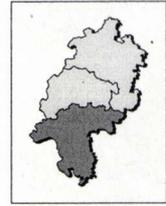


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt

- Geschäftsstelle -



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: VIII / 69.0

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

Abweichung von den regionalplanerischen Festlegungen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP) zur Ausweisung eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe/Planung für einen Teilbereich der ehemaligen Ray-Barracks-Kaserne der Kreisstadt Friedberg (Hessen)

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.

Mit Schreiben vom 14. August 2013 wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

Mit freundlichen Grüßen



Johannes Baron
Regierungspräsident



Kreisstadt Friedberg (Hessen) - Der Magistrat -
Postfach 100964 - 61149 Friedberg (Hessen)

Regierungspräsidium Darmstadt
Dezernat III 31.2
z.H. Frau Langsdorf-Roth
Wilhelminenstraße 1 - 3
64283 Darmstadt

Stadtbauamt

Dienstgebäude: Große Klostersgasse 6
61169 Friedberg (Hessen)
Internet: www.friedberg-hessen.de

Fax: 06031 18395
Vermittlung: 06031 88 - 1

Auskunft erteilt: Frau Dr. Christiane Pfeffer
Zimmer: 11
Durchwahl: 88-298
E-Mail: Christiane.Pfeffer@Friedberg-Hessen.de

Ihre Nachricht vom, Ihr Zeichen:

Unser Zeichen:
60/DrPf

Datum:
05.08.2013

Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 4. Juli 2013 beantragen wir bezüglich der auf anliegendem Plan dargestellten Fläche der ehemaligen Ray Baracks Kaserne die Zielabweichung von den Zielen des Regionalplans, und zwar von der Darstellung

**alt: „Vorranggebiet Siedlung, Planung“
in**

neu: „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“

(s. anliegender Plan)

Begründung:

Im geltenden regionalen Flächennutzungsplan ist der Großteil der Kaserne als gemischte Baufläche dargestellt, da im Zuge des Aufstellungsverfahrens die zukünftige Nutzung des Kasernengeländes noch offen war.

Die Stadt Friedberg hat inzwischen gemeinsam mit der Eigentümerin des Geländes, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, eine Machbarkeits- und Finanzierungsstudie mit Masterplan erstellen lassen, die im Juni 2012 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde. Auch nach dieser Studie kann für größere Teile der Kasernenfläche noch keine endgültige Aussage über konkrete, räumlich zuordenbare Nutzungsziele gemacht werden.

Zweifelsfrei ist aber die Zielsetzung für die Flächen zwischen der Bahnanlage und der in Ost-West-Richtung durch die Kaserne verlaufenden Haupterschließungsstraße: Ausgehend von den das ehemalige Kasernengelände umgebenden Nutzungen ist hier eine gewerbliche Nutzung

Öffnungszeiten:

Mo. – Do. 08:00 – 12:30 Uhr
Dienstag 16:00 – 18:00 Uhr
Freitag 08:00 – 12:00 Uhr

Bankverbindungen:

Sparkasse Oberhessen	BLZ 518 500 79	Konto 51 000 080
Volksbank Mittelhessen	BLZ 513 900 00	Konto 840 540 03
Postbank Frankfurt / Main	BLZ 500 100 60	Konto 12 060 601

Partnerstädte: Villiers-sur-Marne (F) und Magreglio (I)

USt.-Id.-Nr.: DE 112 591 486

St.-Nr.: 020 226 10269

vorgesehen, denn im Süden grenzt das Industriegebiet Süd an, das in rechtsgültigen Bebauungsplänen als GI-Fläche gemäß § 9 BauNVO festgesetzt ist.

Um die planerischen Zielsetzungen des Masterplans für diese Teilfläche zu erreichen, ist die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans – dies wurde bereits beim Regionalverband beantragt - und ein Zielabweichungsverfahren von den Zielvorgaben des Regionalplanes erforderlich.

