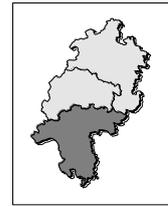


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt

- Geschäftsstelle -



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: VIII / 120.1

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag: 17.07.2015 - HPA 24.07.2015 - RVS	Tagesordnungspunkt : 5 5	Anlagen : -1-
---------------------------	--	--------------------------------	------------------

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

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

Schreiben der Stadt Neu-Isenburg vom 04. Mai 2015

Entscheidung

I

Gemäß § 8 Absatz 1 HLPG wird die Abweichung von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 für die Fläche des beantragten „Stadtquartiers Süd“ in Neu-Isenburg wie folgt zugelassen:

Stadtquartier Süd Neu-Isenburg -

Für die beabsichtigte Entwicklung als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Gewerbefläche incl. der Errichtung eines Nahversorgungsmarktes und ergänzenden Läden mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 2.000 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 60 Wohneinheiten je ha für den verstärkten Siedlungstyp im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S-Bahn-Haltepunkte ist zulässig. Der Umwandlung der Ausweisung von Flächen mit einer Gesamtgröße von 4,9 ha von „Vorranggebiet Gewerbe, Bestand“ in „Vorranggebiet Siedlung“ wird zugestimmt. Die Überschreitung des in Ziel 3.4.1-4, Tabelle 1 festgelegten maximalen Bedarfs an Wohnsiedlungsfläche von 13 ha um 5,7 ha ist zulässig.

II

Die als Anlage beigefügte Kartenskizze ist Bestandteil dieses Bescheides.

Begründung

I

Mit Schreiben vom 04. Mai 2015 hat die Stadt Neu-Isenburg, Kreis Offenbach, die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010 - StAnz. 42/2011 vom 17.10.2011) für das geplante „Stadtquartier Süd“ beantragt.

Die Stadt Neu-Isenburg beabsichtigt eine überwiegend brach liegende gewerbliche Fläche im Süden des Stadtgebietes zwischen Carl-Ulrich-Straße, Frankfurter Straße und Hugenottenallee zugunsten eines durchmischten Quartiers zum Wohnen und Arbeiten umzuwidmen. Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von rund 15 ha und liegt in zentraler Lage unmittelbar südwestlich an die Stadtmitte und den zentralen Versorgungsbereich an der Frankfurter Straße und das Neu-Isenburg-Zentrum anschließend –vgl. **Abbildung 1-**. Nach Nutzungsaufgabe der ehemals im Plangebiet ansässigen Bundesmonopolverwaltung für Branntwein (BfB) und der Firma Agfa wurde seit Mai 2012 in einem mehrstufigen Planungsprozess, der unter Einbezie-

hung einer breiten Öffentlichkeit sowie der Grundstückseigentümer und betroffenen Anlieger stattfand, der Rahmenplan „Stadtquartier Süd“ erarbeitet, der im Juli 2014 von der Stadtverordnetenversammlung als sonstige städtebauliche Planung nach § 1 Absatz 6 BauGB beschlossen wurde; vgl. auch Abbildung 2.

Abbildung 1: Lage des „Stadtquartier Süd“ im Stadtgebiet von Neu-Isenburg

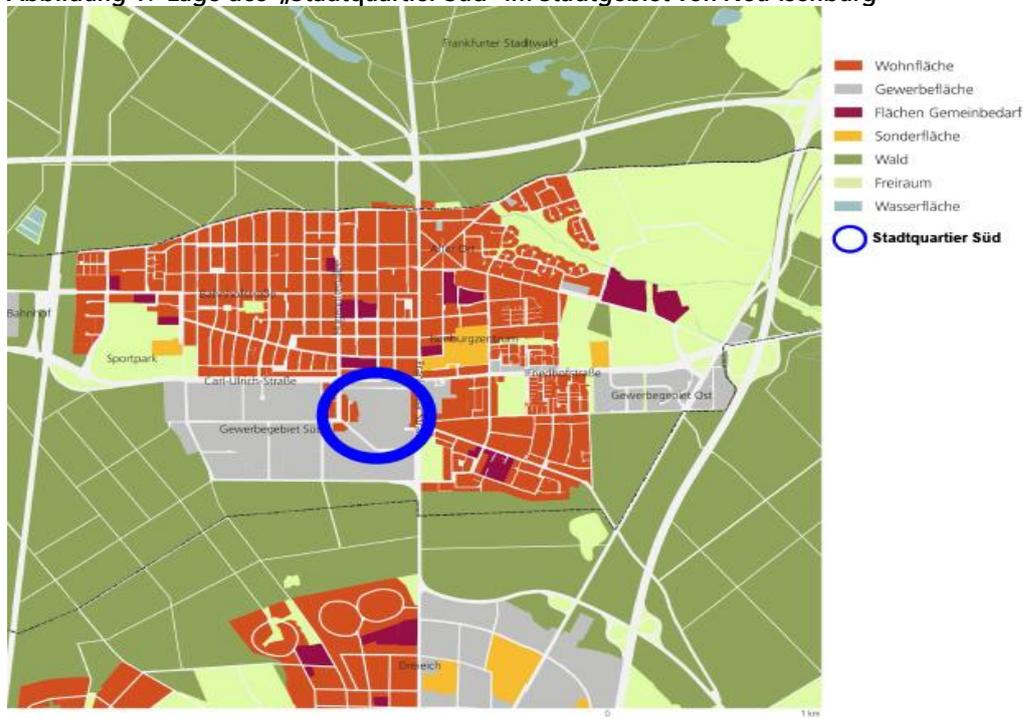
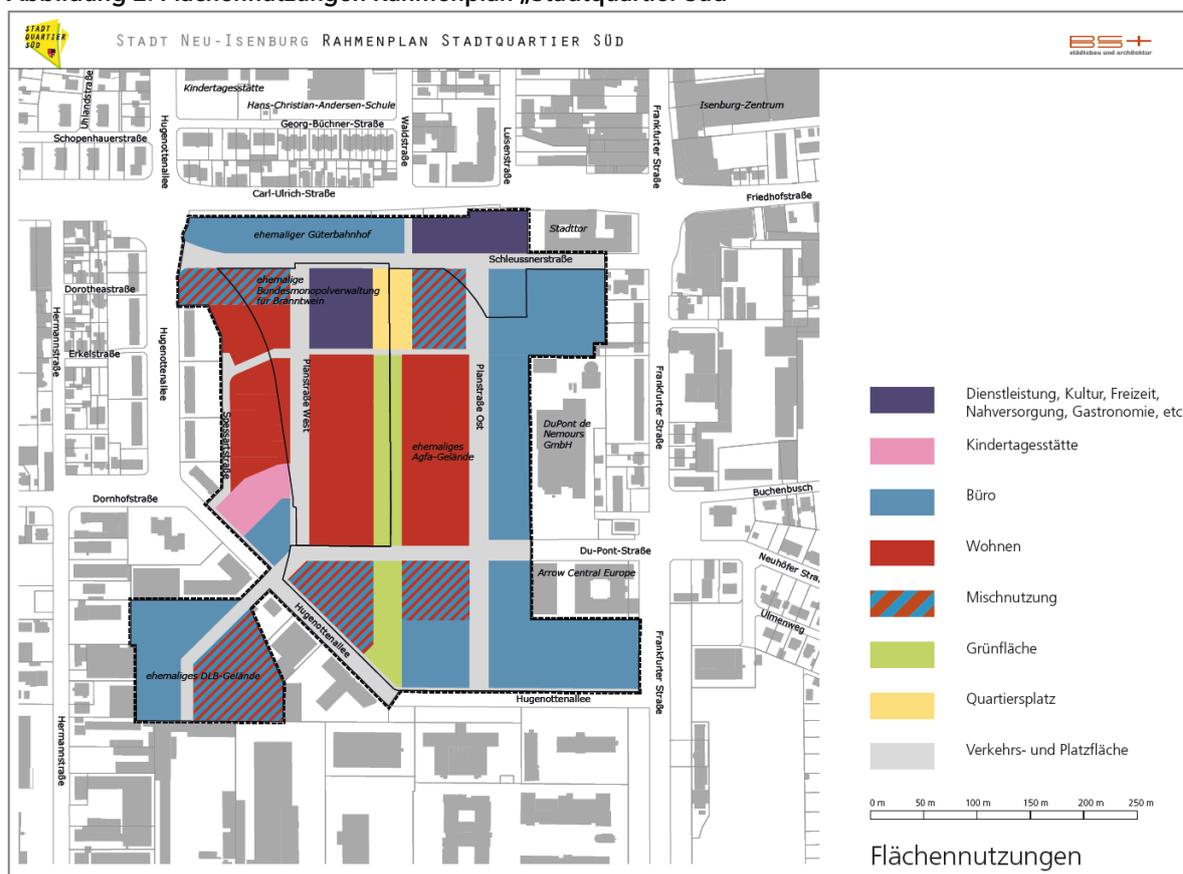


