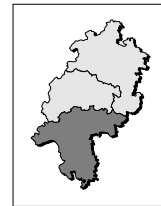


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 55.1
21.11.2017

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag: 08.12.2017 (HPA) 15.12.2017 (RVS)	Tagesordnungspunkt: -4- -2-	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,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

Dem beabsichtigten Abschluss des Abweichungsverfahrens entsprechend der Vorlage der Oberen Landesplanungsbehörde wird zugestimmt.

Mit freundlichen Grüßen

Lindscheid
Regierungspräsidentin

Durchführung des § 6 Absatz 2 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG)

Antrag der Stadt Hattersheim am Main vom 22. September 2017 auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 im Bereich des Bebauungsplans N 101 „Phrix“ in Hattersheim am Main-Okriftel betreffend die maximal zulässige Siedlungsdichte im Geltungsbereich des Bebauungsplans N 101 „Phrix“



PHRIX-Quartier; aus: Städtebaulicher Rahmenplan vom 23. Juni 2016, AS&P, Seite 45

Beschlussvorlage

1. Die Tatsache, dass aufgrund der geplanten Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans N 101 „Phrix“ der Stadt Hattersheim am Main, Stadtteil Okriftel, bis zu max. ca. 269 Wohneinheiten errichtet werden können, verstößt nicht gegen Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Die Zulassung einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 HLPG ist daher nicht erforderlich.
2. Unabhängig davon wird für den Fall, dass die Zulassung einer Abweichung erforderlich sein sollte, diese zugelassen (siehe Anlage), da die in § 6 Abs. 2 ROG geregelten Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung vorlägen. Die Zulassung einer Abweichung wäre unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar. Die Grundzüge der Planung würden nicht berührt.

Begründung

A. Sachverhalt, Zusammenfassende Antragsbegründung

I. Bestandssituation

Mit Schreiben vom 22. September 2017 hat die Stadt Hattersheim am Main, Main-Taunus-Kreis, die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans N 101 „Phrix“ im Stadtteil Okriftel beantragt. Der Antrag beruht auf dem entsprechenden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hattersheim am Main vom 14. September 2016.

Die Stadt Hattersheim am Main mit ihren 3 Stadtteilen (Eddersheim, Okriftel und Hattersheim) und 28.520 Einwohnern (Stand 30. Juni 2017) ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Mittelzentrum im Verdichtungsraum festgelegt. Nur für die Stadtteile Hattersheim und Eddersheim ist ein S-Bahn-Haltepunkt (S 1) vorhanden. Die Entfernung des S-Bahn-Haltepunktes in Hattersheim zum Geltungsbereich des Bebauungsplans 101 „Phrix“ beträgt ca. 2 km.

Autobahnanschluss besteht im Stadtteil Hattersheim über die Bundesautobahn BAB A66. Der Schwerpunkt der künftigen Siedlungsentwicklung soll nach dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 in der Kernstadt liegen. Für die Stadtteile ist nur eine Arrondierung um kleinere Siedlungsflächen vorgesehen.

Der Bedarf der Stadt Hattersheim am Main an Wohnbaufläche ist gemäß Tabelle 1 zu Kapitel 3.4.1 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 mit 50 ha festgelegt. Derzeit wird ein Verfahren zur Schaffung von Wohnbaufläche mit 3,2 ha betrieben. Die Stadt Hattersheim am Main ist aufgrund ihrer Infrastruktur, der Verkehrsanbindung sowie ihrer Zentralität grundsätzlich dem Siedlungstyp der verstäderten Besiedlung und ihrer Umgebung zuzuordnen. Lediglich für die Stadtteile Eddersheim und Hattersheim könnten Gebiete im Einzugsbereich der S-Bahn-Haltepunkte mit einer höheren Dichte von 45 bis 60 Wohneinheiten je ha entwickelt werden, wegen der größeren Entfernung zum nächstgelegenen S-Bahn-Haltepunkt nicht jedoch in Okriftel.

II. Anlass der Planung

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.

Die ehemalige Phrix-Papierfabrik ist ein bedeutendes Industriedenkmal in der Region, dessen Vorgänger, die 1885 gegründete Cellulosefabrik Philipp Offenheimer, von entscheidender Bedeutung für die Entwicklung Okriftels im Zuge der Industrialisierung war. Sowohl die industrielle Gebäudestruktur als auch die zum Teil schmerzliche Standortgeschichte, vor allem während der Zeit des Nationalsozialismus, stellen Aspekte des Denkmalschutzes dar. Zwei Gebäude stehen derzeit offiziell unter Denkmalschutz. Die übrigen erhaltenswerten Bestandsgebäude auf dem Areal der ehemaligen Phrix-Papierfabrik wurden gemäß Schreiben vom 20. Juli 2017 vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen als Einzelkulturdenkmäler gemäß dem Hessischen Denkmalschutzgesetzes § 2 (1) anerkannt. Eine formelle Unterschutzstellung wird nach Aussage des Landesamtes in Kürze durchgeführt.