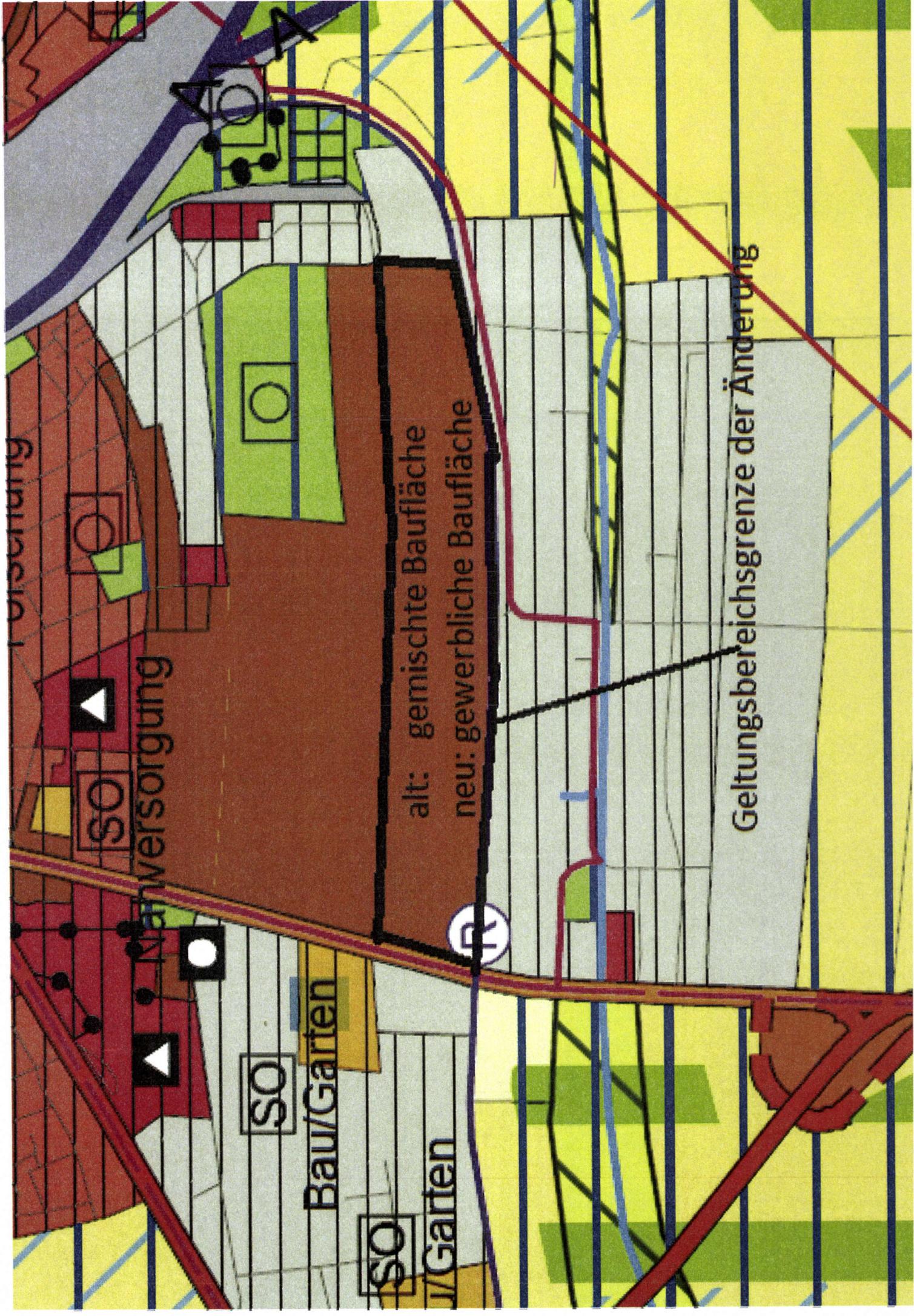
Diese Verfahren sollen bereits jetzt durchgeführt werden,

