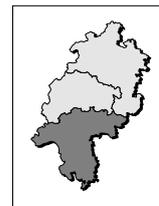


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: VIII / 110.1

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag : 17.04.2015 (HPA) 24.04.2015 (RVS)	Tagesordnungspunkt : -2- -2-	Anlagen : 1
---------------------------	---	------------------------------------	----------------

**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**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

**Dem beabsichtigten Abschluss des Abweichungsverfahrens entsprechend der Vorlage der
Oberen Landesplanungsbehörde wird zugestimmt.**

Mit freundlichen Grüßen

Lindscheid
Regierungspräsidentin

Durchführung des § 8 des Hessischen Landesplanungsgesetzes (HLPG)

Antrag der Gemeinde Mainhausen auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Süd Hessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) zugunsten eines „Wohngebietes Götzenweg mit Nahversorger“

Schreiben der Gemeinde Mainhausen vom 03. Dezember 2014

Entscheidung

I

Gemäß § 8 Abs. 1 HLPG wird die Abweichung von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 für die Fläche des beantragten „Wohngebietes Am Götzenweg - ehemaliges manroland-Areal“ in Mainhausen wie folgt zugelassen:

qw

Wohngebiet Götzenweg - ehemaliges manroland-Areal -

Für das beantragte Wohngebiet (8,1 ha) incl. der Errichtung eines Nahversorgungsmarktes von max. 800 m² wird die Abweichung von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 zugelassen. Eine Überschreitung des in Ziel 3.4.1-9 festgelegten oberen Dichtewertes von 40 Wohneinheiten je ha für den ländlichen Siedlungstyp ist zulässig. Die Überschreitung des in Tabelle 1 festgelegten maximalen Bedarfs an Wohnsiedlungsfläche von 16 ha um 8 ha ist zulässig.

II

Die als Anlage beigefügte Kartenskizze ist Bestandteil dieses Bescheides.

Begründung

I

Mit Schreiben vom 03. Dezember 2014 hat die Gemeinde Mainhausen, Kreis Offenbach, die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Süd Hessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010 - StAnz. 42/2011 vom 17.10.2011) für das geplante „Wohngebiet Götzenweg - ehemaliges manroland-Areal“ beantragt.

Die Gemeinde Mainhausen beabsichtigt eine seit längerem brach liegende gewerbliche Fläche im Norden des Gemeindegebietes, am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Mainflingen, zugunsten eines Wohngebietes umzuwidmen. Mit den Planungen soll ein Wohngebiet mit einer Mischung aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern und in untergeordnetem Umfang auch Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Die derzeitige Planung sieht auf einer Gesamtfläche von ca. 8,1 ha die Realisierung von ca. 284 Wohneinheiten für ca. 650 bis 700 Einwohner vor. Darüber hinaus sind zur Stärkung der Einzelhandelsstrukturen und der sozialen Infrastruktur in Mainhausen folgende Nutzungen vorgesehen:

- Nahversorgung als Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf für das neu geplante Gebiet mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m²,
- eine Kinderbetreuungseinrichtung,
- ein Spielplatz,
- eine Sonderwohnform, z.B. in Form einer Einrichtung für Seniorenwohnen oder betreutes Wohnen.

Abbildung 1: Städtebauliches Konzept („Fächerkonzept“), Dezember 2014



Plangraphik (ohne Maßstab): AS&P – Albert Speer & Partner, Frankfurt a.M., Dezember 2014.

