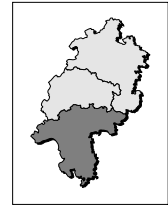


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt

- Geschäftsstelle -



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 55.0
12.10.2017

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

Antrag der Stadt Hattersheim am Main auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) gemäß § 8 Abs. 2 HLPG für den Bereich des Bebauungsplanes N 101 „Phrix“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

Dr. Böhmer
Regierungsvizepräsident

Stadtteil Okriftel

Bebauungsplan N101

„Phrix“

**ANTRAGSUNTERLAGEN
DER STADT HATTERSHEIM
FÜR EIN ZIELABWEICHUNGSVERFAHREN
GEMÄSS § 6 ABS. 2 ROG, § 8 ABS. 2 HLPG IM
BEREICH DES BEBAUUNGSPLANS N101 „PHRIX“
BEIM REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT**

- als Geschäftsstelle der Regionalversammlung -

KURZFASSUNG

**Magistrat der Stadt Hattersheim am Main
Referat I/5 Bauen, Planen, Umwelt
Sarceller Straße 1
65795 Hattersheim am Main**

Planungsstand: 07.09.2017

BESCHREIBUNG/KURZFASSUNG DES SACHVERHALTS

Antragsgegenstand und Beschreibung des Vorhabens

Die Stadt Hattersheim am Main beabsichtigt, das Gelände der ehemaligen Phrix-Papierfabrik im Stadtteil Okriftel einer neuen Nutzung zuzuführen. Das ca. 4,0 ha große Areal befindet sich in unsaniertem Zustand. Die Flächen sind seit Jahrzehnten überwiegend ungenutzt. Im Plangebiet haben sich vereinzelt kleinere Gewerbebetriebe und Künstler angesiedelt.

Im Rahmen einer städtebaulichen Studie wurden verschiedene Projektideen überprüft und verifiziert. Als Ergebnis dieses Prozesses wurde im Juni 2016 ein Rahmenplan vorgelegt, der vorsieht die Fläche unter Erhaltung und Sanierung großer Teile der Bebauung zu einem neuen gemischt genutzten Quartier zu entwickeln. Die Bestandsgebäude sollen durch wenige Neubauten ergänzt werden und somit einen attraktiven Wohnstandort mit einem untergeordneten Anteil an nicht wesentlich störendem Gewerbe darstellen.



Abbildung 01: Rahmenplan Phrix-Areal, AS+P 2016

Zwei Gebäude auf dem Areal stehen derzeit offiziell unter Denkmalschutz: Gebäude 01 „Papierfabrik“ und das 1906 vom Architekten Georg Metzendorf erbaute sogenannte Beamtenhaus an der Kirchgrabenstraße, das vermutlich ehemals Wohnhaus des Betriebsleiters war. Die übrigen erhaltenswerten Bestandsgebäude auf dem Areal der ehemaligen Phrix-Papierfabrik wurden gemäß Schreiben vom 20.07.2017 vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen als Einzelkulturdenkmäler gemäß dem Hessischen Denkmalschutzgesetzes § 2 (1)

anerkannt. Eine formelle Unterschützstellung soll in Kürze durchgeführt werden. Von Bedeutung bei der Planung sind die Sicherung eines verträglichen Nebeneinanders der vorhandenen und geplanten Nutzungen unter Berücksichtigung der Belange des Lärm- und Immissionsschutzes sowie die ökologisch nachhaltige Entwicklung des Gebietes.

Der Rahmenplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hattersheim am Main am 08.09.2016 zu Kenntnis genommen und bildet die Grundlage für den Bebauungsplan N101 „Phrix“, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Projekts geschaffen werden.

Der Bebauungsplanentwurf N101 „Phrix“ sieht ca. 31.000 m² Geschossfläche für Wohnen vor. Daraus resultieren ca. 269 Wohneinheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Gemäß Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) sind in verstärkter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland einzuhalten. Aufgrund der Überschreitung der in diesem Ziel formulierten Höchstgrenzen wird gemäß § 6 Abs. 2 ROG, § 8 Abs. 2 HLPg eine Abweichung von dem Ziel Z3.4.1-9 des RPS/RegFNP 2010 beantragt.

Erfordernis der Zielabweichung – Abweichungstatbestände

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind die Grundätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dies impliziert eine fachliche und planungsrechtlich vertiefte Auseinandersetzung mit den für das Plangebiet geltenden Vorgaben des RPS/RegFNP 2010.

