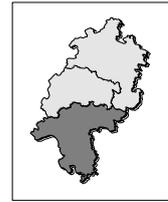


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 71.1
21.08.2018

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag: 07.09.2018 (HPA) 14.09.2018 (RVS)	Tagesordnungspunkt: -3- -2-	Anlagen: -1-
---------------------------	--	-----------------------------------	-----------------

Antrag der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen 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,
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 Raumordnungsgesetz (ROG) und der §§ 4, 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG)

Antrag der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe auf Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sowie vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 zugunsten eines Sondergebietes Nahversorgung und eines Wohngebietes, Gebiet „Frölingstraße, Schleußnerstraße, Schaberweg“ (Vickers-Areal)

Schreiben der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe vom 22. Mai 2018

Entscheidung

- I. Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 1 HLPG wird die Abweichung von den nachfolgend aufgeführten Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Fläche des beantragten Wohn- und Sondergebietes „Frölingstraße, Schleußnerstraße, Schaberweg“ in der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe auf der Grundlage der Antragsunterlagen sowie nach Maßgabe der unter III. aufgeführten Nebenbestimmungen, der unter IV. gegebenen Hinweise und der als Anlage beigefügten Karte, die Bestandteil dieses Bescheides ist, zugelassen.
- II. Die in Ziffer I. zugelassene Abweichung betrifft die Ziele
 1. Z3.4.1-3 - bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbauflächen
 2. Z3.4.2-5 - Vorrang der Industrie- und Gewerbeentwicklung
 3. Z3.4.1-4 - Obergrenze für die Inanspruchnahme von Flächen für Wohnbauzwecke in einem Umfang von 2,5 ha.
- III. Die Zulassung der Abweichung wird mit folgenden Nebenbestimmungen (Maßgaben) verbunden:
 1. Die Zulassung der Abweichung steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung die Abweichung von dem Ziel des Landesentwicklungsplans Hessen 2000, wonach Sondergebiete nach § 11 Abs. 3 BauNVO nur in den im Regionalplan festgelegten Vorranggebieten Siedlung - Bestand und Planung - ausgewiesen werden dürfen, zulässt.
 2. Die Überschreitung des Wohnsiedlungsflächenbedarfs um 2,5 ha wird auf den im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans für die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe ermittelten Bedarf bis zum Jahr 2030 angerechnet.
 3. Der vorgesehene Anteil von 30 % geförderten Wohnraums ist durch Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB zu sichern.

- IV. Folgende Hinweise werden gegeben:
1. Die im Entwurf des Bebauungsplanes Nr.26 in den textlichen Festsetzungen unter Kapitel 10 „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ genannten Festsetzungen zu den Luftschalldämm- Maßen der Umfassungsbau- teile der Gebäude sind in den Bebauungsplan zu übernehmen.
 2. Darüber hinaus sollten die Schalldämmungen der hier beschriebenen Lüftungselemente den Anforderungen der jeweiligen Lärmpegelbereiche (DIN 4109) entsprechen.
 3. Allgemein wird empfohlen, Wohn- und Schlafräume an die von Lärm am wenigsten betroffenen Gebäudeseiten zu legen und dies auch in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen.
 4. In Kapitel 3.3 – Gewerbelärmgesamtbelastigung – des schalltechnischen Gutachtens (Bericht Nr. P14-088/E11) der GfI Gesellschaft für Immissionsschutz werden Richtwertüberschreitungen aufgezeigt. Zum Schutz vor den Gewerbelärmeinwirkungen an den betroffenen Fassaden der geplanten Gebäude sind geeignete Lärmschutzmaßnahmen (DIN 4109) im Bebauungsplan festzusetzen.
 5. Hinsichtlich der Konfliktsituation zwischen Gewerbegebieten und der geplanten Wohnbebauung können sich bei nicht sachgerechter Anwendung der passiven Lärmschutzmaßnahmen Einschränkungen der GE Nutzung ergeben.

Begründung

A. Antragsbegründung

I. Bisherige Nutzung und Lage

Das ca. 3 ha große Plangebiet liegt im Innenstadtbereich des Mittelzentrums Bad Homburg v. d. Höhe in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof (siehe Abbildung 1). Das Grundstück wurde bis in die 1990er Jahre gewerblich durch die Firma Vickers Systems GmbH genutzt. Die ehemalige Bebauung wurde Mitte der 1990er Jahre abgebrochen. Nach Übergang der Fläche in das Eigentum der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe wurde das Gelände teilweise als Lager- und Stellplatzfläche durch die Stadtwerke und den Bauhof der Stadt genutzt.

