

REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: VIII/69.1

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag: 07.11.2013 (HPA) 15.11.2013 (RVS)	Tagesordnungspunkt: -4-	Anlagen: -1-
---------------------------	--	----------------------------	-----------------

Abweichung von den regionalplanerischen Festlegungen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) für einen Teilbereich der ehemaligen Ray Barracks-Kaserne in der Kreisstadt Friedberg (Hessen)

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

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

Mit freundlichen Grüßen



Johannes Baron
Regierungspräsident

Durchführung des § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG)

hier: Antrag der Kreisstadt Friedberg (Hessen) vom 5. August 2013 auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) für einen Teilbereich der ehemaligen Ray Barracks-Kaserne

Entscheidung

- I. Die Abweichung von Z 3.4.1-3 des Regionalplanes Südhessen /Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 zur Ausweisung einer ca. 23 ha großen Gewerbefläche im Süden der ehemaligen Ray Barracks-Kaserne in Friedberg wird zugelassen.
- II. Die als Anlage beigefügte Kartenskizze ist Bestandteil dieses Bescheides.

Begründung**I.**

Mit Schreiben vom 5. August 2013 hat die Kreisstadt Friedberg (Hessen) die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 - RPS/RegFNP 2010 - (StAnz. 42/2011 vom 17. Oktober 2011) für einen Teilbereich der ehemaligen US-Kaserne in Friedberg - den „Ray Barracks“-beantragt.

Wie der Antragsbegründung zu entnehmen ist, wurde von der Stadt Friedberg im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des RPS/RegFNP 2010 angestrebt, das gesamte ehemals als „Sonderbaufläche Bund“ dargestellte Kasernengelände als „Weiß“-Fläche ~~zu~~ aufzunehmen, um dann auf der Basis einer Machbarkeitsstudie zu einem späteren Zeitpunkt eine konkrete Flächennutzung darstellen zu können.

Dieser Anregung wurde vom damaligen Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (jetzt Regionalverband FrankfurtRheinMain) nicht gefolgt, stattdessen wurde die 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.

So wurden für das 74 ha große Gesamtareal neben einer Grünfläche Sport im nordöstlichen und einer kleineren Gewerbezuwachsfläche im südöstlichen ehemaligen Kasernenbereich ca. 62 ha im RPS/RegFNP 2010 als Mischbaufläche dargestellt.

Von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg wurde im Juni 2012 die Machbarkeits- und Finanzierungsstudie mit einem Masterplan beschlossen.

Trotz der mittlerweile vorliegenden Machbarkeitsstudie ist eine verbindliche Planung nach Darlegung der Stadt Friedberg für weite Bereiche der Kaserne jedoch auch derzeit, u.a. wegen offener Fragen zur Nutzbarkeit von Gebäuden, technischen Anlagen und Freiflächen, Nutzungsunverträglichkeiten, Gefährdungspotentialen oder dem Zuschnitt verbleibender Flächen, noch nicht möglich.

Zweifelsfrei und eindeutig ist aber die Zielsetzung der Stadt Friedberg für den südlichen Teilbereich der Kaserne, und zwar für die Flächen zwischen der Bahnanlage und der Haupterschließungsstraße. Hier ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Dies ist bereits hinsichtlich der an das ehemalige Kasernengelände angrenzenden Nutzungen einzig sinnvoll, da im Süden das „Industriegebiet Süd“ anschließt, für das in rechtsgültigen Bebauungsplänen Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt ist.

Wie die Stadt Friedberg hierzu ausführt, soll mittels einer planungsrechtlich zwingend gebotenen Abstufung 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.

Mit der angestrebten Änderung der Darstellung im RegFNP wäre auch die Möglichkeit der zügigen Verwertung des im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben stehenden Kasernengeländes gegeben, da aus dem dann geänderten RegFNP im Falle konkreter Nutzungsanfragen zügig(er) Teil-Bebauungspläne entwickelt werden könnten.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg hat daher am 04. Juli 2013 beschlossen, dass in einem ersten Schritt für diese ca. 23 ha große Teilfläche der Kaserne eine Änderung der Darstellung von „Gemischter Baufläche“ in „Gewerbliche Baufläche“ erfolgen soll und die notwendigen Verfahren dazu beantragt werden sollen.