Abbildung 2: Flächennutzungen Rahmenplan „Stadtquartier Süd“



Plangraphik (ohne Maßstab): Büro BS+, Juli 2014

Das Plangebiet wurde in den „Teilbereich Nord“ und den „Teilbereich Süd“ gegliedert.

Die städtebauliche Konzeption sieht im Wesentlichen folgende Entwicklung vor:

Teilbereich Nord

Prägende Elemente der Planung sind der neue Quartiersplatz an der Schleussnerstraße und ein „Grünband“ zwischen den neuen Wohnbauflächen, das sich von Norden nach Süden als Parkanlage bis zur Hugenottenallee erstreckt. Der Park soll insbesondere wohnungsnahe Erholungsmöglichkeiten für die Bewohner und Beschäftigten im künftigen Quartier bieten. Entlang dieses Parks sind Mehrfamilienwohnhäuser vorgesehen, die über die Planstraßen Ost und West in Nord-Süd-Richtung erschlossen werden. An der Westgrenze wird mit ergänzender Wohnbebauung an die bestehende Wohnnutzung der rückwärtigen Spessartstraße angeknüpft. Büro- und Dienstleistungsnutzungen sind im östlichen Teil des Teilbereichs Nord vorgesehen. Am Quartiersplatz an der Schleussnerstraße sollen öffentliche und kulturelle Nutzungen wie Gastronomie, Nahversorgung, soziale und kulturelle Einrichtungen die identitätsstiftende Quartiersmitte bilden. Einen wesentlichen Beitrag hierzu sollen der Erhalt und die Umnutzung des historischen Gebäudeensembles der ehemaligen BfB am neuen Quartiersplatz leisten. Durch die Integration des Hauptgebäudes sowie der Halle im östlichen Seitenflügel an der Schleussnerstraße in das neue Quartier wird an die Historie des Areals erinnert. Am Quartiersplatz gegenüber der ehemaligen BfB ist ein Wohn- und Geschäftshaus mit Lebensmittelmarkt, Café und ergänzenden Läden im Erdgeschoss zur Versorgung der künftigen Anwohner sowie Wohnen in den Obergeschossen geplant. Für den Lebensmittelmarkt mit ergänzenden Läden ist eine Verkaufsfläche von unter 2.000 qm geplant, so dass ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb entsteht. Im südwestlichen Bereich des Teilbereichs Nord ist ein Standort für eine Kindertagesstätte (Kita) vorgesehen, die ihre Qualität insbesondere durch den erhaltenswerten Baumbestand auf dem Grundstück an der Hugenottenallee und die zentrale, aber ruhige Lage erhält. Mit der Kita soll insbesondere den neuen Bewohnern des „Stadtquartiers Süd“ eine nahe gelegene Möglichkeit der Kinderbetreuung angeboten werden. Entlang des östlichen Teilbereichs Nord sind die Belange des Betriebes DuPont hinsichtlich möglicher Lärmemissionen und -immissionen zu berücksichtigen. Planerisches Ziel ist die dauerhafte Erhaltung dieses Gewerbestandes bei gleichzeitiger Vermeidung von künftigen Nutzungskonflikten. Zwischen DuPont und der Schleussnerstraße sowie westlich an DuPont angrenzend wird daher Büronutzung vorgesehen, die entlang der Schleussnerstraße nach Osten fortgeführt wird.

