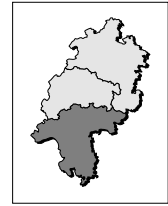


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 71.0
07.06.2018

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

Antrag der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) sowie vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 zugunsten eines Sondergebietes Nahversorgung und eines Wohngebietes, Gebiet „Frölingstraße, Schleußnerstraße, Schaberweg“ (Vickers-Areal)

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.

Mit Schreiben vom **28. Mai 2018** wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Lindscheid

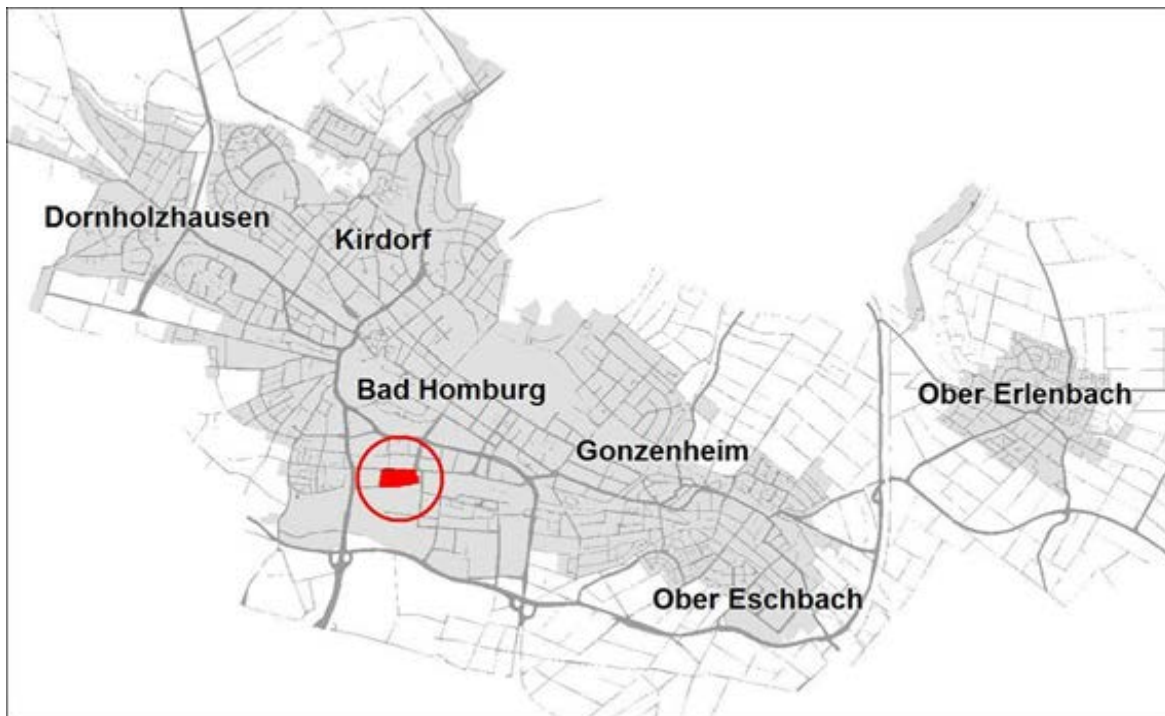
Regierungspräsidentin

BEBAUUNGSPLAN NR. 26

„Frölingstraße, Schleußnerstraße, Schaberweg“,
1. Änderung

Antrag auf Zielabweichung
vom Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennut-
zungsplan 2010 gemäß § 8 HLPG sowie
vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 gemäß
§ 4 HLPG

KURZFASSUNG



1 Anlass und Erfordernis der Abweichung

Die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe ist als Teil der Metropolregion Frankfurt Rhein Main einem hohen Wohnungsmarktdruck aufgrund von derzeitigem und prognostiziertem Bevölkerungszuwachs ausgesetzt. Besonders betroffen hiervon sind untere und mittlere Einkommensgruppen, für welche es nahezu unmöglich ist, sich mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Um dieser Entwicklung entgegenzusteuern, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe in ihrer Sitzung am 01.03.2012 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Frölingstraße, Schleußnerstraße, Schaberweg“ beschlossen. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines innerstädtischen, verdichteten Wohngebiets mit bis zu 300 WE, eines Nahversorgers mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.300 m² und einer Kinderbetreuungseinrichtung. Für die sich in städtischem Eigentum befindlichen Grundstücke ist der Zuschlag nach Abschluss der vertraglichen Verhandlungen an den aus einem Investorenwettbewerb hervorgegangenen Bieter erteilt worden (SV-Beschluss vom 15.02.2018). Im Kaufvertrag ist u.a. die Festbeschreibung des städtebaulichen Konzeptes, die Errichtung von mind. 30 % gefördertem Wohnungsbau, die Errichtung eines Nahversorgers sowie einer Kindertagesstätte und eine zeitliche Verpflichtung zur Umsetzung der Planung geregelt. Der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Frölingstraße, Schleußnerstraße, Schaberweg“ wurde bereits erarbeitet. Er soll den aus dem Investorenwettbewerb hervorgegangene Siegerentwurf umsetzen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat im 2. Quartal 2018 stattgefunden.