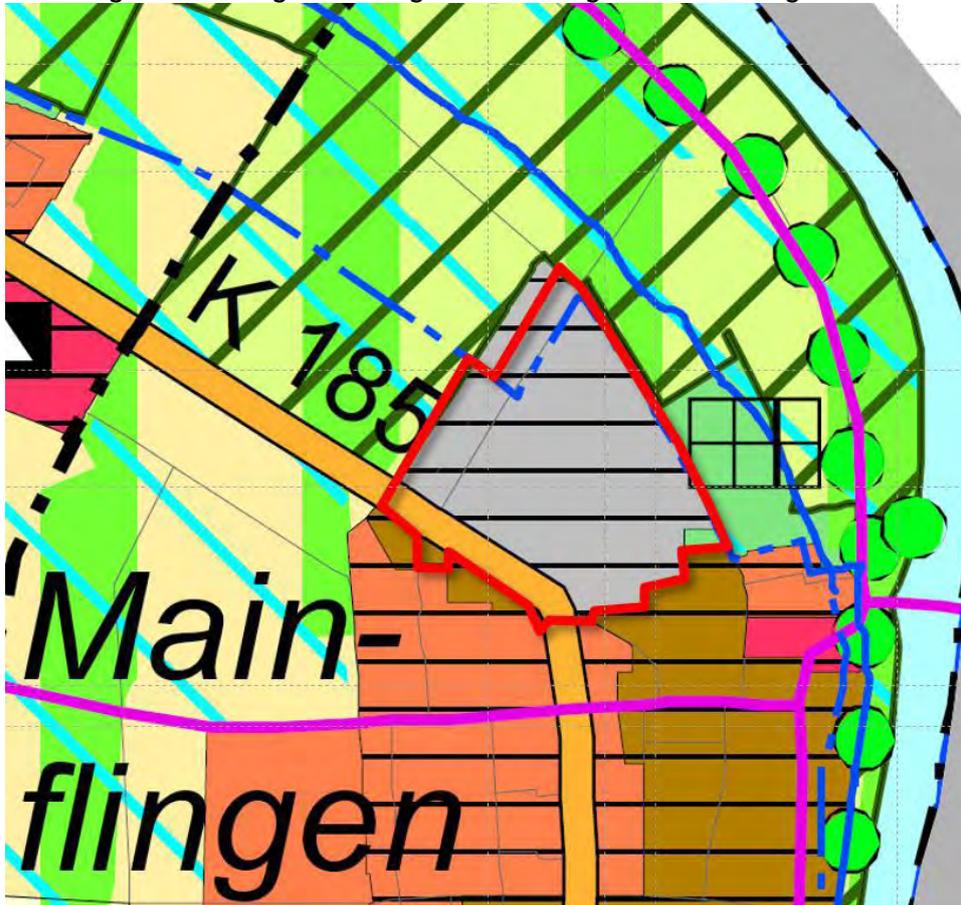
Die Erschließung des Areals soll fächerförmig über eine zentrale Ringstraße („Roland-Ring“) mit zwei Anschlusspunkten an der Klein-Welzheimer Straße (K 185) erfolgen. Zusätzlich sind die einzelnen „Wohnfächer“ über Stichstraßen mit Wendehämmern an den „Roland-Ring“ angebunden. Mehrere Fuß- und Radwege verbinden die Fächer untereinander.

Bestandssituation

Das ca. 8,1 ha große Plangebiet mit dem ehemaligen manroland-Gelände als Schwerpunkt liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Mainflingen. Es wird im Süden von der Klein-Welzheimer Straße (Kreisstraße K 185) begrenzt, im Südosten grenzt ein Wohngebiet an. Die nördlich und nordwestlich des aktuellen Plangebietes gelegenen Freiflächen sind als Landschaftsschutzgebiete („Kreis Offenbach“, „Hessische Mainauen“) ausgewiesen. Das umzäunte Werksgelände ist derzeit noch mit zahlreichen ein- bis zweigeschossigen Produktions-, Lager-

und Bürogebäuden sowie einer Lackiererei bebaut, mit dem Abriss der Gebäude wurde im November 2014 begonnen. Die dazwischenliegenden Frei- und Erschließungsflächen sind überwiegend mit Beton und Asphalt versiegelt; in den nordöstlichen Randbereichen befinden sich einige Wiesenbrachen. Im nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes, jenseits des ehemaligen Werkszauns, verläuft ein für den Kfz-Verkehr gesperrter Fuß- und Radweg. Nordwestlich dieses Weges befindet sich der von angrenzenden Gehölzbeständen flankierte ehemalige werkseigene Firmenparkplatz. Südlich des Plangebietes an der Klein-Welzheimer Straße befindet sich eine Bushaltestelle. Eine gewerblich-industrielle Nutzung des Areals ist seit 1946 bekannt. Von 1988 bis zur Insolvenz im März 2010 nutzte die Fa. manroland Mainhausen GmbH diesen Standort zur Herstellung von Druckmaschinen. Für den Bebauungsplan, der zwecks Regelung der Verkehrsanbindung auch einen Teil der Kleinwelzheimer Straße und der im Süden der Kleinwelzheimer Straße liegenden Bestands-Bauflächen umfasst, wurde im Februar 2015 die frühzeitige Beteiligung nach § 4 Absatz 1 BauGB eingeleitet.

Abbildung 2: Darstellung im RPS/RegFNP 2010, vorgesehener Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain/ AS&P - Albert Speer & Partner GmbH, Nov. 2014 – Plangraphik ohne Maßstab

Der RPS/RegFNP 2010 trifft für das Bebauungsplangebiet folgende Darstellungen (s. Abb. 2):

- Gewerbliche Baufläche, Bestand
- Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz, teilweise
- Grünfläche wohnungsferne Gärten
- Fläche für Straßenverkehr
- Gemischte Baufläche

Bezüglich der flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen des RPS/RegFNP 2010 wird daher eine entsprechende RegFNP-Änderung im Bereich der gewerblichen Baufläche erforderlich.

