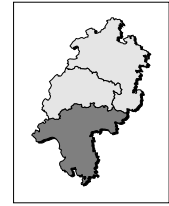


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt

- Geschäftsstelle -



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: VIII / 120.0

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

Antrag der Stadt Neu-Isenburg auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP) zur Entwicklung des „Stadtquartiers Süd“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.

Mit Schreiben vom **06.05.2015** wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Lindscheid

Regierungspräsidentin

Antrag auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens vom RPS / RegFNP 2010 gemäß § 8 (2) HLPG im Bereich des geplanten „Stadtquartiers Süd“ in der Stadt Neu-Isenburg

Beschreibung/Kurzfassung des Sachverhalts (Stand: 13.04.2015)

Antragsgegenstand und Beschreibung des Vorhabens

Seit Mai 2012 wird im Süden der Stadt Neu-Isenburg das überwiegend brach liegende Areal zwischen Carl-Ulrich-Straße, Frankfurter Straße und Hugenottenallee stadtplanerisch überarbeitet. Anlass für die mehrstufige Planung, die unter Einbeziehung einer breiten Öffentlichkeit, der Grundstückseigentümer und Anlieger stattfindet, waren veränderte Rahmenbedingungen, u.a. die Nutzungsaufgabe der dort ansässigen Bundesmonopolverwaltung für Branntwein (BfB) und weiterer großflächiger Gewerbebetriebe. Für das rund 15 ha große, jahrzehntelang industriell genutzte Gebiet wurde der Rahmenplan „Stadtquartier Süd“ erarbeitet, der im Juli 2014 von der Stadtverordnetenversammlung als sonstige städtebauliche Planung nach § 1 Abs. 6 BauGB beschlossen wurde.

Angesichts der unterschiedlichen Größe und Umgriffe der einzelnen Plangebiete (Rahmenplan, Bebauungspläne Nr. 55 und Nr. 57b) wird für den Antrag auf Zielabweichung das Plangebiet in zwei Teilbereiche gegliedert – vgl. auch Abb. 1:

- Teilbereich Nord - entspricht im wesentlichen Bebauungsplan Nr. 55
- Teilbereich Süd - entspricht einem Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 57b mit dem ehem. Gelände des städt. Betriebshofes (DLB-Gelände)

Ziel des Rahmenplans ist die Entwicklung eines lebendigen Quartiers zum Wohnen und Arbeiten in direkter Nähe zum Zentrum von Neu-Isenburg. Prägende Elemente der Planung sind der neue Quartiersplatz an der Schleussnerstraße und ein „Grünband“, das sich von Norden nach Süden bis zur Hugenottenallee erstreckt. Entlang dieses Parks sind Mehrfamilienwohnhäuser vorgesehen, die über zwei Planstraßen erschlossen werden. An der Westgrenze wird mit ergänzender Wohnbebauung an die bestehende Wohnnutzung angeknüpft. Büro- und Dienstleistungsnutzungen sind im östlichen Teil des Teilbereichs Nord vorgesehen. Am Quartiersplatz sollen öffentliche und kulturelle Nutzungen wie Gastronomie, Nahversorgung, soziale und kulturelle Einrichtungen die identitätsstiftende Quartiersmitte bilden. Am Quartiersplatz ist ein Wohn- und Geschäftshaus mit Lebensmittelmarkt, Café und ergänzenden Läden (mit einer Verkaufsfläche von unter 2.000 qm) im Erdgeschoss zur Versorgung der künftigen Anwohner sowie Wohnen in den Obergeschossen geplant. Im südwestlichen Bereich des Teilbereichs Nord ist eine Kindertagesstätte (Kita) vorgesehen. Entlang des östlichen Teilbereichs Nord wird eine Büronutzung vorgesehen, die entlang der Schleussnerstraße nach Osten fortgeführt wird.

Auf dem ehemaligen DLB-Gelände soll eine nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung im westlichen Bereich und im östlichen Bereich Büro- und Serviceflächen sowie z. B. „Businesswohnen/Boardinghouse“ als Mischnutzung entwickelt werden –vgl. Abb. 2.

