

Stadt Neu-Anspach

**Antrag auf Zielabweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG2012 für die Ausweisung eines Wohn- und Gewerbegebiets
„Am Wenzholz“**

Stand 07/2023

ZUSAMMENFASSUNG

Bearbeitung:

PlanES: Dipl.-Ing. (Arch.) Daniela Müller, Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH
Ingenieurbüro für Umweltplanung: Dr. Theresa Rühl, IBU

Zusammenfassung

Die Stadt Neu-Anspach beantragt eine Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen (RPS)/ Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010. Um im Bereich „Am Wenzelholz“/ „Stabelstein“ im Rahmen von Bauleitplanverfahren ein Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet ausweisen zu dürfen, ist die Neuinanspruchnahme von rd. 27,55 ha *Fläche für die Landbewirtschaftung*, rd. 5,6 ha *Vorranggebiet für Landwirtschaft* sowie rd. 0,15 ha *Ökologisch bedeutsamer Flächennutzung mit Vorranggebiet für Natur und Landschaft* erforderlich.

Nach Beschlussfassung durch die Stadt Neu-Anspach in der Sitzung vom 29.09.2022 wird dieser Antrag auf Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG2012 für die Ausweisung eines *Vorranggebietes Siedlung, Planung* und *Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe, Planung* erfolgen.

Der Antrag auf Zielabweichung umfasst einen räumlichen Geltungsbereich von insgesamt rd. 33,25 ha. Die Abweichung bezieht sich überwiegend auf Flächen für die Landbewirtschaftung (*Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft*) und landwirtschaftliche Flächen (*Vorranggebiet für Landwirtschaft*) sowie im Nordwesten auf eine ökologisch bedeutsame Flächennutzung (*Vorranggebiet für Natur und Landschaft*), welche von einem *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* überlagert wird. Darüber hinaus wird das Plangebiet teilträumlich von einem *Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz* im Nordosten und einer *Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung* im Norden überlagert. Im Rahmen der anschließenden Bauleitplanung soll für das betreffende Plangebiet erstmalig Planungsrecht für ein Misch- und Gewerbegebiet sowie ein Allgemeines Wohngebiet erlangt werden. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neu-Anspach erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des jeweiligen Bauleitplanverfahrens.

Das Plangebiet wurde entsprechend der Zielsetzung großzügig gefasst, um eine langfristige Entwicklung zu skizzieren, welche anschließend bauleitplanerisch in einzelnen Bauabschnitten entwickelt werden soll. Die geplante Nutzung ist unterteilt in ein Gewerbegebiet im Osten und Südosten sowie ein Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet im Westen des Plangebietes. Der erste Bauabschnitt soll die benötigten Gewerbeflächen für die ortsansässigen Unternehmen umfassen. Die geplante Wohnnutzung soll sich bedarfsgerecht an den jeweiligen Zielgruppen orientieren und einen Mix bestehend aus Einfamilien-, Doppel- sowie Reihen- und Mehrfamilienhäusern enthalten, wobei im anschließenden Bauleitplanverfahren zudem ein Anteil an Geschosswohnungsbauten festgesetzt werden soll, der auch bezahlbaren Wohnraum umfasst.

Bei der Entwicklung des Gesamtgebietes wird die Umsetzung eines hohen Durchgrünungsanteils angestrebt, welcher die Bebauung auflockert, den Bestand berücksichtigt, eine räumliche Trennung der unterschiedlichen Nutzungen bildet sowie eine Verbindung zum umliegenden Offenland darstellt. Am östlichen Rand des Plangebietes und angrenzend zur Taunusbahn sieht der Entwurf eine räumliche Trennung durch einen weiteren Grünstreifen vor.

Im RPS 2010 sind die umliegenden Flächen des Plangebietes als *Vorranggebiet Siedlung, Bestand* und Flächennutzung Wald, Bestand, *Vorranggebiet Natur und Landschaft* vom Nordwesten bis Nordosten,

Vorranggebiet für Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft im Osten und Südosten und als *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* im Süden ausgewiesen.