Für die regionalplanerische Beurteilung des Vorhabens ist zunächst von Bedeutung, dass die im östlichen Teil des Planbereichs liegende, derzeit als Kleingärten genutzte, ca. 0,1 ha große Fläche im RPS/RegFNP 2010 bereits als Grünfläche ausgewiesen ist. Diese Flächen sind gemäß Kapitel 3.4.1 des RPS/RegFNP 2010 zugleich Siedlungsgebiete im Sinne des Regionalplans Südhessen, so dass hier bezüglich der geplanten Wohnbebauung keine Abweichung von regionalplanerischen Zielen vorliegt. Auch für den Bereich der Fläche für den Straßenverkehr (K 185) und die südlich anschließende Gemischte Baufläche, die in Teilen in den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans mit einbezogen werden, liegen Abweichungen von regionalplanerischen Zielen nicht vor.

Der überwiegende Planbereich ist allerdings im RPS/RegFNP 2010 dargestellt als Gewerbliche Baufläche, Bestand und ist regionalplanerisch als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe, Bestand, ausgewiesen.

Gemäß Kapitel 3.4.2 des RPS/RegFNP 2010 hat in den ausgewiesenen Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen. Die geplante Nutzung dieser Fläche für ein Wohngebiet steht daher im Widerspruch zu den Zielsetzungen des Kapitels 3.4.2 und stellt eine Abweichung von den regionalplanerischen Zielen des RPS/RegFNP 2010 dar.

Mit dem geplanten Wohngebiet von ca. 8,1 ha wird der in Tabelle 1 des RPS/RegFNP 2010 festgesetzte maximale Bedarf an Wohnsiedlungsfläche für die Gemeinde Mainhausen von 16 ha überschritten und erhöht sich auf insgesamt 24 ha. Vor dem Hintergrund des Ziels 3.4.1-4, wonach die Flächenwerte der Tabelle 1 die Obergrenze für die Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke darstellen, liegt bezüglich der Erhöhung des Flächenwertes für Wohnsiedlungszwecke ebenfalls eine Abweichung von den regionalplanerischen Zielen des RPS/RegFNP 2010 vor.

Die Gemeinde Mainhausen ist im RPS/RegFNP 2010 als Kleinzentrum am Rande des Verdichtungsraumes ausgewiesen und kann hinsichtlich des Siedlungstyps dem ländlichen Siedlungstyp zugeordnet werden. Ziel 3.4.1-9 sieht für den ländlichen Siedlungstyp einen Dichtewert von 25 bis 40 WE je ha vor. Nach den aktuellen Planungen können auf dem künftigen Wohnbaugelände zwischen 284 Wohneinheiten (WE) und bis zu 405 WE errichtet werden. Dies entspricht einem Dichtewert von ca. 35 WE bis 50 WE. Angestrebt wird derzeit eine Wohnbebauung mit rd. 35 WE je ha, bei Ausschöpfung der maximal möglichen Bebauung kann jedoch auch die Obergrenze des zulässigen Dichtewertes erreicht oder leicht überschritten werden. Für diesen Fall wäre ebenfalls eine Abweichung von den regionalplanerischen Zielen nach Z 3.4.1-9 des RPS/RegFNP 2010 gegeben.

Die Gemeinde plant darüber hinaus, mit der Entwicklung des Wohngebietes Götzenweg auch einen Nahversorgungsmarkt zu ermöglichen, der eine Verkaufsfläche von 800 ² nicht übersteigen soll. Damit sollen die Einzelhandelsstrukturen im Ortsteil gestärkt werden und die verbrauchernahe Grundversorgung für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Wohnortnähe für das zu entwickelnde neue Wohngebiet sowie die hier südlich und südöstlich anschließenden bestehenden Wohngebiete sichergestellt werden. Die Einkaufsmöglichkeiten für den Ortsteil Mainflingen konzentrieren sich aktuell im südwestlichen Gemeindegebiet, so dass die Errichtung des Nahversorgungsmarktes an dieser Stelle die fußläufige Erreichbarkeit für das geplante und die bestehenden Wohngebiete sichert. Die Anbindung dieses

Standortes an den ÖPNV ist bereits aktuell durch eine vor dem Areal gelegene Bushaltestelle gewährleistet.

Der geplante Einzelhandel mit einem Nahversorgungsmarkt läuft dem Ziel 3.4.3-3 des RPS/RegFNP 2010 entgegen, wonach auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben in den gewerblichen Bauflächen den Zielen der Raumordnung widerspricht.

Das geplante „Wohngebiet Am Götzenweg - ehemaliges manroland-Areal“ stellt daher eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung und Landesplanung dar.