Teilbereich Süd

Auf dem ehemaligen Gelände des Betriebshofes der Stadt Neu-Isenburg (DLB-Gelände) soll in Ergänzung der Entwicklung des Agfa-Geländes 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. Langfristig ist geplant, in Verlängerung der Planstraße West eine private Erschließungsstraße durch das DLB-Gelände nach Süden zur Rathenaustraße zu führen.

Die beabsichtigte Revitalisierung des nahe der Innenstadt gelegenen Geländes stellt für die Stadt Neu-Isenburg ein bedeutendes Potential für die städtebauliche Entwicklung dar.

Aktueller Planungsstand

Auf der Grundlage des Rahmenplanes für das „Stadtquartier Süd“ sollen nun die Bebauungspläne erarbeitet werden.

Teilbereich Nord - Bebauungsplan Nr. 55

Derzeit wird der Vorentwurf erarbeitet, bei dem alle Problem- und Aufgabenstellungen sowie die erforderlichen Fachgutachten definiert und bewältigt werden sollen. Die frühzeitige öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist im 3. Quartal 2015 vorgesehen.

Teilbereich Süd - Bebauungsplan Nr. 57 b

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan soll zeitnah erarbeitet werden, um im Rahmen des Aufstellungsverfahrens die erforderlichen Beteiligungsschritte nach BauGB durchführen zu können. Die Bearbeitung des Bebauungsplans soll parallel zum Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 55 erfolgen.

BestandssituationTeilbereich Nord

Das unmittelbar südwestlich des Stadtzentrums gelegene ca. 15 ha große Areal des „Stadtquartiers Süd“ wird im Norden durch die Schleussnerstraße, im Osten durch Wohn- und Gewerbegrundstücke an der Frankfurter Straße bzw. an der Du-Pont-Straße, im Süden und Südwesten durch die Gewerbegrundstücke an der Hugenottenallee sowie im Westen durch die Wohngrundstücke und gemischtgenutzten Grundstücke an der Spessartstraße begrenzt.

Umgebung Teilbereich Nord

Nördlich des Teilbereichs Nord liegt das ehemalige Güterbahnhofgelände, für das nach dem rechtswirksamen Bebauungsplan der westliche Bereich als Gewerbegebiet und der östliche Bereich als Kerngebiet festgesetzt sind. Die Gewerbeflächen im Westen liegen brach, im Osten befinden sich kerngebietstypische Nutzungen (Geschäftshaus, Spielothek, Gaststätte). Noch weiter nördlich, jenseits der Carl-Ulrich-Straße überwiegen im Osten Kerngebietsnutzungen und im Westen Wohnnutzungen. Das nur durch eine Straßenkreuzung vom Plangebiet getrennte Gebäudeensemble „Stadttor“ markiert den Auftakt für das Stadtzentrum Neu-Isenburgs, das insbesondere von kleinteiligem Einzelhandel, Dienstleistungsangeboten und kulturellen Nutzungen entlang der Frankfurter Straße sowie dem Einkaufszentrum „Isenburg-Zentrum“ geprägt ist. Die an den Teilbereich Nord unmittelbar östlich angrenzenden Flächen werden gewerblich genutzt. Hier sind die Firmen DuPont (Produktionsstätte von Fotopolymer-Druckplatten für den Flexo- und den Offsetdruck) und Arrow Central Europe GmbH (Bürogebäude) angesiedelt. Noch weiter östlich der Flächen der Firma DuPont und östlich der Frankfurter Straße befinden sich Wohnnutzungen und Sportanlagen.

Südlich bzw. südwestlich des Teilbereichs Nord grenzt das weitere „Gewerbegebiet Süd“ an, das von Büro- und Gewerbegebäuden und mittelständischen Gewerbebetrieben geprägt ist. Westlich des Teilbereichs Nord schließt entlang der Hugenottenallee Wohnbebauung an.

Bestand Teilbereich Nord

Das zentral gelegene sog. ehemalige Agfa-Gelände mit einer Fläche von rund 7,5 ha umfasst den größten Teil des Teilbereichs Nord und liegt brach. Die ehemalige Bebauung wurde rückgebaut, eine Altlastensanierung durchgeführt und abgeschlossen. Nördlich dieses Areals befindet sich an der Schleussnerstraße ein ca. 2.500 qm großes gewerblich genutztes Grundstück der Bleier & Voss Chemie OHG.

Im Nordwesten befindet sich das Gelände der ehemaligen Bundesmonopolverwaltung für Branntwein (BfB) mit einer Fläche von rund 2,9 ha und einer Vielzahl von unterschiedlichen, teils erhaltenswerten Gebäuden, die aktuell noch zu Lagerzwecken bzw. verwaltungstechnisch genutzt werden. Die ehemaligen Nutzungen zur Branntweinaufbereitung und -lagerung wurden 2013 aufgegeben, die Anlagen sind weitgehend rückgebaut worden, sodass keine Nutzung als Seveso-II-Betrieb mehr erfolgt.

Hieran westlich anschließend, zwischen dem Gelände der ehemaligen BfB und der Spessartstraße, findet sich eine gemischte Bebauung mit meist zweigeschossigen Wohngebäuden, teilweise mit Anschluss von rückwärtigen nicht störenden Gewerbebetrieben. Südlich hiervon an der Hugenottenallee befindet sich eine Baustoffhandlung.

Umgebung Teilbereich Süd

An den Teilbereich Süd grenzen im Südosten, Süden, Westen und Nordwesten gewerbliche Nutzungen an in Form von Büros und Handwerksbetrieben. Im Westen befindet sich unmittelbar benachbart ein gewerblicher Betrieb, der der Störfallverordnung nach der Seveso-II-Richtlinie unterliegt. Für den Betrieb wurde ein Gutachten des TÜV Hessen vom 14.10.2014 eingeholt. Danach wurde ermittelt, dass gegen eine Wohnbebauung, die außerhalb des errechneten Achtungsabstands vom 65 m zur Auslassöffnung des Seveso-II-Betriebes liegt, keine Vorbehalte seitens des Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Immissionsschutz bestehen, sofern die im Gutachten genannten Bedingungen eingehalten werden. Umsetzung des Gutachtens erfolgt auf Ebene des künftigen Bebauungsplanes.