Die Stadt Neu-Anspach liegt im Hochtaunuskreis im Verdichtungsraum der Planungsregion Südhessen. Neu-Anspach ist im System der zentralen Orte des Landesentwicklungsplans dem polyzentralen Mittelzentrum Usingen zugeordnet.

Für die regionalplanerische Beurteilung des geplanten Gebietes ist von Bedeutung, dass Neu-Anspach im RPS/ Reg FNP 2010 als Unterzentrum ausgewiesen ist. Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbauflächen, gewerblichen Bauflächen und dazugehörigen Bauflächen hat innerhalb eines ausgewiesenen *Vorranggebietes Siedlung* und *Vorranggebietes Industrie- und Gewerbe, Bestand und Planung* zu erfolgen. In diesen Bauflächen sind u. a. auch Infrastruktureinrichtungen und Grünflächen inbegriffen. Hierbei soll sich die Ausweisung von Siedlungs- und Gewerbeflächen grundsätzlich am Eigenbedarf orientieren, welche nur vereinzelt darüber hinausgehende Flächen beinhaltet. Sofern die Stadt allerdings über angemessene Flächenreserven und eine gute, vorrangig schienengebundene ÖPNV-Anbindung verfügt, kann vorrangig im zentralen Ortsteil eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungs- und Gewerbeflächenerweiterung in Betracht gezogen werden.

Neu-Anspach verfügt über relativ konstante Einwohnerzahlen (rd. 14.500), woraus jedoch keineswegs ein verminderter Bedarf an Wohnraum und zusätzlichen Bauflächen resultiert, wie in der Auflistung der Bebauungspläne, die seit 2007 Rechtskraft erlangten, deutlich wird (siehe Kap. 2.3 des Antrags). Gemäß der Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte bis 2040¹ wird für den Hochtaunuskreis (Einwohner: 237.049²) ein Bevölkerungswachstum von 5.000 Einwohnern prognostiziert was bezogen auf den Bevölkerungswachstum für Neu-Anspach einer Zunahme von rd. 305 Einwohnern entspricht. Aktuell liegen der Stadt Anfragen für Wohnbaugrundstücke von rd. 34.000 m² und von rd. 90.000 m² für überwiegend ortsansässige Gewerbetreibende vor.

Der Antrag auf Zielabweichung vom RPS 2010 und die Erstellung des Gesamtkonzeptes soll ermöglichen, dass langfristig (> 20 a) insbesondere der vorhandene Bedarf für Wohn- und Gewerbeflächen gedeckt werden kann. Die Gesamtmaßnahme soll sich am Bestand orientieren und dazu führen, dass sich die bestehenden Strukturen nach Osten zwischen der bebauten Ortslage, Heisterbachstraße und dem Trassenverlauf der Taunusbahn fortsetzen (siehe Abb. der Anlage 2). Der verkehrsgünstig gelegene Standort ermöglicht es, dass das Neubaugebiet, das bereits heute innerhalb des 1.000 m ÖPNV-Radius liegt, über einen direkten Neuanschluss an die Heisterbachstraße erschlossen werden kann.

Darüber hinaus wird Neu-Anspach bei der Neuaufstellung des RPS/ RegFNPs 2030 als ein regionalbedeutsamer Siedlungsschwerpunkt mit 17 ha³ aufgeführt. Dieser Schwerpunkt soll sich am südöstlichen Ortsrand des Stadtteils Anspach befinden und entspricht in großen Teilen dem zur Abweichung beantragten Gebiet.

Es wird versichert, dass im weiteren Planungsprozess den Belangen der Landwirtschaft Rechnung getragen wird und die Situation durch geeignete Maßnahmen (Ersatz- und Tauschlandangebote, Entschädi-

¹ IWU, Darmstadt [01.2020]: „Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte bis 2040“

² <http://service.region-frankfurt.de/ia/regionalverband/bevoelkerung/atlas.html> (Stand: 06.2023)

³ RP Darmstadt [11.2021]: 2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK) 2.0

gungszahlungen u. a.) entschärft wird. Nach aktuellem Kenntnisstand kann eine Existenzgefährdung bestehender Betriebe für den 1. und 2. Bauabschnitt ausgeschlossen werden.