Der Änderungsbereich liegt im Süden der Stadt Friedberg und im Süden der ehemaligen Ray Barracks 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.

Da die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche jedoch nicht den Vorgaben des Regionalplanes entspricht, der für die derzeit dargestellte Mischbaufläche gleichzeitig ein „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ ausweist, ist die Zulassung einer Abweichung von entgegenstehenden regionalplanerischen Vorgaben erforderlich, um die Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes entsprechend von gemischter Baufläche in gewerbliche Baufläche ändern zu können.

Hinsichtlich der mit der Inanspruchnahme von 23 ha Fläche für gewerbliche Nutzung einhergehenden Verschiebung des Verhältnisses der Siedlungs- und Gewerbeflächen und der dazu im RPS festgelegten Tabellenwerte führt die Stadt Friedberg aus, dass die Darstellung von gemischter Baufläche für die Kaserne von vornherein nur als eine

„Platzhalter“-Darstellung für eine spätere Ausdifferenzierung im Rahmen von RegFNP-Änderungen gedacht gewesen war.

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 Flächenverschiebung stellt somit nur einen temporären Zwischenzustand dar.

Zumindest aber, so stellt die Stadt Friedberg fest, werden mit einer Festlegung von 23 ha gewerblicher Baufläche in der Kaserne, der von der Landesplanung dort mit ca. 31 ha berücksichtigte gewerbliche Anteil in den gemischten Bauflächen bei Weitem noch nicht überschritten.

Da die vorliegende Änderungsplanung derzeit lediglich eine Grobkonzeption darstellt, die der Vorbereitung der später aufzustellenden Bebauungspläne für gewerbliche Bauflächen dient, können nach Darlegung der Stadt Friedberg zum jetzigen Zeitpunkt noch keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden. Zum einen wird die Entwicklung der Kaserne auf Grund ihrer Größe von rd. 74 ha noch etliche Jahre dauern und zum anderen stehen die konkreten Nutzungen noch nicht fest, 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.

II.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 HLPG wurden folgende Anregungen und Bedenken zu dem in der Antragsbegründung beschriebenen Vorhaben vorgebracht:

Der **Regionalverband FrankfurtRheinMain** hat keine Bedenken gegen die Zulassung einer Abweichung. Diese sei Voraussetzung für die Umsetzung der angestrebten Änderung des RegFNP von derzeit gemischter in dann gewerblicher Baufläche/geplant.

Der **Kreisausschuss des Wetteraukreises** und des **Hochtaunuskreises** haben ebenfalls keine Bedenken gegen die Planung.

Auch die **Städte Florstadt, Niddatal, Reichelsheim und Rosbach v.d.H.** sowie die **Gemeinden Ober-Mörlen und Wölfersheim** bringen hinsichtlich der beantragten Abweichung keine Einwände oder Anregungen vor.

Das **Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement** hat aus verkehrlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Abweichungszulassung, sofern auf der Ebene der späteren konkreten Bauleitplanung die verkehrlichen Belange beachtet werden.

Die zudem beteiligten **Gemeinden Wöllstadt und Wehrheim** haben sich zu dem Vorhaben nicht geäußert.

III.

Eine Abweichungszulassung ist erforderlich, da das Vorhaben im Widerspruch zu dem im RPS/RegFNP 2010 unter Z3.4.1-3 festgelegten Vorgaben, die Ausweisung von Baugebieten innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ betreffend, steht. Danach hat die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbau-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden. Die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten erfolgt gemäß Z3.4.2-4 hingegen innerhalb der „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung“.