Im Rahmen einer städtebaulichen Studie wurden verschiedene Projektideen überprüft und verifiziert. Als Ergebnis dieses Prozesses wurde im Juni 2016 ein Rahmenplan vorgelegt. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hattersheim am Main hat den Rahmenplan am 19. Juli bzw. 8. September 2016 zur Kenntnis genommen. Er bildet somit die Grundlage für den Bebauungsplan N101 „Phrix“, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Die städtebauliche Erforderlichkeit für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ist nach Auffassung der Stadt Hattersheim am Main gegeben. Danach haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Entwicklung der ehemaligen Phrix-Papierfabrik stellt für die Maßstäbe des Stadtteils Okriftel und der Stadt Hattersheim am Main nach deren Auffassung sowohl quantitativ als auch qualitativ eine bedeutende städtebauliche Maßnahme dar, die das Gesicht des Stadtteils die nächsten Jahrzehnte mitprägen werde. Um eine geordnete Entwicklung dieses bedeutenden Projekts zu ermöglichen, komme nur die Aufstellung eines Bebauungsplans in Frage.

III. Planung

Die Planung sieht vor, dass das Areal im Stadtteil Okriftel unter Erhaltung und Sanierung großer Teile der Bestandsbebauung zu einem neuen gemischt genutzten Quartier entwickelt wird.

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- die städtebaulich geordnete Wiedernutzung und Neustrukturierung des Gebietes,
- die Erhaltung und Sanierung des denkmalwürdigen Bestands und dessen Ergänzung durch einige Neubauten,
- die Schaffung von neuem Wohnraum,
- eine gewerbliche Mischnutzung, Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und für die Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben,
- die Sicherung eines verträglichen Nebeneinanders der vorhandenen und geplanten Nutzungen unter Berücksichtigung der Belange des Lärm- und Immissionsschutzes,
- die ökologisch nachhaltige Entwicklung des Gebietes.



Abbildung 1: Rahmenplan Phrix-Areal; Quelle: AS+P, 2016

Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden das Maß der baulichen Nutzung sowohl im „Allgemeinen Wohngebiet“ als auch im „Mischgebiet“ beschränken. Gemäß der vorgesehenen Festsetzung einer maximale Geschossfläche im Bebauungsplan N101 „Phrix“ (nach § 16 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung – BauNVO) können ca. 31.000 m² Geschossfläche Wohnen realisiert werden. Erfahrungsgemäß kann von 115 m² Geschossfläche je Wohneinheit bei der Umnutzung eines denkmalwerten Bestandes 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 Wohneinheit im Bebauungsplan N101 „Phrix“ bzw. ca. 69 Wohneinheiten je ha auszugehen.

Wohnen		
GF Wohnen		30.984 m ²
Wohneinheiten (115 m ² /GF)		269
Geltungsbereich		3,93 ha
WE/ha		68,47

Abbildung 2: Kennzahlen Wohnen Bebauungsplan N 101 „Phrix“, AS+P 31. März 2017

Für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan N 101 „Phrix“ wird die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB voraussichtlich im Winter 2017/2018 durchgeführt. Hierbei eingehende Anregungen werden entsprechend berücksichtigt werden.

IV. Regionalplanerische Vorgaben

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 überwiegend als Vorranggebiet Siedlung, Bestand in Form von „*Gemischter Baufläche, Bestand*“ und „*Grünfläche*“ dargestellt bzw. festgelegt sowie in einem schmalen Streifen im Westen des Plangebietes als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand in Form von „*Gewerblicher Baufläche, Bestand*“. Es liegt darüber hinaus mit seiner südlichen Hälfte im Siedlungsbeschränkungsgebiet für den Frankfurter Flughafen. Entlang des Mainufers wird ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft tangiert sowie ein Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz und ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug. Entlang der Kirchgraben- und der Rheinstraße verläuft der Regionalparkkorridor.

Hattersheim am Main, insbesondere der Stadtteil Okriftel, ist dem Typus der verstädterten Besiedlung und ihrer Umgebung zuzuordnen, mit der regionalplanerischen Dichtevorgabe von 35 bis 50 Wohneinheiten je ha.