Die geplante Umnutzung des gewerblich geprägten ehemaligen Werksgeländes entspricht dem planerischen Willen der Gemeinde Mainhausen, den Schwerpunkt der künftigen städtebaulichen Entwicklung in der Kommune in die Entwicklung von Wohnbauflächen zu legen. Für diesen planerischen Schwerpunkt spricht zum einen die seitherige Planung, die sich in dem der Gemeinde regionalplanerisch zugewiesenen Wohnbauflächenbedarf bis 2020 in Höhe von 16 ha manifestiert, der deutlich höher ausfällt als der Flächenwert für Gewerbe (3 ha). Zum anderen liegt nach Einschätzung der Gemeinde ein höheres Nachfragepotential im Bereich der Baulandentwicklung zu Wohnzwecken als in der durch den wirtschaftlichen Strukturwandel der vergangenen Jahre stagnierenden Gewerbeentwicklung. Die Gemeinde sieht vielmehr einen dringenden Bedarf an Wohnbauflächen. Sie stützt sich hierbei auf eine Markt- und Standortanalyse der Trimag Püschel-Wolf GbR vom August 2013, die eine verstärkte Wohnraumnachfrage und für das manroland-Areal gute Entwicklungsmöglichkeiten attestiert; dies liegt u.a. an der aktuell günstigen Einwohnerentwicklung im Gemeindegebiet, der Nachfragesituation nach geeigneten Immobilien und den qualitativ hochwertigen Standortfaktoren des Areals für die Entwicklung eines Wohngebietes.

Damit erscheint eine zügige und städtebaulich angemessene Entwicklung des seit rund fünf Jahren brach liegenden ehemaligen manroland-Areals zu einem Wohngebiet zielführend. Der Gefahr eines weiteren Verfalls der großen gewerblichen Flächenbrache kann damit auf städtebaulich und regionalplanerisch sinnvolle Weise entgegengewirkt werden.

Hingegen ist eine zügige gewerbliche Weiternutzung des Areals seit Einstellung des Betriebes im März 2010 bis dato gescheitert.

Darüber hinaus korreliert die Einschätzung der Gemeinde mit dem erhöhten Bedarf an Wohnbauflächen im gesamten Rhein-Main-Gebiet. Die Frage der Aktivierung von Wohnbauflächen wird intensiv diskutiert, inzwischen wurde hierzu auch ein „Runder Tisch Wohnen“ beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingerichtet, um Handlungsstrategien zur Behebung des Wohnraummangels zu entwickeln.

Um dem durch die Umstrukturierung zu einem Wohngebiet anstehenden Verlust von ca. 8 ha gewerblicher Bestandsfläche entgegenzuwirken, ist die Gemeinde bemüht, vorhandene Nachverdichtungs- und Erweiterungspotentiale innerhalb der bestehenden gewerblichen Bauflächen zu aktivieren, um bei Nachfrage angemessen reagieren zu können. Insbesondere die Potentialflächen am südöstlichen Rand des Ortsteils Zellhausen sind derzeit Gegenstand der kommunalen Bauleitplanung und Bestandteil laufender Bebauungsplanverfahren. Durch Änderungen der Vorgaben zum Bebauungsplan MZ-Z7 „Gewerbe- und Industriegebiet“ soll Nachverdichtungspotentialen an diesem Standort sowie Erweiterungsabsichten ortsansässiger Betriebe Rechnung getragen werden. Weiter plant die Gemeinde Mainhausen die Erweiterung dieses Gewerbegebietes in südliche Richtung um ca. 3 ha gem. der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Größenordnung. Auch im Ortsteil Mainflingen besteht ein Nachverdichtungspotential innerhalb der gewerblichen Strukturen südlich der Zellhäuser

Straße. Es handelt sich um die ehemalige Friedhofserweiterungsfläche von ca. 0,4 ha, die nicht mehr benötigt wird.

Trotz der Umwidmung der bestehenden gewerblichen Baufläche des ehemaligen manroland-Areals in einer Größenordnung von ca. 8,1 ha befürchtet die Gemeinde Mainhausen auch langfristig keine Engpässe an gewerblichen Bauflächen.

Die Gemeinde Mainhausen bewertet die geplante Wohnbaufläche mit Nahversorgungsmarkt hinsichtlich folgender Faktoren als positiv:

- Umnutzung einer bereits länger brachgefallenen Gewerbefläche,
- Verzicht auf Neuausweisung von Flächen im Außenbereich,
- an örtliche Gegebenheiten angepasste attraktive Wohnbebauung,
- Schaffung von Grünstrukturen,
- Bildung eines städtebaulich qualifizierten Ortsrandes,
- Stärkung der sozialen Infrastruktur durch Bau einer Kinderbetreuungseinrichtung, eines Spielplatzes und einer Sonderwohnform, z.B. Seniorenwohnen oder Betreutes wohnen,
- Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Wohnortnähe für das neue Wohngebiet und anschließende Wohngebiete,
- gute ÖPNV-Anbindung des Areals an das Busnetz.

II

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Gebietskörperschaften wurden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

Von dem **Regionalverband FrankfurtRheinMain (RV)** werden inhaltlich keine Bedenken geltend gemacht. Allerdings sei eine Änderung des RPS/RegFNP 2010 erforderlich, da die Fläche derzeit im Wesentlichen als Gewerbliche Baufläche, Bestand dargestellt sei; die Einleitung des RegFNP-Änderungsverfahrens werde erfolgen, sobald eine Zulassung der Abweichung ergangen sei.