Bestandteil der Planung ist ebenfalls ein nordwestlich gelegenes Grundstück, das derzeit noch mit der Sporthalle der angrenzenden Humboldt- Schule bebaut ist. Die Sporthalle soll abgerissen und auf dem Schulgrundstück neu gebaut werden.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes wird im Norden von Wohnbebauung und dem Standort der Humboldt-Schule begrenzt. Westlich, östlich und südlich grenzen gewerblich und gemischt genutzte Flächen an das Plangebiet. Im Südosten berührt der Gleisbogen der Trasse der Schnellbahn- Linie S 6 und der Taunusbahn das Plangebiet. Das Plangebiet ist über die südlich, östlich und nördlich angrenzenden Straßen Schaberweg, Schleußnerstraße und Frölingstraße erschlossen. Der Bahnhof liegt ca. 600 m vom Plangebiet entfernt.

Bei den im Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen handelt es sich überwiegend um Geschößwohnungsbau, östlich grenzt eine Einfamilienhausbebauung an.

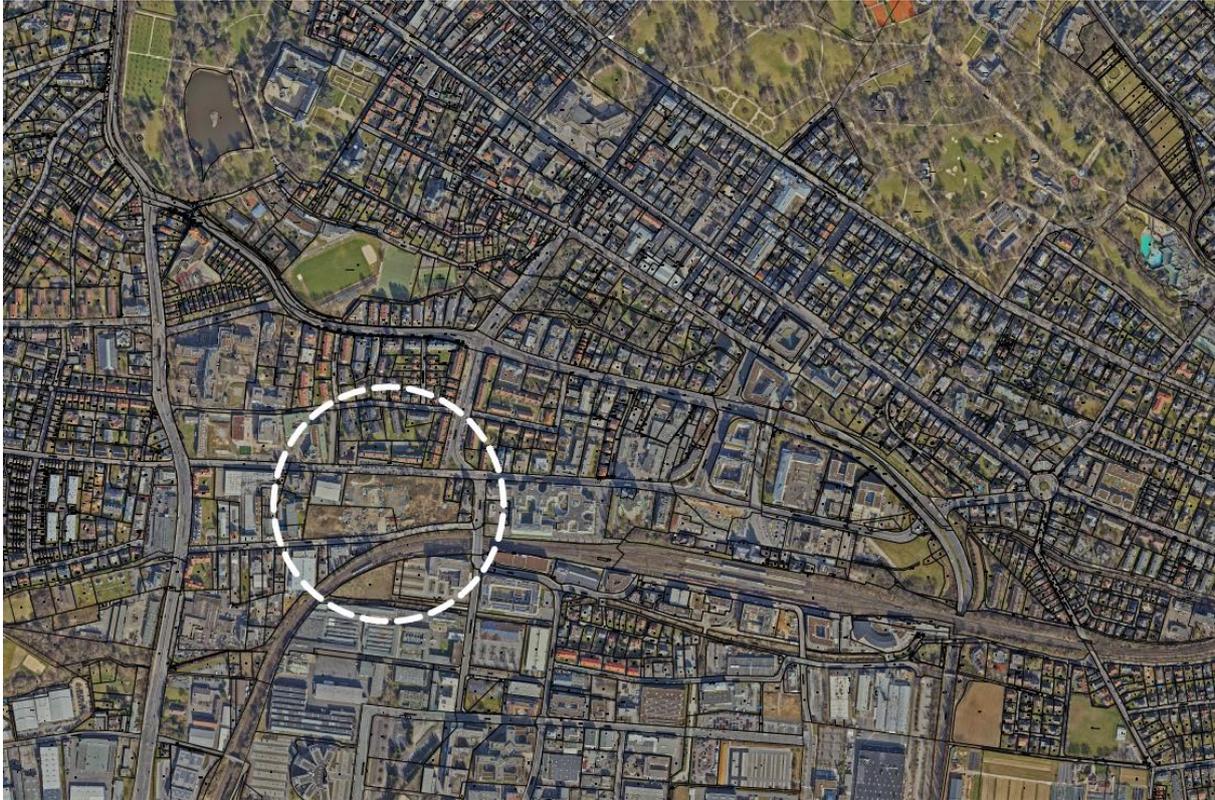


Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes (Kartendaten © 2018 Geobasis-DE/BKG (© 2009), Google)

