

# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

## Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 48.3  
20.05.2019

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag : 06.06.2019 (NLF) 07.06.2019 (HPA) 14.06.2019 (RVS)	Tagesordnungspunkt : -3- -4- -3-	Anlagen : -1-
---------------------------	---	---	------------------

**Beschluss der Regionalversammlung Südhessen vom 15. Dezember 2017 über die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) für die Ausweisung eines Wohngebietes „Die vier Morgen“**

**Begründung der Gemeinde Erzhausen vom 1. April 2019 zur Vergrößerung der Antragsfläche um 1,1 ha**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

**Der beabsichtigten Behandlung der Ergänzung des Abweichungsantrages durch die Gemeinde Erzhausen entsprechend der Vorlage der Oberen Landesplanungsbehörde wird zugestimmt.**

Mit freundlichen Grüßen

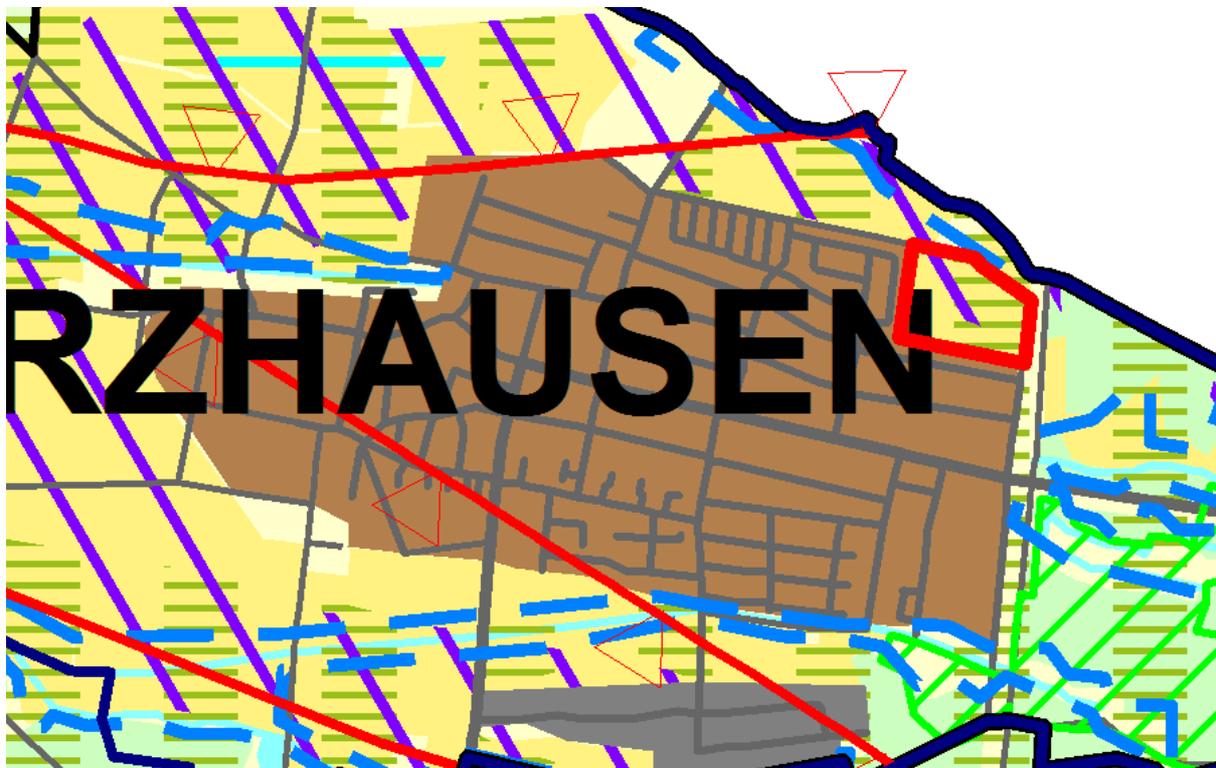
**Lindscheid**

Regierungspräsidentin



Gemeinde Erzhausen - Bebauungsplan „Die vier Morgen“ - Vergrößerung der Antragsfläche um 1,1ha