Erfordernis der Zielabweichung – Abweichungstatbestände

Der östliche und südliche Teil des Teilbereichs Nord ist im RPS/RegFNP 2010 plangraphisch als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ dargestellt. Im zentralen Bereich sind Teilbereiche als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ mit der Differenzierung „gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt. Weiterhin ist im RPS/RegFNP 2010 eine „Weiβfläche“ eingetragen. Von Südwest nach Nordost verläuft durch beide Teilbereiche die Grenze des Siedlungsbeschränkungsgebiets. Der Teilbereich Süd ist im RPS/RegFNP 2010 vollständig als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ dargestellt. Des Weiteren sind die textlichen Zielvorgaben des RPS/RegFNP 2010 zu berücksichtigen.

Die im Rahmenplan formulierten Entwicklungsziele der Stadt entsprechen nicht vollständig den regionalplanerisch relevanten Vorgaben im RPS/RegFNP 2010, daher beantragt die Stadt Neu-Isenburg die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens.

Folgende regionalplanerische Vorgaben sind Gegenstand des Zielabweichungsantrags:

- Die regionalplanerischen Dichtevorgaben (Ziel Z3.4.1-9) können vorauss. nicht eingehalten werden (anstatt einer Dichte von maximal 60 WE/ ha vorauss. 73 - 85 WE/ ha).
- Für Teilflächen des Teilbereichs Nord und die gesamte Fläche des Teilbereichs Süd soll von der regionalplanerischen Darstellung „Vorranggebiet Gewerbe, Bestand“ sowie den dazugehörigen textlichen Zielvorgaben (Ziele Z3.4.2-4, Z3.4.2-5) abgewichen werden (ca. 2,7 ha im Teilbereich Nord und ca. 2,2 ha im Teilbereich Süd) und anstatt „Vorranggebiet Siedlung“ ausgewiesen werden.
- Der für die Stadt Neu-Isenburg im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesene Bedarf an maximaler Wohnbaufläche in Höhe von 13 ha (Ziel Z3.4.1-4) wird voraussichtlich überschritten werden (Überschreitung insg. um ca. 5,7 ha: ca. 4,6 ha im Teilbereich Nord (inkl. Weißfläche) und ca. 1,1 ha im Teilbereich Süd).

Die weiteren für die Planung relevanten regionalplanerischen Zielvorgaben werden bei der Bauleitplanung beachtet. Dies betrifft insbesondere die Bestimmungen und Vorgaben zur Ausweisung eines „Vorranggebietes Siedlung, Bestand“ (Ziel Z3.4.1-3) und zur Ausweisung eines „Vorranggebietes Industrie und Gewerbe, Bestand“ - jeweils für Teilbereiche des Plangebietes (Ziele Z3.4.2-4 und Z3.4.2-5), für die Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (Ziel Z3.4.3-2) sowie für die das Plangebiet querende Grenze des Siedlungsbeschränkungsgebietes (Ziel Z3.4.4-1).

Sollte sich herausstellen, dass die Teilbereiche Nord und Süd nicht in einem Verfahren zur Zielabweichung geführt werden können, sollten die Verfahren getrennt weitergeführt werden.

Begründung der kommunalen Planungsabsicht

Die Überplanung des Plangebiets ist erforderlich, da ein Großteil des Areals seit mehreren Jahren brach liegt und bislang nicht entwickelt werden konnte. Nur mit einer Umnutzung des Plangebiets kann einem sogenannten Trading-down Effekt für das südliche Stadtgebiet entgegengewirkt und weitere städtebauliche Missstände vermieden werden.

