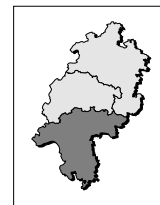


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 48.0
29.09.2017

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag : 10.11.2017 (RVS)	Tagesordnungspunkt : -3-	Anlagen : -1-
---------------------------	-----------------------------------	-----------------------------	------------------

Antrag der Gemeinde Erzhausen auf Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) zugunsten der Aufstellung des Bebauungsplans für ein Wohngebiet „Die vier Morgen“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.

Mit Schreiben vom 19.09.2017 wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Lindscheid

Regierungspräsidentin

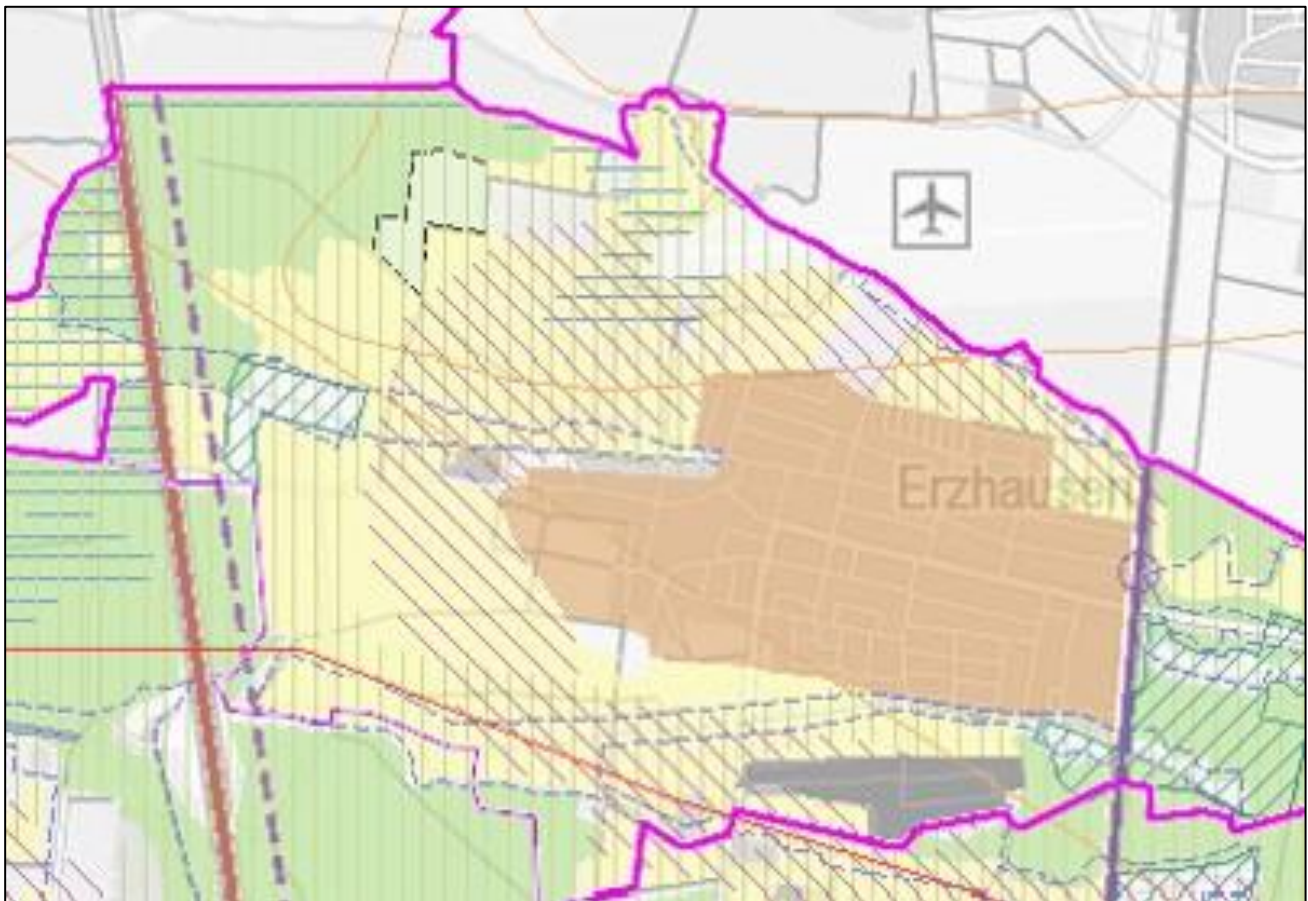
Gemeinde Erzhausen

Wohngebiet „Die vier Morgen“

Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

KURZFASSUNG

19. September 2017



Einleitung

Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Erzhausen ist, wie im gesamten Rhein-Main-Gebiet, hoch. Die in der Gemeinde Erzhausen vorhandenen Entwicklungsflächen sind kurz- bis mittelfristig nicht aktivierbar.