Beschluss der Regionalversammlung Südhessen vom 15. Dezember 2017 über die Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Ausweisung eines Wohngebietes „Die vier Morgen“



Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Eintragung der zugelassenen Abweichung



Durchführung des § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) sowie des § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG)

Beschluss der Regionalversammlung Südhessen vom 15. Dezember 2017 über die Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Ausweisung eines Wohngebietes „Die vier Morgen“ - Begründung der Gemeinde Erzhausen vom 1. April 2019 zur Vergrößerung der Antragsfläche um 1,1ha

### Entscheidung

- I. Für die Inanspruchnahme eines Vorranggebiets für Landwirtschaft sowie eines Vorranggebietes Regionaler Grünzug in einem Umfang von 1,1ha ist die Durchführung eines weiteren Abweichungsverfahrens nicht erforderlich. Das Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Anschluss an die auf der Grundlage der mit Beschluss der Regionalversammlung Südhessen vom 15. Dezember 2017 zugelassenen Abweichung in Anspruch genommenen Flächen.
- II. Die erweiterte Planung der Gemeinde Erzhausen gilt damit insgesamt als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

### Inhaltsverzeichnis

<b>A. Sachverhalt und ergänzende Begründung.....</b>	<b>4</b>
I.    Beabsichtigte Planung .....	4
II.   Ergänzende Begründung der Gemeinde Erzhausen .....	6
1.    Vorranggebiet für Landwirtschaft.....	6
2.    Vorranggebiet Regionaler Grünzug.....	7
<b>B. Berücksichtigung von Stellungnahmen aus dem Bauleitplanverfahren .....</b>	<b>8</b>
<b>C. Rechtliche Würdigung.....</b>	<b>9</b>
I.    Keine Erforderlichkeit eines weiteren Abweichungsverfahrens .....	9
II.   Vorliegen der Voraussetzung für die Zulassung einer Abweichung.....	9

## A. Sachverhalt und ergänzende Begründung

### I. Beabsichtigte Planung

Die Regionalversammlung Südhessen hat in ihrer Sitzung vom 15. Dezember 2017 die Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zum Zwecke der Darstellung von Wohnbauflächen bzw. der Festsetzung eines Wohngebietes durch die Gemeinde Erzhausen zugelassen. Ziel der Planung der Gemeinde Erzhausen ist es, ein familienfreundliches Wohngebiet zu entwickeln, in dem neben den klassischen freifinanzierten Reihen-, Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern auch geförderte Mehrfamilienhäuser entstehen sollen. Durch die Herstellung von öffentlich geförderten Wohnungsbau im Plangebiet möchte die Gemeinde Erzhausen den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum für einkommensschwache Bürger schaffen. Des Weiteren soll innerhalb des Wohngebietes eine neue Kindertagesstätte errichtet werden. Die Zulassung der Abweichung erfolgte unter anderem mit der Maßgabe, dass

- „in dem künftigen Bebauungsplan „Die vier Morgen“ [...] Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) festzusetzen [sind], auf denen zu einem Anteil von 20%, mindestens jedoch 52 Wohnungen errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Falls erforderlich, ist die Umsetzung dieser Maßgabe durch städtebauliche Verträge entsprechend zu sichern;
- die Kompensation der Inanspruchnahme von 5,6 ha des „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“ [...] auf der in der in Abbildung 4 dargestellten Fläche im westlichen Bereich der Gemarkung Erzhausen zu erfolgen hat sowie, dass
- naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen bei Verwirklichung der Planung „Die vier Morgen“ [...] nicht auf landwirtschaftlichen Flächen erfolgen dürfen.“

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Bauleitplanverfahren sind Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern eingegangen, auf die in der weiteren Bearbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans eingegangen wurde. Dadurch ergaben sich Änderungen an dem städtebaulichen Konzept, die eine Ergänzung des Geltungsbereichs im nordwestlichen Bereich zur Folge hatte. Es wird eine zusätzliche Fläche von 1.1ha in Anspruch genommen, die im Regionalplan als Vorranggebiet für Landwirtschaft, Vorranggebiet Regionaler Grünzug sowie als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen festgelegt ist.