Der Regionalplan Südhessen/ Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/ RegFNP 2010) stellt das Plangebiet in erster Linie als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ bzw. als Bereich für „Gewerbliche Baufläche – Bestand“ und als Bereich für den „Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule – Bestand“ dar (vgl. Abb. 1).

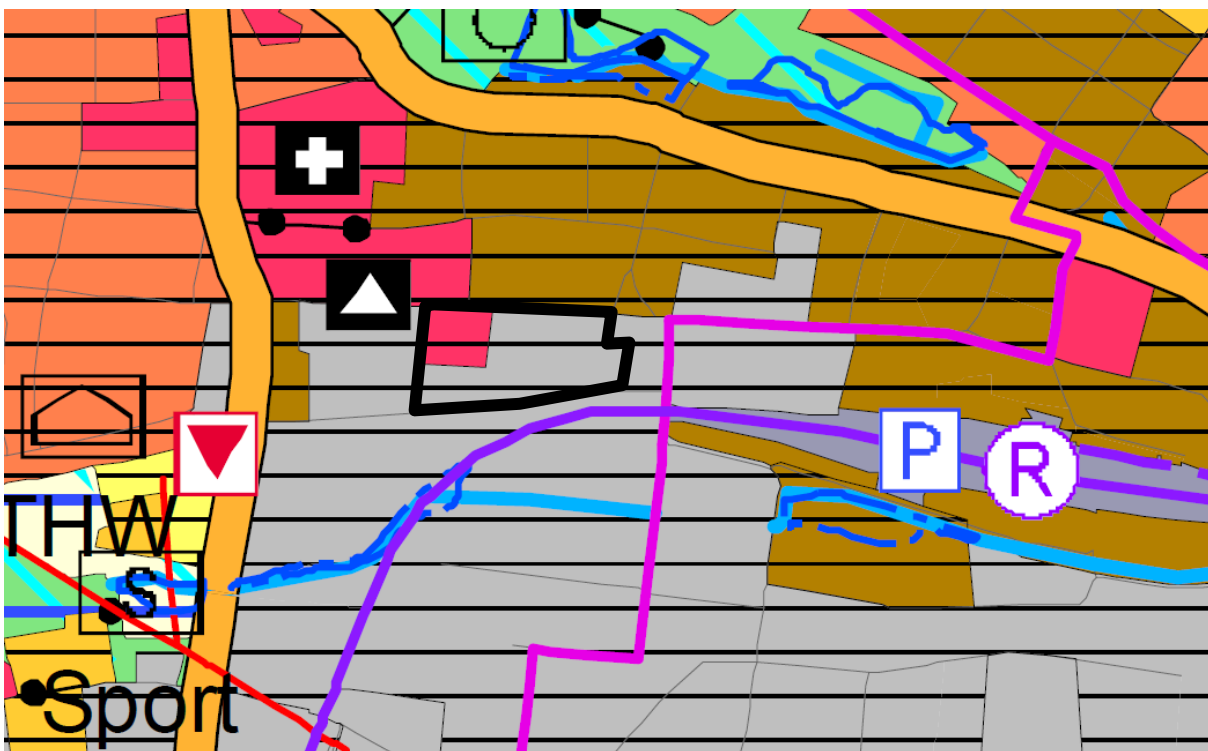


Abbildung 1: Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Planstand: 31.12.2016) einschließlich Kennzeichnung des Plangebietes (—)

Zielsetzung des Abweichungsverfahrens ist die Schaffung der Zulassungsvoraussetzungen für die bauleitplanerischen Festsetzungen eines Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung "Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtung" gemäß § 11 BauNVO.

