



Stadt Taunusstein

**Antrag auf Zulassung einer Abweichung
von Zielen des Regionalplans Südhessen /
Regionalen Flächennutzungsplans 2010
gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 HLPG**

Kurzfassung

Stand: 03.08.2018

Bearbeiter: Dipl.-Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH/SRL)
C. Ferber, B Sc. / D. Röttger, M. Sc.

Planungsbüro Holger Fischer

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0,
Fax. 06403/9537-30, email: m.wolf@fischer-plan.de / Internet: www.fischer-plan.de

Antrag

Die Stadt Taunusstein beantragt die Zulassung von Abweichungen vom Regionalplan Südhessen 2010 im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Taunusstein für die nachfolgenden Baugebiete sowie zusätzlich für die Überschreitung des Siedlungsflächenkontingentes:

Gebiet 1 Bleidenstadt	<u>Wohnbaufläche W₁ Fasanenweg 1,2 ha</u>
Gebiet 2 Bleidenstadt	<u>Wohnbaufläche W₃ Wieslatt 4,8 ha</u>
Gebiet 3 Hahn	<u>Wohnbaufläche W₂ Hahn Süd 10,1 ha</u>
Gebiet 4 Hahn	<u>Gewerbfläche G₁ Hahn Süd 2,6 ha</u>
Gebiet 5 Hahn	<u>Sondergebiet S_E Sonderbaufläche Hahn Süd – Großflächiger Einzelhandel 2,6 ha</u>
Gebiet 6 Hahn	<u>Mischbaufläche M₁ Wiesbadener Straße 1 ha</u>
Gebiet 7 Hahn	<u>Flächen für den Gemeinbedarf – städtischer Betriebshof 1,4 ha</u>
Gebiet 8 Neuhof	<u>Wohnbaufläche W₁ Weher Acker 2,6 ha</u>
Gebiet 9 Neuhof	<u>Wohnbaufläche W₄ Feuerwehr 2,1 ha</u>
Gebiet 10 Neuhof	<u>Gewerbliche Baufläche G₂ Limburger Straße 5,78 ha</u>
Gebiet 11 Neuhof	<u>Gewerbliche Baufläche G₃ Sportplatz Neuhof 2,68 ha</u>
Gebiet 12 Neuhof	<u>Gewerbliche Baufläche G₄ Maiselrädchen 2,1 ha</u>
Gebiet 13 Orlen	<u>Gewerbliche Baufläche G₂ Am Orlener Stock III 5,3 ha</u>
Gebiet 14 Seitzenhahn	<u>Wohnbaufläche W₁ Rothehustert 2 3,6 ha</u>
Gebiet 15 Seitzenhahn	<u>Wohnbaufläche W₂ Roßbachhöhe 1,1 ha</u>
Gebiet 16 Watzhahn	<u>Wohnbaufläche W₂ Gartenfeld 1,6 ha</u>
Gebiet 17 Wehen	<u>Wohnbaufläche W₂ Erlenmeyerstraße 0,56 ha</u>
Gebiet 18 Wehen	<u>Mischbaufläche M₁ Heck 2,3 ha</u>
Gebiet 19 Wehen	<u>Gewerbliche Baufläche G₁ Heck 5,4 ha</u>
Gebiet 20 Wingsbach	<u>Wohnbaufläche W₁ In den Faltern 2,95 ha</u>

Siedlungsflächenkontingent Planung (Wohn- und 50%-Anteil der Mischbauflächen, ohne Sonderbauflächen großflächiger Einzelhandel und ohne Gemeinbedarfsfläche Bauhof)

Siedlungsflächen Planung im neuen GFNP: **ca. 72 ha**

davon als ZAV: **ca. 35 ha**

Regionalplan 2010 Zuwachsfläche (Text): **max. 45 ha** (2002 bis 2020) ¹

Vorgesehene Zurücknahme der Kartendarstellung Siedlungsflächen im Regionalplan: **29,1 ha**

Umsetzung bis 2018: **19,7 ha**

Verbleibendes Kontingent bis 2020: **25,3 ha**

Neuer Regionalplan (Kartendarstellung): **72 ha**

Neuer Regionalplan (Deckelung max. Siedlungszuwachsfläche): **50 ha**

¹ In der Karte des Regionalplans 2010 sind in den Stadtteilen Bleidenstadt (ca. 10 ha), Hahn (ca. 28 ha), Wehen (ca. 16 ha) und Neuhof (ca. 10 ha) insgesamt ca. 64 ha Vorranggebiet Siedlung/Planung dargestellt. Für die 6 weiteren Stadtteile könnten je max. 5 ha. Siedlungsentwicklung betrieben werden (gesamt 30 ha). Somit steht gemäß der Kartendarstellung im Regionalplan 2010 rund **94 ha** Siedlungsfläche zur Verfügung. Eine Deckelung ist mit 45 ha im Textteil erfolgt. So könnte dies auch künftig für die Stadt Taunusstein mit einer Deckelung im neuen Regionalplan im Sinne einer geordneten und nachhaltigen Stadtentwicklung gesteuert werden.