Zum Zeitpunkt des Antrags auf Zielabweichung im Jahr 2017 wurde von einer Geltungsbereichsgröße von ca. 5,6ha ausgegangen. Das zu dieser Zeit vorliegende städtebauliche Konzept (Oktober 2017) war noch nicht abschließend ausgearbeitet. In diesem ersten städtebaulichen Konzept war zunächst nur eine Haupterschließung des Plangebietes über die Ostendstraße sowie eine Notzufahrt im Nord-Westen über den nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Weg vorgesehen.

Die Feuerwehr hat im Rahmen der Entwurfserstellung im Hinblick auf die angedachte Notzufahrt zu bedenken gegeben, ob eine auch die Nutzung von Großfahrzeugen sowie einen patientenschonenden Transport im Rettungswagen ermöglichende Erschließung erreicht werden könne. Suboptimal sei auch, dass der landwirtschaftliche Weg mittels einer Schranke für den öffentlichen Verkehr gesperrt werden müsse. Das Öffnen dieser Schranke könne im Ernstfall wertvolle Minuten kosten.

Aufgrund dieser Bedenken der Feuerwehr im Hinblick auf die ursprünglich geplante Erschließung wurde deutlich, dass eine zweite offizielle Zufahrtsmöglichkeit, wie sie in anderen Gebieten auch üblich ist, die bessere Alternative ist, als ein ertüchtigter landwirtschaftlicher Weg. Darüber hinaus wurde insbesondere von Anwohnern der Ostendstraße zu bedenken gegeben, dass es nicht zumutbar wäre, wenn der durch die Verwirklichung des Plangebiets entstehende Verkehr ausschließlich über die Ostendstraße abgewickelt werde.

Zwar wurde durch eine verkehrliche Bewertung festgestellt, dass der Mehrverkehr innerhalb der Ostendstraße in verträglicher Art und Weise abgewickelt werden kann. Um dennoch die Ostendstraße zugunsten der Anwohner verkehrlich zu entlasten, sowie um die Bedenken der Feuerwehr angemessen zu berücksichtigen, hat sich die Gemeinde Erzhausen dazu entschlossen, im Vorentwurf des Bebauungsplans eine Verkehrsfläche festzusetzen, die das Plangebiet im Nord-Westen mit der Nördliche Ringstraße anbindet. Dadurch vergrößerte sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfs gegenüber dem Stand des Antrags auf Zielabweichung um ca. 0,3 ha auf 5,9 ha.



**Abbildung 1: Geänderter Vorentwurf (zusätzliche Flächeninanspruchnahme 0,3ha)**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, die zwischen dem 7. Mai und dem 25. Mai 2018 stattfand, sind Stellungnahmen von Anwohnern der Straße Dreieichring eingegangen, deren Grundstücke sich unmittelbar an der geplanten nördlichen Erschließungsstraße befinden. Von Seiten der Bürgerschaft wurde eindringlich zu bedenken gegeben, dass die Lage der bestehenden Baugrundstücke zwischen zwei Erschließungsstraßen (Dreieichring und neue Erschließungsstraße), insbesondere aufgrund der damit verbundenen Immissionen, als unzumutbar erachtet werde.

In den eingegangenen Stellungnahmen wurde von den Anwohnern vorgeschlagen, eine Häuserreihe zwischen der nördlich geplanten Erschließungsstraße und den bestehenden Grundstücken am Dreieichring zu planen, um dadurch eine Abschirmung der bestehenden Grundstücke zu erreichen und weniger durch den Neuverkehr beeinträchtigt zu werden.

Um eine grundsätzliche Akzeptanz der Anwohner sowie weiterhin eine positive politische Willensbildung gegenüber dem neuen Wohngebiet zu erreichen, war es nach Auffassung der Gemeinde Erzhausen unabdingbar, den Vorschlag der Anwohner zur Planung einer weiteren Häuserreihe in den Entwurf des Bebauungsplans aufzunehmen.