Das **Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement** stimmt der Abweichung zu. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets sei planungsrechtlich in einem Bebauungsplan abzusichern und mit Hessen Mobil abzustimmen. Die im Verkehrsgutachten untersuchten Knotenpunktformen für die Anschlüsse West und Ost seien geeignet, eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung zu gewährleisten, Hessen Mobil bevorzuge eine Ausführung als Kreisverkehrsanlagen.

Die **Industrie- und Handelskammer Offenbach am Main (IHK)** steht dem Abweichungsantrag zwar nicht grundsätzlich ablehnend gegenüber, sie erachtet die Planung an dieser Stelle als nachvollziehbar. Jedoch sei die Gewerbefächensituation in der Gemeinde Mainhausen nicht zufriedenstellend, bei Befragung der dort ansässigen Unternehmen sei die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen als sehr problematisch eingeschätzt worden. Die IHK erachtet ein Gewerbeflächenkonzept der Gemeinde Mainhausen für dringend erforderlich.

Der **Kreisausschuss des Kreises Offenbach** hat sich differenziert zu dem Vorhaben geäußert. Die Umwidmung der bereits bebauten Gewerbefläche wird begrüßt, da zu erwarten sei, dass sich der ökologische Zustand durch erhebliche Entsiegelung und Vergrößerung des Grünflächenanteils verbessern werde, zumal die Entwicklung vergleichbar großer Siedlungsvorrangflächen westlich des Ortsteils Zellhausen derzeit zurückgestellt werde. Begrüßt wird auch, dass die Planung auf die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes Rücksicht nimmt. Dagegen seien die mit Gehölzsukzession bestandenen Geländestreifen am nordwestlichen Rand faktisch der Darstellung als Ökologisch bedeutsame Flächennutzung, Vorranggebiet Regionaler Grünzug und Vorranggebiet für Natur und Landschaft zuzuordnen. Gegen die Inanspruchnahme dieser Flächen für die geplante Wohnbebauung spreche ein Steinkauzvorkommen mit einer erfolgreichen Brut in 2014 nur 170 m vom ehemaligen ManRoland-Parkplatz entfernt. Die ortsnahe Gehölzbrache sei als Puffer in voller Breite unverzichtbar um künftige Störeinflüsse durch Bautätigkeit und intensive Wohnnutzung zu minimieren, aber auch die angrenzenden naturnahen Landschaftsteile vor unkontrollierbaren Übergriffen aus der Ortslage (z.B. Gartenerweiterungen, Kompostlagerplätze, etc.) zu schützen. Mit Erhalt der Gehölzbrache bzw. deren gestalterischer/ pflegerischer Aufwertung könne vielmehr eine qualifizierte Ortsrandgestaltung sichergestellt werden. Gegen eine entsprechend zielgerichtete Aufwertung dieser Grundstücke durch Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen bestünden keine Bedenken.

Das **Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt** hat keine Bedenken gegen die geplante Nutzung der Gewerbebrache. Nach den bisher vorgelegten Untersuchungsergebnissen wurden auf dem ehemaligen Betriebsgelände zwar Schadstoffkonzentrationen im Boden, der Bodenluft und dem Grundwasser festgestellt, die einen Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung aber vorerst nicht erhärtet haben. Grundwasserverunreinigungen im Vorhabengebiet sind ebenfalls nicht bekannt. Dennoch sei aufgrund der Größe des Geländes und der nur punktuellen Betrachtung des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers das Vorhandensein lokaler Schadstoffe nicht gänzlich auszuschließen. Es erfolgen daher Hinweise und Anmerkungen zu diesem Themenbereich und zu wasserwirtschaftlichen Belangen, die auf der nächsten Planungsebene (Aufstellung Bebauungsplan) zu berücksichtigen seien.

Das **Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat Bergaufsicht**, hat keine Bedenken gegen das Vorhaben erhoben.

Das **Regierungspräsidium Darmstadt, Obere Naturschutzbehörde**, begrüßt die geplante Wiedernutzbarmachung des brachliegenden Gewerbegebietes innerhalb seiner Bestandsgrenzen. Allerdings handele es sich bei dem nach Westen über den Bestand des Gewerbegebietes hinausgehenden Bereich um einen ökologisch wertvollen Gehölzbestand, der sich aus einer ehemaligen Streuobstwiese entwickelt habe. Er stelle einen unverzichtbaren Puffer zwischen der Bebauung und der angrenzenden arten- und strukturreichen Landschaft dar. Der Gehölzbestand mit seinen Bäumen und hoch gewachsenem Buschwerk stelle eine sofort wirksame, gute Eingrünung des zukünftigen Siedlungsgebietes dar und erfülle somit das Ziel, ein attraktives, gut in die Landschaft eingebundenes Wohngebiet zu schaffen. Der Gehölzbestand sei ein wichtiges Bindeglied des regionalen Biotopverbundes und daher vorrangig zu erhalten und zu sichern. Gegen die Einbeziehung dieser Flächen in die vorgesehene Siedlung bestehen insofern Bedenken.