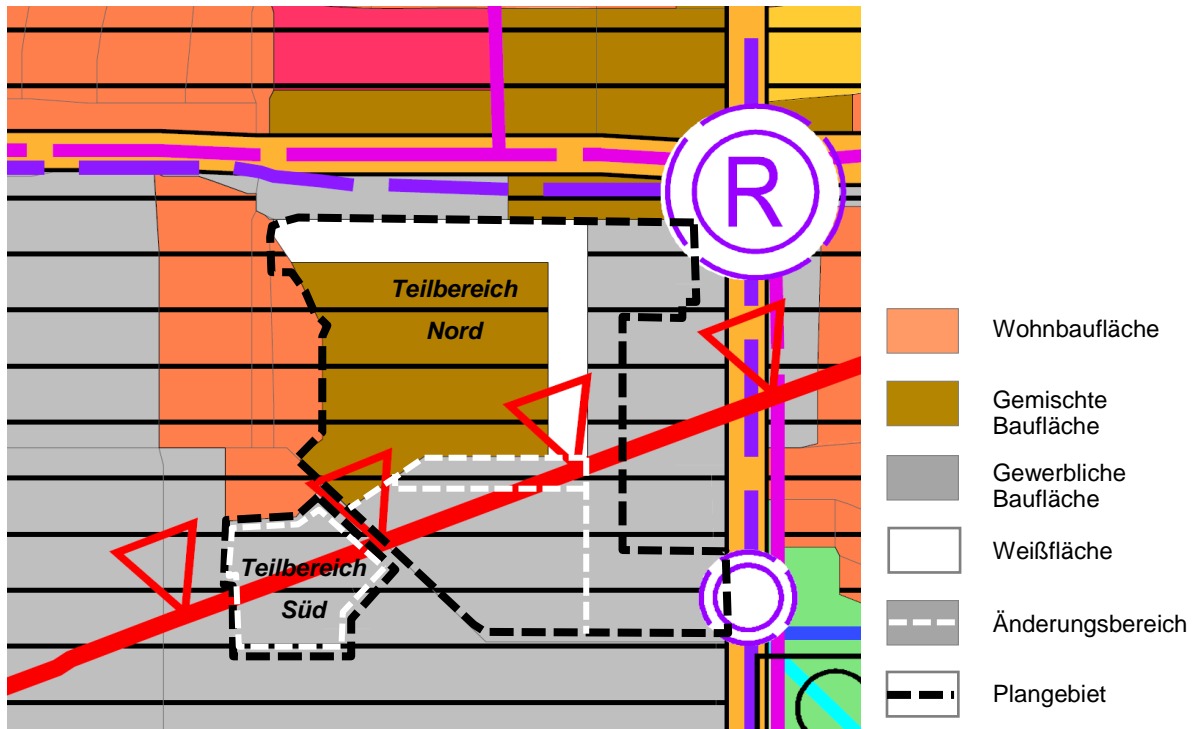
Bedingt durch die Nähe zum Flughafen Frankfurt liegen große Teile der Stadt innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes. Zudem ist das Stadtgebiet überwiegend von Waldflächen umgeben. Eine große Bedeutung kommt dadurch der Innenentwicklung auf Brachflächen und untergenutzten Flächen zu. Das in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum gelegene Areal stellt ein bedeutendes Potential für die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Stadt dar. Weitere Konversions- und/oder Reserveflächen, die für Wohn- und gemischte Nutzungen in Frage kämen, sind im Stadtgebiet nicht vorhanden. Die beschränkten städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt werden durch das „Stadtquartier Süd“ in Teilen kompensiert.

Mit der Entwicklung der Brache bedarf es keiner Inanspruchnahme bislang un bebauter Flächen. Damit entspricht die Planung der landesplanerischen Zielsetzung einer Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung im Vorrang vor einer Außenentwicklung und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach § 1 a BauGB.

Der Ballungsraum Rhein-Main ist auch künftig einem erheblichen Wachstumsdruck ausgesetzt. Auch in Neu-Isenburg wird sich der Trend eines leichten Anstiegs der Bevölkerungszahlen voraussichtlich weiter fortsetzen. Mit der Planung des „Stadtquartiers Süd“ soll auf die steigende Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt sowie in der Region angemessen reagiert werden. Mit der Entwicklung wird darüber hinaus ein in Neu-Isenburg unterrepräsentiertes Nachfragesegment im Bereich von neu gebauten Mehrfamilienwohngebäuden in zentraler Lage ermöglicht.