Die Gemeinde Erzhausen beabsichtigt daher die Aufstellung eines Bebauungsplans für die bauplanungsrechtliche Sicherung eines Wohngebietes im Nord-Osten der Gemeinde, zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, insbesondere für Familien und einkommensschwache Personen. Es ist beabsichtigt öffentlich geförderten Wohnraum anzubieten und im Bebauungsplan Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB festzusetzen, auf denen nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden dürfen. Darüber hinaus soll innerhalb des Wohngebietes eine neue Kindertagesstätte errichtet werden. Diese soll neben dem Bedarf an Kinderbetreuung des neuen Wohngebietes auch weiteren Bedarf der Gesamtgemeinde abdecken.

Das ca. 5,6 ha große Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Erzhausen, unmittelbar westlich der Bahntrasse zwischen Frankfurt und Darmstadt. Dabei umfasst das Plangebiet in der Gemarkung Erzhausen in der Flur 2 die Flurstücke 571 bis 579, 611/2, 617/2, 622 sowie 637/2 und 638. Durch die Lage zwischen den Städten Frankfurt am Main und Darmstadt und die damit verbundene sehr guten verkehrlichen und funktionsräumlichen Verflechtungen stellt die Gemeinde, insbesondere auch wegen der S-Bahnhaltestelle, ein attraktives Wohnumfeld dar.

Durch das geplante Wohngebiet kann die Wohnbauentwicklung im Nord-Osten der Gemeinde Erzhausen abschließend ergänzt und der Ortsrand abgerundet werden. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage in unmittelbarer Nähe zur S-Bahn-Station Erzhausen bietet sich hier bezahlbarer Geschosswohnungsbau besonders an.

Entgegen dem regionalplanerischen Ziel Z3.4.1-3 befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht innerhalb einer mit „Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung“ ausgewiesenen Fläche. Des Weiteren wird durch das geplante Wohngebiet der maximale Bedarf an Wohnsiedlungsflächen für den Zeitraum 2002 bis 2020 von 13 ha für die Gemeinde Erzhausen überschritten (Ziel Z3.4.1-4).

Im Bereich des Plangebietes finden sich folgende Darstellungen des Regionalplanes:

- Vorranggebiet Regionaler Grünzug
- Vorranggebiet für Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.

Die Abweichung von den verbindlichen Festlegungen des Regionalplan Südhessen ist somit notwendig, jedoch auch begründbar.

Siedlungsflächen

Anhand der Komponentenmethode wurde ein Wohnungsbedarf von 347 Wohnungen bis zum Jahr 2030 errechnet (Nachholbedarf: 39 Whg., Neubedarf: 193 Whg. und Ersatzbedarf: 115 Whg.). Durch den ermittelten Wohnungsbedarf und unter Einbeziehung der Dichtevorgaben des regionalplanerischen Ziels Z3.4.1-9 wurde ein benötigter Flächenbedarf (Bruttowohnbau-land) bis zum Jahr 2030 von 9,9 ha abgeleitet.

Als maximalen Bedarf an Wohnsiedlungsflächen für den Zeitraum 2002 bis 2020 werden für die Gemeinde Erzhausen im Regionalplan insgesamt 13 ha Fläche aufgeführt. Seit 2002 wurden bisher rund 7,1 ha in Anspruch genommen. Weitere ca. 12,3 ha Flächenreserven stehen durch die seit 20.03.2008 rechtskräftigen Bebauungspläne „Südliche Hauptstraße“ und „Südliche Goethestraße“ zu Verfügung. Bei in Anspruchnahme dieser Flächenreserven würde die Obergrenze für den maximalen Bedarf an Wohnsiedlungsflächen für den Zeitraum 2002 bis 2020 überschritten werden.

Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ist innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Südliche Hauptstraße“ (ca. 9,2 ha) sowie „Südliche Goethestraße“ (ca. 3,1 ha) nur in einem sehr begrenzten Maße zu realisieren. Des Weiteren muss zur Realisierung beider Wohngebiete ein Umlegungsverfahren eingeleitet werden, was sich aufgrund der großen Zahl

an Einzeleigentümer (Südlich der Hauptstraße: ca. 65 Eigentümer; Südlich der Goethestraße: ca. 20 Eigentümer) als sehr schwierig darstellt. Die kurz- bis mittelfristige Entwicklung dieser Flächen zur Herstellung von bezahlbaren bzw. geförderten Wohnraum ist in diesen Bereichen nur schwer bis gar nicht zu realisieren.

Flächenpotentiale der Innenentwicklung sind in Erzhausen nicht vorhanden. Auch sind im Siedlungsgebiet keine Baulücken in größerem Umfang festzustellen. Der Wohnbedarf kann somit auch nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden.

Des Weiteren besteht ein konkreter Bedarf von 52 öffentlich geförderten Wohnungen in der Gemeinde Erzhausen. Aus diesem Grund ist es beabsichtigt, im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Die vier Morgen“ dem Bedarf entsprechend 52 öffentlich geförderte Wohnungen anzubieten. Im Bebauungsplan sollen Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB festgesetzt werden, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen. Bei Annahme eines Dichtewerts von 45 Wohneinheiten je ha entsprechend der Zielvorgabe „Einzugsbereich vorhandener S-Bahnhaltepunkte“ und einer Plangebietsgröße von ca. 5,6 ha, könnten ca. 250 Wohneinheiten errichtet werden. Dies würde bedeuten, dass der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen ca. ein Fünftel der gesamten Wohneinheiten darstellen würde. Genauere Angaben zur Anzahl der Wohneinheiten können erst im weiteren Verlauf des Planungsprozesses und nach Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs gemacht werden.

Bei der Betrachtung der Zeiträume für die verschiedenen Planungsphasen (Bebauungsplanverfahren und Ausführungsplanung) und der darauffolgenden Baumaßnahmen ist es realistisch anzunehmen, dass die bauliche Entwicklung des Baugebietes zwischen den Jahren 2018 bis 2020 realisiert wird.

Im Jahr 2020 erfolgt die Fortschreibung des Regionalplans Südhessen, bei der auch der maximal zulässige Wohnflächenwert neu ausgewiesen wird. Unter Berücksichtigung dieser Übergangsphase bis zur Fortschreibung des Regionalplans und des weiteren Bedarfs an ca. 350 Wohnungen und dem damit einhergehenden zusätzlichen Flächenbedarf von ca. 10 ha bis zum Jahr 2030, sollte die Entwicklung des geplanten Wohngebietes „Die vier Morgen“ als Vorwegnahme des fortzuschreibenden Regionalplans angesehen werden.

Regionaler Grünzug

Die Gemeinde Erzhausen wird, bis auf eine kleinere Fläche im Bereich des Flughafens Egelsbach, durch das „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ komplett umschlossen.

Somit ergibt sich hier ein großer zusammenhängender unbesiedelter Freiraum. Dieser Bereich wird jedoch durch die vorhandene östlich an das Plangebiet verlaufende Bahntrasse und den im Norden befindlichen Flughafen Egelsbach durchschnitten und ist damit vorbelastet. Die Funktionen des Regionalen Grünzuges können in diesem Bereich nicht vollständig erfüllt werden. Insbesondere kann das in der Begründung der Regionalen Grünzüge genannte Kriterium der Regionale Grünzüge als „wichtiges Instrument der Freiraumvernetzung“ in diesem Bereich nur bedingt erfüllt werden, da eine Vernetzung hier eingeschränkt ist.

Das geplante Wohngebiet führt weder zu einer Zersiedelung noch zu einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse.

Eine Zersiedlung und Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten ist langfristig nicht zu befürchten. Das geplante Wohngebiet schließt unmittelbar an eine bestehende Siedlungsfläche an und würde diese städtebaulich sinnvoll abrunden.