Bestand Teilbereich Süd

Der Teilbereich Süd umfasst neben dem DLB-Gelände, das seit dem Jahr 2009 ungenutzt ist, auch die angrenzenden gewerblich genutzten Flächen, die nördlich und östlich des DLB-Geländes an der Hugenottenallee liegen.

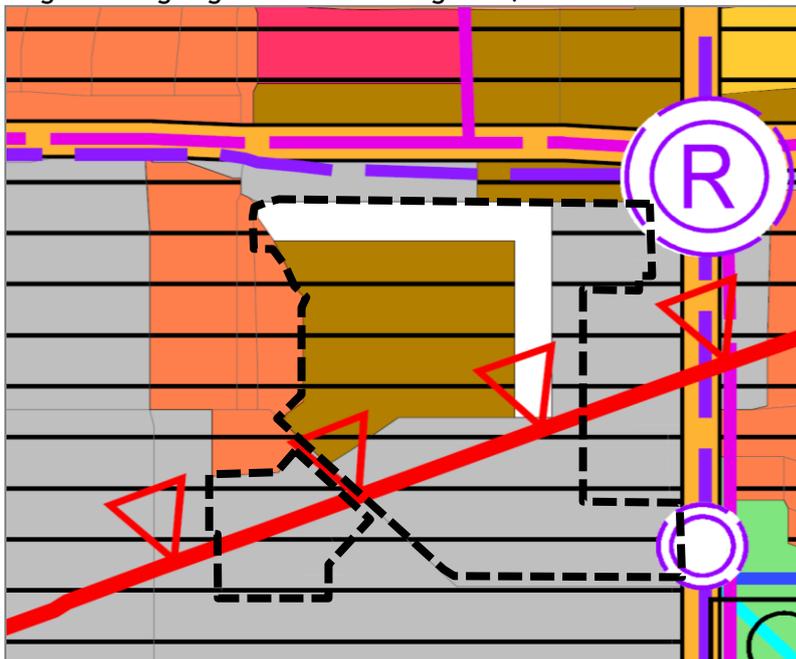
Der RPS/RegFNP 2010 trifft für das Plangebiet folgende Darstellungen:

- Gewerbliche Baufläche, Bestand
- Gemischte Baufläche, Bestand
- Weißfläche
- Grenze des Siedlungsbeschränkungsgebietes

Unmittelbar östlich anschließend sind folgende Planzeichen für das Gebiet von Relevanz:

- geplante Haltepunkt im Regionalverkehr
- Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr „geplant“

Abbildung 3: Auszug RegFNP 2010 mit Plangebiet (Teilbereiche Nord und Süd)



Bezüglich der flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen des RPS/RegFNP 2010 wird daher eine entsprechende RegFNP-Änderung im Bereich der gewerblichen Baufläche sowohl im Teilbereich Nord als auch im Teilbereich Süd erforderlich.

Für die regionalplanerische Beurteilung des Vorhabens ist zunächst von Bedeutung, dass für die im Teilbereich Nord geplante Nutzung von derzeit als Gemischte Baufläche dargestellten Flächen als Wohnbauflächen keine Abweichung von regionalplanerischen Zielen vorliegt, da diese Flächen gemäß Kapitel 3.4.1 des RPS/RegFNP 2010 zugleich Siedlungsgebiete im Sinne des Regionalplans Südhessen sind.

Für Teilflächen des Teilbereichs Nord (ca. 2,7 ha) und die gesamte Fläche des Teilbereichs Süd (ca. 2,2 ha) soll dagegen von der regionalplanerischen Darstellung „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ sowie den dazugehörigen textlichen Zielvorgaben (Ziele Z3.4.2-4, Z3.4.2-5) abgewichen werden und anstatt „Vorranggebiet Siedlung“ mit der Darstellung „Wohnbaufläche“ und „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen werden. 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 Flächen für ein Wohngebiet bzw. Mischgebiet 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, auch eine Änderung des RegFNP wird erforderlich werden.

Mit den im Stadtquartier Süd geplanten Wohngebieten bzw. Wohngebietsanteilen wird der in Ziel 3.4.1- Tabelle 1 des RPS/RegFNP 2010 festgesetzte maximale Bedarf an Wohnsiedlungsfläche für die Stadt Neu-Isenburg von 13 ha überschritten um ca. 5,7 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 eine Abweichung von den regionalplanerischen Zielen des RPS/RegFNP 2010 vor.

Allerdings ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass keine zusätzlichen Flächen erstmals in Anspruch genommen werden, sondern es sich um die Umstrukturierung einer bestehenden Gewerbebrache in Gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen handelt. Es findet somit für den Bereich der Stadt Neu-Isenburg eine interne Verschiebung der Flächenwerte von Industrie und Gewerbe hin zu Wohnsiedlungsfläche statt.

Die Stadt Neu-Isenburg ist im RPS/RegFNP 2010 als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen und kann hinsichtlich des Siedlungstyps dem Siedlungstyp „im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte“ zugeordnet werden. Ziel 3.4.1-9 sieht für diesen Siedlungstyp einen Dichtewert von 45 bis 60 Wohneinheiten (WE) je ha vor. Nach dem Rahmenplan kann im Stadtquartier Süd mit einer drei- bis fünfgeschossigen Bebauung eine städtebaulich verträgliche Dichte gewährleistet werden. Diese Planung, die von ca. 500 bis 580 Wohneinheiten auf einer Gesamt-Bruttowohnbaufläche von 6,8 ha ausgeht, entspricht somit einem Dichtewert von ca. 73 WE bis 85 WE.

Für diesen Fall ist eine Abweichung von den regionalplanerischen Zielen nach Z3.4.1-9 des RPS/RegFNP 2010 gegeben.