II. Planung

Für die Fläche des ehemaligen gewerblich genutzten „Vickers-Areals“ stellt die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe derzeit den Bebauungsplan Nr. 26 „Frölingstraße, Schleußnerstraße, Schaberweg“, 1. Änderung, auf. Der seit 2002 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 26 setzt für den Planbereich Gewerbegebietsnutzungen fest, die nicht mehr den aktuellen Planungsvorstellungen der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe entsprechen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 ist beabsichtigt, ein innerstädtisches, verdichtetes Wohngebiet mit einem Nahversorgungsmarkt und einer Einrichtung zur Kinderbetreuung zu entwickeln. Das städtebauliche Konzept (siehe Abbildung 2) sieht die Errichtung von ca. 285 Wohneinheiten vor, davon sollen 30 % als geförderter Wohnungsbau errichtet werden.

Durch die angrenzenden Verkehrswege (Schaberweg, Frölingstraße, Schnellbahn-Trasse) und das südlich an die Trasse angrenzende Gewerbegebiet Mitte ist das Plangebiet einer starken Lärmbelastung ausgesetzt. Das Plankonzept reagiert auf diese Belastungen mit baulich geschlossenen Rändern, womit die Innenbereiche des Quartiers von Lärmeinwirkungen abgeschirmt werden. Im Innenbereich sollen ruhige, autofrei erschlossene Wohnhöfe entstehen, die einen hohen Grünanteil aufweisen.

Im Südwesten des Plangebiets ist die Errichtung eines Nahversorgungszentrums mit einem Lebensmittelvollversorger (Verkaufsfläche 1.300 m²) einschließlich einer Bäckereiverkaufsstelle mit Café vorgesehen. Zusätzlich soll im Obergeschoss des Gebäudes eine Kinderbetreuungseinrichtung realisiert werden.



Abbildung 2: Städtebauliches Konzept (Quelle: Stadt Bad Homburg v. d. Höhe)

Das geplante Einzelhandelsvorhaben entspricht den Kriterien des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe vom 28. Juni 2012. Danach sind im Stadtgebiet - außerhalb des hier maßgeblichen zentralen Versorgungsbereichs (siehe Abbildung 4) - Nahversorger in integrierten Lagen nach Einzelfallprüfung zulässig. Das Büro Juncker + Kruse hat für den Standort des Vickers-Geländes eine „Gutachterliche Stellungnahme zur Herleitung verträglicher Verkaufsflächengrößenordnungen für einen möglichen Nahversorger auf dem Vickers-Areal in Bad Homburg“ (04/2015) erarbeitet.

Unter Zugrundelegung verschiedener Kriterien (fußläufige Entfernung von 500 m zum Nahversorger, Wohnbevölkerung im Einzugsbereich von 6.000 Einwohnern, prognostizierter Vorhabenumsatz von 6,1 Mio. Euro) wurde eine mögliche Verkaufsfläche für einen Nahversorger von 1.300 m² ermittelt. Damit übernimmt der geplante Vollversorger eine Nahversorgungsfunktion sowohl für das neue Wohngebiet als auch für die angrenzenden Wohnstandorte und das zukünftig ebenfalls als Wohngebiet umgenutzte Klinikareal.

Das geplante Wohnquartier auf dem ehemaligen Vickers-Areal folgt den Leitlinien des Handlungskonzeptes Wohnen Bad Homburg (Endbericht GEWOS Hamburg, Sept. 2015). Als primärer Handlungsbedarf wird die Flächenaktivierung im Innenbereich angesehen, insbesondere um an diesen Standorten preisgünstigen Wohnraum zu schaffen.

Die Neuordnung des ehemaligen Vickers-Areals folgt den Leitlinien des Handlungskonzeptes Wohnen auch insoweit, als Potenziale im Innenbereich vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu aktivieren sind. Die Stadt hat sich darüber hinaus mit der Frage der gewerblichen Flächenpotenziale im Stadtgebiet beschäftigt. Durch die Lage des ehemaligen Vickers-Areals im Randbereich zu innerstädtischen Wohnquartieren sieht die Stadt nur geringe Entwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche Nutzungen an diesem Standort. Durch die innenstadtnahe Lage und die fußläufige Entfernung zum Schnellbahn-Haltepunkt sowie dem zentralen Busbahnhof betrachtet die Stadt den Standort als prädestiniert für eine Wohnbebauung.