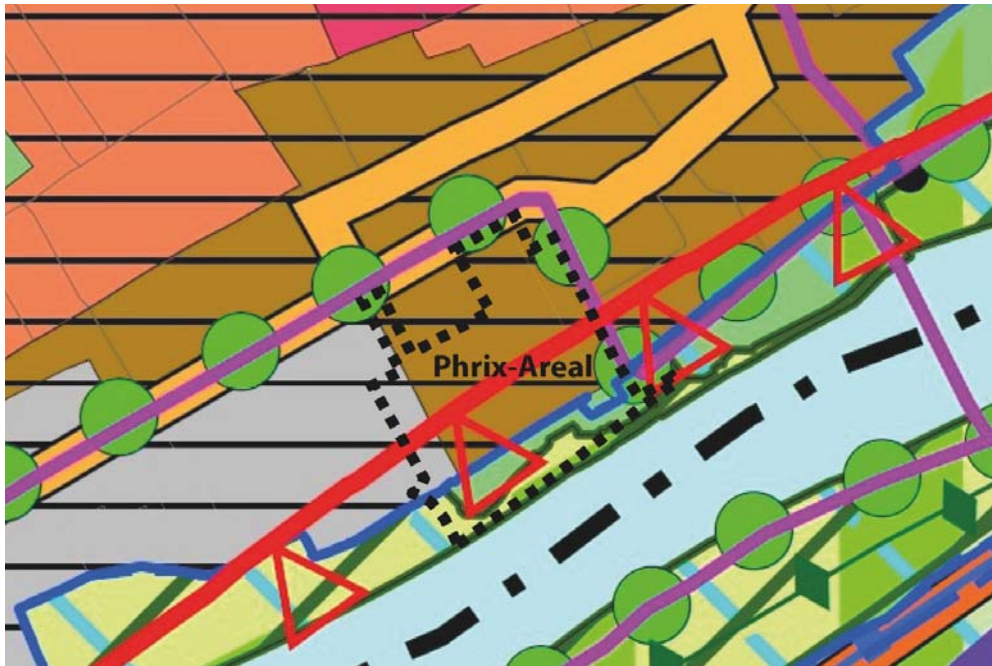


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan mit Eintragung des Plangebietes

Für die regionalplanerische Beurteilung des Vorhabens ist zunächst von Bedeutung, dass der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraumes Frankfurt/Rhein-Main als Ziel der Raumordnung unter 3.4.1-9 Obergrenzen für die Siedlungsdichte in Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland formuliert. Diese dürfen zwar ausnahmsweise unterschritten, nicht aber überschritten werden. Für den hier vorliegenden Siedlungstyp der verstärkten Besiedlung und ihrer Umgebung dürfen je ha Bruttowohnbauland 35 bis maximal 50 Wohneinheiten entstehen.

Die Stadt Hattersheim am Main hat bei der Berechnung des zugrunde zu legenden Bruttowohnbaulandes den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die vorgesehene Festsetzung einer maximalen Geschossfläche im Bebauungsplan N 101 „Phrix“ zugrunde gelegt, so dass dem Antrag somit im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet eine Geschossfläche von 31.000 m² für Wohnen zugrunde liegt. Daraus ergibt sich eine Siedlungsdichte von rund 69 Wohneinheiten je Hektar.

V. Begründung des Abweichungsantrages

Die Antragstellerin begründet ihren Antrag auf Zulassung einer Abweichung damit, dass die Planung insgesamt den raumordnerischen Grundsätzen entspreche und diese in städtebaulich gelungener Weise umsetze. Für die Zulassung einer Abweichung spricht, dass die Antragstellerin im Ballungsraum Frankfurt/Rhein/Main liege. Die Abweichung von den Obergrenzen der Dichtewerte orientiere sich vorliegend an dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und leiste einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung. Die Entwicklung der Planungsregion Südhessen solle sich gemäß dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 am Leitbild für den Regionalen Flächennutzungsplan und den Regionalplan Südhessen „Frankfurt/Rhein-Main 2020 - die europäische Metropolregion“ orientieren. Das Mittelzentrum Hattersheim am Main werde durch das attraktive Wohn- und Gewerbequartier gefestigt und profitiere durch neue Arbeitsplätze und Bewohner.

Gleiches gelte für den Verdichtungsraum Rhein-Main, der sich durch attraktive Flächen wie das Phrix-Areal als Lebens- und Arbeitsort profilieren könne. Im Plangebiet würden zum Großteil die bestehenden zum Teil denkmalgeschützten ehemaligen Fabrikgebäude umgenutzt und qualitativ weiterentwickelt. Gleichzeitig werde durch die vorgesehene Wohnnutzung und den verlängerten Rad- und Fußweg entlang des Mains ein ausreichendes Wohn- und Freizeitangebot bereitgestellt. Die Entwicklung des Phrix-Areals biete 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 und die Verlegung des Regionalparkkorridors werde darüber hinaus ein Beitrag zur Fortentwicklung des Regionalparkkonzepts und mit verschiedenen Maßnahmen wie Dachbegrünung, 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 werde, würden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es handele sich bei der beantragten Zielabweichung um einen Einzelfall, der aufgrund der spezifischen Situation vor Ort gesondert betrachtet werden sollte. Wesentlich seien der Erhalt der denkmalgeschützten bzw. -würdigen Bausubstanz, der Beitrag zur Innenentwicklung und die Stärkung des Ortskerns von Hattersheim-Okriftel. Wichtig seien in diesem Zusammenhang auch die Nähe zu Nahversorgungs-, Bildungs- und Kultureinrichtungen, sowie zu wichtigen Zielen im Rhein-Main-Gebiet wie den Zentren von Frankfurt am Main und Wiesbaden oder dem Frankfurter Flughafen sowie die Anbindung dieser Ziele mit dem öffentlichen Personennahverkehr.