Eine alternative Standortsuche⁴ (siehe Kap. 2.5 des Antrags) hat ergeben, dass sich für eine gemeinsame, langfristige und bedarfsgerechte Gebietsausweisung einer größeren Gewerbe- und Wohnbaufläche nur das Plangebiet am östlichen Stadtrand von Anspach eignet. Der Bereich ist durch größere, zusammenhängende landwirtschaftlich genutzte Fläche gekennzeichnet, welche sich aufgrund ihrer Dimension und Lage dazu eignen, eine umfassende städtebauliche Entwicklung für die nächsten Jahrzehnte aufzuzeigen. Dem konkreten Bedarf entsprechend und auf dem zugehörigen Gesamtkonzept basierend, soll die Entwicklung in mehreren Bauabschnitten erfolgen. Für den ersten Bauabschnitt ist die Ausweisung der Gewerbefläche entlang der Heisterbachstraße geplant, welche Bauland für die ortsansässigen Gewerbetreibende zur Verfügung stellt.

Ein Großteil des hier zur Rede stehenden Plangebietes wurde zur Neuaufstellung des RegFNPs von der Stadt Neu-Anspach angemeldet, allerdings ist mit einem Beschluss zur Neuaufstellung voraussichtlich erst ab 2027/ 2028 zu rechnen. Da aktuell sehr konkrete Nachfragen von mehreren ortsansässigen Unternehmen vorliegen und die Nachfrage nach neuem Wohnraum seit Jahren nicht mehr gedeckt werden kann, wird ein Antrag auf Zielabweichung von Zielen des RPS/ RegFNPs 2010 beantragt.

Parallel zum Aufstellungsverfahren wurden eine Betrachtung der Umweltbelange (siehe Kap. 2.4.1 und 2.4.4 des Antrags) und ein Arbeitsprogramm „Verkehr“ (siehe Kap. 2.4.2 des Antrags) eingeholt, welche sämtlich zu dem Ergebnis kommen, dass keine erheblichen Konflikte zu erwarten sind.

Die angestrebte Flächenneuausweisung ist geeignet und städtebaulich erforderlich, da hierdurch insbesondere der aktuell sehr hohe Eigenbedarf an Gewerbeflächen im 1. BA mit Entwicklungsperspektiven sowie der Wohnflächenbedarf im 2. BA gedeckt werden kann. Die städtebauliche Ideenskizze (Abb. 9 des Antrages) verdeutlicht, wie und in welcher zeitlichen Abfolge der Anschluss an die bebaute Ortslage und die Entwicklung der Gesamtmaßnahme geplant ist.

Wie im Antrag dargestellt, stehen in Neu-Anspach aktuell keine ausreichenden Gewerbe- und Wohnbauflächen zur Verfügung und es sind lediglich einzelne, kleinere Leerstands- und Restflächen vorhanden, welche sich fast ausschließlich im Privatbesitz befinden.

Daher wird um eine im Sinne des Antrages positive Entscheidung gebeten.