- um einerseits eine zügige Verwertung des im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben stehenden Kasernengeländes zu ermöglichen, sodass aus dem dann geänderten regionalen Flächennutzungsplan im Falle konkreter Nutzungsanfragen Teil-Bebauungspläne entwickelt werden können
- und um andererseits für die südlich der Bahn direkt angrenzenden **Industriegebiete** Rechtssicherheit zu schaffen, in dem Sinne, dass heranrückende, immissionsempfindliche Nutzungen nicht die durch Bebauungsplan vorgegebenen Nutzungsmöglichkeiten beschränkt.

Eine textliche Begründung ist beigefügt (s. anliegender Erläuterungsbericht). Zum jetzigen Zeitpunkt können aber noch keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden, da zum einen die Entwicklung der Kaserne auf Grund ihrer Größe von rd. 74 ha etliche Jahre dauern wird und zum anderen die konkreten Nutzungen noch nicht feststehen, so dass noch keinerlei Angaben, z.B. zur Ökobilanz oder zum Verkehrsaufkommen, getroffen werden können. Erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden erforderliche konkrete Gutachten z.B. zu Artenschutz, Verkehr, Lärm, Boden, etc. möglich. Die notwendigen Umweltberichte werden ebenfalls im Rahmen der konkreten Bauleitplanung erstellt.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Pfeffer, Bauamtsleiterin



SO

SO

Mitarbeiterversorgung

SO

Bau/Garten

SO

W/Garten

alt: gemischte Baufläche
neu: gewerbliche Baufläche

R

Geltungsbereichsgrenze der Änderung

Erläuterungsbericht zum Antrag auf Zielabweichung von den Vorgaben des Regionalplans und zum Antrag auf Änderung des RegFNP

I. Anlass der Änderung

Auf einer Teilfläche der ehemaligen US-Kaserne in Friedberg – den „Ray Barracks“ – soll die bisherige Darstellung als „Gemischte Baufläche“ in „Gewerbliche Baufläche“ geändert werden. Zwar ist längerfristig vorgesehen, die Darstellung der **gesamten** Kasernenfläche im RegFNP differenzierteren Nutzungsüberlegungen folgend zu ändern, doch soll bereits jetzt für einen **ersten Teilabschnitt** ein Änderungsverfahren durchgeführt werden,

- um einerseits in eine zügige Verwertung des im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben stehenden Kasernengeländes einzusteigen, sodass aus dem dann geänderten regionalen Flächennutzungsplan im Falle konkreter Nutzungsanfragen Teil-Bebauungspläne entwickelt werden können
- und um andererseits für die südlich der Bahn direkt angrenzenden **Industriegebiete** Rechtssicherheit zu schaffen, in dem Sinne, dass heranrückende, immissionsempfindliche Nutzungen auf dem Kasernenareal nicht die durch Bebauungsplan vorgegebenen Nutzungsmöglichkeiten des dort ansässigen Industriebetriebs beschränken.

II. Geltungsbereich der Änderung

Der Änderungsbereich liegt im Süden der Stadt Friedberg zwischen der südlich an den Geltungsbereich angrenzenden, bestehenden Bahnlinie nach Bad Homburg, der im Norden an den Geltungsbereich angrenzenden „Unteren Haupterschließungsachse“ der ehemaligen Kaserne, der „Frankfurter Straße“ im Westen und der bereits im RegFNP vorgesehenen „Gewerblichen Baufläche, Planung“ im Osten. Die Abgrenzung kann dem Plan zur Änderung des RegFNP entnommen werden.

Die Gesamtfläche der Kaserne beträgt 74 ha, der vorgesehene Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 23 ha.