Eine Beeinträchtigung der Freiraumerholung ist aufgrund der oben Vorbelastung durch die vorhandene Bahntrasse und des Flughafens Egelsbach ebenfalls nicht zu befürchten. Der Planbereich weist nur geringe Erholungsqualitäten auf.

Aufgrund der vorgenommenen Eingriffe in den Regionalen Grünzug in einer Größenordnung von ca. 5,6 ha werden Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Eine entsprechend große Fläche westlich der im Regionalplan Südhessen 2010 als „Siedlungsflächen“ ausgewiesenen Flächen kann neben der Darstellung als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und in geringem Maße als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ auch die Darstellung Vorranggebiet Regionaler Grünzug erhalten.

Die vorgesehene Kompensationsfläche fügt sich gut in den bereits ausgewiesenen regionalen Grünzug ein. Bis auf die Überlagerung mit dem „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ in einem geringen Maße mit der „Vorbehaltsfläche für Landwirtschaft“ gibt es keine weitere Überlagerung mit Ausweisungen des Regionalplans.

Abweichungen von den Zielen der Regionalen Grünzüge sind nur aus Gründen des öffentlichen Wohls möglich. Die erforderlichen Gründe des öffentlichen Wohls werden wie folgt nachgewiesen:

- Kurz- bis mittelfristige Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum durch Ausweisung eines größeren Wohngebietes innerhalb der Gemarkung Erzhausen.
- Herstellung von bezahlbarem Wohnraum sowie Errichtung von öffentlich geförderten Wohnungsraum aufgrund gemeindlicher Selbstverpflichtung.
- Die Wohnentwicklung der Gemeinde Erzhausen wird im Nord-Osten abgerundet. Ein weiterer Flächenverbrauch in diesem Bereich ist nicht zu erwarten.
- In der Gemeinde Erzhausen stehen kurz- bis mittelfristig nicht ausreichend große Flächen für Wohnbauflächen zur Verfügung. Die Flächenreserven in bestehenden Siedlungsbereichen beschränken sich auf zwei unbebaute Flächen, auf denen zurzeit intensive Landwirtschaft betrieben wird. Diese Flächen sind für den hohen Wohnraumbedarf zeitnah nicht zu realisieren. Die Standortgegebenheiten (Verkehrsanbindung: S-Bahnstation; Abrundung der Siedlungsflächen im Nord-Osten) sind im Vergleich zu den Standortqualitäten des Plangebiets weit weniger optimal.

Landwirtschaftliche Flächen

Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen der geplanten Wohnbaufläche haben eine hohe Nutzungseignung für landwirtschaftliche Produktion. Allerdings sind sie von den nördlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen getrennt und stellen innerhalb der Gemarkung Erzhausen nur einen vergleichsweise kleinen Anteil an landwirtschaftlicher Fläche dar. Die Zielsetzung des Vorranggebietes für Landwirtschaft, eine regionale verbrauchernahe landwirtschaftliche Produktion zu sichern, kann durch die verbleibenden Flächen nach wie vor erfüllt werden.

Durch die Eigenangaben der Nutzer bezüglich der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen ergibt sich folgender Sachverhalt:

1. Pächter

Gesamte Pachtflächen: ca. 140,0 ha

Bewirtschaftete Fläche im Plangebiet: ca. 2,8 ha (ca. 3,9 % der Gesamtbetriebsfläche)

2. Pächter

Pachtflächen innerhalb der Gemarkung der Gemeinde Erzhausen: ca. 50,0 ha

Bewirtschaftete Fläche im Plangebiet: ca. 2,4 ha (ca. 4,8 % der Pachtflächen innerhalb der Gemarkung der Gemeinde Erzhausen)

Der 2. Pächter wollte keine Auskunft über seine gesamten Eigentums- und Pachtflächen geben. Daher kann nur Bezug auf die Betriebsfläche innerhalb der Gemarkung der Gemeinde Erzhausen genommen werden. Der Eigentümer/Pächter hat jedoch noch weitere bewirtschaftete Flächen innerhalb der Gemarkung anderer Gemeinden. Es kann also davon ausgegangen werden, dass die bewirtschaftete Fläche innerhalb des Plangebietes weniger als 4,8 % seiner gesamten Eigentums- und Pachtflächen beträgt.