Die Stadt plant darüber hinaus, mit der Entwicklung des Stadtquartiers Süd auch einen Lebensmittelvollversorger mit ergänzenden Läden und einer Gesamt-Verkaufsfläche von bis zu 2.000 m² zu errichten. Dieser Markt ist am nordöstlichen Rand des Teilbereichs Nord vorgesehen, einem Bereich, der derzeit im RPS/RegFNP2010 als Weißfläche (Nummer 41) dargestellt ist. Damit sollen die Einzelhandelsstrukturen gestärkt und die verbrauchernahe Grundversorgung für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Wohnortnähe für das zu entwickelnde neue

Quartier sowie die westlich und östlich anschließenden bestehenden Wohngebiete sichergestellt werden. Der Versorgungskern und der zentrale Versorgungsbereich für das Stadtgebiet Neu-Isenburg konzentrieren sich aktuell unmittelbar nordöstlich des Plangebietes entlang der Frankfurter Straße und der Friedhofstraße sowie im dort gelegenen Sondergebiet Nahversorgung. Nach der Verträglichkeitsstudie „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Supermarktes an der Schleussnerstraße in Neu-Isenburg“ – BBE-2015, wird der Standort als potenzieller Nahversorgungsstandort bewertet, da unmittelbar nördlich ausgedehnte Wohngebiete anschließen und somit eine integrierte Lage gegeben sei. Die Verträglichkeitsstudie gelangt zu dem Ergebnis, dass keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten seien. Die Anbindung des neu geplanten Standorts in der Quartiersmitte an der Schleussnerstraße an den ÖPNV ist bereits gewährleistet durch innerstädtische und regionale Busverbindungen sowie Straßenbahn, eine weitere Verbesserung ist durch Ausbau der Regionaltangente West und Verlängerung der Straßenbahnlinie 17 geplant. Nach Ziel 3.4.3-3 des RPS/RegFNP 2010 widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben in den gewerblichen Bauflächen den Zielen der Raumordnung. Vorliegend ist die Errichtung des Lebensmittelmarktes in einem Bereich geplant, der derzeit als Weißfläche dargestellt ist und künftig als gemischte Baufläche ausgewiesen werden soll. Nach Ziel 3.4.3 -Unterpunkt SO Nahversorgung- ist in städtebaulich integrierten Lagen für den Bau einzelner Lebensmittelvollversorger bis 2.000 m² Verkaufsfläche, welche der Nahversorgung dienen, die Darstellung eines Sondergebietes Nahversorgung im Regionalen Flächennutzungsplan grundsätzlich nicht erforderlich; die Darstellung als gemischte Baufläche ist in der Regel ausreichend.

Eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung und Landesplanung liegt insofern nicht vor.

Die geplante Umnutzung des überwiegend gewerblich geprägten Geländes entspricht dem planerischen Willen der Stadt Neu-Isenburg, für die künftige städtebauliche Entwicklung der Kommune Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnbauflächen zu bieten, zumal in räumlicher Nähe zum Innenstadtbereich. Die Stadt sieht ihr Vorhaben im Einklang mit den Zielen des RegFNP, wonach die Siedlungsentwicklung vorrangig in Städten und Gemeinden im Verlauf der Verkehrsachsen erfolgen soll. Nach Einschätzung der Stadt besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt wie in der Region. Als Faktoren führt sie hierzu die bisher leicht angestiegenen Bevölkerungszahlen an, die sich dynamischer entwickelt haben, als in der Vorausschätzung für das Jahr 2030 angenommen war. Weiter führt sie an, dass Neu-Isenburg im unmittelbaren Umland von Frankfurt mit einer guten Anbindung über ÖPNV liegt, somit als Kommune allgemein wie auch für das geplante Stadtquartier Süd mit qualitativ hochwertigen Standortfaktoren punkten kann sowie letztlich die angestrebte attraktive Gestaltung des geplanten Stadtquartiers Süd zu einer hohen Nachfrage führen wird.

Damit erscheint eine städtebaulich angemessene Entwicklung des brach liegenden Areals zu einem Wohngebiet mit Lebensmittelmarkt, Quartiersmitte, Dienstleistungs- und kulturellen Angeboten, KiTa und Grünflächen, aber auch nicht störendem Gewerbe als zielführend. Der Gefahr eines drohenden Verfalls der großen gewerblichen Flächenbrache kann damit auf städtebaulich und regionalplanerisch sinnvolle Weise entgegengewirkt werden.

Darüber hinaus korreliert die Einschätzung der Stadt 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.

Im Bereich der Gewerbeflächen besitzt die Stadt nach eigener Einschätzung derzeit ungenutzte und brach liegende Gewerbeflächen in einer Größe von ca. 12,1 ha. Mit der Entwicklung des Stadtquartiers Süd soll in gemischten Bauflächen eine gewerbliche Entwicklung auf ca. 2,7 ha ermöglicht werden. Die Umwidmung einer derzeit noch als Gewerbliche Baufläche ausgewiesenen Fläche von 4,9 ha in Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen führt somit nur zum realen Verlust von rd. 2,2 ha Gewerbefläche. Gewerbliche Entwicklungsflächen im übrigen Stadtgebiet stehen der Stadt noch in einer Größenordnung von ca. 7,2 ha zur Verfügung, was sie als ausreichend erachtet, um die Nachfrage für die nächsten Jahre abdecken zu können.

Die Stadt Neu-Isenburg bewertet das geplante „Stadtquartier Süd“ hinsichtlich folgender Faktoren als positiv:

- Umnutzung einer brachgefallenen Gewerbefläche, Vermeidung von „Trading-down-Effekten“
- Verzicht auf Neuausweisung von Flächen im Außenbereich,
- an örtliche Gegebenheiten und Nachfrage angepasste attraktive Wohnbebauung,
- Schaffung von Grünstrukturen,
- Stärkung der sozialen Infrastruktur durch Bau einer Kinderbetreuungseinrichtung, Dienstleistungsangeboten sowie Räumen für kulturelle Aktivitäten
- Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Wohnortnähe für das neue Wohngebiet und anschließende Wohngebiete,
- gute Anbindung des Areals an den ÖPNV
- Belebung des Innenstadtbereichs von Neu-Isenburg
- Schaffung von gewerblichen Bereichen, die eine wohnungsnahe Arbeitstätigkeit ermöglichen.