Um die Gewerbeflächenpotenziale im Stadtgebiet von Bad Homburg v. d. Höhe zu ermitteln, hat die Stadt 2017 eine Bestandsaufnahme von Brachflächen und Nachverdichtungspotenzialen für Gewerbe in Auftrag gegeben (Baasner Stadtplaner GmbH (Entwurf 10/2017: Standortprofile der Büro- und Gewerbeflächen in Bad Homburg v. d. Höhe). Danach stehen den laut Regionalplan Südhessen/Regionalem Flächennutzungsplan 2010 als gewerbliche Baufläche, geplant festgelegte Flächen in einer Größenordnung von 17 ha tatsächlich vorhandene Flächenpotenziale in einer Größenordnung von 18 ha gegenüber (siehe die nachfolgende **Tabelle 1**).

Tabelle 1: Flächenpotenziale gemäß Bestandsaufnahme Baasner (Entwurf Okt 2017)

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

Die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe betrachtet die verfügbaren Gewerbeflächenpotenziale – für die zum Teil schon Planungsrecht existiert bzw. derzeit aktiviert wird (Bebauungsplan „Massenheimer Weg“) – als kurz- und mittelfristig ausreichend. Weitere neue Potenzialflächen sollen im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes aufgezeigt werden, dessen Ergebnisse im Laufe des Jahres 2018 vorliegen sollen. Mit der geplanten Umstrukturierung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche zu einem innerstädtischen Wohnquartier reagiert die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe auf den dringenden Bedarf an Wohnbauflächen sowohl im Stadtgebiet als auch im Rhein-Main-Gebiet insgesamt.

Gemeinbedarfsflächen sind gemäß Kapitel 3.4.1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zugleich Vorranggebiete Siedlung im Sinne des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.

Gemäß Beikarte 2 – Regionaler Einzelhandel – des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ist für Bad Homburg v. d. Höhe durch rote Schraffierung ein zentraler Versorgungsbereich dargestellt, der sich aus dem nachfolgenden Auszug aus der vorgenannten Beikarte ergibt (siehe **Abbildung 4**). Das außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gelegene Plangebiet ist durch einen schwarzen Kreis gekennzeichnet.