Dadurch wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans im nordwestlichen Bereich um eine zusätzliche Fläche von ca. 0,79ha erweitert, sodass nördlich der bestehenden Baugrundstücke (Dreieichring) eine weitere Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet) vorgesehen werden konnte. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans vergrößert sich damit von 5,6ha, der Gegenstand des Abweichungsverfahrens war, auf insgesamt 6,7ha. Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die ursprüngliche Planung (Abbildung 2) sowie die nunmehr von der Gemeinde Erzhausen beabsichtigte Bauleitplanung (Abbildung 3).



**Abbildung 2: Geltungsbereich des Vorentwurfs des Bebauungsplans, der Gegenstand des Abweichungsverfahrens war (5,6ha)**



**Abbildung 3: Geltungsbereich des Beabsichtigten Bebauungsplans nach Berücksichtigung der Einwände aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung (6,7ha)**

Die Flächen, die über die bereits zugelassene Abweichung hinaus von der Gemeinde Erzhausen in Anspruch genommen werden sollen, sind im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet Landwirtschaft sowie als Vorranggebiet Regionaler Grünzug festgelegt.

## **II. Ergänzende Begründung der Gemeinde Erzhausen**

### **1. Vorranggebiet für Landwirtschaft**

Hinsichtlich der Inanspruchnahme von weiteren 1,1ha des Vorranggebietes für Landwirtschaft, führt die Gemeinde Folgendes aus: Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen der geplanten Wohnbaufläche haben eine hohe Nutzungseignung für die landwirtschaftliche Produktion. Dennoch werde die Erweiterung des Plangebietes aufgrund der geringen Flächengröße zu keinen negativen Folgen für die Landwirtschaft führen.

Das Plangebiet umfasse eine Gesamtfläche von ca. 6,7ha, von der ein Großteil aus Ackerfläche bestehe (6,1 ha). Die restlichen Flächen seien öffentliche landwirtschaftliche Wegeflächen, die als Rad- und Wanderwege dienen. Bezogen auf die der Landwirtschaft im Gemeindegebiet zur Verfügung stehende Gesamtfläche von 155ha falle die zusätzlich in Anspruch genommene Fläche nicht ins Gewicht.

Aufgrund der unterschiedlichen Bewirtschafter der landwirtschaftlichen Flächen sei zudem eine Existenzbedrohung der betroffenen Landwirte durch den Wegfall der Flächen nicht zu erwarten. Bereits im Rahmen der ursprünglichen Abweichungszulassung sei nachgewiesen worden, dass Existenzgefährdungen ausgeschlossen seien. Daran ändere auch die geringfügige weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen in einem Umfang von 1,1ha nichts. In keinem Fall überschreite der Verlust einzelner Bewirtschafter die Erheblichkeitsschwelle von 5% der insgesamt bewirtschafteten Fläche.

## **2. Vorranggebiet Regionaler Grünzug**

Auch insoweit verweist die Gemeinde Erzhausen auf die Begründung ihres ursprünglichen Antrags auf Zulassung einer Zielabweichung und die entsprechenden Ausführungen in der von der Regionalversammlung Südhessen zugelassenen Abweichung. Auch durch die um 1,1ha vergrößerte Fläche komme es zu keiner Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse.

Zudem werde auch die zusätzlich innerhalb des Vorranggebietes Regionaler Grünzug in Anspruch genommene Fläche in gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion ausgeglichen. Diese Fläche könne bei der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 als Vorranggebiet Regionaler Grünzug festgelegt werden. Dazu werde die im Rahmen der ursprünglichen Abweichungszulassung gesicherte Fläche in westlicher Richtung um 1,1ha vergrößert.

Die vorgesehene Kompensationsfläche fügt sich nach Auffassung der Gemeinde Erzhausen gut in den bereits festgelegten Regionalen Grünzug ein. Bis auf die Überlagerung mit einem Vorranggebiet für Landwirtschaft und in einem geringen Maße mit einer Vorbehaltsfläche für Landwirtschaft gebe es keine weitere Überlagerung mit Festlegungen des Regionalplans.