II

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

Von dem **Regionalverband FrankfurtRheinMain (RV)** werden zu dem Teilbereich Nord inhaltlich keine Bedenken geltend gemacht. Allerdings sei eine Änderung des RPS/RegFNP 2010 erforderlich, da die Fläche derzeit im Wesentlichen als Gemischte Baufläche, Bestand, als Gewerbliche Baufläche, Bestand und als Weißfläche dargestellt sei; die Einleitung des RegFNP-Änderungsverfahrens werde erfolgen, sobald eine Zulassung der Abweichung ergangen sei. Zu dem Teilbereich Süd werden Bedenken dahingehend geäußert, dass die geplante gemischte Baufläche mitsamt der beabsichtigten Wohnnutzung vollständig von gewerblichen Bauflächen umschlossen wäre. Mit entsprechenden Gutachten sei daher zu klären, ob ein Bebauungsplan die Konflikte, die durch Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe -incl. der Seveso-II-Störfallproblematik in unmittelbarer Nachbarschaft- entstehen, lösen kann.

Von **Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement** werden keine Einwände erhoben. Es weist aber darauf hin, dass eine leistungsfähige verkehrliche Anbindung an das klassifizierte Straßennetz mittels Verkehrsgutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nachzuweisen sei.

Die **Industrie- und Handelskammer Offenbach** steht der Planung der Stadt Neu-Isenburg kritisch gegenüber, da durch den Verlust an Gewerbeflächen der kurzfristige Gewerbeflächenbedarf an dem interessanten Gewerbestandort Neu-Isenburg nicht mehr befriedigt werden könne. Der ausgleichslose Verlust von 2,2 ha Gewerbeflächenpotential sei nicht hinnehmbar, ein Gewerbeflächenkonzept der Stadt Neu-Isenburg sei für die weitere Entwicklung dringend erforderlich. Die IHK erachtet außerdem eine Büronutzung an der nordöstlichen Seite an der Hugenottenallee sowie auf dem ehemaligen DLB-Gelände für zwingend erforderlich, um den Standort der dort angrenzenden Unternehmen nicht zu gefährden.

Der **Kreisausschuss des Kreises Offenbach** teilt mit, dass ihm das Vorhaben bereits bekannt gewesen und von ihm im Rahmen der Schulentwicklungsplanung bereits Vorsorge getroffen worden sei. Einwände werden nicht erhoben. Es erfolgen die Hinweise, dass das Vorhaben in der Wasserschutzgebiets-Zone IIIA diverser Brunnen der Stadtwerke Neu-Isenburg liegt und vor Ausweisung von Wohnbauflächen zu prüfen sei, welche technischen und baulichen Voraussetzungen für ein „gesundes Wohnen“ geschaffen werden müssen.

Die **Stadt Mörfelden-Walldorf** erhebt Bedenken, da sie eine Raumverträglichkeit weder für die Überschreitung der maximalen Wohnbaufläche noch für die Überschreitung der Dichtewerte gegeben sieht. Auch sei ein planerischer Verweis auf die künftige Regionaltangente West nicht zielführend, da deren konkrete Planung und Verwirklichung noch nicht absehbar sei, diese somit nicht zeitnah zur Verfügung stehe. Die Abwicklung der zusätzlichen Verkehrsanteile sowohl des Einzelhandels als auch der Wohnbauflächen sei durch Verkehrserhebungen und -Gutachten zu bewerten und eine Belastung der umliegenden Bundes- und Landesstraßen auszuschließen. Der geplante Einzelhandel gehe über den Eigenbedarf hinaus, eine Gesamtbetrachtung im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes und Nachweis der Verträglichkeit sei erforderlich.

Die **Stadt Offenbach am Main** hat keine Bedenken, ebenso wie die **Stadt Dreieich**, die allerdings darauf hinweist, dass die Verkehrs- und Lärmbelastung im Bebauungsplanverfahren vertieft zu prüfen seien.

Das **Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.1 -Regionalplanung-**, hat keine Bedenken, weist allerdings auf die Lage innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets hin.

Das **Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt**, hat keine Bedenken gegen die geplante Entwicklung des Stadtquartiers Süd geäußert. Es erfolgen aber Hinweise und Anmerkungen zu dem Themenbereich Boden- und Immissionsschutz und zu wasserwirtschaftlichen Belangen, die auf der nächsten Planungsebene (Aufstellung Bebauungsplan) zu berücksichtigen sind.

Die Stadt Frankfurt am Main, das **Regierungspräsidium Darmstadt, Obere Naturschutzbehörde** und die **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat Bergaufsicht**, haben keine Bedenken gegen das Vorhaben erhoben.

Von der **Stadt Langen** liegt keine Stellungnahme vor.

III

Eine Abweichungszulassung ist erforderlich, da

- die geplante Wohnbaufläche und Gemischte Baufläche auf Teilflächen von ca. 2,7 ha (Teilbereich Nord) und ca. 2,2 ha (Teilbereich Süd) im Widerspruch zu den an diesen

Stellen 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.
- 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. Die Überschreitung beträgt 5,7 ha.
- die Planung von ca. 500 bis 580 Wohneinheiten auf einer Gesamt-Bruttowohnbaufläche von 6,8 ha die in Ziel 3.4.1-9 definierte Obergrenze eines Dichtewertes von 45 bis 60 Wohneinheiten (WE) je ha überschreitet.

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 Abweichung. Für die geplante Entwicklung als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Gewerbefläche incl. der Errichtung eines Nahversorgungsmarktes und ergänzender Läden mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 2.000 m² wird die Abweichung von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 zugelassen. Der Umwandlung einer Gesamtfläche von 4,9 ha von „Vorranggebiet Gewerbe“ in „Vorranggebiet Siedlung“ und der Überschreitung des oberen Tabellenwertes für den Bedarf an Wohnsiedlungsfläche wird zugestimmt. Eine Überschreitung des in Ziel 3.4.1-9 festgelegten oberen Dichtewertes von 60 Wohneinheiten je ha für den verstärkten Siedlungstyp im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S-Bahn-Haltepunkte ist zulässig.