III. Zur Darstellung der Ray Barracks im RegFNP

Nachdem die Amerikaner die Kaserne Friedberg – die „Ray Barracks“ – geräumt hatten, stand die Änderung der zum damaligen Zeitpunkt noch im FNP der Stadt Friedberg enthaltenen Darstellung als „Sonderbaufläche Bund“ an. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Regionalen Flächennutzungsplan hat der (damals) Planungsverband auf der Grundlage einer „Luftbild-Analyse“ eine „Arbeitskarte“ mit der Darstellung von Bauflächen entwickelt, die dem vorhandenen Bestand im Bereich der Kaserne entsprochen hat. Die tatsächliche Verwertbarkeit dieser Flächen und der darauf befindlichen Gebäude sowie der befestigten und unbefestigten Flächen für diese Nutzungen wurde im Einzelnen nicht untersucht und deshalb völlig außer Acht gelassen.

Deshalb wurde von der Stadt Friedberg angestrebt, das gesamte Kasernengelände als „Weiß“-Fläche zu belassen, die dann, auf der Basis einer Machbarkeitsstudie, zu einem späteren Zeitpunkt über Flächennutzungsplanänderungen hätte gefüllt werden können. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, stattdessen wurde die gesamte Kasernenfläche als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Dadurch sollte der Stadt Friedberg ermöglicht werden, eine konkretere Nutzungsdifferenzierung (Wohnnutzung, Gewerbe, Grünflächen, Gemeinbedarf – d.h. sowohl in Richtung „Wohnen“, als auch in Richtung „Gewerbe“ - zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen.

IV. Masterplan zur Kaserne

Von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg wurde im Juni 2012 die Machbarkeits- und Finanzierungsstudie mit einem Masterplan beschlossen (s. Anlage: Planungsvarianten A und B aus der Machbarkeits- und Finanzierungsstudie). Diese Studie kommt zu dem Ergebnis, dass

- ein Nutzungsmix aus Wohnungsbau, Gewerbe, Dienstleistungen, Sport, Freizeit und Bildung anzustreben ist;
- Schwerpunkte für eine Gewerbeansiedlung sind auf jeden Fall die südlichen Teilflächen, evtl. auch Flächen im Osten der Schwerpunkt für Wohnungsbau liegt im Nord-Westen, im Bereich der ursprünglichen Kaserne; hier und im zentralen Bereich sind auch Nutzungen aus dem Dienstleistungs- und Bildungssektor denkbar.
- Eine die Kaserne in Ost-West-Richtung vollständig durchschneidende breite Panzerstraße ist als Haupterschließungsachse für die zukünftige Erschließung des überwiegenden Teils des ehemaligen Kasernengeländes vorgesehen.

Trotz der vorliegenden Machbarkeitsstudie ist eine verbindliche Planung für weite Bereiche der Kaserne jedoch aus folgenden Gründen auch derzeit noch nicht möglich:

- Die Nutzbarkeit von Gebäuden, technischen Anlagen und Freiflächen ist völlig offen; dies betrifft außer dem Gebäudezustand auch die Fragen der Ver- und Entsorgung, der Schadstoffbelastung und der Bodenverunreinigung.
- Das Gelände ist nicht beliebig abschnittsweise entwickelbar bzw. umnutzbar. Dies ist zum einen darin begründet, dass es mit dem Bund nur einen Eigentümer gibt und zum anderen dadurch, dass die technische Infrastruktur nicht beliebig unterteilbar ist und dass Teilgebiete mit Schadstoffen belastet sind.
- Eine weitere Einschränkung bezüglich der Nachnutzung kann darin bestehen, dass aus finanziellen, bautechnischen oder denkmalpflegerischen Gründen möglicherweise Gebäude, befestigte Flächen oder technische Anlagen (z.B. eine Großtankstelle) erhalten bleiben müssen. Es ist fraglich, ob für derartige Anlagen eine entsprechende Nachfrage besteht. Darüber hinaus beschränken derartige, zu erhaltende Gebäude oder Anlagen die Nachnutzung der umgebenden Teilbereiche möglicherweise erheblich (Nutzungsunverträglichkeit, Zuschnitt verbleibender Flächen, Gefährdungspotential).