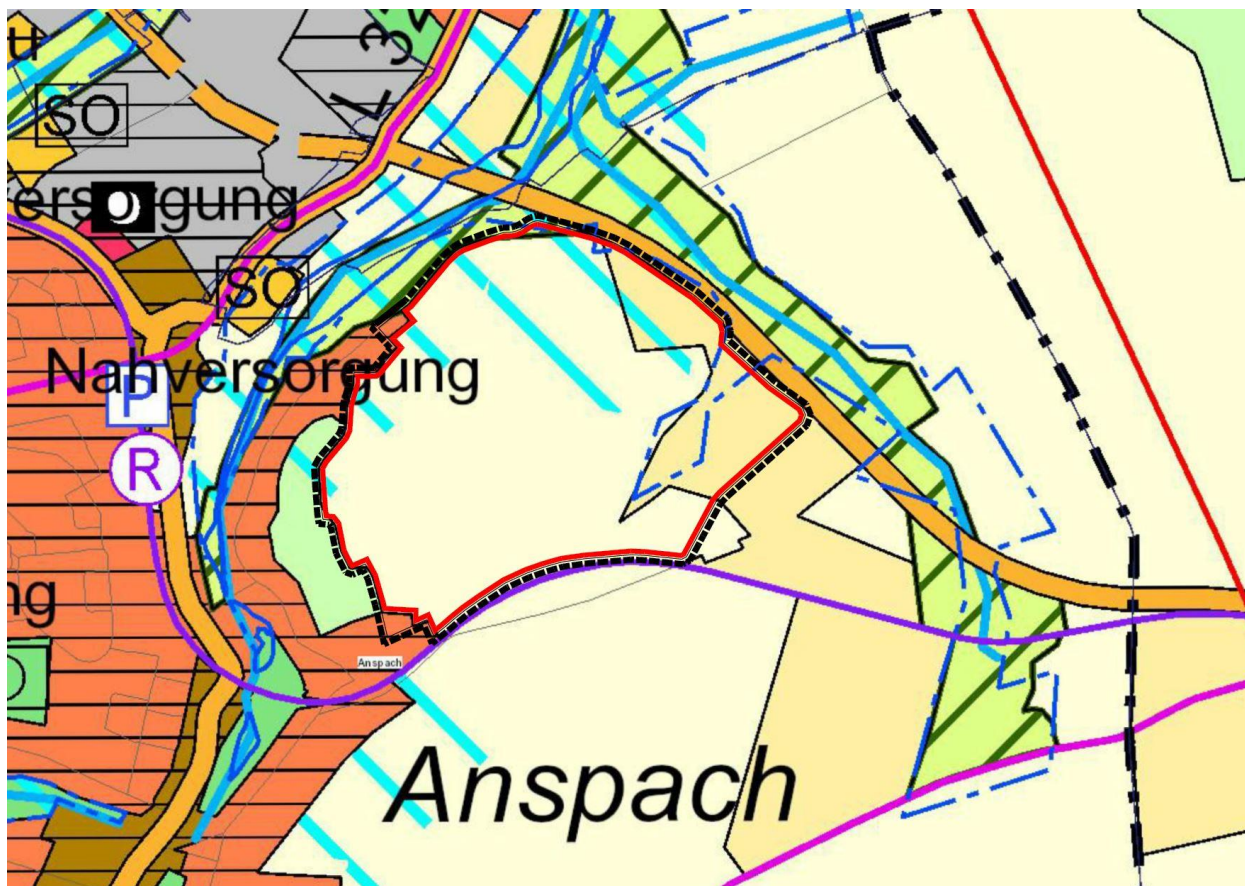
Neu-Anspach im Juli 2023

Anlagen: Plankarten Antragsgebiet



⁴ Das Plangebiet weicht etwas von der in der Alternativenuntersuchung des ISEKs ab und umfasst die Flächen Nr. 1a – 1c zzgl. der im Südwesten angrenzenden Fläche.

Anlage 1

Gebiete, in denen zugunsten der Ausweisung von Vorranggebiet Siedlung (Planung) und Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Planung) von den Zielen des RPS abgewichen werden.