Sonderbauflächenkontingent Planung²

Sonderbauflächen Planung im neuen GFNP: **ca. 8,7 ha**

davon als ZAV: **ca. 2,6 ha**

Gemeinbedarfsfläche Bauhof Planung

Gemeinbedarfsfläche Bauhof Planung im neuen GFNP: **1,4 ha**

davon als ZAV: **ca. 1,4 ha**

Da die Sonderbauflächen sowie Gemeinbedarfsfläche Bauhof den Siedlungszuwachsflächen zuzuordnen sind, ergibt sich insgesamt folgendes für die Siedlungszuwachsflächen:

Neuer Regionalplan (Karte): 72 ha + 8,7 ha + 1,4 ha = ca. 82 ha

Neuer Regionalplan (Deckelung der max. Siedlungszuwachsfläche): ca. 60 ha

Die beantragte Deckelung für eine maximale Siedlungszuwachsfläche setzt sich aus ca. 25 ha (RPS 2010) und weiteren 25 ha (für den Wohnbedarf) dies entspricht 50 ha, den geplanten Sonderbauflächen (8,7 ha), sowie der Gemeinbedarfsfläche (1,4 ha) zusammen. Dies entspricht insgesamt 60,1 ha. Die Differenz bzgl. der Wohnbauflächen von 22 ha (72 ha – 50 ha) bildet die alternative bauliche Entwicklung ab.

Gewerbeflächenkontingent Planung

Gewerbeflächen Planung im neuen GFNP: **ca. 40,3 ha**

davon als ZAV: **ca. 24 ha**

Regionalplan 2010 Flächenwerte für neue Industrie- und Gewerbebetriebe (Text): **35 ha³** (2006 bis 2020)

Umsetzung bis 2018: **13,2 ha**

Verbleibendes Kontingent bis 2020: **21,8 ha**

Neuer Regionalplan Flächenwerte für Gewerbe (Karte): 40 ha

Neuer Regionalplan Flächenwerte für Gewerbe (Deckelung): 34 ha

Die beantragte Deckelung für Gewerbeflächen von 34 ha setzt sich aus dem verbleibenden Kontingent des RPS 2010 von 21,8 ha und weiteren 12,2 ha zusammen. Die Differenz von ca. 6 ha (40,3 ha – 34 ha) bildet die alternative gewerbliche Entwicklung ab.

² Für den Standort Tiergarten in Neuhoof mit der geplanten Ausweisung als Sonderbaufläche bzw. Ergänzungsstandort sowie dem Standort Entenkippel (Zentraler Versorgungsbereich) ist gemäß dem RP Termin vom 18.5.2018 kein ZAV erforderlich, da diese bereits abgestimmt und in der Abbildung 5 – 26 des RPS 2010 dokumentiert sind.

³ Anmerkung: gemäß Druckversion/Textteil sind nur 24 ha aufgeführt. Dies ist ein redaktioneller Fehler, da laut dem Beschluss der Regionalversammlung 35 ha der Stadt Taunusstein zu gestanden worden sind.

