

# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

## Regierungspräsidium Darmstadt

- Geschäftsstelle -



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 160.0

18.08.2021

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

**Antrag der Gemeinde Ober-Mörlen auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) zur Ausweisung eines Wohn- und Mischgebietes „Schießhütte II – 3. Bauabschnitt“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.

Mit Schreiben vom **28.06.2021** wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

Eine Langfassung des Antrages liegt den Fraktionsgeschäftsstellen vor.

Mit freundlichen Grüßen

Gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.  
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.



Gemeinde Ober-Mörlen, Ortsteil Ober-Mörlen

## **Antrag**

# **Zielabweichung zum Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010)**

im Bereich der Siedlungsentwicklung „Schießhütte II“ – 3. Bauabschnitt

## **Kurzfassung**

Stand: 14.06.2021

Projektnummer: 202315

Projektleitung: Roeßing / Buch

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

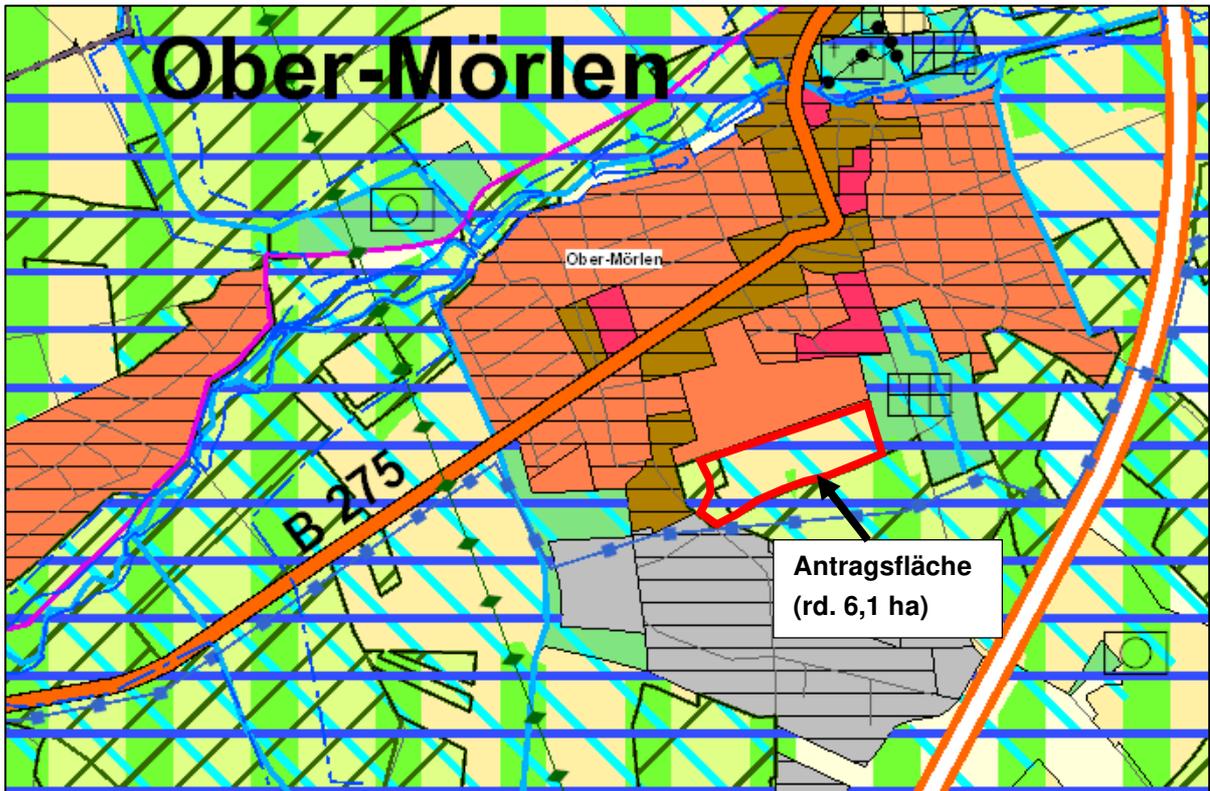
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Antrag