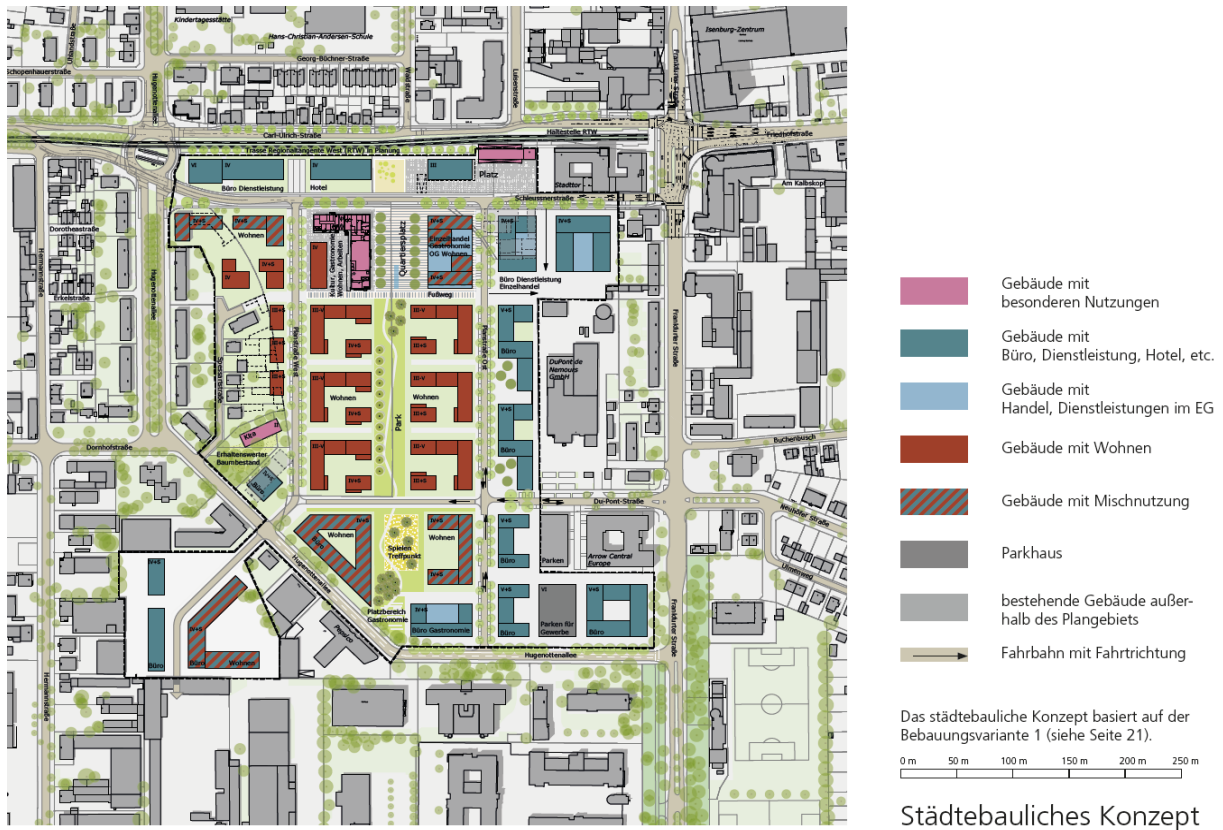
Der Verlust von Gewerbeflächen durch die Entwicklung des „Stadtquartiers Süd“ ist vertretbar. Die Stadt verfügt bereits über eine überdurchschnittliche Arbeitsplatzdichte im Vergleich zu allen Kommunen des Kreises Offenbach. Dem Verlust (ca. 4,9 ha) stehen größere ungenutzte und brach liegende Gewerbeflächen im Stadtgebiet gegenüber (ca. 12,1 ha). Auch innerhalb der geplanten gemischten Bauflächen des „Stadtquartiers Süd“ ist eine wohngebietsverträgliche gewerbliche Entwicklung möglich (ca. 2,7 ha). Insgesamt stellen die verbleibenden Flächen im Stadtgebiet ein für die Zukunft ausreichendes gewerbliches Entwicklungspotential dar.

Abbildung 1:
Auszug RegFNP 2010 mit Plangebiet und gekennzeichneten Änderungsbereichen



Plangraphik (ohne Maßstab): Regionalverband FrankfurtRheinMain / AS&P - Albert Speer & Partner GmbH, März 2015.

Abbildung 2: Rahmenplan „Stadtquartier Süd“



Plangraphik (ohne Maßstab): BS+ städtebau und architektur GbR / AS&P – Albert Speer & Partner GmbH, März 2015.