Im Plangebiet soll ein Wohngebiet in zentraler, städtebaulich integrierter Lage entwickelt werden. Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Derzeit liegen diese Planungsvoraussetzungen nicht vor, sodass die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe ein Zielabweichungsverfahren von den Zielen des Regionalplan Südhessens (RPS) beantragt.

In ihrer Sitzung am 26.04.2018 hat die SV die Verwaltung beauftragt, die erforderlichen Zielabweichungs- bzw. Änderungsverfahren für die Festsetzungen eines Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung "Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtung" gemäß § 11 BauNVO für den Bereich des Vickers-Areals bei den zuständigen Behörden einzuleiten:

1. Für die Ausweisung eines Wohngebietes
 - Zielabweichung vom RPS gemäß § 8 HLPG
 - Änderung der Darstellungen des RegFNP (*gesondertes Verfahren*)
2. Für die Ansiedelung eines großflächigen Einzelhandels bis max. 2.000 m² Verkaufsfläche:
 - Zielabweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (LEP) gemäß § 4 HLPG
 - Zielabweichung vom RPS gemäß § 8 HLPG

2 Rahmenbedingungen zum Plangebiet

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum

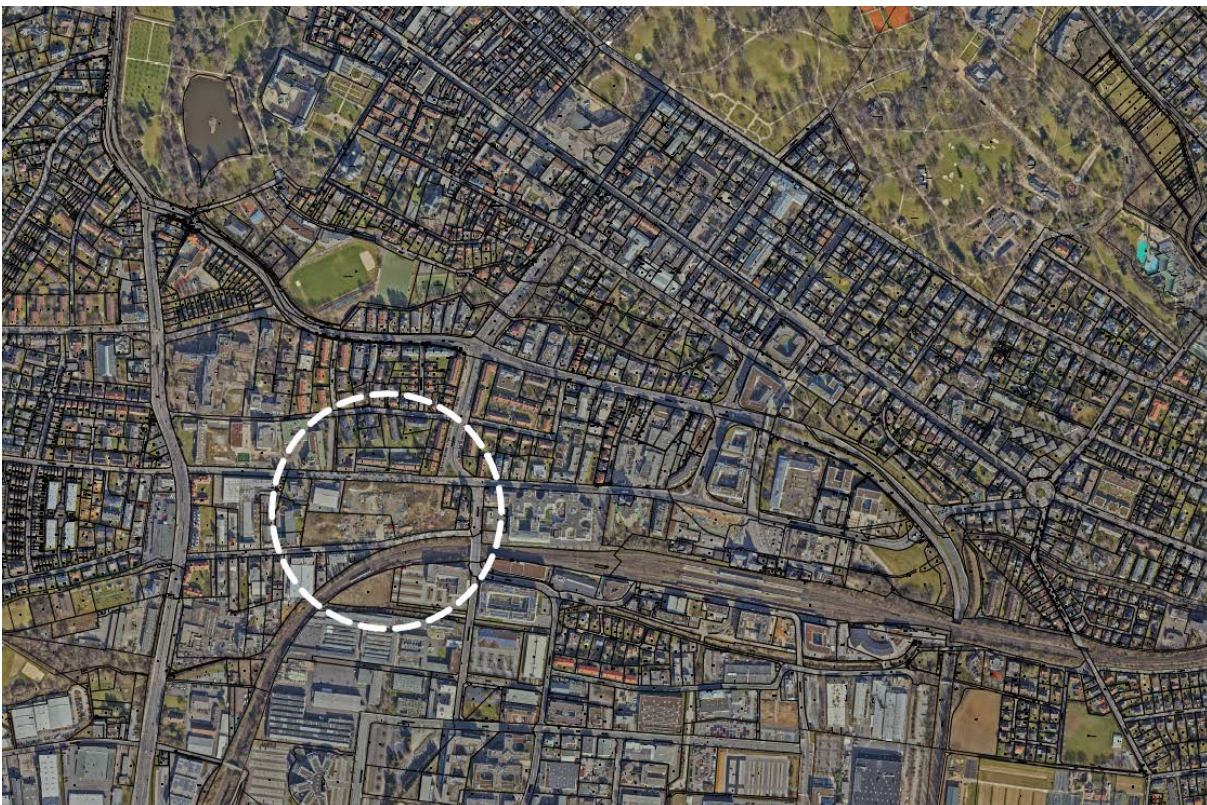


Abbildung 2: Luftbild

Das Plangebiet, für welches der Bebauungsplanes Nr. 26, 1. Änderung aufgestellt werden soll, liegt im südlichen Kernstadtbereich Bad Homburgs zwischen der Innenstadt im Norden und dem Gewerbepark Mitte im Süden. Östlich in einer Entfernung von ca. 600 m befindet sich wenige Gehminuten entfernt der Bahnhof.

