

Gemeinde Groß-Rohrheim

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache VL-328/2024

Aktenzeichen:	
federführendes Amt:	Bau- und Liegenschaften
Antragssteller:	
Datum:	30.10.2024

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Dorfentwicklung- Bau- und Umweltausschuss	30.10.2024	
Haupt- und Finanzausschuss	31.10.2024	
Gemeindevertretung	06.11.2024	

Bauleitplanungen der Gemeinde Groß-Rohrheim

1. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Gewerbegebiet Nordost" sowie Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nordost" in der Gemeinde Groß-Rohrheim

a) Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Groß-Rohrheim im Bereich „Gewerbegebiet Nordost“ in Groß-Rohrheim gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

b) Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 27 „Gewerbegebiet Nordost“ in Groß-Rohrheim gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Erläuterung:

Anlass der Planung

Die Gemeinde Groß-Rohrheim beabsichtigt mit den vorliegenden Bauleitplanungen eine vertragliche Erweiterung von Gewerbegebietsflächen nordöstlich des bestehenden Industriegebiets in der Gemeinde Groß-Rohrheim vorzubereiten.

Nahezu alle Möglichkeiten der Gemeinde Groß-Rohrheim zur Gewerbegebietsentwicklung sind bereits ausgeschöpft, mit Ausnahme einiger weniger Lücken in den bestehenden und bereits beplanten Gebieten, auf welche sie planungsrechtlich kaum noch Einfluss nehmen kann. Um weiterhin ein wirtschaftliches Wachstum und die Ansiedlung neuer Unternehmen zu ermöglichen, ist die Ausweisung neuer Gewerbegebiete unerlässlich. Dies fördert nicht nur die Schaffung neuer Arbeitsplätze und die lokale Wirtschaft, sondern erhöht auch die Attraktivität der Gemeinde für Investoren und Unternehmen, die nach geeigneten Flächen für ihre Geschäftstätigkeiten suchen. Dies kann gleichzeitig zu einer Diversifizierung der lokalen Wirtschaft führen. Als „Motor der Stadtentwicklung“ kann die Entwicklung eines neuen Gewerbegebiets überdies zur Verbesserung der Infrastruktur im gesamten Gemeindegebiet beitragen, da mit dem zu erwartenden Gewerbesteueraufkommen freiwillige und Pflicht-Leistungen der Gemeinde finanzierbar werden. Gegenüber Gewerbegebieten aus früherer Zeit können neue Gewerbegebiete so geplant werden, dass sie modernen Umwelt- und Immissionsschutzstandards entsprechen, um den Flächenverbrauch sowie die damit einhergehenden Umweltbelastungen möglichst gering zu halten. Für den verbleibenden Eingriff in den Naturhaushalt sind Ausgleichs-flächen und Maßnahmen im Plangebiet aber auch außerhalb vorzusehen.

Dazu bietet sich insbesondere die günstige Lage des Plangebiets im Einflussgebiet der prosperierenden Metropolregionen Frankfurt / Rhein-Main und Rhein-Neckar an. Über die kurze Anbindung an die Autobahn A 67, sowie die Bundesstraßen B 44 und B 426 sind die Städte

Frankfurt, Darmstadt und Mannheim und umliegende Kommunen an das Plangebiet angebunden. Dadurch können auch die Arbeitsplätze schnell und einfach erreicht werden. Umgekehrt ist auch der Kundenkreis der hier anzusiedelnden Unternehmen in der Region sehr gut zu erreichen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß-Rohrheim sind die betreffenden Grundstücke weit überwiegend als „Fläche für Landwirtschaft“ entsprechend der aktuellen Nutzung sowie als Flächen für Entwicklungsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzes ausgewiesen. Eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans muss daher im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen. Das Plangebiet liegt zum Teil in bereits beplantem Gebiet. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Erschließung „Flur 13““ (in Kraft getreten am 03.07.1973) sieht für die überwiegende Fläche des vorliegenden Plangebiets bereits Gewerbefläche vor und wird durch den vorliegenden Bebauungsplan in der überplanten Teilfläche ersetzt. Das bisherige Baurecht kann aufgrund der die festgesetzten Gewerbeflächen teilenden B44 nicht umgesetzt werden, da keine Erschließung des durch die Bundesstraße abgetrennten Teilgebiets festgesetzt ist. Diese Erschließung soll nunmehr von Norden über den auf Klein-Rohrheimer Gemarkung bestehenden Kreislauf erfolgen. Die Planung der Straßenanbindung ist im Sinne der interkommunalen Zusammenarbeit durch die Stadt Gernsheim vorzubereiten. Die Gemeindeverwaltung steht mit der Stadtverwaltung Gernsheim diesbezüglich im Kontakt. Nachdem in der entsprechenden Achse der gewünschten Erschließung bereits ein Feldweg besteht, kann das Baurecht für dessen Verbreiterung ggf. auch über eine naturschutzrechtliche Genehmigung erzielt werden. Diesbezügliche Einzelheiten sind im Verfahrensfortgang mit der Nachbarkommune abzustimmen.