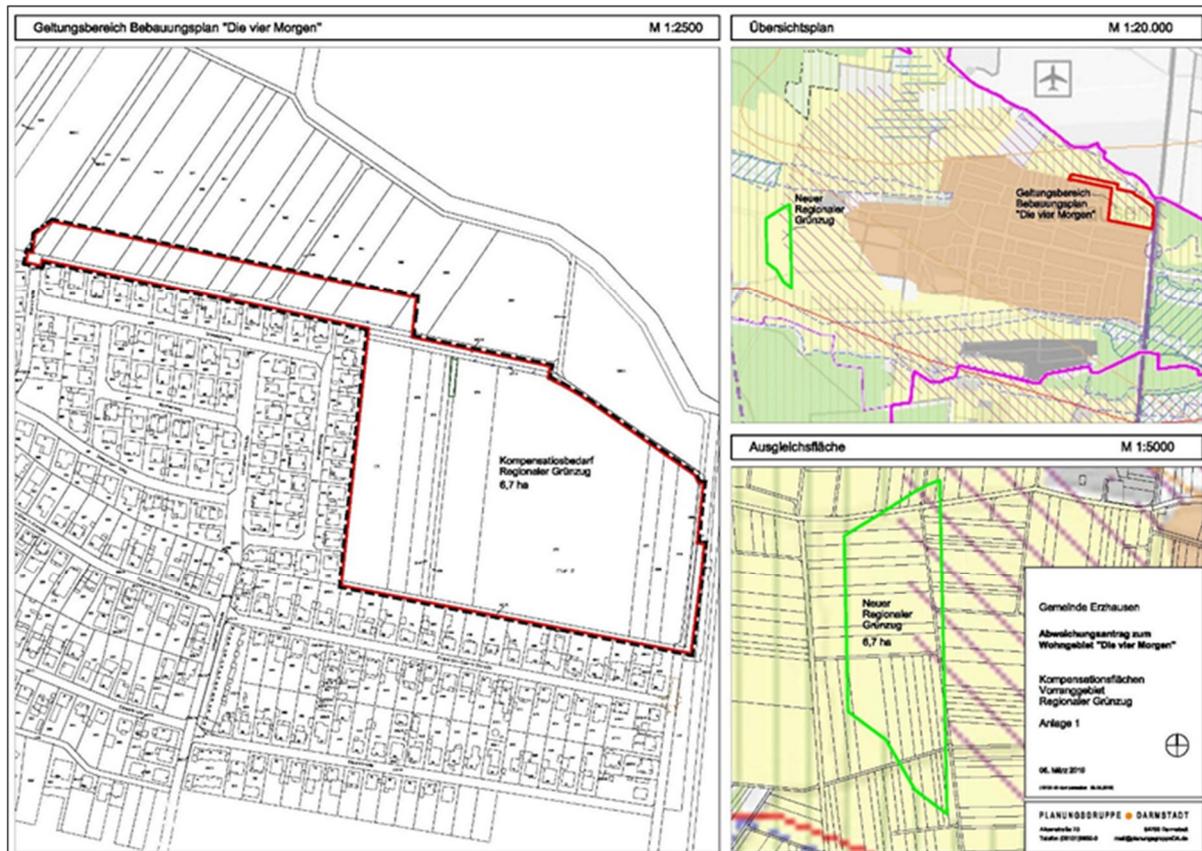


Abbildung 4: Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie der Kompensationsfläche für die Inanspruchnahme eines Vorranggebietes Regionaler Grünzug

## B. Berücksichtigung von Stellungnahmen aus dem Bauleitplanverfahren

Da die Zulassung einer Abweichung weder beantragt wurde, noch eine solche erforderlich ist, ist eine erneute Beteiligung von Fachbehörden und der Gebietskörperschaften nicht erforderlich. Die geringfügige Erweiterung des Plangebietes um 1,1 ha (davon entfallen ca. 0,3 ha auf die Wegeparzelle) war bereits Gegenstand der Offenlage des Bebauungsplanes im Februar 2019, zu der auch die im Abweichungsverfahren beteiligten Fachbehörden und Gebietskörperschaften Stellung genommen haben. Mit Ausnahme der vom Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung – sowie dem Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz – abgegebenen Stellungnahmen wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht, die für eine regionalplanerische Beurteilung der Flächenerweiterung relevant wären. So verweist das Dezernat III 31.1 bezüglich des betroffenen Vorranggebietes für Landwirtschaft darauf, dass die Beanspruchung wertvoller landwirtschaftlicher Flächen insbesondere im Ballungsraum kritisch zu sehen sei. Zu berücksichtigen sei ferner, dass die Erweiterungsfläche als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen festgelegt sei.