So gilt auf jeden Fall für die Flächen nördlich der Haupterschließungsachse, dass die Festlegung von Nutzungen noch von zu vielen Rahmenbedingungen und äußeren, von der Stadt Friedberg teilweise auch nicht zu beeinflussenden, Einflussfaktoren abhängig ist.

Zweifelsfrei und eindeutig ist aber die Zielsetzung für den südlichen Teilbereich der Kaserne, und zwar für die Flächen zwischen der Bahnanlage und der Haupterschließungsstraße: Hier ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Der Grund liegt in erster Linie in den an das ehemalige Kasernengelände angrenzenden Nutzungen, denn im Süden schließt sich das „Industriegebiet Süd“ an, für das in rechtsgültigen Bebauungsplänen **Industriegebiet** gemäß § 9 BauNVO festgesetzt ist. Mittels einer planungsrechtlich zwingend gebotenen Abstufung muss erreicht werden, dass keine Wohnbebauung (auch nicht in Mischgebieten) an diese Nutzung heranrückt. In diesem Sinne dient die Gewerbliche Nutzung als Puffer gegenüber Nutzungen mit höherer Immissionsempfindlichkeit.

V. Inhalt der Änderung des RPS/RegFNP2010

Die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche innerhalb der Kaserne entspricht jedoch nicht den Zielvorgaben des Regionalplanes, der die Kaserne als „**Vorranggebiet Siedlung, Planung**“ einstuft, und nicht den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes, der die gesamte Kasernenfläche (mit Ausnahme von Teilflächen) als „**Gemischte Baufläche**“ darstellt.

Nunmehr hat die Stadtverordnetenversammlung am 4.7.2013 beschlossen, dass in einem ersten Schritt für diese Teilfläche der Kaserne eine Änderung der Darstellung von „Gemischter Baufläche“ in „Gewerbliche Baufläche“ erfolgen soll und die notwendigen Verfahren dazu beantragt werden sollen.

Der Inhalt der beabsichtigten Änderung des RegFNP - die bereits vom Regionalverband eingeleitet wurde - ist die Änderung der Darstellung in dem oben beschriebenen Geltungsbereich (23ha), von

alt: „Gemischte Baufläche“

in

neu: „Gewerbliche Baufläche“.

Mit dieser Planänderung sind aber auch Ziele des Regionalplans betroffen, denn hinter der Darstellung von Bauflächen im RegFNP stehen regionalplanerische Darstellungen von Vorranggebieten. Im Falle der vorgesehenen Änderung bzgl. der Flächennutzungen muss vorab auch der Regionalplan über ein Zielabweichungsverfahren geändert werden, und zwar die Darstellung von

alt: „Vorranggebiet Siedlung, Planung“

in

neu: „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“

Durch die Umwandlung wird das Verhältnis zwischen den Vorrangflächen für die Siedlungsflächen und den Flächen für Industrie und Gewerbe verschoben, dabei wird der im Regionalplan vorgegebene Rahmen für die Entwicklung von Gewerblichen Flächen (in der Tabelle 3 des Regionalplans) überschritten. Hierzu ist aber Folgendes anzumerken:

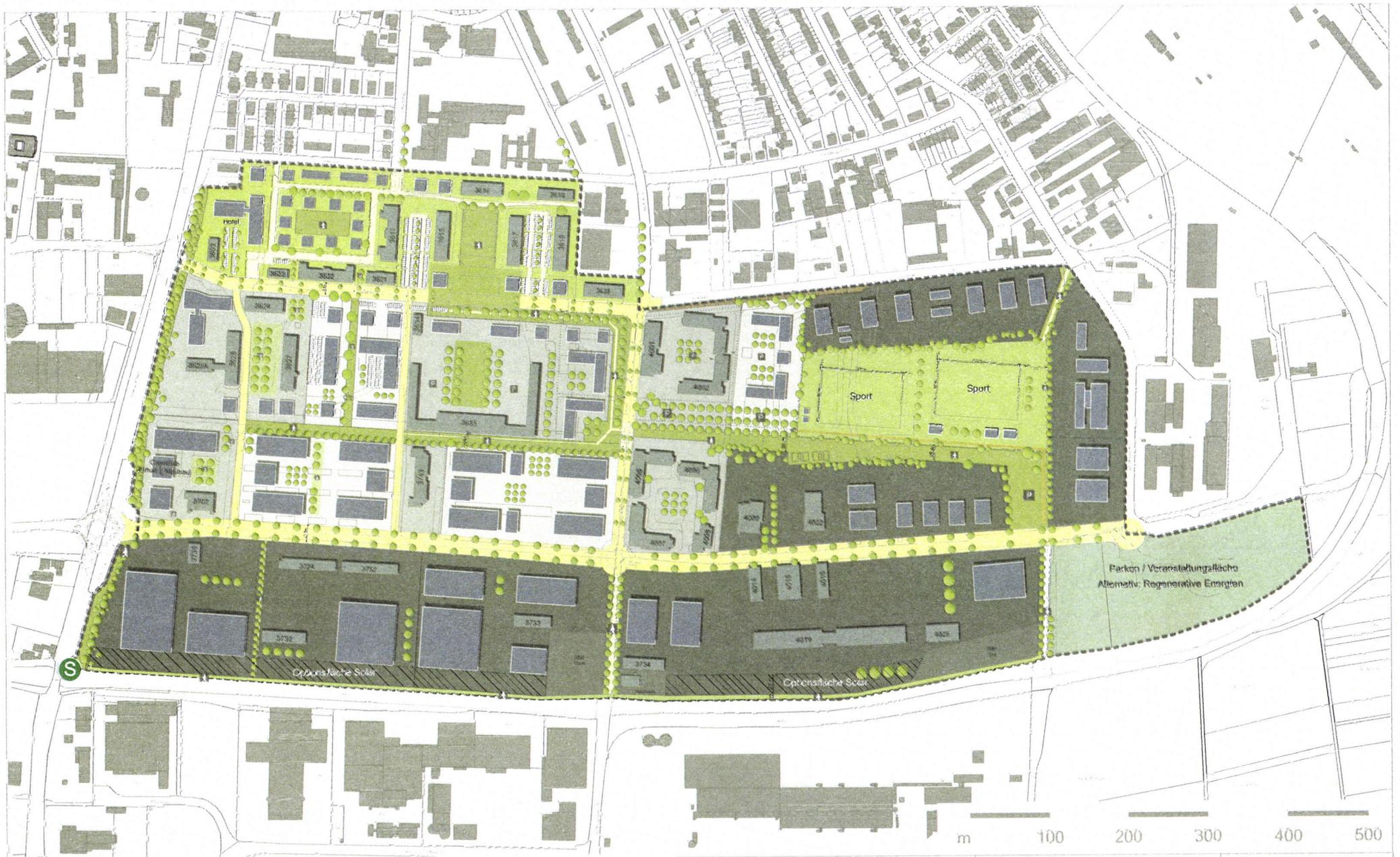
- Wie oben schon ausgeführt ist die Darstellung von Gemischter Baufläche in der Kaserne von vornherein nur als eine „Platzhalter“-Darstellung für eine spätere Ausdifferenzierung im Rahmen von RegFNP-Änderungen gedacht gewesen;
- tatsächlich werden in Friedberg regelmäßig kaum noch Festsetzungen von Mischgebieten in Bebauungsplangebieten vorgenommen, weil auf der Nachfrageseite kein Interesse an Mischnutzung auf den Baugrundstücken besteht.
- Die Stadt Friedberg geht davon aus, dass auf der verbleibenden Gemischten Baufläche der Kaserne der größere Anteil für Wohnungsbau, Dienstleistungen, Sport, Freizeit und Bildung genutzt werden wird, und die Nutzungsverteilung sich im Zuge der weiteren Planungen wieder auf die Zielwerte der Landesplanung einpendelt.
- Die Flächenüberschreitung stellt somit nur einen temporären Zwischenzustand dar.
- Zumindest kann aber festgestellt werden: Mit einer Festlegung von 23 ha Gewerblicher Baufläche in der Kaserne werden die dort von der Landesplanung ca. 35 ha gewerblicher Anteil an den Gemischten Bauflächen bei weitem noch nicht überschritten!