In der Hauptkarte des RPS/RegFNP2010 sind plangrafisch folgende durch die Planung betroffene Ziele ausgewiesen:

- Im überwiegenden Teil des Plangebiet ein Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung in Form von Gemischter Baufläche und Grünfläche (Z3.4.1-3),
- in einem schmalen Streifen im Westen des Plangebietes ein Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe in Form von Gewerblichen Bauflächen (Z3.4.2-5),
- in der südlichen Hälfte des Plangebiets ein Siedlungsbeschränkungsgebiet aufgrund des Frankfurter Flughafens (Z3.4.4-1),
- entlang des Mainufers ein Regionaler Grünzug (Z4.3-2),
- ein vom Mainufer kommend entlang der Kirchgraben- und der Rheinstraße verlaufender Regionalparkkorridor (Z4.4-3),
- entlang des Mainufers ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft (Z4.5-3),
- knapp südlich des Plangebiets mit dem Main ein Oberirdisches Gewässer (Z6.2.8)
- und entlang des Mainufers ein Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz (Z6.3-12).

Über die plangrafischen Ausweisungen hinaus enthält der RPS/RegFNP 2010 textliche Zielvorgaben zu weiteren Themen, die bei der Bauleitplanung für das Phrix-Areal relevant sind und deren Inhalte im Rahmen dieses Antrags berücksichtigt werden. Dies betrifft:

- Die zentralörtliche Funktion von Hattersheim am Main als Mittelzentrum (Z3.2.2-6),
- die Dichtevorgaben für den Siedlungstyp „verstärkte Besiedlung und ihre Umgebung“ (Z3.4.1-9),
- die Lage von Hattersheim am Main an einer Verkehrsachse (Z3.3-4, Z3.3-8),
- den maximalen Bedarf an Wohnsiedlungsfläche für Hattersheim am Main (Z3.4.1-4)

- und den maximalen Bedarf an Flächen für die gewerbliche Nutzung (Z3.4.2-7).

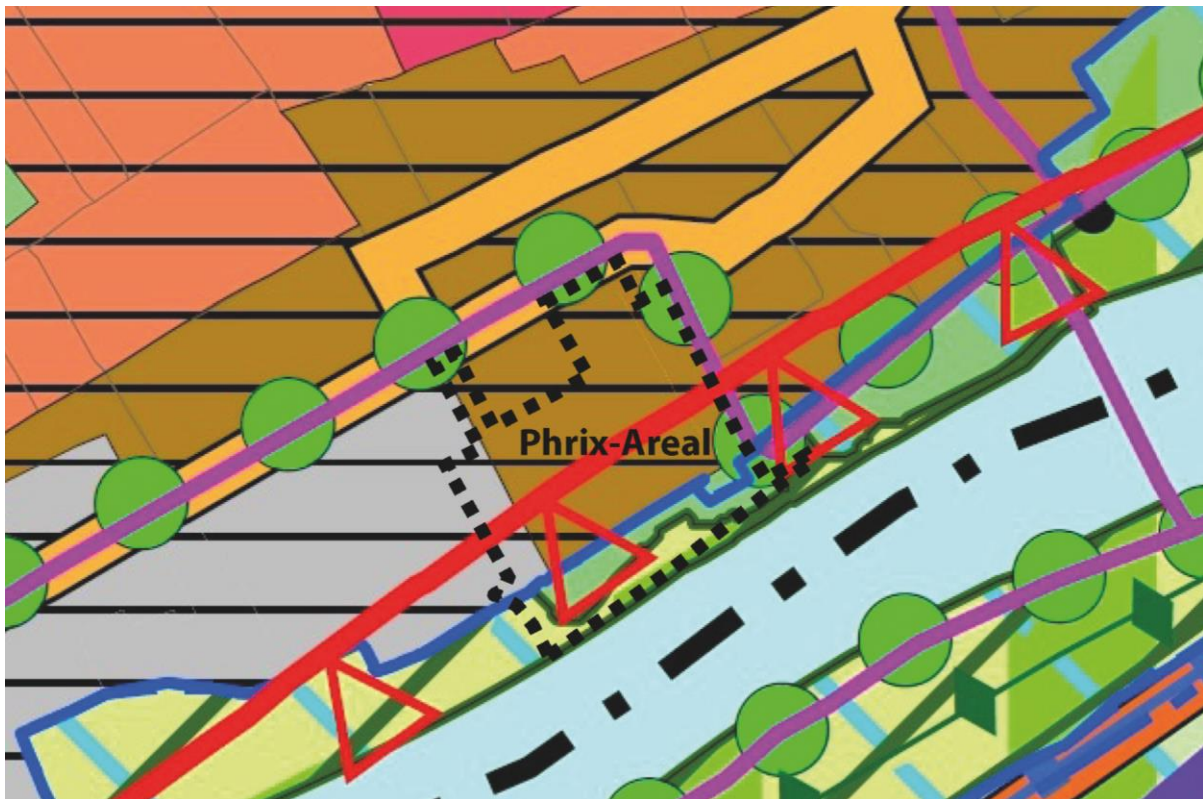


Abbildung 02: Ausschnitt RegFNP 2010 mit Plangebiet, Quelle: RPS/RegFNP, 2010

Ein Abweichungstatbestand liegt im Hinblick auf das Ziel zu den Dichtevorgaben (Z3.4.1-9) vor. Das Ziel sieht vor, dass im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten sind:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltestellen 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet

- durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- durch die Eigenart eines Ortsteiles,
- durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

Für den oberen Dichtewert gelten keine regionalplanerisch definierten Ausnahmeregelungen. Der obere Wert ist als Ziel der Raumordnung zwingend einzuhalten.

Der Hattersheimer Stadtteil Okriftel und somit auch das Plangebiet sind als verstädterte Besiedlung im Verdichtungsraum anzusehen, eine fußläufig erreichbare Anbindung an die S-Bahn besteht nicht. Somit sind Siedlungsdichten von 35-50 Wohneinheiten je ha bezogen auf das Bruttowohnbauland einzuhalten. Gemäß der vorgesehenen Festsetzung einer maximalen Geschossfläche im Bebauungsplan N101 „Phrix“ (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauN-

VO) können ca. 31.000 m² Geschossfläche Wohnen realisiert werden. Erfahrungsgemäß kann von ca. 115 m² Geschossfläche je Wohneinheit bei der Umnutzung von denkmalwertem Bestand zu Wohnzwecken ausgegangen werden. Dieser Wert resultiert unter anderem daher, dass aufgrund der freien Einteilbarkeit der Grundrisse sowie den meist vorhandenen großzügigen Raumhöhen sehr individuelle Wohnungen entstehen. Zudem führt die Kubatur der Bestandsgebäude meist dazu, dass Bereiche im Inneren der Gebäude nur für Nebenräume genutzt werden können. Somit ist bei 115 m² Geschossfläche je Wohneinheit von ca. 269 Wohneinheiten im Bebauungsplan N101 „Phrix“ bzw. ca. 69 Wohneinheiten je ha bezogen auf das Bruttowohnbauland auszugehen. Der Wert von 69 Wohneinheiten je ha übersteigt die Obergrenze von 50 Wohneinheiten je ha. Daher ist Ziel Z3.4.1-9 Gegenstand dieses Zielabweichungsantrags.

Begründung der Zielabweichung – kommunale Planungsabsicht

Gemäß § 6 Abs. 2 ROG kann von Zielen der Raumordnung abgewichen werden, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist. Die Zielabweichung muss also mit den Maßstäben einer nachhaltigen Raumentwicklung in Einklang stehen. Die Abweichung von den Obergrenzen der Dichtewerte orientiert sich vorliegend an dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und leistet einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung. Es handelt sich auch lediglich um eine Nachjustierung des Ziels, von dem abgewichen werden soll. Diese Einzelfallkorrektur stellt das generelle Regelungskonzept des RPS/RegFNP 2010 nicht in Frage. Die Abweichung ist somit planerisch sinnvoll und erschwert eine Verwirklichung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Übrigen nicht. Die Abweichung wäre außerdem bei der Aufstellung des Regionalplans planbar gewesen, hätte man bereits zu diesem Zeitpunkt Kenntnis davon gehabt. So hätten zum Beispiel bei der Festlegung von Obergrenzen für Dichtewerte (Wohneinheiten je Hektar) Ausnahmen für (denkmalgeschützte) Bestandsquartiere bzw. städtebaulich integrierte Lagen in den Verdichtungsräumen eingeplant werden können. Die beantragte Abweichung vom Ziel Z3.4.1-9 des RPS/RegFNP 2010 ist somit unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar.

Außerdem dürfen gemäß § 6 Abs. 2 ROG bei einer Abweichung die Grundzüge der Planung nicht berührt sein. Dies wäre der Fall, wenn die Abweichung dem planerischen Grundkonzept zuwiderliefe. Wie auch im Fall des § 31 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Frage, ob eine Abweichung die Grundzüge der Planung berührt oder von mindermem Gewicht ist, nach dem im Plan zum Ausdruck gebrachten planerischen Wollen. Bezogen auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die dem Plan zugrunde gelegte Planungskonzeption („Grundgerüst“) in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichung muss – soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch das planerische Wollen gedeckt sein; es muss – mit anderen Worten – angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Plangeber gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er den Grund für die Abweichung gekannt hätte (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 16. Dezember 2010 – 4 C 8.10 – jurion, RdNr. 26, mit weiteren Nachweisen). Die Überschreitung der oberen Dichtewerte um neunzehn Wohneinheiten je Hektar in einem Plangebiet von 4 ha ist nicht geeignet, landesplanerische, die gesamte Plankonzeption tragende Grundentscheidungen in Frage zu stellen.