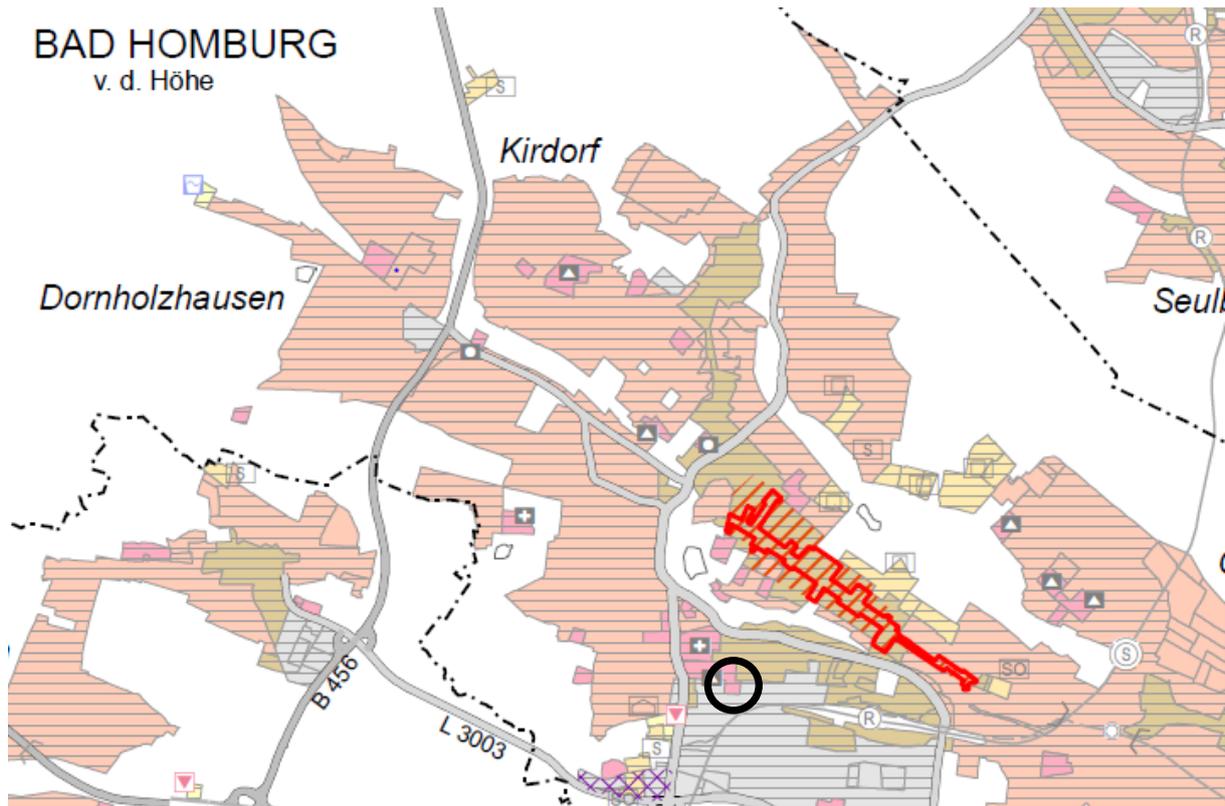


Abbildung 4: Auszug aus der Beikarte 2 - Regionaler Einzelhandel - des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

B. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Träger öffentlicher Belange

I. Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV/Wi - Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden

Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV/Wi – Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden erhebt keine Einwände gegen die Zulassung einer Abweichung zugunsten der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe. Die in der Stellungnahme der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden aufgeführten Hinweise zum Immissionsschutz, zu Belangen des Bodenschutzes und der Lage innerhalb der Zone C des Heilquellenschutzgebietes betreffen die nachfolgende Bauleitplanung und sind dort zu beachten.

II. Regionalverband FrankfurtRheinMain

Der Regionalverband FrankfurtRheinMain hat keine Bedenken zu den Planungsabsichten der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe. Der Verband weist darauf hin, dass die vorgesehene Festsetzung von Wohngebiet und Sondergebiet mit Kindertagesstätte von der Darstellung des Plangebiets als gewerbliche Baufläche, Bestand abweicht und daher eine Änderung der flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 erforderlich sei. Ein entsprechender Änderungsantrag der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe sei bereits eingereicht worden.

III. Gebietskörperschaften / sonstige Träger öffentlicher Belange

Die Städte Frankfurt am Main, Friedrichsdorf, Oberursel (Taunus), Karben, Neu-Anspach und Rosbach v. d. Höhe, die Gemeinden Wehrheim und Schmitten sowie der Hochtaunuskreis wurden am Verfahren beteiligt und haben entweder keine Stellungnahme abgegeben oder keine Einwände gegen die Zulassung einer Abweichung erhoben. Gleiches gilt für das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernate V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren) – und III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung – sowie für die Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main und HessenMobil.

C. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

1. Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Die geplante Umnutzung einer gewerblichen Baufläche, Bestand, die zugleich die regionalplanerische Festlegung eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe, Bestand beinhaltet, in ein Wohngebiet, widerspricht dem Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet.

„Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbau-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden [...]“.

Zudem verstößt die Festsetzung eines Wohngebietes sowie eines Sondergebietes innerhalb eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe, Bestand gegen Ziel Z3.4.3-5. Dort ist geregelt, dass

„in den ausgewiesenen „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ [...] die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen [hat]“.

Die von der Umstrukturierung betroffene Fläche liegt mit einer Größe von ca. 2,5 ha zwar unterhalb der regionalplanerischen Darstellungsgrenze. Durch die geplante Festsetzung eines Sondergebiets Nahversorgung ist jedoch zusätzlich das regionalplanerische Ziel Z3.4.3-3 betroffen. Danach gilt folgendes:

„In den gewerblichen Bauflächen (Bestand und Planung) des Regionalen Flächennutzungsplans bzw. den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ (Bestand und Planung) im Regionalplan widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung.“

Demgegenüber ist eine Abweichung von Ziel Z3.4.3-2 Abs. 5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht erforderlich. Dieses Ziel lautet:

„Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein.“

Bei der bewusst entsprechend gewählten Größe des Einzelhandelsmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.300m² sind nach der Gutachterlichen Stellungnahme des Büros Junker + Kruse „[...] zur Herleitung verträglicher Verkaufsflächengrößenordnungen für einen möglichen Nahversorger auf dem Vickers-Areal in Bad Homburg“ (04/2015) schädliche Auswirkungen für den sich aus Abbildung 4 ergebenden zentralen Versorgungsbereich der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe nicht zu erwarten.