Die bei der Aufstellung des RPS/RegFNP 2010 im Hinblick auf die noch ungeklärte Weiternutzung der ehemaligen Ray Barracks-Kaserne vorgenommene Darstellung einer gemischten Baufläche innerhalb des Vorranggebietes Siedlung steht somit dem nun konkretisierten Bestreben einer gewerblichen Nutzung der südlichen Teilfläche entgegen.

Eine Abweichung vom Regionalplan gemäß § 8 Abs.1HLPG kann zugelassen werden, wenn sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (§ 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz - ROG). Im Rahmen der Ermessensausübung werden die maßgeblichen Ziele des RPS/RegFNP 2010, die Antragsbegründung sowie die im Rahmen des Verfahrens eingegangenen Anregungen in die Abwägung eingestellt.

Der RPS/RegFNP 2010 weist Friedberg als Mittelzentrum aus, das gemeinsam mit Bad Nauheim auch oberzentrale Funktionen erfüllt. Damit hat die Stadt Friedberg u.a. eine wichtige Funktion als Standort für die Siedlungsentwicklung im Wohn- und gewerblichen Bereich.

Die weitere Entwicklung des ehemaligen Kasernengeländes war zum Zeitpunkt der Aufstellung des RPS/RegFNP 2010 noch nicht absehbar. Aus diesem Grund wurde die Darstellung einer Mischbaufläche in den RPS/RegFNP 2010 aufgenommen. Bis zur Konkretisierung der Planüberlegungen nimmt diese Darstellung quasi eine „Platzhalter-Funktion“ ein.

Für die südliche Teilfläche der ehemaligen Ray Barracks-Kaserne haben sich die Planungen der Stadt Friedberg nun zur ausschließlich gewerblichen Nutzung hin konkretisiert.

Die für die Gewerbenutzung in Aussicht genommene Fläche kann für die geplante städtebauliche Neuordnung in diesem Bereich, wie die Stadt Friedberg nachvollziehbar dargelegt hat, als geeignet angesehen werden. Sie schließt sich an das südlich gelegene Industriegebiet an und stellt, wie dem Masterplan zu entnehmen ist, einen sinnvollen Übergangsbereich zu den nach Norden vorgesehenen Mischbauflächen dar.

Die im RPS für die weitere Siedlungs- und Gewerbeentwicklung der Stadt Friedberg konzedierten maximalen Flächenwerte von je 65 ha werden durch die beabsichtigte Gewerbeflächendarstellung verschoben.

Durch die Umwandlung von 23 ha Mischbaufläche in gewerbliche Baufläche ergibt sich rein rechnerisch zunächst eine Erhöhung der in Tabelle 3 (Text RPS, S. 43) für die Stadt Friedberg festgelegten Gewerbeflächenzuwachswerte, da der gewerbliche Flächenanteil in den Mischbauflächen nur mit 50 % berücksichtigt wird. Aufgrund der noch nicht ausgereiften Planüberlegungen für den restlichen Kasernenbereich und die beschriebene „Platzhalterfunktion“ der dargestellten Mischbaufläche ist derzeit jedoch noch nicht absehbar, ob die Tabellenwerte letztlich tatsächlich überschritten werden. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass sich diese aktuelle Verschiebung im weiteren, derzeit noch offenen Planungsprozess für das restliche Kasernengelände relativieren wird.

Gegen die für den südlichen Teilbereich konkretisierte Planung gewerblicher Bauflächen hat auch keine der beteiligten Stellen grundsätzliche Bedenken geäußert.

Da die Planung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann nach entsprechender Abwägung die Abweichung von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 zugelassen werden.

Durch die Zulassung der Abweichung werden Erlaubnisse, Bewilligungen oder sonstige Entscheidungen, die nach anderen Rechtsvorschriften erforderlich sind, nicht ersetzt.

Die Zulassung der Abweichung steht unter dem Vorbehalt des § 8 Abs. 4 HPLPG.

Anlage: Kartenskizze

Anlage: Kartenskizze