Die Gemeindeverwaltungen Karlstein und Kleinostheim sowie die Stadt Babenhausen und das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat Regionalplanung, haben keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Von der Stadt Seligenstadt und dem Markt Stockstadt am Main liegen keine Stellungnahmen vor.

III

Eine Abweichungszulassung ist erforderlich, da

- das geplante Wohngebiet mit Nahversorgungsmarkt im Widerspruch zu dem im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand, steht,
- dem geplanten Vorhaben das Ziel 3.4.2-5 entgegen steht, wonach in den ausgewiesenen Vorranggebieten Industrie und Gewerbe die Industrie- und Gewerbenutzung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen hat,
- die geplanten Wohnbauflächen auch dem Ziel 3.4.1-3 widersprechen, wonach deren bauleitplanerische Ausweisung innerhalb der Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung stattzufinden hat.
- der geplante Einzelhandel mit einem Nahversorgungsmarkt von bis zu 800 m² Verkaufsfläche dem Ziel 3.4.3-3 zuwiderläuft, wonach auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben in den gewerblichen Bauflächen den Zielen der Raumordnung widerspricht.
- die geplante Wohnbebauung dem Ziel 3.4.1-4 widerspricht, wonach bei der Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke die Flächenwerte der Tabelle 1 die Obergrenze darstellen.

Gemäß § 8 HLPG kann eine Abweichung vom Regionalplan zugelassen werden, wenn sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Im Rahmen der Ermessensausübung werden die maßgeblichen Ziele des RPS/RegFNP 2010, die Antragsbegründung sowie die im Rahmen des Verfahrens eingegangenen Anregungen und Bedenken in die Abwägung eingestellt.

Die Abwägung der vorgetragenen Gesichtspunkte führt zur Zulassung der Wohngebietsfläche. Die geplante Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes wird befürwortet. Zur Begründung ist Folgendes auszuführen:

Die geplante Umnutzung von gewerblichen Brachflächen in ein Wohnquartier wird aus regionalplanerischer Sicht befürwortet. Die im Zuge des Stadtumbaus formulierten Zielvorstellungen der Gemeinde Mainhausen – nämlich die Neuordnung von Gewerbe- und Wohnbauflächen – sind regionalplanerisch nachvollziehbar. Diese Zielsetzung, die mit dem geplanten Wohngebiet Götzenweg auf dem ehemaligen manroland Areal umgesetzt werden soll, entspricht auch den regionalplanerischen Grundsätzen des Kapitels 3.4 Siedlungsstruktur, wonach

- bei der weiteren Siedlungsentwicklung mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist,
- vor der Ausweisung neuer Flächen Baulandreserven im Innenbereich mobilisiert und brachliegende (Gewerbe-)Flächen wieder verwendet werden sollen,
- durch räumliche Konzentration des Wohnungsbaus an mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossenen Standorten eine verstärkte Inanspruchnahme des ÖPNV unterstützt werden soll.

Die dynamische Bevölkerungsentwicklung im Rhein-Main-Gebiet hat einen hohen Wohnungsbedarf zur Folge, der auch in den Randbereichen des Ballungsraumes zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnbauflächen geführt hat. Die Gemeinde Mainhausen liegt am Rande des Verdichtungsgebietes und kann mit dem geplanten Wohngebiet Götzenweg, in dem rund 284 Wohneinheiten für ca. 650 bis 700 Einwohner entstehen sollen, einen Teil zur Deckung des Bedarfs beitragen.

Die Aufgabe von gewerblichen Bauflächen zugunsten des Wohngebietes kann daher auch aus regionalplanerischer Sicht akzeptiert werden, zumal es sich um die Umwandlung einer Gewerbebrache handelt, für die sich über einen Zeitraum von fünf Jahren keine anderweitige gewerbliche Nutzung abgezeichnet hat. Die Gemeinde Mainhausen hat in ihrer Begründung des Abweichungsantrages und ergänzend mit Mail vom 12.02.2015 schlüssig dargelegt, dass gewerbliche Flächenpotentiale in einer Größenordnung von 3 ha kurz- und mittelfristig zur Verfügung stehen. Darüber hinaus sieht die Gemeinde Nachverdichtungs- und Entwicklungspotentiale in bestehenden Gewerbegebieten, die kurz- und mittelfristig aktiviert werden können. Den Bedenken der IHK bezüglich des Verlusts an Gewerbeflächen wird daher nicht gefolgt. Die Forderung der IHK nach Erstellung eines Gewerbeflächenkonzeptes wird zur Kenntnis genommen, die Erarbeitung kommunaler Rahmenkonzepte liegt jedoch in eigener Zuständigkeit der Gemeinden.

