



**Bebauungsplan Nr. 152
„Hattersheimer Straße“**

**Zusammenfassung der Antragsunterlage
der Stadt Hofheim am Taunus
für ein Zielabweichungsverfahren
gemäß § 6 Abs. 2 ROG, § 8 Abs. 2 HLPG**

beim Regierungspräsidium Darmstadt
- als Geschäftsstelle der Regionalversammlung -

18. Juli 2023

Magistrat der Stadt Hofheim am Taunus
Dezernat II
FB Verkehrs- und Stadtplanung
Chinonplatz 2
65719 Hofheim am Taunus

1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Am 14. März 2023 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofheim am Taunus die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 152 „Hattersheimer Straße“ für das Gebiet zwischen der Hattersheimer Straße und der Bahnlinie Hofheim – Frankfurt beschlossen. Das bisher zu großen Teilen als Gewerbe Standort genutzte Gelände der Polar Cutting Technologies GmbH soll aufgegeben werden. Nach Veräußerung der mehrheitlichen Flächen an die Projektentwicklungsgesellschaft Horn1 GmbH und Co. KG soll in zentraler stadträumlicher Lage ein Urbanes Gebiet (MU) entstehen.

Aufgrund der hervorragenden Erschließung und Zentralität bietet sich die Chance, das Hofheimer Zentrum durch Mobilitäts- und Dienstleistungsangebote zu stärken. Gleichzeitig kann dem hohen Bedarf nach Wohnraum Rechnung getragen werden. Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Altenwohnheim, Kindertagesstätte) runden das breit gefächerte Nutzungsspektrum ab.

Im Umweltbereich verfolgt die Bauleitplanung ambitionierte Ziele. Das Energiekonzept basiert auf dem vollständigen Verzicht auf fossile Energieträger und setzt auf den Einsatz erneuerbarer Energien. Neben Maßnahmen zum Schutz des Klimas und zur Anpassung an dieses soll eine Regenwasserbewirtschaftung zum Einsatz kommen, die Niederschlagswasser als Brauchwasser einsetzt und überschüssiges Wasser vor Ort in den Untergrund einleitet. Als Klammer aller umweltbezogenen Maßnahmen dient eine starke Durchgrünung des Gebiets, die sich nicht nur auf Freiflächen erstreckt, sondern auch Dachbegrünungen von Gebäuden und Tiefgaragen einbezieht.

Übergeordnete Ziele der Planung sind:

- Effiziente Bodennutzung im Sinne flächensparender städtebaulicher Typologien unter Berücksichtigung energetischer, umwelt- und klimafreundlicher Aspekte.
- Langfristige Etablierung gemischt genutzter Strukturen.
- Schaffung eines hochwertigen, sozial ausgewogenen und gemischt genutzten Wohnquartiers mit unterschiedlichen Wohnformen und -angeboten.
- Entwicklung einer langfristig stabilen und prägnanten Siedlungsstruktur.
- Differenziert gestaltete Freiräume mit einem breiten Nutzungsangebot, bei einer schlüssigen Hierarchisierung der internen Erschließung.
- Stadträumliche Verzahnung der Neuplanung mit der Umgebung.

Im Anschluss an umfangreiche Vorabstimmungen soll die Standortentwicklung bauplanungsrechtlich umgesetzt werden. Die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 77, 1. Änderung und Nr. 88 sind noch weitgehend auf die gewerblichen Bestandsstrukturen ausgerichtet und können deshalb nicht als Rechtsgrundlage der Überplanung dienen. Deshalb soll unter Anwendung von § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ein neuer Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden, der mit seinem Inkrafttreten das alte Bauplanungsrecht ersetzen wird. Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Dessen ungeachtet werden alle Umweltbelange mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die städtebauliche Planung eingestellt.

Da die regionalplanerischen Zielsetzungen für die Vorranggebiete Industrie und Gewerbe der Entwicklung eines Urbanen Gebiets entgegenstehen, stellt die geplante Quartiersentwicklung eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung und Landesplanung dar. Erforderlich ist die Ausweisung eines Vorranggebietes für Siedlung, Bestand / Planung.

Die Stadt Hofheim beantragt die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 8 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG), damit die städtebauliche Planung und die Bauleitplanung mit den Zielen und Erfordernissen der überörtlichen Planung übereinstimmen und die gesetzlichen Anforderungen nach § 4 Abs. 1 ROG und § 1 Abs. 4 Bau-

gesetzbuch (BauGB) berücksichtigt werden. Gemäß § 6 Abs. 2 ROG soll die zuständige Raumordnungsbehörde einem Antrag auf Abweichung von einem Ziel der Raumordnung stattgeben, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Zielabweichung soll demnach mit den Maßstäben einer nachhaltigen Raumentwicklung in Einklang stehen.