2. Abweichungen vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000

Gemäß einer Zielvorgabe in Kapitel 4.1.2 - Ausweisung von Flächen für Siedlungszwecke - Grundsätze und Ziele - des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 sind

„Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 BauNVO [...] nur in den im Regionalplan ausgewiesenen Siedlungsbereichen zulässig.“

Das geplante Quartierszentrum stellt daher auch eine Abweichung von den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 dar. Vor dem Hintergrund des Urteils des Verwaltungsgerichtshofes Hessen vom 1. Februar 2006 - 4 UE 2480/06 - (nicht veröffentlicht) steht die bauleitplanerische Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel dieser Zielvorgabe des Landesentwicklungsplanes entgegen. Der Verwaltungsgerichtshof weist in seinem Urteil ausdrücklich darauf hin, dass in solchen Fällen auch eine Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 beantragt und zugelassen werden muss. Gemäß § 4 Abs. 9 Satz 2 HLPG hat die Regionalversammlung Südhessen hierzu eine Stellungnahme abzugeben. Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung als oberste Landesplanungsbehörde entscheidet über die Zulassung der Abweichung, § 4 Abs. 9 Satz 1 HLPG. Die Zulassung der Abweichung von Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 ist notwendige Voraussetzung für die Zulassung der Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.

Kann der Gegenstand der Abweichung nicht im Wege der Aufstellung oder Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 erreicht werden, weil der Plan wegen Verstoßes gegen Ziele des Landesentwicklungsplans nicht genehmigt wird (§ 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 HLP), ist die Zulassung einer Abweichung raumordnerisch nicht vertretbar und daher gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG ausgeschlossen.

II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG kann eine Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zugelassen werden, wenn sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist (dazu 1.) und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (dazu 2.). Dies ist vorliegend der Fall. Die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens durch die Regionalversammlung Südhessen ergab, dass die Zulassung der Abweichung von den in Rede stehenden Zielen zweckmäßig ist (dazu 3.).

1. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

a) Ziele Z 3.4.1-3 und Z3.4.2-5

Die Zulassung der Abweichung ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, da bei Aufstellung oder Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 im Bereich der Antragsfläche statt einer gewerblichen Baufläche, Bestand (bzw. eines Vorranggebiets Industrie und Gewerbe) auch eine Wohnbaufläche, Planung mit einer Sonderbaufläche Nahversorgung (bzw. ein Vorranggebiet Siedlung, Planung) dargestellt bzw. festgelegt werden könnte oder hätte können.

Bereits Ende der 1990er Jahre hat die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe den Bebauungsplan Nr. 26 „Frölingstraße, Schleußnerstraße, Schaberweg, Urseler Straße“ aufgestellt, der im Bereich des Vickers-Areals weiterhin gewerbliche Nutzungen festsetzt. Dieser Bebauungsplan erlangte am 20. Dezember 2002 Rechtskraft und bildete die Grundlage für die Festlegungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.

Zwischenzeitlich wurde das im Eigentum der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe stehende Gelände auch als Lagerfläche und Bauhof der Stadt genutzt. Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 seitens der Stadt noch keine konkreten Vorstellungen über die künftige Nutzung des Areals, insbesondere im Hinblick auf die nun geplante Wohnnutzung auf dem Vickers-Areal vorlagen, wurde die Darstellung als gewerbliche Baufläche, Bestand bzw. die entsprechende Festlegung als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand bei der Fortschreibung des Regionalplans Südhessen 2000 beibehalten. 2012 hat die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst, mit dem Ziel, das Plangebiet einer Wohnnutzung zuzuführen.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum und dem in Abbildung 4 dargestellten zentralen Versorgungsbereich. Einer entsprechenden Planung steht auch nicht entgegen, dass das Gebiet an gewerbliche Bauflächen / Vorranggebiete Industrie und Gewerbe angrenzt bzw. in erheblichem Maße durch Verkehrslärm belastet ist. Sich

daraus ergebende Konflikte können – und müssen – unter Berücksichtigung der unter Ziffer IV. gegebenen Hinweise auf der Ebene der Bebauungsplanung gelöst werden.

Selbst dann, wenn eine entsprechende Planung ausschließlich zu dem Zweck erfolgt wäre bzw. erfolgen würde, die Festsetzung eines Sondergebiets Nahversorgung zu ermöglichen, wäre dies unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar (gewesen). Insbesondere entspricht der Standort Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Danach müssen

„großflächige Einzelhandelsvorhaben [...] eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -Verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren.“

Wie bereits dargelegt, weist das Vorhaben eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten auf. Das Areal ist ausreichend verkehrlich erschlossen. HessenMobil hat diesbezüglich keinerlei Bedenken angemeldet. Auch der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist über den Schnellbahnhaltepunkt sowie zahlreiche Buslinien gewährleistet.