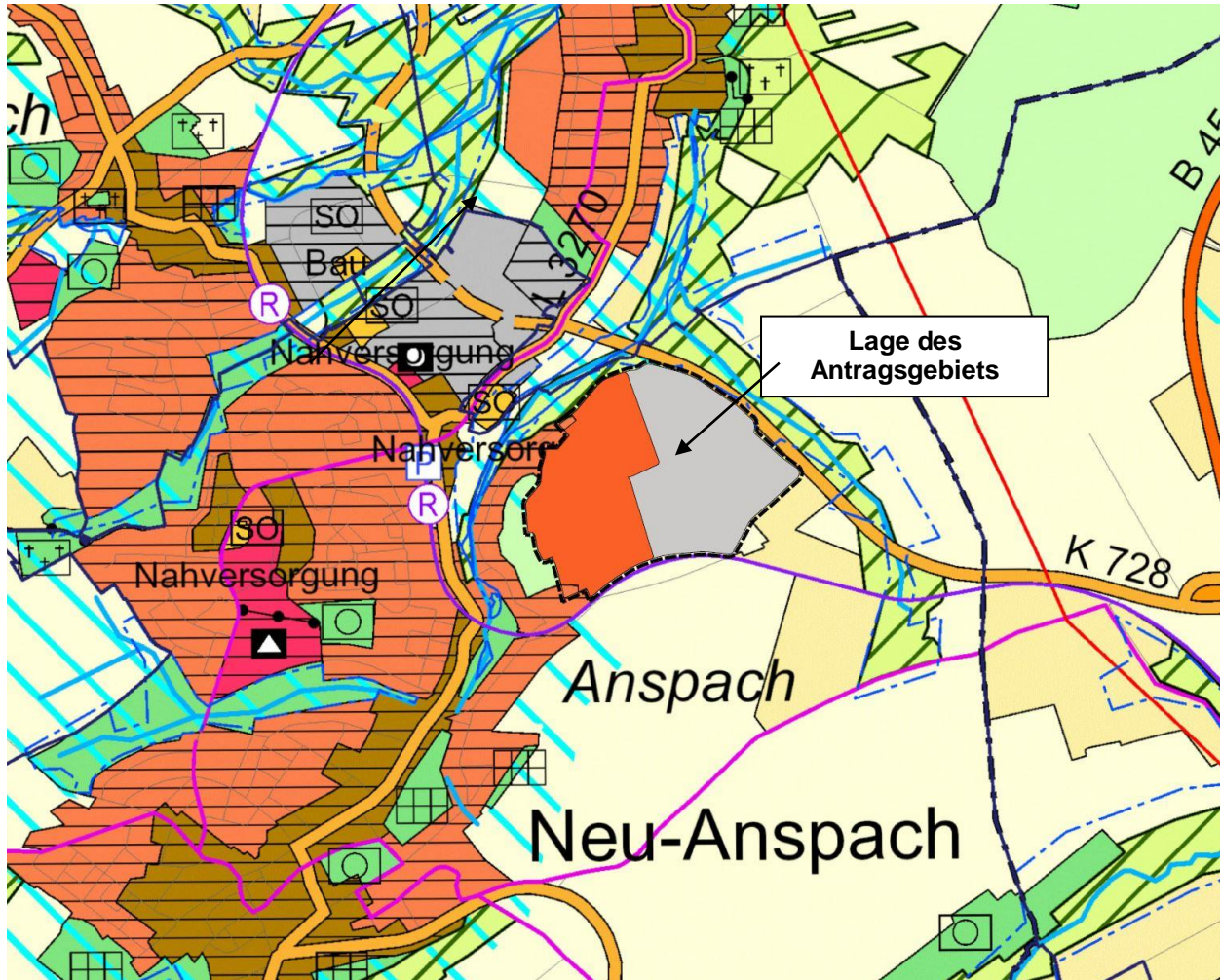


Auszug RPS 2010, unmaßstäblich vergrößert

-  Inanspruchnahme eines *Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft, Vorranggebiet für die Landwirtschaft und Vorranggebiet für Natur und Landschaft*
-  Fläche des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Anlage 2

Das zur Abweichungszulassung im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 beantragte Gebiet (nachher).



Auszug RPS 2010, unmaßstäblich vergrößert

— Flächen für die eine Zielabweichung beantragt wird

Vorgesehen sind folgende Änderungen (vgl. Plankarte „Nachher“):

- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft/ Fläche für die Landbewirtschaftung (RegFNP) mit Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen in Vorranggebiet Siedlung, geplant
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft mit einer ökologisch bedeutsamen Flächennutzung und einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen in Vorranggebiet Siedlung, geplant
- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft/ Fläche für die Landbewirtschaftung (RegFNP) mit Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen in Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, geplant
- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft/ Fläche für die Landbewirtschaftung (RegFNP) mit Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz in Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, geplant

- *Vorranggebiet für Landwirtschaft mit Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen in Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, geplant*
- *Vorranggebiet für Landwirtschaft mit Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz in Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, geplant*

Gesamtfläche, die von der Änderung betroffen ist: 33,25 ha