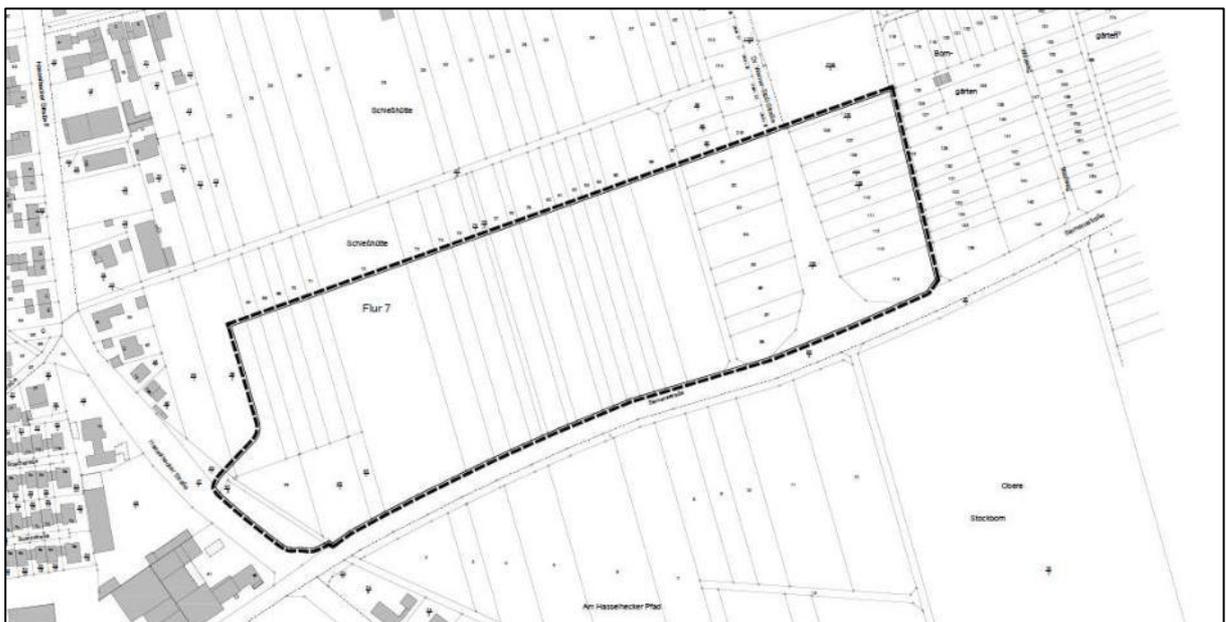
Die Gemeinde Ober-Mörlen beantragt hiermit die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans (RPS/RegFNP 2010) gemäß § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPg zugunsten eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO und eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO für die Siedlungserweiterung „Schießhütte II“ 3. Bauabschnitt.

Abb.1: Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan 2010



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Abb. 2: Abgrenzung der Antragsfläche



### **Vorbemerkung**

Die Gemeinde Ober-Mörlen hat bis ins Jahr 2018 nur eine sehr behutsame Baulandentwicklung betrieben. So ist auch die im RegFNP 2010 dargestellte geplante Wohnbaufläche im Süden des zentralen Ortsteils Ober-Mörlen bis dahin nicht weiterentwickelt worden. Aufgrund der Nähe zur BAB 5 und der vorhandenen sozialen Infrastruktur ist Ober-Mörlen ein beliebter Wohnstandort und nachweislich gefragt bei der Suche nach Bauplätzen. Veranlasst durch die damit einhergehende zunehmende Zahl von Nachfragen Bauwilliger nach Baugrundstücken zwecks Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern zur Selbstnutzung, aber auch für Mehrfamilienhäuser sowie einer sozialen Infrastruktur für Jung und Alt wurde im Jahr 2018 die Entwicklung der bisher in der Hauptkarte des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 dargestellten Wohnbauflächen planerisch begonnen. Geplant wurde bereits 2018, das gesamte Gewann „Schießhütte II“ in drei Bauabschnitten zu entwickeln. Der Bebauungsplan zur Schaffung des Planungsrechtes für den ersten Bauabschnitt wurde noch im Jahr 2018 aufgestellt und im Februar 2019 zur Satzung beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren für den 2. Bauabschnitt wurde noch im Jahr 2019 eingeleitet und der Bebauungsplan im Dezember 2020 als Satzung beschlossen. Derzeit werden die Baugrundstücke des 1. Bauabschnittes bereits bebaut. Momentan stehen zudem mehr Bauwillige für den 2. Bauabschnitt auf der Interessentenliste der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Ober-Mörlen als Baugrundstücke in der Gemeinde zur Verfügung stehen. Somit zeigt sich weiterhin ein hoher Bedarf, dem nur mit der Entwicklung weiterer Wohnbauflächen und Schaffung eines vielfältigen Wohnraumangebotes für Jung und Alt in der Gemeinde zur Stärkung des Wohnstandortes und Befriedigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, Rechnung getragen werden kann.

