gebietes geprägt. Die Errichtung des angedachten Wohnungsmix erfolgt unter Einhaltung der zulässigen Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO. Die Wirtschaftlichkeit des geplanten Wohngebietes lässt sich, unter dem Vorbehalt der Realisierung von 30 % aller Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau, mit einer geringeren Anzahl der Wohneinheiten bzw. einem abweichenden Wohnungsmix (überwiegend große Wohnungen) nicht darstellen. Zudem sind Wohnbauflächen im Einzugsbereich des schienengebundenen ÖPNV prioritär und in angemessener städtebaulicher Dichte zu entwickeln.

Das geplante Wohngebiet fügt sich in Bezug auf die angestrebte städtebauliche Dichte in die bestehende Umgebungsbebauung ein. Mittels grünordnerischer Festsetzungen wird eine Mindestdurchgrünung des Plangebietes sichergestellt. Daher entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

Durch die Nutzung der brach liegenden Gewerbefläche für die Unterbringung von Wohnraum inklusive der Errichtung einer Kindertagesstätte für die Bedarfsdeckung direkt vor Ort, sollen städtebauliche Missstände, hervorgerufen durch die brach liegende Fläche, beseitigt und dauerhaft vermieden werden.

Die Themen Schallschutz, Lichtimmissionsschutz, Verkehr und Artenschutz wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung untersucht. Während sich aus dem Lichtimmissionsschutz kein Problem ergibt, können die auf das geplante Wohngebiet einwirkenden Immissionen mit den Mitteln des Planungsrechts (aktive und passive Schallschutzmaßnahmen) bewältigt werden. Auch der neu erzeugte Verkehr kann leistungsfähig abgewickelt werden. Im Hinblick auf den Artenschutz werden Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen beschrieben, bei deren Umsetzung davon ausgegangen werden kann, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch die Realisierung des geplanten Wohngebietes eintreten.

Übersichtskarte: Räumliche Einordnung des Antragsbereichs im Stadtgebiet Eschborns