B. Beteiligungsverfahren

Auf eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet. Es ist nicht ersichtlich, dass – selbst im Falle der Zulassung einer Abweichung – Belange von Dritten (insbesondere der Träger öffentlicher Belange) berührt würden.

C. Rechtliche Würdigung

Die Zulassung einer Abweichung ist nicht erforderlich, da das Vorhaben nicht im Widerspruch zu Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 steht (dazu I.). Rein vorsorglich wird – auf ausdrücklichen Wunsch der Stadt Hattersheim am Main – festgestellt, dass die Voraussetzungen zur Zulassung einer Abweichung vorliegen (dazu II.).

I. Keine Erforderlichkeit einer Zielabweichung

Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 besagt im Einzelnen:

„Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:

- *Im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,*
- *in verstärkter 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. [...].“*

Vor der Prüfung der Erforderlichkeit einer Abweichung sind Ziele der Raumordnung stets anhand ihres Wortlautes und dem in der Begründung des Ziels dokumentierten Willen des Trägers der Regionalplanung auszulegen. Diese Auslegung ergibt vorliegend, dass eine mögliche Überschreitung der nach Ziel Z3.4.1-9 maximal zulässigen Dichtewerte in einem Bebauungsplan nur dann zu einem Zielverstoß führt, wenn dadurch zugleich die Dichtewerte des Bereiches überschritten werden, in dessen Kontext der jeweils zu beurteilende Bebauungsplan zu betrachten ist.

1. Auslegung nach dem Wortlaut

Die Dichtevorgaben sind bereits vom Wortlaut her allgemein gefasst und unterscheiden lediglich nach den verschiedenen Siedlungstypen. Nach dem Wortlaut von Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sind Dichtewerte nicht in „Bebauungsplänen innerhalb verschiedener Siedlungstypen“, sondern „im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen“ einzuhalten. Die Bestimmung des Siedlungstypus, für den im Rahmen der Bauleitplanung bestimmte Dichtewerte einzuhalten sind, wird in aller Regel nicht anhand des Geltungsbereichs eines einzelnen Bebauungsplans zu ermitteln sein. Erforderlich ist vielmehr – je nach den örtlichen Gegebenheiten – eine Betrachtung von Stadt- oder Ortsteilen, Quartieren, oder einem Bereich, der im Rahmen des § 34 BauGB der „näheren Umgebung“ entsprechen würde. Im Rahmen der Bauleitplanung werden für bestimmte Siedlungstypen die dort angemessenen Dichtewerte dann eingehalten, wenn ein konkreter Bebauungsplan ein Maß der baulichen (Wohn-)Nutzung zulässt, das dazu führt, dass die Siedlungsdichte für den Siedlungstyp, dem ein Stadt- oder Ortsteil, ein Quartier oder die „nähere Umgebung“ entspricht, unter Berücksichtigung der dort bestehenden Dichte insgesamt eingehalten wird. Die Dichtewerte für einen bestimmten Siedlungstyp werden im Rahmen der Bauleitplanung beispielsweise auch dann eingehalten, wenn (erst) die Ausnutzung des in einem Bebauungsplan festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung dazu führt, dass in dem zu betrachtenden Raum eine bislang für den einschlägigen Siedlungstyp zu geringe Dichte durch eine Überschreitung der für den Siedlungstyp zulässigen Dichtewerte erreicht wird. In diesem Fall kann es sogar erforderlich sein, gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung als Mindestmaß so festzusetzen, dass die Dichtewerte nach Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 überschritten werden. Umgekehrt kann es unzulässig sein, in einem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung so festzusetzen, dass die für den jeweiligen Siedlungstyp zulässigen Dichtewerte nicht erreicht werden, wenn dadurch eine bereits in dem zu betrachtenden Stadt- oder Ortsteil, vorhandene zu hohe Verdichtung weiter verfestigt würde.