Das Plangebiet umfasst die Flächen des ehemaligen Vickers-Areals (Flurstücke 3/7, 3/8, Flur 20, Gemarkung Bad Homburg v.d. Höhe) sowie die Sporthalle der nordwestlich angrenzenden „Humboldt-Schule“ (Flurstück 2/5, Flur 20, Gemarkung Bad Homburg v.d.Höhe), welche zeitnah abgerissen und auf dem nahegelegenen Schulgrundstück neu errichtet wird.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 3 ha. Mit der Umnutzung zugunsten einer Wohngebietsnutzung entfallen ca. 2,3 ha an Gewerbeflächen.

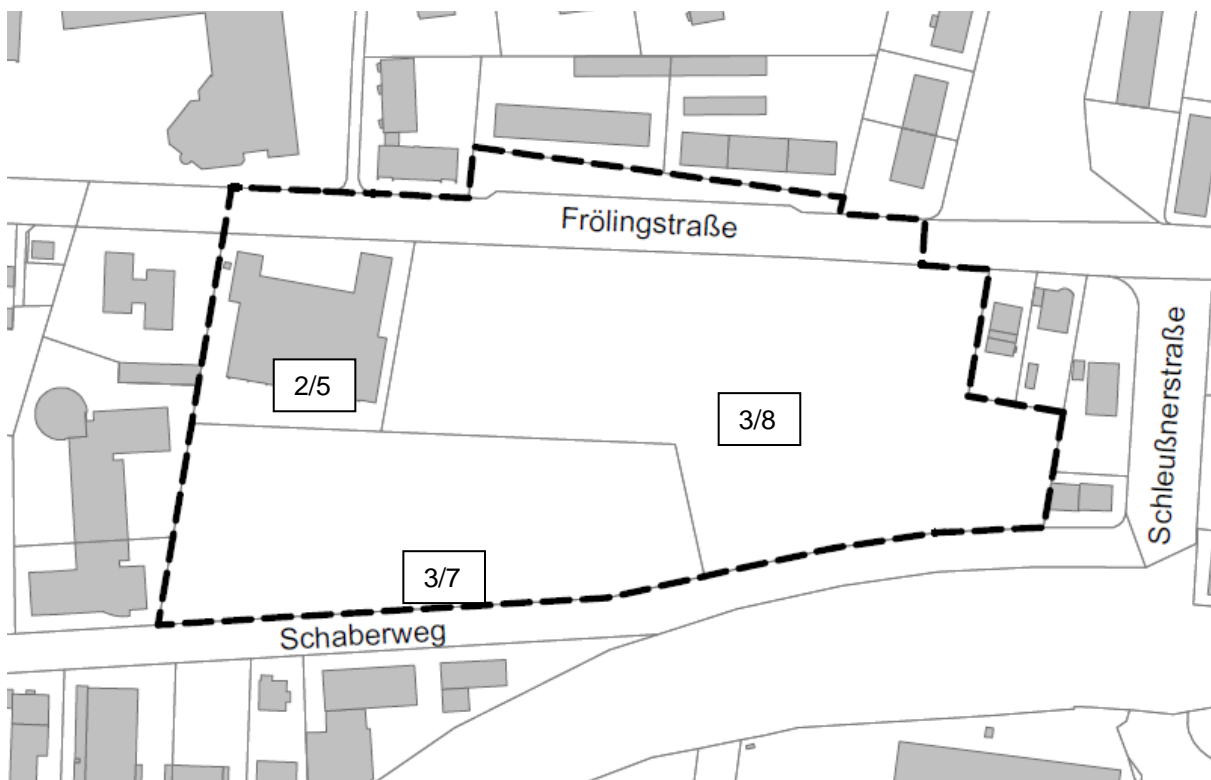


Abbildung 3: Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 26

3 Grundlagen der Zielabweichung

3.1 Städtebauliche Entwicklung/ Stadtumbau im Quartier

Gemäß des Handlungskonzept Wohnen der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe 2015¹ ist es Ziel der Stadt, die Attraktivität des Wohnstandortes auch zukünftig zu gewährleisten und auf bevorstehende Entwicklungen im Bereich des Wohnungsmarktes frühzeitig zu reagieren. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum in Bad Homburg v. d. Höhe innerhalb der Metropolregion Frankfurt Rhein Main steht einer vergleichsweise sehr geringen Bautätigkeit in den vergangenen Jahren gegenüber und hat somit zu einem hohen Nachfragedruck am Wohnungsmarkt geführt. Hohe Miet- und Kaufpreise führen dazu, „dass das Angebot insbesondere für gutsituierte Haushalte attraktiv ist. Das mangelnde Wohnraumangebot im mittleren und unteren Preisniveau mindert derzeit allerdings die Attraktivität insbesondere für junge Haushalte und Familien, die nicht über hohe Ein-