2 Räumliche Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in der südlichen Innenstadt der Stadt Hofheim am Taunus und ist durch die räumliche Nähe zum Bahnhof (500 m Luftlinie im Westen) und die Anbindung an die Hattersheimer Straße städtebaulich und verkehrstechnisch sehr gut integriert. Nach Norden schließen, hinter der Wohnbebauung entlang der Hattersheimer Straße, die Main-Taunus-Schule, die Brühwiesenschule, das Rathaus und das Chinon Einkaufszentrum an. Südlich der Bahntrasse befinden sich Wohngebiete und eine Freifläche.

Orthofoto mit Geltungsbereich (weiß)



© Geoportal Hessen, 16.05.2023; Überlagerung Stadt.Quartier

3 Städtebauliche Konzeption

Städtebauliche Struktur

Entlang der Hattersheimer Straße setzen sich jeweils drei bzw. vier Mehrfamilienhäuser zu einer offenen Blockrandbebauung zusammen, welche im Inneren halböffentliche Höfe ausbilden. Zur Bahntrasse hin folgt die Bebauung einer linearen Struktur, beginnend mit einem solitären Bürogebäude (ggf. Gesundheitsakademie), und gefolgt von Mehrfamilienhäusern in sich rhythmisch wiederholender

Topologie. Den Abschluss bildet ein weiterer Solitärbau für eine Kita im Erdgeschoss und darüber liegenden Altenwohnungen mit integrierter Tagespflege. Innerhalb der Teilfläche II wird erneut das Konzept der geöffneten Blockbebauung aufgegriffen.

Lageplan städtebauliches Konzept



Die Geschossigkeit bewegt sich zwischen drei und maximal sechs Vollgeschossen. Zur Hattersheimer Straße sind die Gebäude mit drei bis vier Vollgeschossen niedriger als entlang der Bahntrasse und nehmen damit Rücksicht auf die umliegende Bebauung.

Die Dächer werden ausnahmslos als Flachdächer konzipiert und mit Fotovoltaikanlagen und einer Dachbegrünung ausgestattet.

Nutzungen

Innerhalb des neuen Quartiers dominiert die Wohnnutzung, welche sich auf den mittleren Bereich fokussiert. Am nordöstlichen Rand, im Baufeld 1, entsteht ein Bürogebäude, in dem sich ggf. die Gesundheitsakademie ansiedeln wird. Im Baufeld 5 ist die Ansiedlung einer fünfzügigen Kindertagesstätte in Kombination mit Altenwohnungen und einer integrierten Tagespflege angedacht. Innerhalb der Teilfläche II wird Raum für preiswertes Wohnen geschaffen. Nördlich der Hattersheimer Straße, im Baufeld 7, ist ein weiteres Gebäude vorgesehen, welches beispielsweise für den Wohnungsbau oder für weitere Büroflächen genutzt werden kann.

Die äußere Anbindung des Plangebiets für den Kfz-Verkehr erfolgt mittels zweier Zufahrten über die Hattersheimer Straße, einmal am nordwestlichen Ende des Plangebiets und einmal zwischen den Teilflächen I und II. Diese zweite Anbindung bildet die Karl-Mohr-Straße. Untergeordnete Erschließungen führen von der Hattersheimer Straße in das Plangebiet. Das Rückgrat der inneren Erschließung besteht aus einer Verbindung in Ost-West-Richtung parallel zur Hattersheimer Straße.

Stellplätze für Bewohnerinnen und Bewohner werden in Tiefgaragen untergebracht. Für Besucher sind oberirdische Stellplätze vorgesehen.

Freiräume

Das Freianlagenkonzept basiert auf einer linearen Formgebung in Anlehnung an das städtebauliche Konzept sowie die architektonische Gestaltung. Verschiedene miteinander in Beziehung stehende Rechtecke und Quadrate geben Raum für eine Vielzahl von begrünter Flächen, Aufenthaltsbereichen und Retentionsflächen. Durch die Überlagerung einzelner Flächen und Funktionen entstehen quartiersbildende und multifunktional nutzbare Freiräume.

Die ebenfalls lineare Anordnung der Bäume verstärkt den konzeptionellen Gedanken. Bäume werden insbesondere als Baumreihen entlang der Straßen, in den Randbereichen der Parkanlage sowie innerhalb der Quartiersplätze angeordnet. Vorgesehen sind standortgerechte, stadtklimafeste und in den Straßenbereichen schmalkronige Gehölze.