2. Auslegung nach dem Sinn und Zweck

Diese Auslegung entspricht auch dem mit Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 verfolgten Sinn und Zweck. Ausgehend von einer Betrachtung der Entwicklungstendenzen der Region Frankfurt/Rhein-Main wurden im Rahmen der Regionalplanung Untersuchungen zum Flächenbedarf und der damit verbundenen Wohnflächennachfrage im Zeitraum 2006 bis 2020 angestellt. Durch die Festlegung entsprechender Zielvorgaben hinsichtlich der Dichtewerte für unterschiedliche Siedlungstypen soll eine Steuerung der Entwicklung der städtebaulichen Dichten und damit einhergehend des Wohnbauflächenbedarfs erreicht werden.

Der Träger der Regionalplanung geht davon aus, dass die vorhandene Infrastruktur der jeweiligen Siedlungstypen es erfordert und damit rechtfertigt, durch Dichtewerte eine an diese Infrastruktur angepasste Bebauung zu gewährleisten. Damit tragen die Vorgaben bestimmter Dichtewerte dazu bei, dass durch ein nicht an die vorhandene Infrastruktur angepasste Verdichtung zusätzliche Flächen für die verkehrliche und soziale Erschließung bestimmter Räume erforderlich werden. Gleichzeitig wird gewährleistet, dass durch eine der vorhandenen Erschließung angepasste Dichte deren Erhalt durch eine ausreichende Inanspruchnahme gewährleistet wird. Dabei spielt es keine Rolle, ob der betreffende Raum im Geltungsbereich eines oder mehrerer Bebauungspläne, in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB oder sowohl in beplanten wie unbeplanten Gebieten liegt. Der Zusammenhang zwischen dem Siedlungstyp, dem ein Stadt- oder Ortsteil, ein Quartier oder ein Bereich der „näheren Umgebung“ entspricht, und den jeweils einzuhaltenden Dichtewerten zeigt, dass es für die Beurteilung der Zielkonformität nicht auf den Geltungsbereich eines einzelnen Bebauungsplans ankommen kann. Maßgebend sind vielmehr die städtebaulichen Bereiche, die einen bestimmten Siedlungstyp prägen.

Zudem wird bei einer bebauungsplanbezogenen Sichtweise das regionalplanerische Ziel, in bestimmten Siedlungstypen bestimmte Dichtewerte zu erreichen, unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung nicht erreicht. Hier kann es – wie dargelegt – erforderlich sein, in Teilen des Gebiets eines Siedlungstyps die vorgegebenen Dichtewerte zu überschreiten, um zu gering verdichtete Bereiche innerhalb desselben Siedlungstyps auszugleichen. Es muss gewährleistet sein, dass – insgesamt betrachtet – die Dichtewerte nach Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für den Bereich der verstärkten Besiedlung nicht überschritten werden. Gerade bei der Verwirklichung kleinflächiger Bebauungspläne, z.B. bei Planung eines Senioren- oder Studenten-Wohnheimes, bestünde immer die Gefahr, dass aufgrund des besonderen Zuschnitts der Wohnungen die Dichtewerte rein rechnerisch überschritten werden, ohne dass dies aus Sicht der Regionalplanung unerwünscht wäre.

Eine auf jeden einzelnen Bebauungsplan bezogene Sichtweise würde im Hinblick auf die Dichtewerte dazu führen, dass eine gegebenenfalls städtebaulich gewünschte Variation der Verdichtung einzelner Stadt- oder Ortsteile, lediglich innerhalb des jeweils festgelegten Rahmens zulässig wäre. Diese Beschränkung der kommunalen Planungshoheit wäre – wenn und soweit der festgelegte Rahmen insgesamt eingehalten wird – nicht erforderlich und damit unverhältnismäßig.

Der hier vertretenen Auslegung des Ziels Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 steht auch nicht entgegen, dass die Festlegung des maßgeblichen Bereichs der einzubeziehenden „näheren Umgebung“ im Einzelfall durchaus Schwierigkeiten bereiten kann. Neben der hier gewählten „Raster-Variante“ wäre auch die Begrenzung auf den jeweiligen Block oder das Quartier bzw. Stadtviertel eine Möglichkeit, die jeweils vorliegende Planung in ihrer Einbindung im städtebaulichen Umfeld besser beurteilen zu können. Die Situation ist mit der Bestimmung des im Rahmen von § 34 Abs. 1 BauGB maßgeblichen Bereichs zu vergleichen.