Gemäß RPS/RegFNP 2010, Ziel 3.4.1-9 werden für verschiedene Siedlungstypen Dichtewerte je ha Bruttowohnbaufläche festgelegt. Während für die Unterschreitung des Dichtewertes Ausnahmeregelungen gelten, stellt der obere Dichtewert eine Grenze dar, die im Rahmen der Bauleitplanung zwingend einzuhalten ist (s. Urteil des Hessischen VGH vom 20. März 2014, 4 C 448/12.N). Für den ländlichen Siedlungstyp ist ein Dichtewert von 25 bis 40 WE je ha vorgesehen. Mainhausen wird im Gemeindeteil des RPS/RegFNP 2010 als Kleinzentrum am Rande des Verdichtungsraumes ausgewiesen. Hinsichtlich des Siedlungstyps kann die Gemeinde dem ländlichen Siedlungstyp zugeordnet werden. Im derzeitigen Stand der Planung ist nicht auszuschließen, dass bei Realisierung der maximal möglichen Wohneinheiten die Obergrenze des zulässigen Dichtewertes erreicht oder leicht überschritten wird. Für diesen Fall wäre ebenfalls eine Abweichung von den regionalplanerischen Zielen nach Z 3.4.1-9 des RPS/RegFNP 2010 gegeben. Da eine verdichtete Bauweise regionalplanerisch wünschenswert ist und auch der bauleitplanerischen Zielsetzung des § 1a BauGB entspricht, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wird daher vorsorglich auch die Abweichung von dem oberen Dichtewert von 40 Wohneinheiten je ha zugelassen.

Der Kreisausschuss des Kreises Offenbach und die Obere Naturschutzbehörde haben Bedenken gegen die geplante Bebauung in dem Bereich der beiden Gehölzstreifen (ca. 0,8 ha) nordwestlich und nördlich des ehemaligen Parkplatzes geäußert. Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen, können im Rahmen des Abweichungsverfahrens jedoch nicht zu einer anderen Beurteilung führen. Im RPS/RegFNP 2010 ist dieser Bereich der beiden Gehölzstreifen westlich und nördlich des ehemaligen Parkplatzes - wie das eigentliche ehemalige Werksgelände incl. der ehemaligen Parkplätze - ebenfalls als Gewerbliche Baufläche, Bestand, dargestellt. Der Auffassung des Kreises Offenbach, bei den Gehölzstrukturen handele es sich faktisch um eine ökologisch bedeutsame Flächennutzung sowie um ein Vorranggebiet Natur und Landschaft, kann daher nicht gefolgt werden. Vielmehr wird eine bereits im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesene Baufläche in eine andere bauliche Nutzungskategorie (nämlich Vorranggebiet Industrie und Gewerbe in Vorranggebiet Siedlung) umgewandelt. Eine Inanspruchnahme von im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen Vorranggebieten Regionaler Grünzug und Vorranggebieten für Natur und Landschaft erfolgt nicht. Über die Einbeziehung und damit Sicherung der Gehölzstrukturen hat die Gemeinde Mainhausen - in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden - auf der Ebene der Bauleitplanung zu entscheiden.

Die Zulassung des Nahversorgungsmarktes in dem neu zu errichtenden Wohngebiet „Am Götzenweg - ehemaliges manroland-Areal“ wird befürwortet.

Die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes von bis zu 800 m² Verkaufsfläche steht jedoch nicht im Einklang mit dem Ziel 3.4.3-3 des RPS/RegFNP 2010, wonach auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben in den gewerblichen Bauflächen den Zielen der Raumordnung widerspricht.

Die geplante Ansiedlung des Nahversorgungsmarktes in dem zu entwickelnden Wohngebiet entspricht jedoch dem regionalplanerischen Grundsatz G3.4.3-1, eine verbrauchernahe örtliche Grundversorgung mit Grund- und Nahversorgungsgütern für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Wohnortnähe sicherzustellen. Mit dem geplanten Nahversorger sollen die Einzelhandelsstrukturen im Ortsteil gestärkt werden. Die Möglichkeiten der Nahversorgung für den Ortsteil Mainflingen konzentrieren sich aktuell am südwestlichen Rand des Ortsteils. Hier befindet sich ein Netto-Markt mit ca. 695 m² Verkaufsfläche sowie ein Getränke-Fachmarkt mit ca. 447 m² Verkaufsfläche. Sowohl für das geplante Wohngebiet als auch für die bestehenden südlich und südöstlich angrenzenden Wohngebiete wird sich die Nahversorgungssituation verbessern. Darüber hinaus ist die Anbindung dieses Standortes an den ÖPNV bereits aktuell durch eine vor dem ehemaligen manroland-Areal gelegene Bushaltestelle gewährleistet. Der Standort ist somit als integriert anzusehen. Mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² liegt der geplante Nahversorgungsmarkt unterhalb der Regelvermutungsgrenze des § 11 Baunutzungsverordnung, so dass von dem Vorhaben keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Der geplante Nahversorgungsmarkt stellt daher keine raumbedeutsame Maßnahme dar.