Die Grundstücksentwässerung erfolgt über Retentions- und Muldenbereiche zur Rückhaltung, Versickerung, Speicherung sowie Nutzung des anfallenden Wassers für Grünflächen und Bäume.

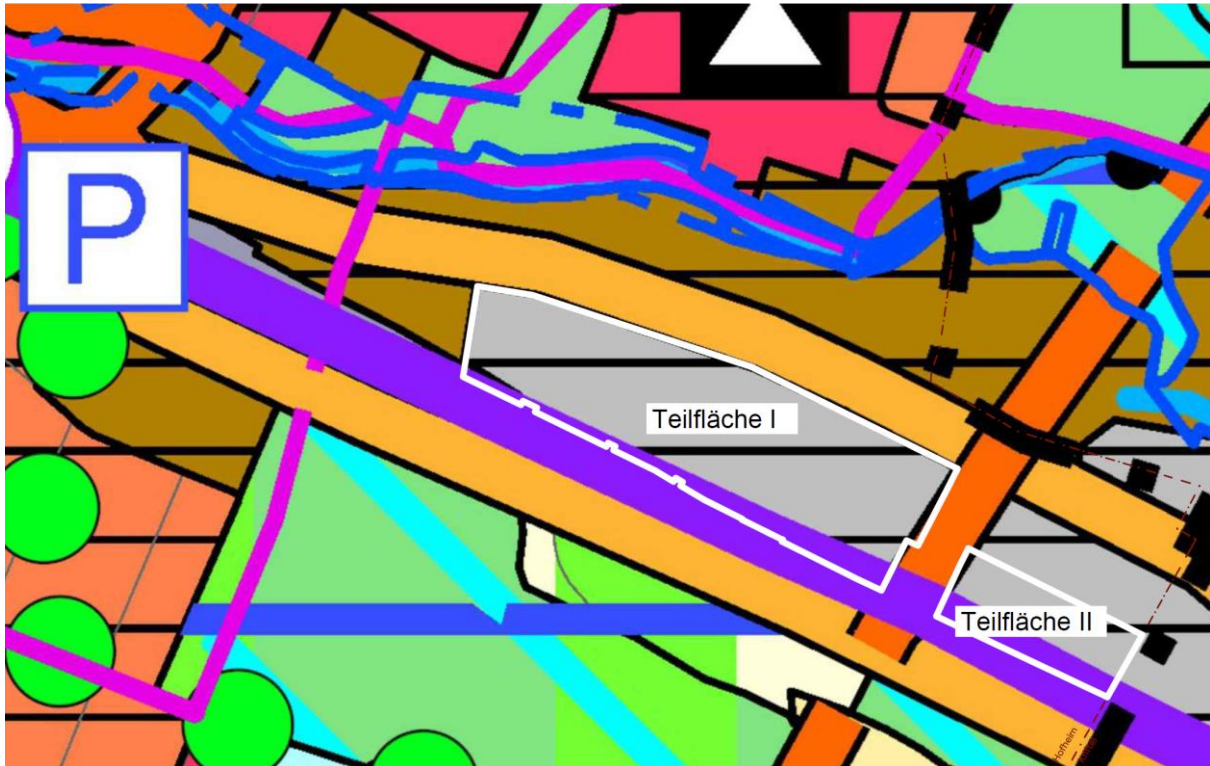
4 Kurzdarstellung der Zielabweichungstatbestände

Die im Bebauungsplan Nr. 152 „Hattersheimer Straße“ festgesetzten Entwicklungsvorstellungen entsprechen nicht vollständig den Zielen der Raumordnung im RPS/RegFNP 2010. Die Stadt Hofheim am Taunus beantragt daher die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 8 Abs. 2 HLPg, damit ihre Bauleitplanung den Zielen und Erfordernissen der überörtlichen Planung entspricht und die gesetzlichen Anforderungen nach § 4 Abs. 1 ROG und § 1 Abs. 4 BauGB berücksichtigt werden.

Folgende regionalplanerischen Vorgaben, von denen abgewichen werden soll, sind Gegenstand des Zielabweichungsantrags:

- Ausweisung von gemischten Bauflächen außerhalb der ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung (Z.3.4.1-3).
- Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe (Z.3.4.2-5).