Des Weiteren verweist das Dezernat III 31.1 darauf, dass das von der Gemeinde Erzhausen geplante Wohnbaugebiet im Einzugsbereich des S-Bahn- Haltepunktes Erzhausen liege. Sowohl Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 als auch § 13 ÖPNVG fordere daher eine angemessene Berücksichtigung dieser Tatsache. Das vorgenannte Ziel der Raumordnung fordere Dichtewerte zwischen 45 und 60 Wohneinheiten je Hektar. Vor diesem Hintergrund sei eine wesentlich dichtere Bebauung des Plangebietes zu fordern. Das Dezernat V 51.1 erhebt Bedenken gegen die Inanspruchnahme zusätzlicher landwirtschaftlicher Flächen, da diese intensiv genutzt würden, gut erschlossen seien und effizient bewirtschaftet werden könnten.

### **C. Rechtliche Würdigung**

Für die Inanspruchnahme eines Vorranggebiets für Landwirtschaft sowie eines Vorranggebietes Regionaler Grünzug in einem Umfang von 1,1ha im unmittelbaren Anschluss an die auf der Grundlage der mit Beschluss der Regionalversammlung Südhessen vom 15. Dezember 2017 zugelassenen Abweichung in Anspruch genommen Flächen ist die Durchführung eines weiteren Abweichungsverfahrens nicht erforderlich. (Auch) die erweiterte Planung der Gemeinde Erzhausen gilt damit insgesamt als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

#### **I. Keine Erforderlichkeit eines weiteren Abweichungsverfahrens**

Nach ständiger, von der Regionalversammlung Südhessen geübter Praxis werden Abweichungsverfahren in der Regel nur dann durchgeführt, wenn Zielverstöße oberhalb der Darstellungsgrenze liegen, das heißt, wenn der Zielverstoß anhand der Karte im Maßstab 1:100.000 sicht- und damit feststellbar ist. Eine isolierte Betrachtung der aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange resultierenden Erweiterung des Plangebietes um 1,1ha löst kein Abweichungserfordernis aus. Die Gemeinde Erzhausen hat schlüssig dargelegt, wie es zu der Vergrößerung der ursprünglichen Fläche gekommen ist. Daher ist zu keinem Zeitpunkt der Eindruck entstanden, die Gemeinde verfolge eine „Salami-Taktik“ mit dem Ziel, eine erforderliche Zielabweichung durch mehrere, jeweils unterhalb der Darstellungsgrenze liegende Einzelplanungen zu umgehen. Schließlich ist auch nicht erkennbar, dass sich die durch die erweiterte Planung in Anspruch genommenen Flächen von den Flächen, die Gegenstand des durchgeführten Abweichungsverfahrens waren, unterscheiden.

#### **II. Vorliegen der Voraussetzung für die Zulassung einer Abweichung**

Auch für die erweiterte Planung lägen - wäre sie erforderlich - die Voraussetzung für die Zulassung einer Abweichung vor. Im Hinblick auf die Tatbestandsvoraussetzungen des § 6 Abs. 2 ROG kann insoweit auf den Beschluss der Regionalversammlung Südhessen vom 15. Dezember 2017 verwiesen werden. Es ist nichts dafür vorgetragen oder ersichtlich, dass die Frage, ob die Grundzüge der Planung berührt sind und die Zulassung der Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist, anders ausgefallen wäre, hätte die Gemeinde Erzhausen von Anfang an die Zulassung einer Abweichung für eine Fläche von 6,7ha beantragt. Dies gilt auch für die in Ziel Z4.3-2 des Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 formulierten Voraussetzungen für die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs.