¹ Handlungskonzept Wohnen Bad Homburg, Endbericht, GEWOS Hamburg September 2015

kommen verfügen"². „Um die vorhandenen Nachfragepotenziale in der Stadt auszuschöpfen, ist es erforderlich, Baulandpotenziale zu mobilisieren und damit die Realisierung nachfragegerechter Wohnformen zu ermöglichen“³. Als primärer Handlungsbedarf wird die Flächenaktivierung im Innenbereich, z.B. in innerstädtischen Lagen, insbesondere unter Berücksichtigung von Erhalt und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum angesehen.

Neben der geplanten Umnutzung der Brachfläche des Vickers-Areal sollen im unmittelbaren Umfeld weitere innerstädtische derzeit ungenutzte Flächen (Alt-Standorte Klinik und Georg-Kerschensteiner Schule an der Urseler Straße) einer Wohnbebauung zugeführt werden. Hier sollen insgesamt weitere ca. 300-350 WE und eine Kindertagesstätte entstehen. Die Flächen sind derzeit im Eigentum des Hochtaunuskreises. In einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Stadt und Hochtaunuskreis ist die Umnutzung in Wohnen rechtlich gesichert und soll zeitnah durch die Vergabe an einen Investor umgesetzt werden.

Durch die Neuordnung des gesamten Quartiers in Anknüpfung an die bereits bestehende Wohnbebauung (vgl. Abb. 4) kommt die Stadt den Anforderungen nach, vor einer möglichen Außenentwicklung die möglichen Potentiale im Innenbereich zu aktivieren.