Die Zulassung der Abweichung ist auch zweckmäßig. Die gemäß RPS/RegFNP 2010 formulierten Grundzüge der Planung werden durch die Beplanung des Phrix-Areals wie folgt beachtet bzw. unterstützt: Das Mittelzentrum Hattersheim am Main wird durch das attraktive Wohn- und Gewerbequartier gefestigt und profitiert durch neue Arbeitsplätze und Bewohner. Gleiches gilt für den Verdichtungsraum Rhein-Main, der sich durch attraktive Flächen wie das Phrix-Areal als Lebens- und Arbeitsort profilieren kann. Im Plangebiet werden zum Großteil die bestehenden z.T. denkmalgeschützten ehemaligen Fabrikgebäude umgenutzt und

qualitativ weiterentwickelt. Die Eigentümerin des Grundstücks beabsichtigt die vorhandenen Gebäude zu revitalisieren, zu ergänzen und einer Nutzung mit Wohn- und Mischgebiet zuzuführen.

Gleichzeitig wird durch die vorgesehene Wohnnutzung und den verlängerten Rad- und Fußweg entlang des Mains ein ausreichendes Wohn- und Freizeitangebot bereitgestellt. Die Entwicklung des Phrix-Areals bietet durch die naturnahen Flächen am Main und den Erhalt eines Ufersaumbiotops einen wertvollen Beitrag für den Arten- und Biotopschutz, mit der Abdichtung belasteter Böden und der Berücksichtigung des Retentionsraumes einen Beitrag zum Gewässerschutz und mit der Freiraumgestaltung des Mainufers einen Beitrag zur Erholung und zum Schutz des vielfältigen Landschaftsbilds. Durch die Verlängerung des Mainuferweges wird darüber hinaus ein Beitrag zur Fortentwicklung des Regionalparkkonzepts und mit verschiedenen Maßnahmen wie Dachbegrünung auf den Neubauten, klimaangepasstem Bauen oder der Verbindung des Areals mit dem Kaltluftproduktionsort Main ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Auch im Hinblick auf das konkrete Ziel, für das eine Abweichung beantragt wird, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es handelt sich bei der beantragten Zielabweichung um einen Einzelfall, der aufgrund der spezifischen Situation vor Ort gesondert betrachtet werden sollte. Wesentlich sind der Erhalt der denkmalgeschützten bzw. denkmalwürdigen Bausubstanz, der Beitrag zur Innenentwicklung und die Stärkung des Ortskerns von Hattersheim-Okriftel. Wichtig sind in diesem Zusammenhang auch die Nähe zu Nahversorgungs-, Bildungs- und Kultureinrichtungen, sowie zu wichtigen Zielen im Rhein-Main-Gebiet wie den Zentren von Frankfurt und Wiesbaden oder dem Frankfurter Flughafen sowie die Anbindung dieser Ziele mit dem öffentlichen Personennahverkehr. Außerdem würde die Nicht-Erteilung der Zielabweichung, also die strikte Beachtung des o. g. Ziels, zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte im Sinne des § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB führen, da das Grundstück in wesentlich geringerem Umfang bebaut werden bzw. aufgrund des denkmalgeschützten und denkmalwürdigen Bestands z.T. nicht genutzt werden könnte. Die beantragte Abweichung vom Ziel Z3.4.1-9 berührt somit nicht die Grundzüge der Planung des RPS/RegFNP 2010.

Die Abweichung ist letztlich aus städtebaulichen Gründen für die geordnete Entwicklung erforderlich und geboten. Die Planung erfüllt die wesentlichen städtebaulichen Ziele der Stadt Hattersheim am Main indem durch sie ein wichtiger Beitrag zur Innenentwicklung geleistet, dringend benötigt Wohnraum geschaffen und denkmalwürdige Bausubstanz wieder nutzbar gemacht wird. Andere Planungsmöglichkeiten konnten aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit vergleichbarer Flächen sowie der Unvereinbarkeit mit einer anderweitigen Beplanung des Phrix-Areals ausgeschlossen werden.

Somit ist aus Sicht der Stadt Hattersheim am Main die Abweichung von Ziel Z3.4.1-9 des RPS/RegFNP 2010 begründet.