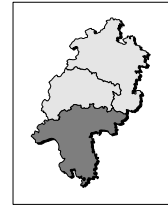


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt

- Geschäftsstelle -



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 23.0

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

Antrag der Stadt Bad Soden am Taunus auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) gemäß § 8 Abs. 2 HLPG für die Ausweisung eines Wohn- und Gewerbegebiets „Sinai II und III“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.
Mit Schreiben vom 20. Dezember 2016 wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Lindscheid
Regierungspräsidentin

Stadt Bad Soden am Taunus

**Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen (2010)
gemäß § 8 Abs. 2 HLPG₂₀₁₂
für die Ausweisung eines Wohn- und Gewerbegebiets „Sinai II und III“**

Stand 12/2016

ZUSAMMENFASSUNG

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Dr. Jochen Karl, IBU

Zusammenfassung

Um den Wohnraumbedarf bis 2030 und den konkreten Bedarf an Gewerbeflächen decken zu können, plant die Stadt Bad Soden im Taunus im Bereich Sinai II und III ein Wohngebiet sowie ein Gewerbegebiet auszuweisen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sinai II und III“ umfasst insgesamt rd. 16,4 ha. Um die Fläche städtebaulich und verkehrlich sinnvoll entwickeln zu können, ist eine Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen 2010 notwendig. Der Charakter der Stadt soll dabei erhalten bleiben. Gleichzeitig kann mit den verfügbaren Neubauf lächen die Einwohnerzahl langfristig stabilisiert werden.

Im Mittelpunkt des Zielabweichungsantrags steht die Inanspruchnahme von rd. 5,3 ha *Vorrangfläche für Landwirtschaft*, die zu Gunsten von *Vorrangfläche Siedlung* und *Vorrangfläche für Industrie- und Gewerbe* benötigt wird. Grünflächen werden in der Regionalplanung zu *Vorrangflächen Siedlung* gerechnet und entsprechend ausgewiesen.

Insgesamt 1,8 ha *Vorrangfläche Siedlung* und *Vorrangfläche für Industrie- und Gewerbe* sollen zu Gunsten von *Vorrangfläche für die Landwirtschaft* zurückgegeben werden.

Zudem werden von den insgesamt 5,3 ha *Vorrangfläche für die Landwirtschaft* nur 2,5 ha durch Siedlungsflächen (Wohnbaufläche Planung und Gewerbliche Baufläche Planung) in Anspruch genommen. Die verbleibende Fläche wird als Grünfläche zwischen den Gebietstypen ausgebildet und soll auf der Ebene des RegFNP entsprechend dargestellt werden.

Die Abweichung bezieht sich demnach ausschließlich auf einen Teil landwirtschaftlicher Flächen (*Vorranggebiet Landwirtschaft*), um so das Planungsrecht für ein Wohn- und Gewerbegebiet mit einer Größe von jeweils 6 ha zu schaffen.

Geändert werden sollen nicht die Flächengrößen (vgl. Tabellenwerte im RPS/RegFNP 2010), sondern der Zuschnitt der Flächen, da der in den Planwerken verankerte Zuschnitt mit der keilförmigen *Vorrangfläche für die Landwirtschaft* zwischen dem geplanten Wohn- und dem Gewerbegebiet keine städtebaulich sinnvolle bauliche Entwicklung ermöglicht.

Der bisher für eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehene Keil wird z.T. in Richtung Westen verschoben bzw. innerhalb des Gebiets für eine zwar landwirtschaftliche, jedoch eher Grünlandnutzung mit Streuobstwiesen vorgesehen.

Vergleichbare Alternativen geeigneter Standorte stehen nicht zur Verfügung, vielmehr ist das hier in Rede stehende Areal auf dem ehemaligen Sinai-Gelände die einzige strategische Flächenreserve der Stadt für Gewerbenutzungen. Diese Flächenreserve soll nun einem konkreten Bedarf folgend entwickelt werden.

Es wird versichert, dass im weiteren Planungsprozess den Belangen der Landwirtschaft Rechnung getragen wird und die Situation durch geeignete Maßnahmen (Ersatz- und Tauschlandangebote, Entschädigungszahlungen u.a.) entschärft wird. Mögliche gutachterlich nachgewiesene Existenzgefährdungen werden durch Ersatz- und Tauschlandangebote abgewendet. Die Hessische Landgesellschaft mbH (HLG) wird hierzu zu gegebener Zeit entsprechende Hilfestellungen leisten. (siehe Anlage, Anschreiben HLG vom 15.12.2016).

Zusätzlich beabsichtigt die Stadt Bad Soden zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch zu nehmen.