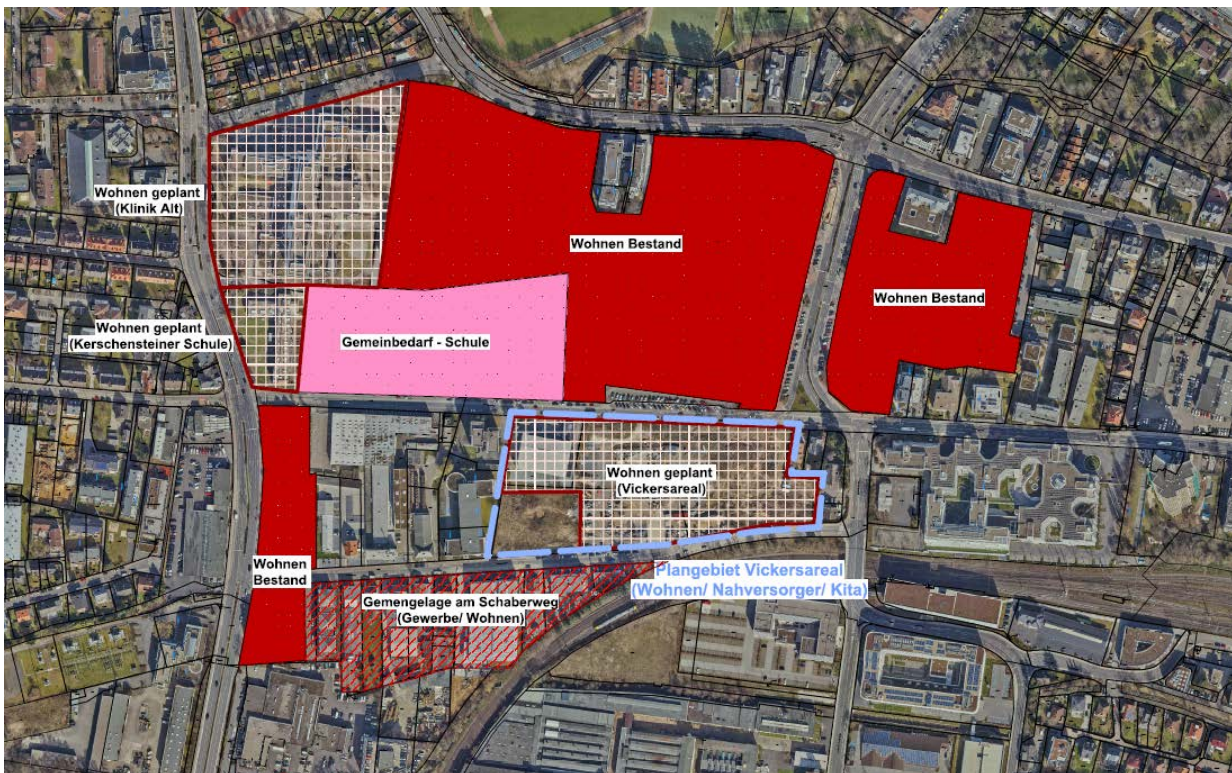


Abbildung 4: Wohnen im Umfeld des Vickers-Areal (eigene Darstellung)

3.2 Gewerbeflächen im Stadtgebiet

Grundlage der kommunalen Steuerung der Gewerbeflächenentwicklung ist die Gewerbeflächenstudie „Entwicklungsperspektive der Gewerbeflächen in Bad Homburg v.d.Höhe“ aus dem Jahr 2010. In der Studie wird Bad Homburg v.d.Höhe eine stadtweite Leerstandsquote von rund 10%, inklusive eines wahrscheinlich kurzfristigen Anstieges auf 15%, attestiert.

Vor dem Hintergrund dieser eindeutigen Aussagen zu dem hohen Bedarf an Wohnraum und dem zeitgleichen Überangebot an Gewerbefläche wurde Anfang der 2010er Jahre die Brachfläche des

² ebenda

³ ebenda

ehemaligen Vickers-Areals hinsichtlich ihrer städtebaulichen Eignung als Wohnraumareal untersucht; die zentrale Lage mit fußläufiger Anbindung zum Bahnhof, die unmittelbare Nachbarschaft zur Wohnnutzung im Süden und Osten sowie zur sozialer Infrastruktur (Humboldt-Gymnasium) prädestinierten die Fläche für eine Wohnraumnutzung. Des Weiteren wurde aufgrund des in der Gewerbeflächenstudie ermittelten Gewerbeflächenüberhangs von rd. 12,5 ha davon ausgegangen, dass der Verlust an Gewerbeflächen auf dem Vickers-Areal in einer Größenordnung von ca. 2,3 ha zugunsten einer Wohnnutzung keinerlei negative Auswirkungen auf die Gewerbeflächenentwicklung bedingen würde. Vielmehr würde eine Umnutzung dieses - aus der Nutzungsperspektive her betrachtete - „Splittergrundstück“ eine räumlich gebündelte, gezielte Weiterentwicklung des Gewerbegebietes Mitte unterstützen.

Auch nach aktuellem Kenntnisstand ist eine unmittelbare Gefährdung des Wirtschaftsstandortes Bad Homburgs v.d.Höhe durch die beabsichtigte Planung nicht gegeben, auch wenn sich die Situation dahingehend verändert hat, dass zusätzliche Gewerbeflächenpotentiale aufgrund der sich ändernden Entwicklungen mittel- bis langfristig bereitgestellt werden sollten.

In einer aktuellen Bestandsaufnahme für Gewerbeflächen (Baasner Stadtplaner GmbH, Okt. 2017 – Entwurf) hat die Stadt folgende tatsächlichen Flächenpotentiale - Brachflächen ebenso wie Nachverdichtungspotentiale (z.B. auf großflächigen Stellplatzanlage) - für Gewerbe identifizieren können. Die Untersuchung bezieht sich auf alle relevanten Gewerbebestandorte im Stadtgebiet.