Zur Begründung ist Folgendes auszuführen:

Die geplante Umnutzung von großräumigen gewerblichen Brachflächen in ein durchmischtes Wohnquartier mit Nahversorgungsmarkt wird aus regionalplanerischer Sicht befürwortet. Die Zielvorstellungen der Stadt Neu-Isenburg sind regionalplanerisch nachvollziehbar und entsprechen 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 Stadt Neu-Isenburg liegt unmittelbar südlich der Metropole Frankfurt im unmittelbaren Verdichtungsraum. Mit dem geplanten

Anteil an Wohnbaufläche, mit dem rund 500 bis 580 Wohneinheiten für ca. 950 bis 1.100 Einwohner entstehen sollen, kann ein Teil zur Deckung des Bedarfs beigetragen werden. Das Stadtquartier Süd liegt zentral im südlichen Stadtgebiet von Neu-Isenburg, unweit des Stadtzentrums und des zentralen Versorgungsbereiches. Es liegt zudem in unmittelbarer Nähe zu Haltestellen des ÖPNV, die Anbindung an die Westtangente und S-Bahn befinden sich in Planung, entsprechende Haltestellen werden gut fußläufig erreichbar sein. Die Planung eines durchmischten Quartiers mit hohen Anteilen an Wohnbaufläche ist in dieser Lage städtebaulich sinnvoll, die damit einhergehende Abweichung der künftigen Flächennutzung ist regionalplanerisch vertretbar.

Die geplante Aufgabe von Gewerblichen Bauflächen in einer Größenordnung von ca. 4,9 ha zugunsten von Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen kann aus regionalplanerischer Sicht akzeptiert werden, zumal es sich um die Umwandlung einer weitgehenden Gewerbebranche in zentraler Lage Neu-Isenburgs, direkt im Anschluss an den zentralen Versorgungsbereich, handelt. Für diesen bislang im RPS/RegFNP 2010 als „Vorranggebiet Gewerbe, Bestand“ ausgewiesenen Bereich hat sich bereits seit geraumer Zeit keine anderweitige gewerbliche Nutzung abgezeichnet, dafür konnte aber unter umfassender Beteiligung von Bürgern, Eigentümern und Anwohnern eine tragfähige Rahmenplanung für den Stadtumbau entwickelt werden. Die durch die Entwicklung des Stadtquartiers Süd induzierte Überschreitung des oberen Tabellenwertes nach Z3.4.1-4 wird als vertretbar eingeschätzt, da es sich vorliegend nicht um die Erschließung zusätzlicher, bislang nicht in Anspruch genommener Flächen handelt, sondern um die Umstrukturierung eines innerstädtischen, zentral gelegenen Gebietes, das zuvor bereits seit mehreren Jahrzehnten anthropogen genutzt wurde. Die geplante Umstrukturierung trägt auch den seit Aufstellung des RPS/RegFNP geänderten wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen Rechnung, die von der Stadt Neu-Isenburg im Rahmen des seit Mai 2012 laufenden mehrstufigen Planungsprozess unter Einbeziehung der Öffentlichkeit und der Betroffenen einbezogen wurden.

Der Überschreitung des Tabellenwertes für Wohnsiedlungsflächen steht eine Reduzierung der Flächen für gewerbliche Nutzung gegenüber. Die Stadt Neu-Isenburg hat in ihrer Begründung des Abweichungsantrages an diesem Punkt schlüssig dargelegt, dass dennoch ausreichend gewerbliche Flächenpotentiale kurz- und mittelfristig zur Verfügung stehen – nicht zuletzt auch in den auszuweisenden Gemischten Bauflächen innerhalb des „Stadtquartiers Süd“.

Gemäß RPS/RegFNP 2010, Ziel 3.4.1-9 werden für verschiedene Siedlungstypen Dichtewerte je ha Bruttowohnbauland 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 20.03.2014, 4 C 448/12.N). Für den verdichterten Siedlungstyp im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S-Bahn-Haltepunkte ist ein Dichtewert von 45 bis 60 WE je ha vorgesehen. Im derzeitigen Stand der Planung ist davon auszugehen, dass die Obergrenze des zulässigen Dichtewertes überschritten wird. Für diesen Fall ist 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 die Abweichung von dem oberen Dichtewert von 60 Wohneinheiten je ha zugelassen. Für die Zulassung der Abweichung an diesem Punkt spricht zudem die Lage des Plangebietes unmittelbar anschließend an die derzeitigen innerstädtischen Kerngebiete und in unmittelbarer Nähe zu den geplanten Haltepunkten der S-Bahn und der Regionaltangente West.

Die Zulassung des großflächigen Einzelhandelsvorhabens in dem zu entwickelnden Stadtquartier Süd wird befürwortet. Die Ansiedlung entspricht 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 Lebensmittelmarkt wird sich die Nahversorgungssituation sowohl für das geplante Quartier als auch für die bestehenden unmittelbar angrenzenden Wohngebiete verbessern. Der Standort ist im Hinblick auf die Lage in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum des Mittelzentrums Neu-Isenburg, die unmittelbar anschließenden Wohnbereiche (Bestand und Planung) und den bereits gewährleisteten Anschluss an den ÖPNV als integriert anzusehen. Auch nach der Verträglichkeitsstudie „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Supermarktes an der Schleussnerstraße in Neu-Isenburg“ - BBE-2015, wird der Standort als potenzieller Nahversorgungsstandort bewertet. Die Verträglichkeitsstudie gelangt zu dem Ergebnis, dass infolge der geplanten Ansiedlung des Lebensmittelvollversorgers mit einer Verkaufsfläche bis zu 2.000 m² im nordöstlichen Bereich des Stadtquartiers Süd keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten seien

Die Bedenken der **Stadt Mörfelden-Walldorf** zu den zu erwartenden negativen Auswirkungen des geplanten Einzelhandels -über den Bereich der Stadt Neu-Isenburg hinaus- werden daher nicht geteilt.

Die von **Hessen Mobil**, der **Stadt Dreieich** und der **Stadt Mörfelden-Walldorf** angesprochenen verkehrlichen Belange sind im Rahmen der anstehenden Bebauungsplanverfahren zu behandeln. Erforderlichen Verkehrsgutachten sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erstellen.