### **Beschreibung der Planung**

Der räumliche Geltungsbereich der Antragsfläche liegt im südlichen Anschluss an die bisher dargestellte geplante Wohnbaufläche im Ortsteil Ober-Mörlen zwischen der Hasselhecker Straße im Westen und der Siemensstraße im Süden. Die Lage ist standörtlich nicht mehr durch die im RegFNP dargestellte geplante Wohnbaufläche vorgegeben. Die Flurstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches unterliegen vorwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung, Acker, Grünland und Weideflächen. Die Antragsfläche ist bereits grundsätzlich über den bestehenden Kreisverkehrsplatz zwischen Hasselhecker Straße und Siemensstraße an die Verkehrsinfrastruktur des Ortsteils Ober-Mörlen angebunden. Die Siemensstraße, die südlich entlang der Antragsfläche verläuft, ist weiter nach Osten hin bereits bis an die Friedberger Straße ausgebaut. Die verkehrsinfrastrukturellen Gegebenheiten vor Ort sind somit bereits grundsätzlich für eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich vorbereitet. Über die B 275 besteht zudem ein direkter Anschluss der Fläche an die A 5. Über Busverkehr besteht Anschluss an Bahn und S-Bahn in Butzbach, Bad Nauheim und Friedberg. Die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer erfolgt neben den geplanten Straßen über Verbindungswege unterschiedlichen Ausbaustandards. Die ÖPNV-Anbindung ist ebenfalls gewährleistet, die Bushaltestellen mehrerer Linien befinden sich in der Hasselhecker Straße und Pestalozzistraße. Sie sind in wenigen Gehminuten erreichbar

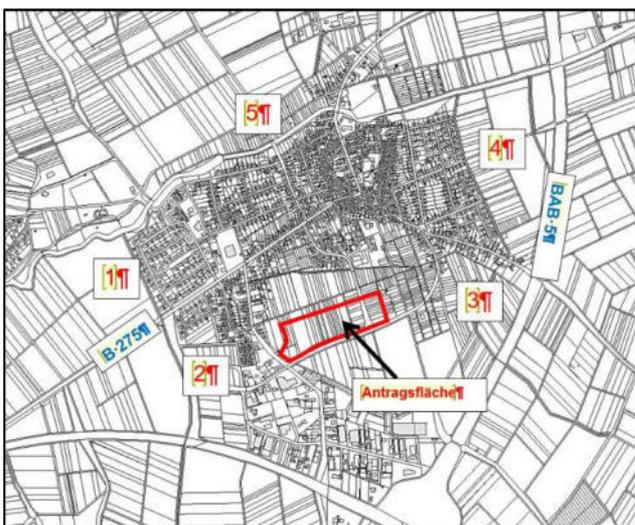
**Städtebauliches Konzept, einschließlich 3. BA „Schießhütte II“ (Stand August 2020)**



Quelle: GEG Ober-Mörlen

genordet ohne Maßstab

Bereits im Rahmen der Bauleitplanung des 2. Bauabschnitts gelangt ein mehrfach gegliedertes Allgemeines Wohngebiet zur Ausweisung, das für den 3. Bauabschnitt in ähnlicher Form fortgeführt werden soll. Hierbei sollen im geplanten Allgemeinen Wohngebiet sowohl Bereiche mit klassischen Einzel- und Doppelhäusern sowie in den Randbereichen größere Mehrfamilienhäuser bzw. Stadtvillen mit ausreichend Grünräumen angeordnet werden. Im Bereich des geplanten Mischgebietes sind ebenfalls mehrgeschossige Gebäude für Mischnutzungen vorgesehen.