VI. Verkehrsplanerische Aspekte und Umweltbelange

Die vorliegende Änderungsplanung des RegFNP ist eine Grobkonzeption und dient der Vorbereitung der später aufzustellenden Bebauungspläne für gewerbliche Bauflächen. Die verbindliche Bauleitplanung wird zu gegebener Zeit in Form von Teil-Bebauungsplänen voraussichtlich abschnittsweise durchgeführt. Erst auf dieser Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden erforderliche konkrete Gutachten z.B. zu Artenschutz, Verkehr, Lärm, Boden möglich.

VII. Umweltbericht

Die Erstellung eines Umweltberichtes wird im Rahmen der späteren Bebauungsplanverfahren erfolgen.



Legende

-  Gebäude Bestand (temporär/ pot. Erhalt / Umnutzung)
-  Mischnutzung (Wohnen/ Dienstleistung/Technologie/Bildung etc.)
-  Grünflächen / Verknüpfung / Bäume
-  Bebauungsvorschlag Gebäudeneubau
-  Entwicklungsfläche Bestand: Mischnutzung / Dienstleistung / GE
-  Laubbaum, einheimisch (mittlerer/hoher Biotopwert)
-  Haupterschließung
-  Entwicklungsfläche Neubau Mischnutzung / Dienstleistung / GE
-  Fußwegeverbindung
-  GI / GE