Soweit die **Stadt Mörfelden-Walldorf** beanstandet, dass sowohl die Überschreitung der maximal zulässigen Wohnbaufläche als auch der Dichtewerte nicht raumverträglich seien, kann dem nicht gefolgt werden. Aus den bereits aufgeführten Gründen, insbesondere

- der Lage Neu-Isenburgs an der Siedlungsachse Frankfurt-Langen-Darmstadt
- der Lage des Plangebietes direkt südwestlich des Stadtzentrums von Neu-Isenburg
- der guten Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV / (geplante) S-Bahn

und im Hinblick darauf, dass es sich um

- eine Maßnahme der Innenstadtentwicklung und Nachverdichtung
- eine Entwicklung aus aktueller/anstehender Gewerbebranche

handelt, werden zum Einen die Grundzüge der Planung nicht berührt und andererseits ist die Maßnahme unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar.

Nach den nachvollziehbaren Berechnungen der Stadt Neu-Isenburg ist erkennbar, dass trotz der geplanten Umnutzung von 4,9 ha Gewerbefläche im Bereich des SQS weiterhin hinreichend gewerbliche Flächenreserven vorhanden sind. Da im SQS auch gemischte Bauflächen ausgewiesen werden sollen, für die der Anteil gewerblicher Nutzung mit rd. 2,7 ha angerechnet werden kann, geht die Stadt von einem realen Negativ-Saldo für gewerbliche Flächen von 2,2 ha aus und weiterhin zur Verfügung stehenden gewerblichen Entwicklungsflächen im übrigen Stadtgebiet in einer Größenordnung von ca. 7,2 ha. Den Bedenken der **Industrie- und Handelskammer** kann daher nicht gefolgt werden.

Die vom **Regierungspräsidium Darmstadt** vorgetragene Hinweise zu boden-, immissionschutzrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Belangen werden zur Kenntnis genommen. Die genannten Belange sind Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Soweit auf die Lage im Siedlungsbeschränkungsbereich verwiesen wird, ist ein Verstoß gegen Ziel 3.4.4-1, wonach die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete nicht zulässig ist, vorliegend nicht

gegeben, da es sich bei dem Plangebiet um Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes handelt, die einer städtebaulichen Umstrukturierungsmaßnahme zugeführt werden.

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

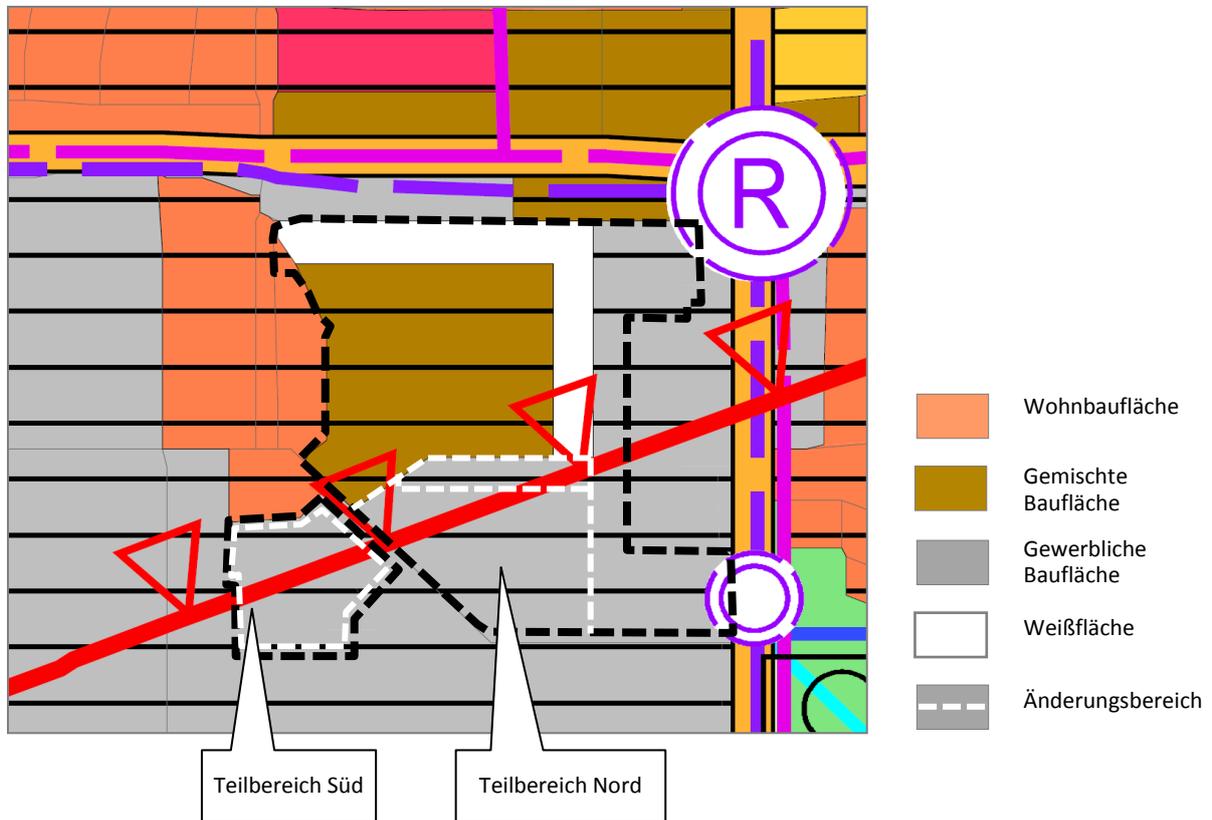
III 31.2
Horst Arnold

17. Juni 2015
Tel.: 12 - 8923

Der Geltungsbereich der Abweichung vom Dichtewert Z-3.4.1-9 bezieht sich auf die auszuweisenden Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen innerhalb des Plangebietes des Stadtquartiers Süd.

Auszug RegFNP 2010 mit Plangebiet und den gekennzeichneten Änderungsbereichen

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



Auszug RegFNP 2010 mit Plangebiet, mögliche künftige Darstellung

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