Die oben ausgeführte Auslegung bedeutet andererseits aber nicht, dass im Einzelfall nicht auch für den Geltungsbereich einzelner Bebauungspläne die Dichtewerte eingehalten werden müssen. Dies wird insbesondere dann der Fall sein, wenn neue, eigenständig zu beurteilende Wohnbauflächen am Rande bestehender Siedlungen erstmals entwickelt werden oder aber innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Bebauungspläne -nicht nur kleinteilige- Bereiche überplanen, die damit eigenständigen Quartierscharakter entwickeln. Maßgeblich wird sein, ob anhand des fraglichen Bebauungsplans selbst beurteilt werden kann, ob die dort vorgesehene (Wohn-)Bebauung mit dem in der jeweiligen Kommune vorherrschenden Siedlungstyp übereinstimmt.

3. Zielkonformität des Bebauungsplans N 101 „Phrix“

Dieses Verständnis des Ziels Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zugrundegelegt, verstößt der Bebauungsplan N 101 „Phrix“ nicht gegen die dort festgelegten Dichtewerte:

Die Stadt Hattersheim am Main ist in ihrem Stadtteil Okriftel aufgrund ihrer Größe, Lage sowie Infrastruktur zweifelsfrei dem Siedlungstyp der verstädterten Besiedlung und ihrer Umgebung zuzuordnen. Der S-Bahn- Haltepunkt Hattersheim (S 1) ist aufgrund seiner Entfernung von ca. 2 km zum Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht geeignet, die Obergrenze der einzuhaltenden Dichtewerte von 50 auf 60 Wohneinheiten je Hektar zu erhöhen, was im Übrigen auch nichts ändern würde. Die Regionalversammlung Südhessen geht davon aus, dass mit „Einzugsbereich“ nur der Raum gemeint ist, der innerhalb kurzer Zeit fußläufig erreichbar ist. Damit ist im Rahmen der Bauleitplanung bei der Planung von Wohnbebauung von einer Obergrenze von 50 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbaufläche auszugehen.

Entsprechend der oben dargelegten Auslegung ist dieser maximale Dichtewert allerdings nicht in jedem Bebauungsplan einzuhalten. Vielmehr ist im Rahmen der Bauleitplanung zu gewährleisten, dass die Dichtewerte in dem den jeweiligen Siedlungstyp prägenden Bereich nicht überschritten werden. Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prognostizieren, ob – bei Zugrundlegung des im Bebauungsplan N 101 „Phrix“ festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung – die maßgeblichen Dichtewerte eingehalten werden können. Die Prognoseentscheidung vollzieht sich somit in vier Schritten:

- Prüfung, ob Größe und Lage des überplanten Bereichs es zulassen, die Übereinstimmung mit dem jeweils maßgeblichen Siedlungstyp zu überprüfen (dazu C.I.3.a));
- Definition des in der Umgebung des Bebauungsplans mit zu betrachtenden Raums (dazu C.I.3.b));

- Ermittlung der in diesem Raum tatsächlich vorhandenen oder nach dem in anderen Bebauungsplänen festgesetzten zulässigen Maß der baulichen Nutzung vorhandenen Dichte (dazu C.I.3.c));
- Prüfung, ob die durch Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 vorgegebenen Dichtewerte bei Berücksichtigung der vorhandenen oder zulässigen Dichte der Umgebung und der sich aus den Festsetzungen des konkreten Bebauungsplans ergebenden Dichtewerte eingehalten werden (dazu C.I.3.d)).

a) Siedlungstyp allein anhand des Bebauungsplans N 101 „Phrix“ möglich?

Wie dargelegt, ist die Einhaltung der maßgeblichen Dichtewerte nicht für jeden Bebauungsplan anhand seiner Umgebung zu überprüfen. Bebauungspläne mit einem hinreichend großen Planungsraum bzw. Bebauungspläne, die Wohnbauflächen in nicht integrierter Lage neu festsetzen, dürften in der Regel aus sich heraus auf ihre Übereinstimmung mit den einschlägigen Dichtewerten zu überprüfen sein. Ein solcher Fall ist vorliegend nicht gegeben. Der Bebauungsplan N 101 „Phrix“ überplant einen Bereich von knapp 4ha. Zudem wird ein Bereich in integrierter Lage überplant. Die beabsichtigte Planung bildet kein eigenständiges Quartier, sie fügt sich vielmehr durch die Revitalisierung der gewerblichen Branche in die Bebauung des Ortzentrums von Okriftel ein.

b) Bestimmung des maßgeblichen Bereichs

Der verfahrensgegenständliche Bebauungsplan liegt im Stadtteil Okriftel südlich der Rheinstraße. Das Plangebiet in der Stadt Hattersheim am Main liegt unmittelbar am Nordufer des Mains und reicht ca. 165 m nach Norden. Es schließt den gemischt genutzten Ortskern Okriftels zu einem nach Südwesten gelegenen Gewerbegebiet hin ab und ist im Nordwesten durch die Rheinstraße, bzw. Flurstück 72/4 und 129/10, im Osten durch die Kirchgrabenstraße und im Süden durch das Mainufer begrenzt. Der Geltungsbereich des Bauungsplans N101 umfasst ca. 3,9 ha.