Flächenbezeichnung	Größe (ha)
Gewerbegebiet Mitte	2,0
(+ Nachverdichtungspotentiale)	2,0
Stadtentree	2,2
(+ Umnutzungspotentiale)	1,5
Südcampus	1,8
Massenheimer Weg/ Pfingstborn	7,3
Steinmühlstraße	0,6
Dornholzhausen	0,6
Summe	18

Tab. 1: Flächenpotentiale gemäß Bestandsaufnahme Baasner (Entwurf Okt 2017)

Laut RegFNP 2010 (Planstand 31.12.2016) verfügt Bad Homburg v.d.Höhe derzeit über Gewerbeflächen in Höhe von ca. 128 ha, hiervon stehen ca. 17 ha als „gewerbliche Baufläche geplant“ zur Verfügung. Dem stehen aktuell ca. 18 ha tatsächlich vorhandene Flächenpotentiale gegenüber. Hierbei handelt es sich um Flächen, für welche zum Teil schon Planungsrecht existiert, z.B. Steinmühlstraße, Gewerbegebiet Mitte etc., sodass die Potentiale unmittelbar ausgeschöpft werden könnten. Für andere Bereiche, z.B. Massenheimer Weg, werden derzeit Gewerbeflächen durch die Stadt aktiviert. Darüber hinaus sollen im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Bad Homburg 2030 neue Potentialflächen für Gewerbe aufgezeigt werden. Die Ergebnisse werden für Sommer 2018 erwartet.

3.3 Ansiedelung eines großflächigen Einzelhandels bis max. 2.000 m² Verkaufsfläche

Auf dem Vickers-Areal soll im Bebauungsplan Nr. 26 „Frölingstraße, Schleußnerstraße, Schaberweg“, 1. Änderung, ein Sondergebiet für Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen festgesetzt werden. Der Nahversorger mit einer Verkaufsfläche kleiner als 2.000 m² befindet sich

in einer städtebaulich integrierten Lage am Schnittpunkt der im Süden angrenzenden gewerblichen genutzten Flächen und der nördlich angrenzenden bereits verdichtete Wohnbebauung in fußläufiger Nähe zur Innenstadt und dem S-Bahnhof Bad Homburg v.d.Höhe. Auf der bereits seit den 1990er Jahren leerstehenden Brachfläche in zentraler, innerstädtischer Lage steht die Ansiedelung eines Nahversorgers am Vorhabenstandort der eigentliche Zielsetzung des RPS/ Reg-FNP, die Vermeidung von Einzelhandelsbetrieben in peripheren Industrie- und Gewerbelagen, somit nicht entgegen. Mit der Umnutzung zu einem Wohngebiet mit Nahversorger und einer Kita wird eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung, insbesondere unter Berücksichtigung der Gesamtentwicklung im Quartier, eingeleitet. Der am Vorhabenstandort geplante Nahversorger soll damit der wohnungsnahen Grundversorgung der umliegenden bestehenden und zukünftig sich dort ansiedelnden Bevölkerung (Vickers-Areal, Klinikstandort-Alt, Georg-Kerschensteiner-Schule) dienen.

Die städtebauliche Zielsetzungen des am 28.06.2012 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe beschlossenen Zentrenkonzepts werden durch die Ansiedelung nicht gefährdet.

Auch eine Verdrängung von Gewerbeflächen durch großflächigen Einzelhandel, welches zu einer Gefährdung des Wirtschaftsstandortes Bad Homburg v.d.Höhe führen könnte, ist nicht erkennbar.

3.4 Erforderliche Anpassung des RegFNP 2010 (*gesondertes Verfahren*)

Der wirksame RegFNP 2010 stellt die Fläche des Plangebietes als Bereich für „Gewerbliche Baufläche – Bestand“ sowie als Bereich für den „Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule – Bestand“ dar.

Die angrenzenden Flächen sind entsprechend ihrer bestehenden Nutzung ebenfalls als Bereiche für Gewerbe, Gemeinbedarf sowie gemischte Bauflächen jeweils im Bestand dargestellt.

Durch die angestrebte Umnutzung des Geländes in ein Wohngebiet und ein Sondergebiet gemäß BauNVO ergibt sich eine Abweichung von der Darstellung des RegFNP 2010. In einem gesonderten Verfahren, welches federführend durch den Regionalverband betrieben wird, sind die Darstellungen des RegFNP 2010 an die Planungsabsicht zu ändern. Das Verfahren ist nicht Inhalt des vorliegenden Zielabweichungsverfahrens und wird daher hier nur kurz nachrichtlich angesprochen.