Nach Aussage der oberen Landwirtschaftsbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt, ist von keiner Existenzgefährdung auszugehen, wenn weniger als 5 % der gesamten Eigentums- und Pachtflächen betroffen sind. Da dies hier der Fall ist, wird davon ausgegangen, dass eine Existenzgefährdung in keinem Fall zu erwarten ist.

Eine „Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Betriebsstandorte“ gemäß dem Ziel des Vorranggebietes für Landwirtschaft wird somit vermieden.

Um einem weiteren Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen entgegenzuwirken, ist beabsichtigt, die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft im Zuge des durchzuführenden Bauleitplanverfahrens durch den Ankauf von Biotopwertpunkten ohne Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen zu gewährleisten.

Umweltbericht

Die Bewertung der zu erwartenden Wirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter kommt unter Berücksichtigung von geeigneten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich möglicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass für die einzelnen Schutzgüter von geringen oder von mittleren verbleibenden Beeinträchtigungen auszugehen ist.

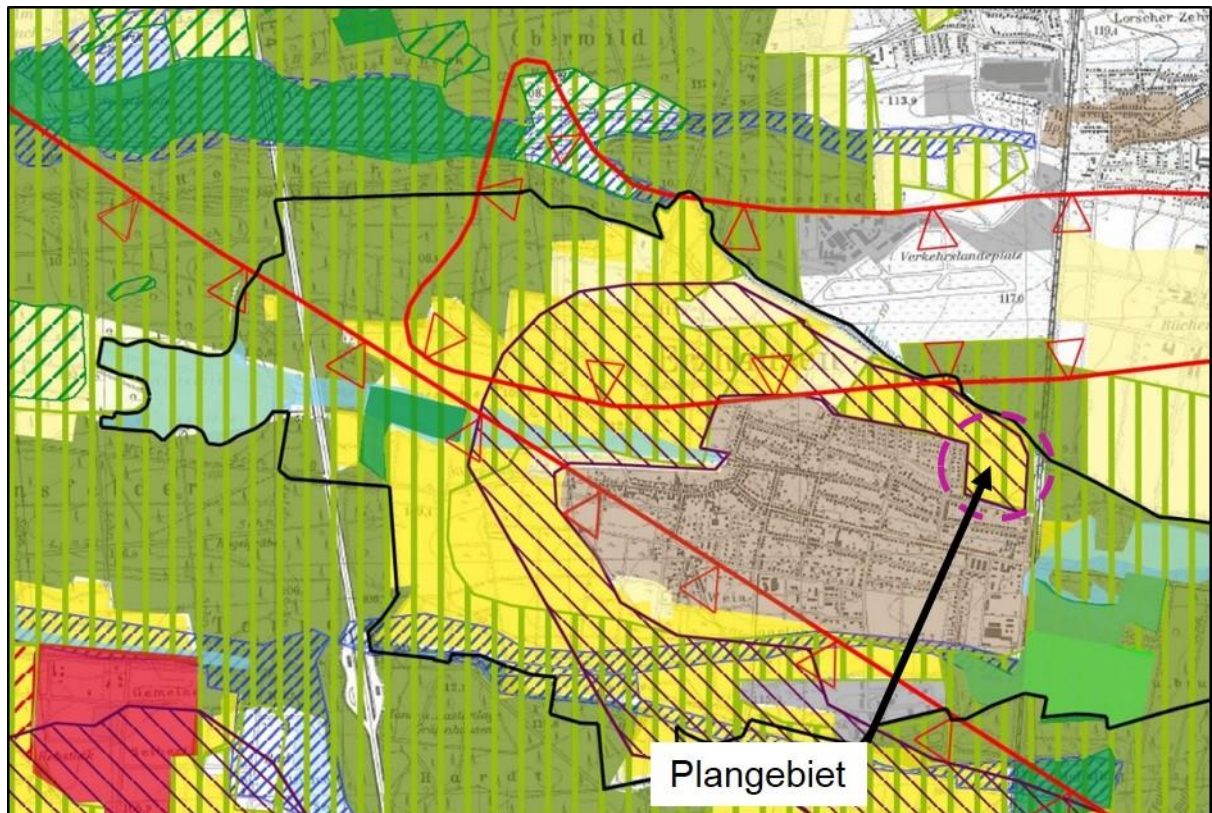


Abbildung: Zusammenschau aller Restriktionen / Raumwiderstände