Der Siedlungsdruck auf die Stadt Taunusstein ist seit Aufstellung des Regionalplans Südhessen 2010 erheblich gestiegen. Die Lage in direkter Nähe zur Rhein-Main-Metropolregion sowie die rapide steigenden Baulandpreise und Mieten in den Großstädten sorgen für eine erhöhte Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Taunusstein. Die **geänderten Gegebenheiten seit der Aufstellung des Regionalplans Südhessen 2010**, der noch aufgrund von Prognosen von einer sinkenden, maximal stagnierenden Bevölkerungszahl (-Entwicklung) in Taunusstein ausging, müssen im Zuge der Fortschreibung des Gesamtflächennutzungsplanes der Stadt Taunusstein aufgearbeitet und angepasst werden. Die Zahl der Bauwilligen (u.a. über 700 Anfragen im Zuge der Bodenbevorratung der Stadt sowie 404 Nachfragen nach sozialgeförderten Wohnraum - Stand Nov. 2017) belegt die hohe Nachfrage nach Wohnraum. Die Stadt reagiert in der **Fortschreibung des Flächennutzungsplanes auf den enormen Bedarf**. Mit dem Flächennutzungsplan wird eine **Grundlage geschaffen, die es ermöglicht, in den zentralen Stadtteilen (Bleidenstadt, Hahn, Wehen und Neuhof) Bauflächen für alle Formen der Wohnbedürfnisse bereitzustellen**. In den weiteren **sechs Stadtteilen können durch die geplanten Darstellungen von Siedlungsflächen-Planung im Flächennutzungsplan der Bedarf der Eigenentwicklung bzw. die konkrete Nachfrage in den Stadtteilen bereitgehalten werden**. Die noch im Regionalplan Südhessen 2010 dargestellten Siedlungszuwachsf lächen sind überwiegend aus unterschiedlichen Gründen der Infrastruktur, des Naturschutzes, Konflikte in der Verkehrserschließung oder der Sozialverträglichkeit nicht mehr umsetzbar. Im Zuge der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes wurden Alternativflächen herausgearbeitet und im Flächennutzungsplan dargestellt. Dies führt zu abweichenden Darstellungen von den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans Südhessen 2010. Die **20 Abweichungen von den Zielen des Regionalplans Südhessen 2010** werden im Antrag begründet. Gemäß Vorgabe des Regierungspräsidiums sind vor der Durchführung der Offenlage und Beteiligung (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) das vorliegende Zielabweichungsverfahren zu betreiben.

Die Stadt Taunusstein weist eine Besonderheit auf: **Lediglich die nördlich gelegenen Stadtteile Niederlibbach und Hambach sind nicht vom Regionalen Grünzug begrenzt. Die übrigen acht Stadtteile und somit auch die vier zentralen Stadtteile werden bis an die Ortslagen heran vom Regionalen Grünzug umschlossen, nur die im RPS 2010 festgelegten Siedlungsflächen Planung wurden ausgespart.** Dies wird aus den beiliegenden Karten (S. 6 und 7) ersichtlich. Weiterhin grenzen im Südosten an die südlich gelegenen Stadtteile unmittelbar die Waldflächen des Taunuskamms und somit die im Regionalplan Südhessen festgelegten Flächen Vorranggebiet Forst an. **Da das Stadtgebiet von Taunusstein mit 54 % einen überdurchschnittlich hohen Waldanteil aufweist, gilt es gleichzeitig die weniger vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen zu schützen.** Weiterhin ist die Nähe zur in Planung befindlichen City-Bahn, die Taunusstein via Schienen mit der Metropolregion Wiesbaden- Mainz verbindet, ein gewichtiges städtebauliches Argument (Stärkung des ÖPNV im Sinne des Klimaschutzes, etc.) die Siedlungsflächen vom Norden in den Süden der Stadtteile zu verlagern. Die hiermit sich ergebende Mobilität durch die CityBahn in Verbindung mit der Verlagerung der Bauflächen (von Norden nach Süden) wird die Hauptverkehrsstraßen (Aarachse) Taunussteins deutlich entlasten.

In den vergangenen drei Jahren 2015 - 2017 ist die Bevölkerung von Taunusstein um ca. 1.000 Einwohner auf derzeit 30.201 (Stand: 31.12.2017) gewachsen. Dies entspricht einem Plus von ca. 3,4 %. Es ist für die Jahre 2018 – 2020 davon auszugehen, dass ein mindestens vergleichbar hohes Wachstum der Bevölkerung erreicht wird. Diese Annahme wird gestützt aus der gleichbleibend hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Taunusstein sowie der sich in Aufstellung befindlichen und der bereits abgeschlossenen Bauleitplanungen, die jedoch teilweise noch nicht umgesetzt wurden. Aus den konkreten baulichen Entwicklungen der Stadt Taunusstein ergibt sich von 2018 bis 2020 ein Plus von ca. 1.200 Einwohnern.