Durch aufschiebende Bedingung in Ziffer III.1 wird zudem sichergestellt, dass die Zulassung der Abweichung erst und nur dann in Kraft tritt, wenn das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung die erforderliche Abweichung von Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 zugelassen hat. Damit steht auch § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 HLPG der Prüfung, ob das mit der Zulassung einer Abweichung verfolgte Ziel Gegenstand einer entsprechenden (hypothetischen) Planung sein könnte, nicht entgegen.

b) Überschreitung des Tabellenwertes

Ob für die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe im Rahmen einer Änderung oder Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (2010) ein Siedlungsflächenzuwachs von 43,5 ha (statt wie erfolgt von 41 ha) festgelegt werden könnte bzw. hätte werden können, kann offenbleiben.

Dadurch, dass die Überschreitung des Tabellenwertes im Rahmen der Neuaufstellung auf den für die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe dann prognostizierten Bedarf an Siedlungsflächenzuwachs angerechnet wird (siehe Nebenbestimmung III.3), wird nicht von der Vorgehensweise bei der Zuweisung des maximal zulässigen Siedlungsflächenzuwachses abgewichen.

2. Grundzüge der Planung nicht berührt

Die Zulassung der beantragten Abweichung berührt auch nicht die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG. Wie auch im Fall des § 31 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Frage, ob eine Abweichung die Grundzüge der Planung berührt oder von minderem Gewicht ist, nach dem im Plan zum Ausdruck gebrachten planerischen Willen.

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).

Insoweit ist zunächst zu berücksichtigen, dass sich die Grundlagen der Abwägung zwischen der Festlegung von Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe einerseits sowie von Vorranggebieten Siedlung andererseits seit der Fortschreibung des Regionalplans Südhessen 2000 entscheidend geändert haben: Seinerzeit ging der Träger der Regionalplanung von einem stagnierenden, allenfalls leicht wachsenden Bevölkerungswachstum aus. Hätte der Plangeber die heutige Entwicklung bei Planaufstellung gekannt, ist ohne Weiteres vorstellbar, dass die verfahrensgegenständliche Fläche nicht als Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, sondern als Vorranggebiet Siedlung festgelegt worden wäre.

Auch an den heutigen Planungsvorstellungen gemessen, entspricht das Ziel der Abweichung dem planerischen Wollen des Trägers der Regionalplanung. Diese Planvorstellungen sind einerseits geprägt von dem Bedürfnis, den erheblichen Siedlungsdruck zu mindern und dabei andererseits gleichzeitig sowohl zusätzlichen motorisierten Individualverkehr womöglich zu vermeiden und die Neuversiegelung von Flächen auf das notwendige Maß zu beschränken. Wohnungen werden durch die Umnutzung einer Gewerbebrache anstatt durch Neuversiegelung bislang ungenutzter Flächen geschaffen. Das Gebiet ist hervorragend an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Auch die Schaffung eines fußläufig erreichbaren Nahversorgungsstandortes trägt dazu bei, zusätzlichen Verkehr zu vermeiden.

Aufgrund des Zielkonfliktes zwischen der Deckung des Wohnungsbedarfs einerseits und der Verkehrs- und Flächenvermeidung andererseits ist zudem davon auszugehen, dass an Standorten wie dem vorliegenden bestehende Lärmrichtwerte in einem höheren Maße ausgeschöpft würden, als dies zum Zeitpunkt der Fortschreibung des Regionalplans Südhessen 2000 der Fall war. Dem entspricht auch die Wertung des Bundes-Verordnungsgebers, der mit dem in § 6a BauNVO neu geregelten Urbanen Gebiet zum Ausdruck bringt, dass die Schaffung neuen Wohnraums bei gleichzeitiger Verkehrsvermeidung unter anderem nur dann gelingen kann, wenn das Schutzniveau der Wohnbevölkerung gesenkt und ein Nebeneinander von Gewerbe- und Wohnnutzung zugelassen wird.