Die Gemeinde Ober-Mörlen hat in Vorbereitung auf die derzeit laufende Fortschreibung des RegFNP 2010 geprüft, wo zukünftige, über die aktuellen Darstellungen hinausgehende, größere Siedlungsentwicklungspotenziale bestehen. Begrenzt durch die Usa im Norden, die BAB 5 im Osten, die gewerbliche Nutzung im Süden und hochwertige landwirtschaftliche Flächen im Westen verbleibt als einzige und städtebaulich sinnvolle Entwicklungsmöglichkeit die vorliegend beantragte Fläche im Bereich der Schießhütte II, 3. Bauabschnitt, für eine langfristige Wohnbauentwicklung im Ortsteil Ober-Mörlen.

Die beantragte Fläche wird in einem größeren Kontext betrachtet, indem zusammen mit zwei vorangehenden Bauabschnitten südlich des Ortskernes von Ober-Mörlen, deren Flächen bereits auf Ebene der Regionalplanung für eine bauliche Entwicklung vorbereitet sind, ein Gesamtkonzept entwickelt wurde. Dieses Konzept berücksichtigt sowohl die vorhandenen Nutzungen und nimmt die verkehrlichen Erschließungsmöglichkeiten mit auf, sodass sich die geplante Wohnbaufläche gut in die Ortslage einfügt und auch sinnvoll fortsetzt.

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 stellt für den Großteil der Fläche ein *Vorranggebiet für Landwirtschaft* überlagert von *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* und *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* sowie *Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*, überlagert von *Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft* dar und berührt ein *Vorranggebiet Regionaler Grünzug*. Die Darstellungen und Vorgaben stehen der vorliegenden Planung somit zunächst entgegen. Es ist insbesondere das *ZIEL; Z 3.4.1-3* sowie die Lage der Antragsfläche in einem *Vorranggebiet für Landwirtschaft*, die die Notwendigkeit einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung als Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Umsetzung des geplanten 3. Bauabschnittes begründen. Aus diesem Grund wird im Vorfeld der geplanten Siedlungserweiterung im Ortsteil Ober-Mörlen mit dem 3. Bauabschnitt für das Gewann *Schießhütte II* vorliegend ein Antrag auf Abweichung von den Zielen der Raumordnung im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 gestellt. Die Gemeinde Ober-Mörlen beabsichtigt damit ihren Beitrag zur Reduzierung des dringenden Wohnraumbedarfs im Ballungsraum Frankfurt Rhein/Main, zu welchem die Gemeinde Ober-Mörlen zählt, zu leisten.

Aus den dargelegten Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und unter der vorgenommenen Alternativenprüfung sprechen entscheidende Gründe dafür, eine Abweichung der Planaussagen für die Antragsfläche „Schießhütte II“ 3. Bauabschnitt, in der Gemeinde Ober-Mörlen, Ortsteil Ober-Mörlen zuzulassen. An dieser Stelle erhält der gesamte Siedlungskörper des Ortsteiles Ober-Mörlen aus städtebaulicher Sicht eine sinnvolle Abrundung und ist zudem aufgrund seiner guten verkehrlichen Erschließung und Anbindung für eine bauliche Entwicklung geeignet. Auch wenn dies insbesondere unter Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen erfolgt, wird hier grundsätzlich nicht von einer Existenzgefährdung der Landwirtschaft ausgegangen. Ferner konnten die betroffenen Landwirte bereits zum Teil durch Tauschflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet entschädigt werden. Nach diesseitiger Auffassung kann die Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 zugelassen werden, da sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist. Daher wird um eine im Sinne des Antrages positive Entscheidung gebeten.

Stand: 14.06.2021

Projektnummer: 202315

Projektleitung: Roeßing

Buch

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)