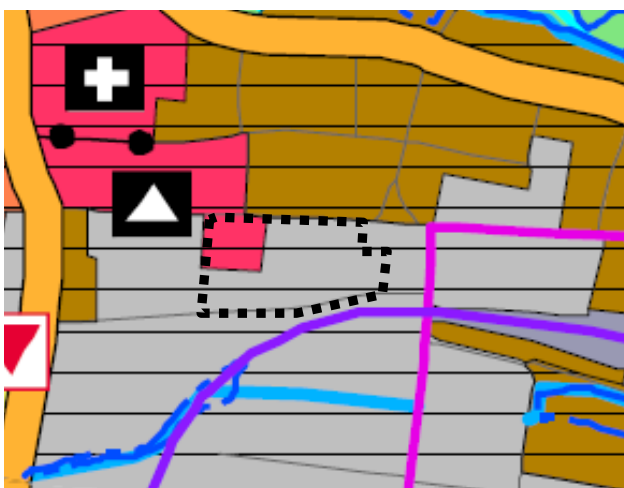


Abb. 5: RPS/ RegFNP 2010 (Planstand: 31.12.2016) einschließlich Plangebiet (- - -)

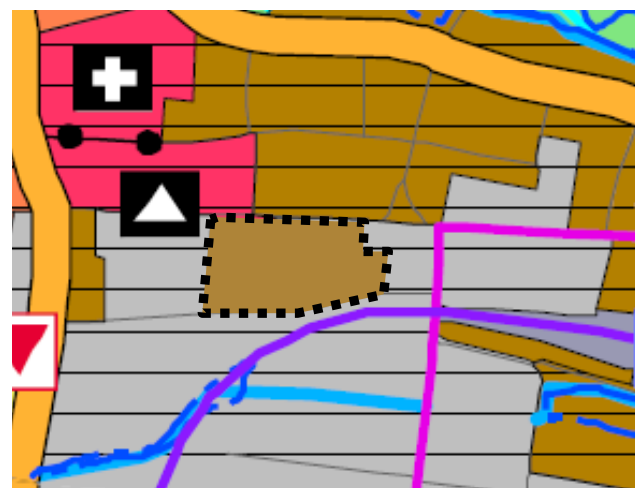


Abb. 6: Geänderte und angepasste Darstellung des RPS/ RegFNP 2010 (eigene Darstellung)

Das im RegFNP 2010 als Bereich für „Gewerbliche Baufläche – Bestand“ und als Bereich für den „Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule – Bestand“ dargestellte Plangebiet sollen zukünftig als „Gemischte Baufläche“ dargestellt werden.

4 Fazit

Mit der Umnutzung der bestehenden potentiellen Gewerbeflächen auf dem Vickers-Areal zu Wohnen in einer Größenordnung von ca. 2,3 ha und eingebettet in einen stadtentwicklungspolitisch vorangetriebenen Umbau des Quartiers zu einem zukünftig innerstädtischem Wohnquartier reagiert die Stadt Bad Homburg auf den dringenden Bedarf an Wohnbauflächen sowohl für die Stadt selbst als auch für das RheinMain-Gebiet im Allgemeinen.

Aufgrund der folgenden Standortfaktoren wird die geplante Baufläche als positiv bewertet:

- Umnutzung einer innerstädtischen Brachfläche im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung
- Priorisierung der Innenentwicklung im Gegensatz zur Außenentwicklung
- Schaffung eines verdichteten Wohngebietes mit städtebaulich qualitätsvollen Freiflächen zur Deckung des lokalen und regionalen Wohnbedarfes
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch geförderten Wohnungsbau
- Sicherung einer angemessenen, verbrauchernahen Grundversorgung durch die Ansiedelung eines großflächigen Einzelhandels mit einer Verkaufsfläche kleiner als 2.000 m²
- Sehr gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz aufgrund der Nähe zum Bahnhof
- Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen und Nähe zur Innenstadt
- Verfügbarkeit der Flächen und damit gewährleistete Umsetzung der Planung aufgrund eines Kaufvertrags mit Bauverpflichtungen

Die Entscheidung zur Umnutzung der Brachfläche sowie die Ausschreibung im Rahmen eines Investorenwettbewerbes ist auf Grundlage der zu dem Zeitpunkt aktuellen Untersuchung des Gewerbestandorts getroffen worden. Demnach sind negative Auswirkungen für den Wirtschaftsstandort Bad Homburg v.d.Höhe durch den Verlust von ca. 2,3 ha Gewerbeflächen nicht erkennbar. Auch nach aktuellem Kenntnisstand ist eine unmittelbare Gefährdung des Wirtschaftsstandortes Bad Homburgs v.d.Höhe durch die beabsichtigte Planung nicht gegeben.

Durch die Ansiedelung eines großflächigen Einzelhandels mit einer Verkaufsfläche kleiner als 2.000 m² sind keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Bad Homburgs v.d.Höhe zu erwarten.