Auszug aus dem RegFNP 2010 mit betroffenen Teilflächen (weiß)



© Regionalverband FrankfurtRheinMain; Überlagerung Stadt.Quartier

5 Zusammenfassende Begründung der Zielabweichung

Auf dem bisher zu großen Teilen als Gewerbestandort genutzten Gelände der Polar Cutting Technologies GmbH soll in zentraler stadträumlicher Lage ein Urbanes Gebiet (MU) entstehen. Das neue Quartier zeichnet sich durch einen hohen Wohnanteil mit ergänzenden Büroflächen aus. Soziale Einrichtungen, wie eine Kindertagesstätte und Altenwohnungen, runden das Nutzungskonzept ab.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Projekts hat die Stadt Hofheim am Taunus am 14.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 152 „Hattersheimer Straße“ beschlossen. Infolge der Planung muss der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) geändert werden. Außerdem ist ein Abweichungsverfahren von den Zielen des Regionalplans Südhessen erforderlich.

Aufgrund der teilweisen Lage des Plangebiets innerhalb eines Vorranggebiets für Gewerbe und Industrie und somit außerhalb eines Vorranggebiets für Siedlung, Bestand und Planung liegen zwei Abweichungen von raumordnerischen Zielen vor. Daher stellt die Stadt Hofheim am Taunus den Antrag, die Abweichung durch die Regionalversammlung Südhessen zuzulassen. Durch die Novellierung des Raumordnungsgesetzes soll nach § 6 Abs. 2 die zuständige Raumordnungsbehörde einem Antrag auf Abweichung stattgeben, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar

ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Nach städtischer Auffassung sprechen wesentliche Umstände des Einzelfalls für die Zulassung der Abweichungen.

Die Gründe hierfür sind:

Die Entwicklung eines gemischt genutzten Urbanen Gebiets deckt sich mit den städtischen Zielen, das Stadtzentrum nachhaltig zu entwickeln und dauerhaft zu beleben. Aufgrund der innerstädtischen Lage in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof bietet das Plangebiet die Chance, den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren. Dies betrifft sowohl die Bewohnerinnen und Bewohner des neuen Quartiers als auch die Beschäftigten. Alle Ziele des täglichen Bedarfs und mehrere Schulen in der Umgebung sind fußläufig gut erreichbar.

Die Entwicklung eines Urbanen Gebiets auf bereits baulich beanspruchten Flächen entspricht dem Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und trägt zu einem sparsamen und schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden bei. Der Aufgabe des Standortes als Vorranggebiet Gewerbe und Industrie steht als Kompensation die nahezu zeitgleiche Entwicklung des Gewerbeparks „In der Lach“ entgegen, der zahlreichen lokalen und regionalen Unternehmen attraktive, auf gewerbliche Bedarfe zugeschnittene Standortangebote machen wird. Die Planung des Gewerbeparks ist Gegenstand eines gesonderten Zielabweichungsverfahrens.

Die im RPS/RegFNP 2010 formulierten Grundzüge der Planung werden im Rahmen der Abweichungen beachtet. In der Gesamtsicht erfüllt die Planung wesentliche kommunalpolitische Zielsetzungen für die Stadtentwicklung. Insoweit erachtet die Stadt Hofheim am Taunus die beantragte Abweichung von den betroffenen Zielen des RPS / RegFNP 2010 für zulässig und begründet.

Während über das laufende Zielabweichungsverfahren zunächst die Weichen für eine geordnete Entwicklung auf Raumordnungsebene gestellt werden, wird der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan alle planungsrelevanten Aspekte in den Themenfeldern Städtebau und Umwelt berücksichtigen und im erforderlichen Umfang in Maßnahmen und Festsetzungen umsetzen.

6 Städtebauliche Erforderlichkeit

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB dürfen Bauleitpläne nur aufgestellt werden, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich sind danach Pläne, die eine positive Planungskonzeption beinhalten und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs bestimmt sind.

Zu den Zielen der Kommunalpolitik gehören:

- die Stärkung des Zentrums von Hofheim am Taunus durch Mobilitäts- und Dienstleistungsangebote,
- die Schaffung von Wohnraum in verschiedenen Angebotsformen,
- die Schaffung neuer Arbeitsplätze und Betreuungsangebote.

Gemessen an diesen Zielen ist nach Auffassung der Stadt Hofheim am Taunus die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 152 „Hattersheimer Straße“ erforderlich und gerechtfertigt. Die Planung ist notwendig, um das bisher gültige Planungsrecht in diesem Bereich aufzuheben und Planungssicherheit für die Entwicklung eines Urbanen Gebiets zu schaffen, was sowohl im kommunalen wie im überörtlichen bzw. regionalen Interesse steht.