Zusätzlich wird Wohnraum durch private Bauvorhaben geschaffen, wie z. B. Anbau oder Ausbau. Dies stellt eine natürliche Verdichtung im Innenbereich dar, bedingt durch die hohe Nachfrage nach Wohn-

raum in der Stadt. Es wird davon ausgegangen, dass dies zu einem zusätzlichen Plus von ca. 60 Einwohnern pro Jahr führt. Insgesamt entsteht von 2018 bis Ende 2020 Wohnraum für bis zu **1.400 zusätzliche Einwohner**. Demzufolge ist von einer Einwohnerzahl (31.12.2019) von ca. 31.600 Einwohnern auszugehen.

Geht man davon aus, dass das starke Wachstum durch Zuwanderung der vergangenen Jahre nach 2020 abnimmt und ein lineares Wachstum von ca. 0,7 % pro Jahr eintritt, wird die Stadt Taunusstein in den Jahren 2020 – 2035 noch einmal ca. 3.318 Einwohner dazugewinnen⁴. Hinzu kommt noch die natürliche Bevölkerungsentwicklung, sodass eine Entwicklung von 35.000 Einwohnern auszugehen ist.

Für Taunusstein ist statistisch belegt, dass **pro Wohneinheit im Schnitt 2,04⁵ Einwohner** anzusetzen sind. Durch die zunehmende Zahl an kleineren Haushalten (und die gleichzeitig steigende Zahl der Wohnfläche pro Einwohner) ergibt sich dieser Wert. **Somit werden für die prognostizierten ca. 3.318 Einwohner bis 2035 rund 1.600 Wohneinheiten veranschlagt.**

Diese Faktoren bestätigen den hohen Bedarf für Wohnraum in der Stadt Taunusstein. In erster Linie liegt das Bestreben der Stadt darin die Innenentwicklung zu fördern, vorzugsweise in städtebaulich integrierten Lagen. Doch der Flächenerwerb und die fehlende Verfügbarkeit lassen eine Entwicklung im erforderlichen Maß nicht zu. Um eine nachhaltige, geordnete städtebauliche Entwicklung voranzutreiben, muss die anvisierte Zahl der Wohneinheiten von 1.600 von 2020 bis im Jahr 2035 zu großen Teilen im Außenbereich umgesetzt werden, da die Innenentwicklungspotentiale in Taunusstein weitestgehend ausgeschöpft sind.

Die Stadt Taunusstein besitzt eine besondere Siedlungsstruktur. Diese Struktur macht es nicht möglich, die Dichtevorgaben pauschal für das gesamte Stadtgebiet anzunehmen. Für die Berechnungen des Flächenbedarfs für die kommenden 15 Jahre (2020 – 2035) wurde deshalb jede Wohnbaufläche, die im Flächennutzungsplan dargestellt ist, beurteilt, ob diese ländlich oder verstädtert zu bewerten ist oder ein Zwischenwert angenommen wird: Für ein städtebaulich integriertes Baugebiet in einem zentralen Stadtteil in der Nähe eines CityBahn-Haltepunktes (Hahn Süd) wurde entsprechend ein Dichtewert bis zu 60 WE / ha (entsprechend dem Einzugsbereich geplanter S-Bahn-Haltepunkte 45 – 60 WE / ha, Z 3.4.1-9 RPS) angesetzt. Für ländlich gelegene Gebiete in den nicht zentralen Stadtteilen wurde teilweise der Wert ausnahmsweise mit bis zu 20 WE / ha angesetzt. Die Ausnahmen sind begründet, da die Topographie des Taunus sowie die besonders ländliche Lage der Wohnbauflächen eine höhere Dichte nicht verträglich darstellbar erscheinen lassen (zum Beispiel abschließende Ortsrandausbildung mit Eingrünung, etc...). Auf dieser Berechnungsgrundlage ergibt sich für **72 ha Siedlungsflächen** ein Potenzial von **ca. 2.300 Wohneinheiten**.

Die Deckung der hohen Nachfrage des Wohnungsbedarfs wurde bereits zuvor erläutert und belegt. Das Flächensparziel bleibt durch die bereits weitestgehend ausgeschöpfte Nachverdichtung im Innenbereich gewahrt. Weiterhin werden durch die Einhaltung der Dichtewerte der sparsame Umgang mit Grund und Boden verfolgt. Die Ein- und Durchgrünung der Bauflächen ist bereits im Flächennutzungsplan vorgesehen und wahrt dadurch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den geplanten Baugebieten bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.