Konversion
"Ray Barracks" Friedberg / Hessen

Machbarkeits- und Finanzierungsstudie

**Masterplan:
Städtebauliches Strukturkonzept**
Variante A



Magistrat der Kreisstadt Friedberg

ARGE ARCADIS-FIRU



Proj.-Nr.: PKO 10-015

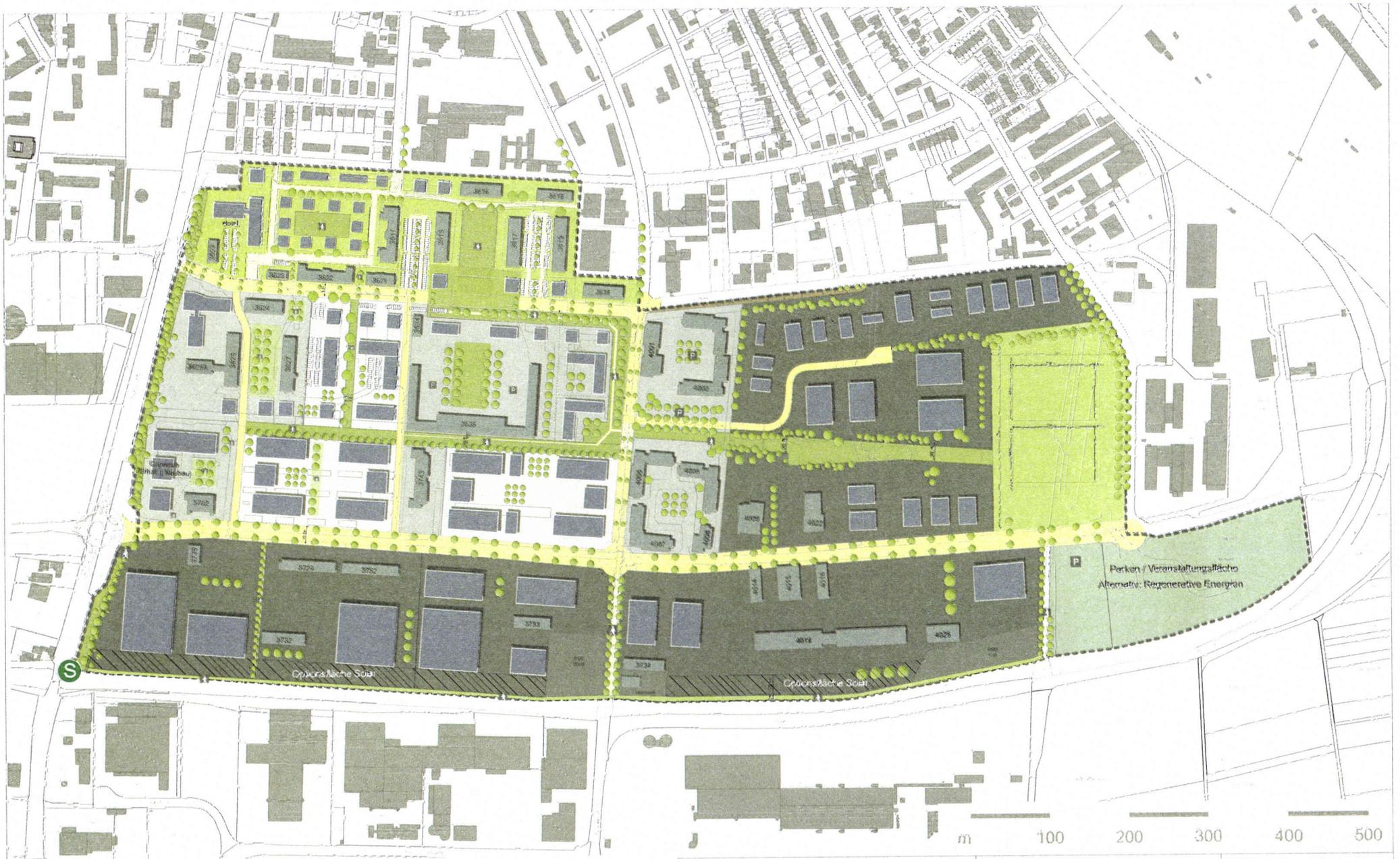
Anhang Nr. 01

M. 1:2.500

Gez.: Ah

Bearbeitung: ah

Datum: 28.10.2011



Legende

-  Gebäude Bestand (temporär/ pot. Erhalt / Umnutzung)
-  Mischnutzung (Wohnen/ Dienstleistung/ Technologie/Bildung etc.)
-  Grünflächen / Verknüpfung / Bäume
-  Bebauungsvorschlag Gebäudeneubau
-  Entwicklungsfläche Bestand: Mischnutzung / Dienstleistung / GEe
-  Laubbaum, einheimisch (mittlerer/hoher Biotopwert)
-  Haupterschließung
-  Entwicklungsfläche Neubau Mischnutzung / Dienstleistung / GEe
-  Fußwegeverbindung
-  GI / GE

Konversion
"Ray Barracks" Friedberg / Hessen

Machbarkeits- und Finanzierungsstudie

**Masterplan:
Städtebauliches Strukturkonzept**
Variante B



Magistrat der Kreisstadt Friedberg

ARGE ARCADIS-FIRU



Forcungs- und Innovations-Gesellschaft für Fach- und Hochschulen der Raum- und Umweltplanung mbH

Proj.-Nr.: PKO 10-015

Anhang Nr. 03

M. 1:2.500

Gez.: ah

Bearbeitung: ah

Datum: 28.10.2011