3. Zweckmäßigkeit der Zulassung der Zielabweichung

Abgesehen von der bereits mehrfach erwähnten Lärmbelastung sind keine Gründe ersichtlich, die gegen die Zulassung der Abweichung sprächen. Die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe schafft in idealer Lage angemessen verdichtete Wohnbebauung. Gleichzeitig gewährleistet der Entwurf (siehe Abbildung 2) insbesondere durch die autofrei erschlossenen Wohnhöfe sowie die Schaffung eines fußläufig erreichbaren Nahversorgungsstandortes eine hohe städtebauliche Qualität. Zudem wird gerade auch bezahlbarer Wohnraum geschaffen, was durch Nebenbestimmung III.3 zusätzlich gesichert wird. Die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe hat zudem überzeugend dargelegt, dass ihr die verlorengehenden gewerblichen Bauflächen nicht fehlen werden, zumal eine Gewerbenutzung in der fraglichen Lage für Neuanordnungen nicht gut geeignet ist.

D. Hinweis

Gemäß § 8 Abs. 4 Satz 1 HLPG kann die Entscheidung der Regionalversammlung, eine Zielabweichung zuzulassen oder zu versagen, innerhalb von drei Monaten nach der Entscheidung der Regionalversammlung durch die obere Landesplanungsbehörde mit Zustimmung der obersten Landesplanungsbehörde ersetzt werden, wenn dies rechts- oder fachaufsichtlich geboten erscheint.

III 31.2
Rainer Ortmüller
Markus Langsdorf

9. August 2018
Tel.: 12 - 8933
12 - 5693

Anlage: Karte

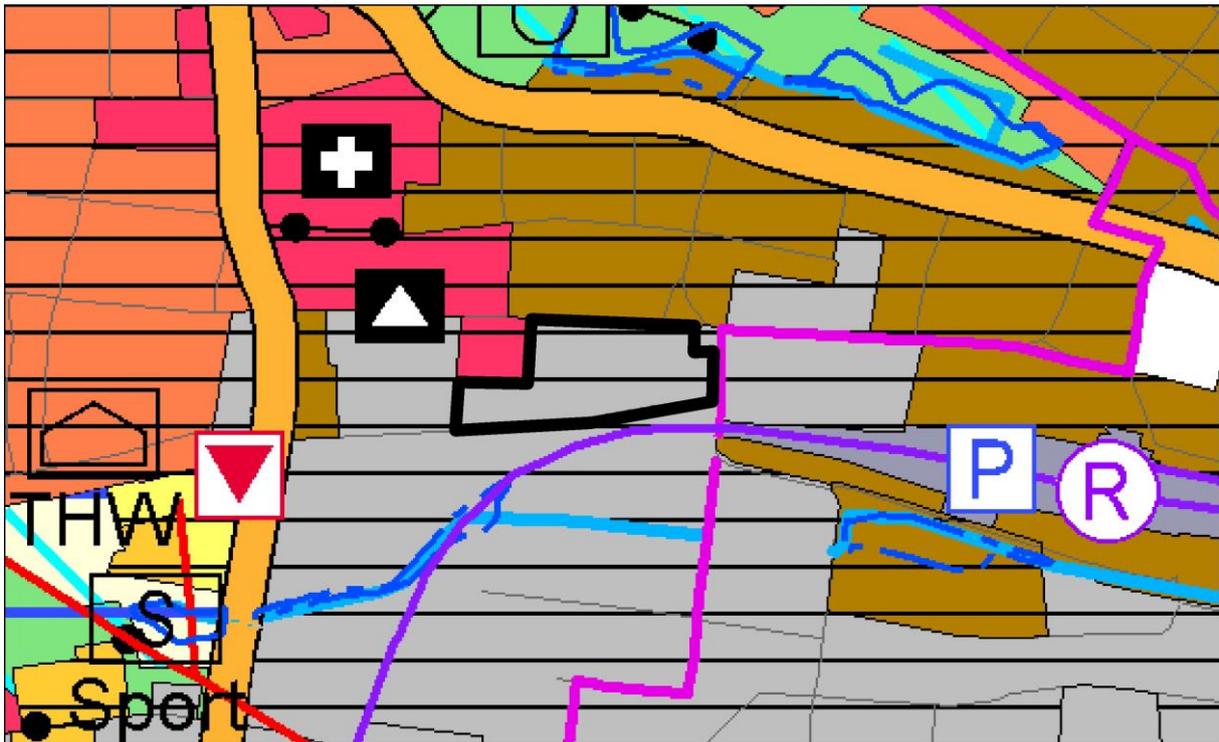


Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit eingetragener Vorhabensfläche