Der sich aus den zuvor errechneten **1.600 Wohneinheiten** ergebende Flächenbedarf bis zum Jahr 2035 beträgt rund **50 ha Wohnbauflächen**. **50 ha entsprechen somit dem Siedlungsflächenkontingent für**

⁴ Ableitung:

2020-2035: lineares Wachstum von 0,7 % / a = 10,5 %
31.600 EW (31.12.2019) +10,5 % = 34.918 Einwohner (2035)
Zuwachs 2020 bis 2035: 3.318 EW

⁵ Hessisches Statistisches Landesamt

die Stadt Taunusstein von 2020 bis zum Jahr 2035 (Wohnbebauung, ohne Sonderbauflächen großflächiger Einzelhandel und Flächen für den Gemeinbedarf).

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen haben insgesamt eine Größe von rund 72 ha. Dies entspräche einer Zahl der Wohneinheiten von 2.300. Diese 22 ha (72 ha - 50 ha) sind als „Alternativflächen“ zu werten. Es werden dementsprechend mehr Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt als durch das beantragte Siedlungsflächenkontingent festgelegt werden, um u.a. im Rahmen der Bodenbevorratung eine gewisse Flexibilität für die Kommune zu erhalten. Dies erscheint auch zielorientiert, da auch im RPS 2010 ein Siedlungsflächenpotenzial von ca. 94 ha in der Karte abgebildet und dann durch eine Deckelung von maximal 45 ha Siedlungszuwachs festgelegt wurde.

Da Sonderbauflächen (ca. 8,7 ha) und Flächen für Gemeinbedarf (wie Bauhof) ebenfalls den Siedlungszuwachsf lächen zuzuordnen sind, ergibt sich ein weiterer Bedarf von 10 ha.

Im Entwurf des Gesamtflächennutzungsplanes sind 40,3 ha gewerbliche Baufläche dargestellt, davon werden ca. 24 ha im Zielabweichungsverfahren behandelt. Die beantragte Deckelung für Gewerbeflächen von 34 ha setzt sich aus dem verbleibenden Kontingent des RPS 2010 von 21,8 ha und weiteren 12,2 ha zusammen. Die Differenz von ca. 6 ha (40,3 ha – 34 ha) bildet die alternative gewerbliche Entwicklung ab.

Es kann bei der Ausweisung neuer Baugebiete jedoch nicht auf die Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans gewartet werden, welche frühestens 2024 erfolgen wird und damit zu spät ist, denn für die Siedlungsentwicklung besteht jetzt städtebaulicher Handlungsbedarf.

Das Ziel Z4.3-3 stellt hohe Anforderungen an die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs. Nachfolgend soll dargelegt werden, welche Gründe des Allgemeinwohls für eine Inanspruchnahme sprechen und wo ein Ausgleich stattfinden kann.

Die Stadt Taunusstein weist durch ihre Lage im Verdichtungsraum (Teil des Ordnungsraums) mit direktem Anschluss an das Oberzentrum Wiesbaden eine besondere Funktion im Raum auf. Die Nachfrage nach Wohnraum ist groß, da Taunusstein als Wohnstandort eine besondere Rolle zukommt. Die gute Erreichbarkeit der Oberzentren Wiesbaden und Mainz spielt hierbei eine zentrale Rolle. Der nördliche Teil Taunussteins ragt in den Ordnungsraum hinein.

Durch die Zielabweichungen werden rd. 57 ha dem Regionalen Grünzug entzogen. Der Eingriff kann jedoch, wie in Ziel Z4.3-3 benannt, im gleichen Naturraum ausgeglichen werden. Durch die Rücknahmen von Siedlungsflächen in Hahn Nord, NeuhoF Nord, Bleidenstadt Schillberg und der Ergänzungsfläche südlich von Seitenhahn können rd. 36 ha ausgeglichen werden. Da in allen südlichen Stadtteilen der Regionale Grünzug bis unmittelbar an die bebauten Ortslagen heranreicht, stehen hier keine weiteren Ausgleichspotentiale zur Verfügung (s. beiliegende Karten). Hingegen liegen die Gesamtmarkungen von Hambach und Niederlibbach nicht im Regionalen Grünzug. Hier bietet sich eine entsprechende Erweiterung an. Als sinnvolle Ergänzung bietet sich ein Bereich (Pufferzone zum Limes) nördlich am Limes Weltkulturerbe an (in erster Linie grenzt der Regionale Grünzug nur im Süden an den Limes an). **Mit den aufgeführten Flächen können rund 66 ha neue Vorrangfläche Regionaler Grünzug geschaffen und damit mit einem Plus von ca. 9 ha (zu ca. 57 ha Inanspruchnahme) der Verlust ausgeglichen werden.**