Der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 stellt im Norden Wohnbaufläche geplant, zugleich *Vorrangfläche Siedlung gem. H LPG*, im Süden Gewerbliche Baufläche geplant, zugleich *Vorrangfläche für Industrie- und Gewerbe Planung gem. H LPG* und keilförmig in der Mitte des Gebiets *Vorrangfläche für Landwirtschaft* dar. Letztere wird überlagert mit der Signatur *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz*.

Nach diesseitiger Auffassung kann die Abweichung von Zielen des Regionalplans jedoch zugelassen werden, da sie – wie im Rahmen des vorliegenden Abweichungsantrages gezeigt werden konnte – unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge des Regionalplans nicht berührt werden.

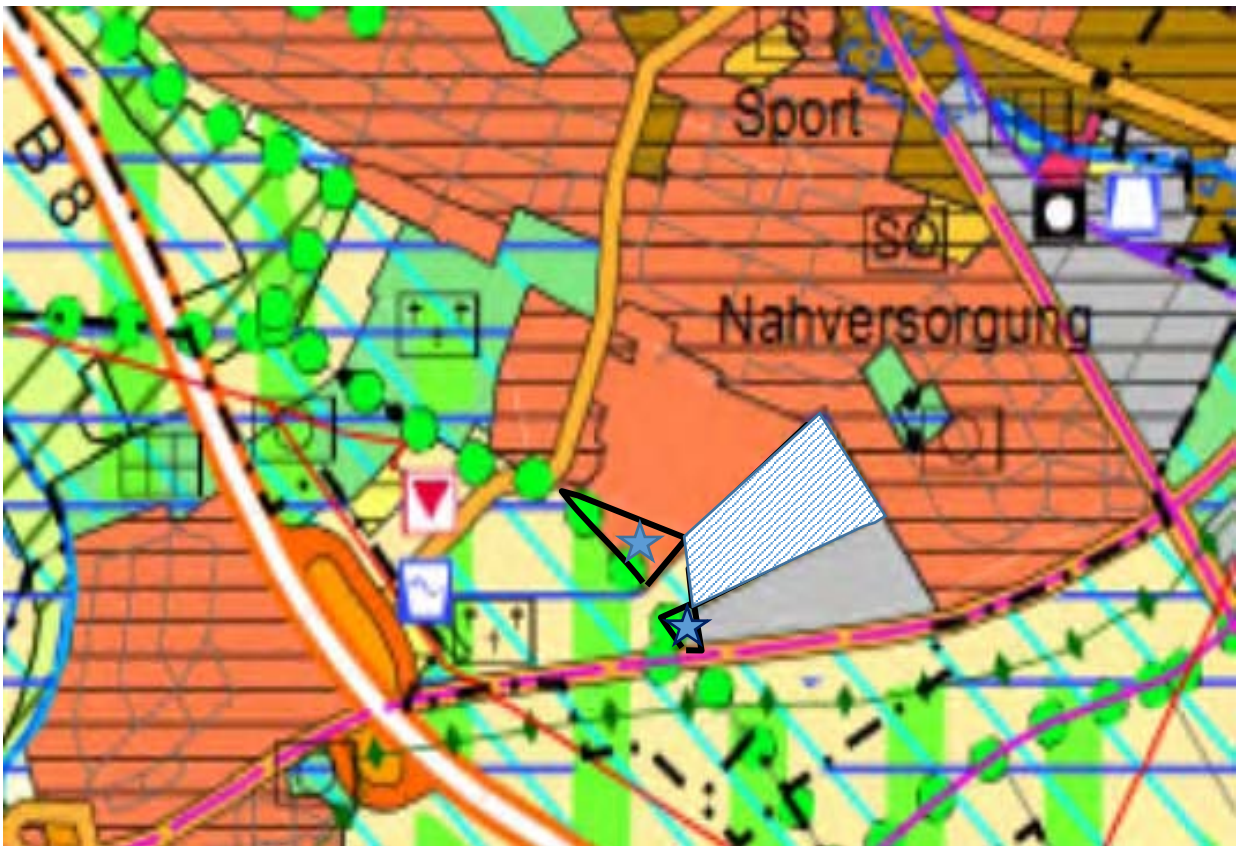
Daher wird um eine im Sinne des Antrages positive Entscheidung gebeten.