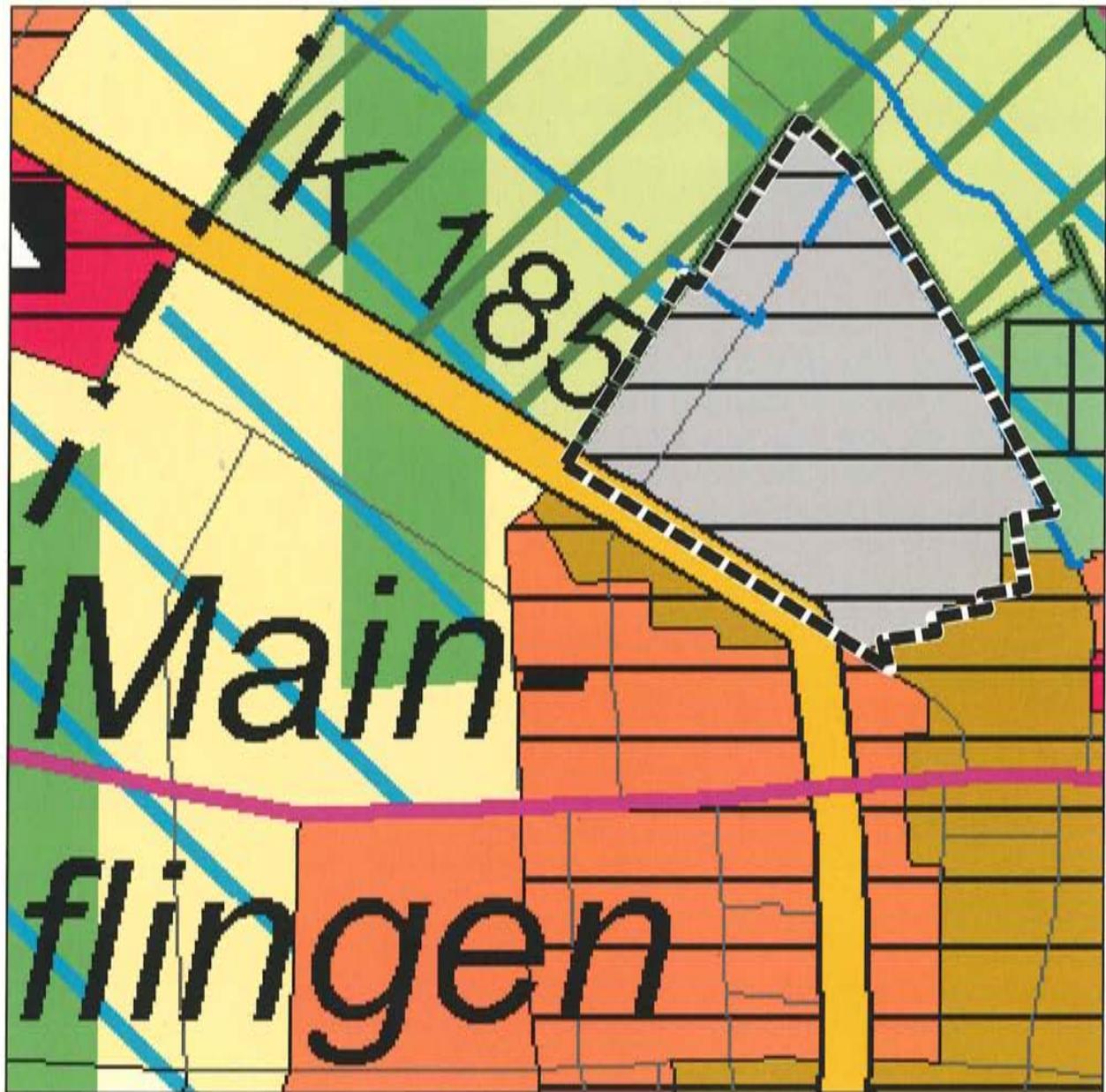
Die von Hessen Mobil angesprochenen verkehrlichen Belange sind im Rahmen der anstehenden Bebauungsplanverfahren zu behandeln. Erforderlichen Verkehrsgutachten sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erstellen.

Die vom Regierungspräsidium Darmstadt vorgetragene Hinweise zu bodenschutzrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Belangen sowie zur Altlastensituation im Plangebiet werden zur Kenntnis genommen. Die genannten Belange sind Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

Durch die Zulassung der Abweichung werden Erlaubnisse, Bewilligungen oder sonstige Entscheidungen, die nach anderen Rechtsvorschriften erforderlich sind, nicht ersetzt. Die Entscheidung über den Abweichungsantrag ergeht unter dem Vorbehalt des § 8 Abs. 4 HLPG.

Anlage: Kartenskizze

Anlage 1



Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird



Grenze des Geltungsbereichs der Abweichungszulassung