Die Gemeinde Erzhausen hat glaubhaft dargelegt, dass ohne die Berücksichtigung der Einwände aus der Bürger- und Trägerbeteiligung das Gesamtvorhaben „Die vier Morgen“ in Frage gestellt worden wäre. Die aus Gründen des öffentlichen Wohls dringend benötigte Schaffung zusätzlichen Wohnraums, insbesondere auch im Hinblick auf die 52 verbindlich vorgegebenen sozial geförderten Wohneinheiten, rechtfertigt die Erweiterung der ursprünglichen Abweichungsfläche um 1,1ha.

Die Gemeinde Erzhausen wird zudem in Übereinstimmung mit Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 eine weitere Kompensationsfläche in gleicher Größe und Qualität sichern, damit diese bei der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans als Vorranggebiet Regionaler Grünzug festgelegt werden kann.

Auch die Inanspruchnahme eines Vorranggebietes für Landwirtschaft ist zweckmäßig. Die Gemeinde Erzhausen hat glaubhaft dargelegt, dass das gesamte Projekt, bei dem immerhin 46 Wohneinheiten je Hektar, das heißt über 220 Wohneinheiten, realisiert werden, in Frage gestanden hätte, wäre die Erweiterung nicht vorgenommen worden.

Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Überlagerung der Fläche mit einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Dies ist insbesondere deshalb der Fall, weil die zusätzliche Häuserreihe – anders als Planausschnitt in Abbildung 3 suggeriert – nicht als einziger Fremdkörper in den Freiraum hineinragt. Westlich des Plangebietes, das heißt in Hauptwindrichtung, befindet sich bereits die in den Freiraum hineinragende Anlage des SV Erzhausen. Die zusätzliche Hausreihe dürfte daher allenfalls geringe Auswirkungen auf Frisch- und Kaltluftentstehung haben.

Im Hinblick auf die für das erweiterte Baugebiet „Die vier Morgen“ vorgesehene Dichte der Bebauung können die Bedenken des Dezernates III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung – nicht geteilt werden. Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Entwurf sieht eine Dichte von 46 Wohneinheiten je Hektar vor. Dies entspricht den gemäß Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 vorgesehenen Dichtewerten.

Zwar trifft es zu, dass diese Mindestdichte nicht durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert ist. Dies ist jedoch nicht erforderlich. Zum einen stellen die unteren Dichtewerte nach der Rechtsprechung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs kein Ziel der Raumordnung dar, weil die Vorgaben für die Ausnahmen von den Mindest- Dichtewerten zu unbestimmt sind. Zudem beabsichtigt die Hessische Landgesellschaft, in deren Eigentum die Flächen des Planbereichs größtenteils liegen, das Vorhaben – einschließlich der verbindlich vorgegebenen 52 sozial geförderten Wohneinheiten – durch einen Investor realisieren zu lassen. Es steht daher nicht zu erwarten, dass das Plangebiet mit weniger als 46 Wohneinheiten je Hektar bebaut wird. Eher das Gegenteil ist der Fall.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass es Teil der kommunalen Planungshoheit ist, dass die von der Gemeindevertretung zu verantwortende Bauleitplanung in der eigenen Bevölkerung auch vermittelbar ist. Es ist ohne Weiteres nachvollziehbar, dass eine Gemeinde, die – wie Erzhausen – außerhalb des Einzugsbereichs des S-Bahn- Haltepunktes über eine Dichte von durchschnittlich 32,5 Wohneinheiten je Hektar verfügt, Schwierigkeit hat, eine Dichte von weit mehr als 46 Wohneinheiten je Hektar zu vermitteln.

Vor diesem Hintergrund der Durchsetzbarkeit einer Bauleitplanung gegenüber der eigenen Bevölkerung sind die Grundsätze, die in Ziel Z3.4.1-9 sowie in § 13 ÖPNVG niedergelegt sind, von der vorliegenden Planung ausreichend und angemessen berücksichtigt.

Dezernat III 31.2  
Markus Langsdorf

Darmstadt im Mai 2019  
Tel.: 12 - 5693