Gießen im Dezember 2016

Anlagen

- Plankarte Antragsgebiet
- Übersicht der Anträge
- Schreiben der HLG vom 15.12.2016

Anlage



Auszug RegFNP Karte, unmaßstäblich vergrößert



Flächen für die eine Zielabweichung beantragt wird



Rücknahme eines *Vorranggebiets Siedlung Planung*



Rücknahme eines *Vorranggebiets Industrie- und Gewerbe*

Anlage

Gebiete, in denen zugunsten von *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung (I)* / *Vorranggebiet Siedlung Planung (II, III und IV)* sowie der Rücknahme von *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung (IV)* und *Vorranggebiet Siedlung Planung (V)* von den Zielen des RPS/RegFNP abgewichen werden soll im Luftbild:



Die Flächenwidmung stellt sich zum gegenwärtigen Planungsstand wie folgt dar:

	<u>Siedlungsfläche</u>		
II	Vorranggebiet Siedlung zu Lasten Vorranggebiet Landwirtschaft	1,5 ha	- 4,3 ha
III	Vorranggebiet Siedlung zu Lasten Vorranggebiet Landwirtschaft (Anm. Sollen auf der Ebene des RegFNP als Grünfläche-Parkanlage dargestellt werden)	2,8 ha	
IV	Vorranggebiet Siedlung zu Lasten Vorranggebiet Industrie- und Gewerbe (Anm. Sollen auf der Ebene des RegFNP als Grünfläche-Parkanlage dargestellt werden)	0,7 ha	0,7 ha
	<u>Fläche für Industrie- und Gewerbe</u>		
I	Vorranggebiet Industrie- und Gewerbe zu Lasten Vorranggebiet Landwirtschaft	1,0 ha	- 1,0 ha
	<u>Vorranggebiet für die Landwirtschaft</u>		
V	Vorranggebiet Landwirtschaft zu Lasten Vorranggebiet Siedlung	1,5 ha	+1,8 ha
VI	Vorranggebiet Landwirtschaft zu Lasten Vorranggebiet Industrie- und Gewerbe	0,3 ha	

Insgesamt bedeutet das, dass durch den neuen Zuschnitt und die damit verbundene Rücknahme von Bauflächen landwirtschaftliche Fläche (*Vorrangfläche Landwirtschaft*) mit einer Größe von 1,8 ha zurückgegeben wird. Rd. 5,3 ha *Vorranggebiet Landwirtschaft* werden durch den Neuzuschnitt der Bauflächen in Anspruch genommen. Unter dem Strich verbleibt durch die Planung insofern ein Flächenverlust von rd. 3,5 ha an landwirtschaftlicher Fläche.

Städtische Landgesellschaft, Siedlungsamt, 21.11.45, 21.11.45

Plan-ES-Planungsstelle
Frau Schade
Ate-Andersstraße
Langesterner Weg 37
33392 Gellen

Städtische
Treuhand
Bodenverwaltung und
Kommunalverwaltung

Telefon: 22196, 402444
Telefax: 22196, 402444
E-Mail: treuhand@stg.gd
Internet: <http://www.stg.gd>

Bank für Sozialleistungen
11111111

Bad Soden am Taunus, Main-Taunus-Kreis
Bodenbevorratung Anlagen 1 und 2, Gewerbe- und Wohnbaugebiet S-Hai 1+2
Änderung des Regionalplans Südhessen / Betroffenheit der Landwirtschaft

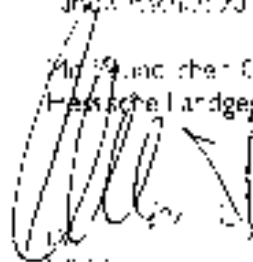
Sehr geehrte Frau Schade,

wie bereits telefonisch erörtert, haben wir durch Umfrage bei den betroffenen Eigentümern die Eigentums- und Pachtituation bereits ermittelt und hierbei die Betroffenheit der Landwirtschaft, soweit derzeit möglich, festgestellt. In Bezug auf die Belange der Landwirtschaft können wir mitteilen, dass vier Landwirtschaftsbetriebe sind.

Im weiteren Planungsprozess werden wir den Belangen der Landwirtschaft als Rechnung tragen und entsprechende Maßnahmen (Ersatz- und Tauschlandangebote, Entschädigungszahlungen etc.) die Situation entschärfen. Mögliche gutachterlich festgestellte Erstergründungen werden durch Ersatz- und Tauschlandangebote abgewendet. Wir werden hierzu zu geeigneter Zeit entsprechende Feststellungen.

Durch die Änderung des Regionalplans sind insofern aus unserer Sicht keine Nachteile für die Landwirtschaft zu erwarten, deren nicht abgeklärter Warden kann.

Mit freundlichen Grüßen
Hessische Landgesellschaft mbH



Ulrich



Froscher