Zur Bestimmung des in der Umgebung des Bebauungsplans zu betrachtenden Raums wurden in einem ersten Schritt die direkt an das Plangebiet angrenzenden Wohnbereiche (blau) in die Betrachtung einbezogen. In einem zweiten Schritt wurde der Untersuchungsraum zur Kontrolle erweitert (gelb). Im direkten Umfeld des „Phrix“ Geländes zeigt sich ein heterogenes Bild mit sowohl höher als auch geringer verdichteten Bereichen. Die Werte im nordwestlichen Bereich (bis zu zehngeschossige Hochhäuser) liegen mit teilweise 100 Wohneinheiten je ha weit über den Dichtevorgaben von „verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung“ und die Werte im östlichen Bereich (Einzel- bzw. Doppelhäuser) liegen mit etwa 20-30 Wohneinheiten je ha darunter.



Abbildung 4: Luftbild der zu betrachtenden näheren Umgebung

c) Bestimmung der in diesem Bereich vorhandenen oder zulässigen Dichte

Der Regionalverband FrankfurtRheinMain stellt den Kommunen zum Zwecke der Planung einschlägige Daten zur Verfügung. Im Rahmen des kleinräumigen Monitorings werden Raster von 100 m x 100 m über die bestehende Bebauung gelegt. Mit einem Schlüssel von 2,5 Einwohnern je Wohneinheit befinden sich im direkten städtebaulichen Umfeld des „Phrix“ Geländes (blauer Bereich in Abbildung 4) im Durchschnitt ca. 37 Wohneinheiten je ha. Dieses Ergebnis ändert sich auch nicht wenn man den Untersuchungsraum um eine weitere Kachelreihe erweitert (gelber Bereich in Abbildung 4).

Eine genaue Ermittlung der vorhandenen Dichte eines Gebietes ist mit verhältnismäßigem Aufwand nicht anders möglich. Bei den Einwohnermeldeämtern sind lediglich Einwohner, nicht jedoch Haushalte erfasst. Auch eine Ermittlung der vorhandenen Dichte über Klingelschilder oder die bei der unteren Bauaufsichtsbehörde vorhandenen Bauakten verspricht, da deren Vollständigkeit nicht gewährleistet werden kann, kein genaueres Ergebnis. Ohne dass es vorliegend darauf ankommt, spricht vieles dafür, dass den Kommunen bei der Ermittlung der vorhandenen Dichte ein Beurteilungsspielraum zukommt.

d) Prüfung der Zielkonformität

Der so ermittelte Wert von 37 Wohneinheiten je Hektar für die Bestandssituation rangiert damit am unteren Rand des für den verstädterten Bereich formulierten Dichteziels. Aufgrund der Festsetzung von ca. 31.000 m² Geschossfläche für Wohnen sind im Geltungsbereich des hier maßgeblichen Bebauungsplans 269 Wohneinheiten zulässig. Dies entspricht einer Dichte von 69 Wohneinheiten je Hektar. Rechnet man zu diesem Wert der Bestandssituation (37 Wohneinheiten je ha) nun die nach dem Bebauungsplan N 101 „Phrix“ zulässigen 269 Wohneinheiten bzw. die Dichte von 69 Wohneinheiten je ha hinzu, ergibt sich eine künftige städtebauliche Dichte von 43,4 Wohneinheiten je ha.

Dieser Wert liegt innerhalb des durch Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für den Siedlungstyp der verstärkter Besiedlung und ihre Umgebung vorgegebenen Rahmens von 35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar.

Die Zulassung einer Abweichung ist somit nicht erforderlich, da das Vorhaben nicht im Widerspruch zu Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 steht.

D. Hilfsweise Zulassung einer Abweichung

Die Antragstellerin hat unter Rücksichtnahme auf die kommunale Planungshoheit darum gebeten, hilfsweise auch das Vorliegen der Voraussetzungen einer Abweichungszulassung zu prüfen und hierüber zu entscheiden. Diese Prüfung ergibt, dass die Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung vorlägen (dazu I.) und eine Abweichung nach pflichtgemäßem Ermessen zugelassen werden könnte (dazu II.).

I. Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung, § 6 Abs. 2 ROG

Die in § 6 Abs. 2 ROG geregelten Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung liegen vor. Die Zulassung einer Abweichung wäre unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar (dazu 1.). Die Grundzüge der Planung würden nicht berührt (dazu 2.).

1. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

Die Zielvorstellungen der Stadt Hattersheim am Main – nämlich die Neuordnung leer stehender Flächen im Stadtteilbereich von Okriftel zum Zweck der Aufwertung sowie Schaffung eines qualitativ ansprechenden urbanen Zentrums unter gleichzeitiger städtebaulicher Verdichtung – sind nachvollziehbar. Die Zulassung einer Abweichung wäre unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar. Das Ziel einer gegebenenfalls erforderlichen Abweichung, nämlich die Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung, das für den Bebauungsplan N 101 „Phrix“ zu einer Überschreitung der in Bereichen verstärkter Besiedlung zulässigen Dichtewerte führen würde, wäre planbar. Wie dargelegt, möchte der Träger der Regionalplanung Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 so verstanden wissen, dass nicht auf den konkreten Bebauungsplan sondern auf den jeweils maßgeblichen Bereich abzustellen ist.

Eine entsprechende Planung würde den mit Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 verfolgten Zweck nicht nur ebenso gut sondern sogar besser gerecht werden, als eine bebauungsplanbezogene Sichtweise.

2. Grundzüge der Planung

Die Zulassung der beantragten Abweichung würde auch nicht die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG berühren. Wie auch im Fall des § 31 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Frage, ob eine Abweichung die Grundzüge der Planung berührt oder von mind. erem 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 – JurionRS 2010, 33147, RdNr. 26, mit weiteren Nachweisen).

Die Überschreitung der hier maßgeblichen Dichtewerte entspräche dem planerischen Wollen der Regionalversammlung Südhessen. Das mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung verfolgte städtebauliche Konzept der Antragstellerin entspricht auch den regional-planerischen Grundsätzen, insbesondere des Kapitels 3.4 Siedlungsstruktur, wonach

- bei der weiteren Siedlungsentwicklung mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist;
- vor der Ausweisung neuer Flächen Baulandreserven im Innenbereich mobilisiert werden sollen sowie
- durch räumliche Konzentration des Wohnungsbaus an mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossenen Standorten eine verstärkte Inanspruchnahme des ÖPNV unterstützt werden soll.

Die beplante Fläche liegt im zentralen Stadtteilbereich von Okriftel und ist hinreichend an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen (Busanbindung an S-Bahn-Haltepunkt in Hattersheim).

Die Schaffung von bis zu 269 Wohnungen in Kombination mit nicht wesentlich störendem Gewerbe wird dem städtebaulichen Ziel der Entwicklung eines urbanen Quartiers gerecht. Dabei zeichnet sich der Stadtteilbereich im Vergleich zu den Stadtrandlagen durch eine größere Dichte der baulichen Nutzung aus. Der urbane Charakter im Stadtteil soll durch die vorliegende Planung gefördert und gestärkt werden. Zwar ist die Stadt Hattersheim am Main mit rd. 28.520 Einwohnern keine Großstadt, der Stadtteilbereich Okriftel in seinem begrenzten räumlichen Zusammenhang weist aber charakteristisch urbane Potenziale (Nutzungen, Möglichkeiten der Konversion durch Schaffung von neuen baulichen Strukturen in denkmalwürdigem Bestand) auf. Neben den gewerblichen und gastronomischen Angeboten dient insbesondere das Wohnen der Belebung und Vitalisierung des Stadtteils und vervollständigt den städtischen Charakter von Hattersheim am Main-Okriftel. Mit der beabsichtigten Planung wird dem übergeordneten raumordnerischen (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG) und bauleitplanerischen (§ 1a BauGB) Grundsatz, die Flächeninanspruchnahme im Freiraum zu begrenzen, beziehungsweise mit Grund und Boden sparsam umzugehen, in angemessener und städtebaulich begründeter Form Genüge getan.

II. Ermessensausübung

Ist eine Behörde – wie vorliegend die Regionalversammlung Südhessen – ermächtigt, nach ihrem Ermessen zu handeln, hat sie ihr Ermessen entsprechend dem Zweck der Ermächtigung auszuüben, § 40 HVwVfG.

Anhand der obigen Ausführungen wird deutlich, dass keine Gründe ersichtlich sind, die gegen die Zulassung einer Abweichung sprächen. Insbesondere verfolgt Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht den Zweck, Dritte vor einer Verdichtung der Wohnbebauung in der Nachbarschaft ihres Anwesens zu schützen. Gegen die Zulassung einer Abweichung kann daher nicht eingewandt werden, dass im Umfeld des hier verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans auch Ein- und Zweifamilienhäuser angrenzen.

Gerade weil - wie dargelegt - die Umgebung des Bebauungsplans N 101 „Phrix“ eine Wohnungsdichte am untersten Bereich des nach Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 Zulässigen aufweist, ist eine höhere Verdichtung im Antragsbereich hinzunehmen.

Dezernat III 31.2
Eva Elisabeth Mahler
Markus Langsdorf

6. November 2017
Tel.: 12 8928
Tel.: 12 5693