Der Plangeltungsbereich soll neben den Gewerbegrundstücken auch noch die zur Erschließung genutzte Straßenflächen umfassen, um die Anforderungen an die Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes zu erfüllen und die Erschließung des Gebiets sicherzustellen. Ergänzend sollen auch künftig schlecht geschnittene „Restgrundstücke“ der heutigen Ackerflächen in das Plangebiet einbezogen und als Ausgleichsflächen festgesetzt werden. Hier ist eine intensive Eingrünung zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild vorzusehen. Weiterhin soll damit eine möglichst verträgliche Erweiterung der Gewerbeflächen unter Berücksichtigung der umliegenden Natur- und Landschaftsräume sowie benachbarter Nutzungen gewährleistet werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient in diesen Bereichen der planungsrechtlichen Vorbereitung einer Gewerbenutzung. Hinsichtlich der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll es sich an dem benachbarten Gewerbe-Bestandsgebiet westlich der B44 orientieren, wobei aktuelle Anforderungen insbesondere an Festsetzungen zur ökologischen und energetischen Ausgestaltung der Bebauung zu berücksichtigen sind.

Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Gemeinde Groß-Rohrheim, östlich der Bundesstraße B 44, nördlich der Landesstraße L3111 sowie südlich der Gemarkungsgrenze der Gemeinde Groß-Rohrheim zum Stadtteil Klein-Rohrheim der Stadt Gernsheim. Das Plangebiet ist überwiegend durch eine ackerbauliche Nutzung geprägt. Östlich bzw. südlich des Plangebiets sind vereinzelt landwirtschaftliche Gehöfte sowie Gewerbe- und Wohnnutzungen des Außenbereichs vorzufinden.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplans umfasst konkret folgende Grundstücke:

Gemarkung Groß-Rohrheim, Flur 20, Flurstücke Nr. 192 (teilweise), Nr. 193, Nr. 194 (teilweise), Nr. 195, Nr. 196, Nr. 197, Nr. 198, Nr. 199, Nr. 200, Nr. 201, Nr. 202, Nr. 203, Nr. 204, Nr. 205 (teilweise), Nr. 206 (teilweise), Nr. 207 (teilweise), Nr. 208 (teilweise), Nr. 209 (teilweise), Nr. 210 (teilweise), Nr. 211 (teilweise), Nr. 212 (teilweise), Nr. 213 (teilweise) und Nr. 236 (teilweise)

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 7,49 ha. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplans ist der nachfolgenden Abbildung durch

gestrichelte Darstellung zu entnehmen.



Geltungsbereich der FNP-Änderung und des Bebauungsplanes Nr. XY „Gewerbegebiet Nordost“ in Groß-Rohrheim (unmaßstäblich; Bildquelle: Schweiger + Scholz, September 2024)

Planungsvorgaben

Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP₂₀₁₀ - StAnz. 42/2011 vom 17.10.2011), der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, weist das Plangebiet überwiegend als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe – Bestand“ aus. Entgegen der Darstellung im Regionalplan liegen in den entsprechenden Flächen jedoch keine bestehenden Gewerbeflächen vor. Eine östliche Teilfläche wird zudem als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, überlagert von der Ausweisung eines „Vorranggebiets Regionaler Grünzug“, einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie eines „Vorbehaltsgebiets für den Grundwasserschutz“. Da in dieser Teilfläche lediglich Ausgleichsflächen vorgesehen sind, ist hier von einer Vereinbarkeit mit den zeichnerischen Zielen der Regionalplanung auszugehen.

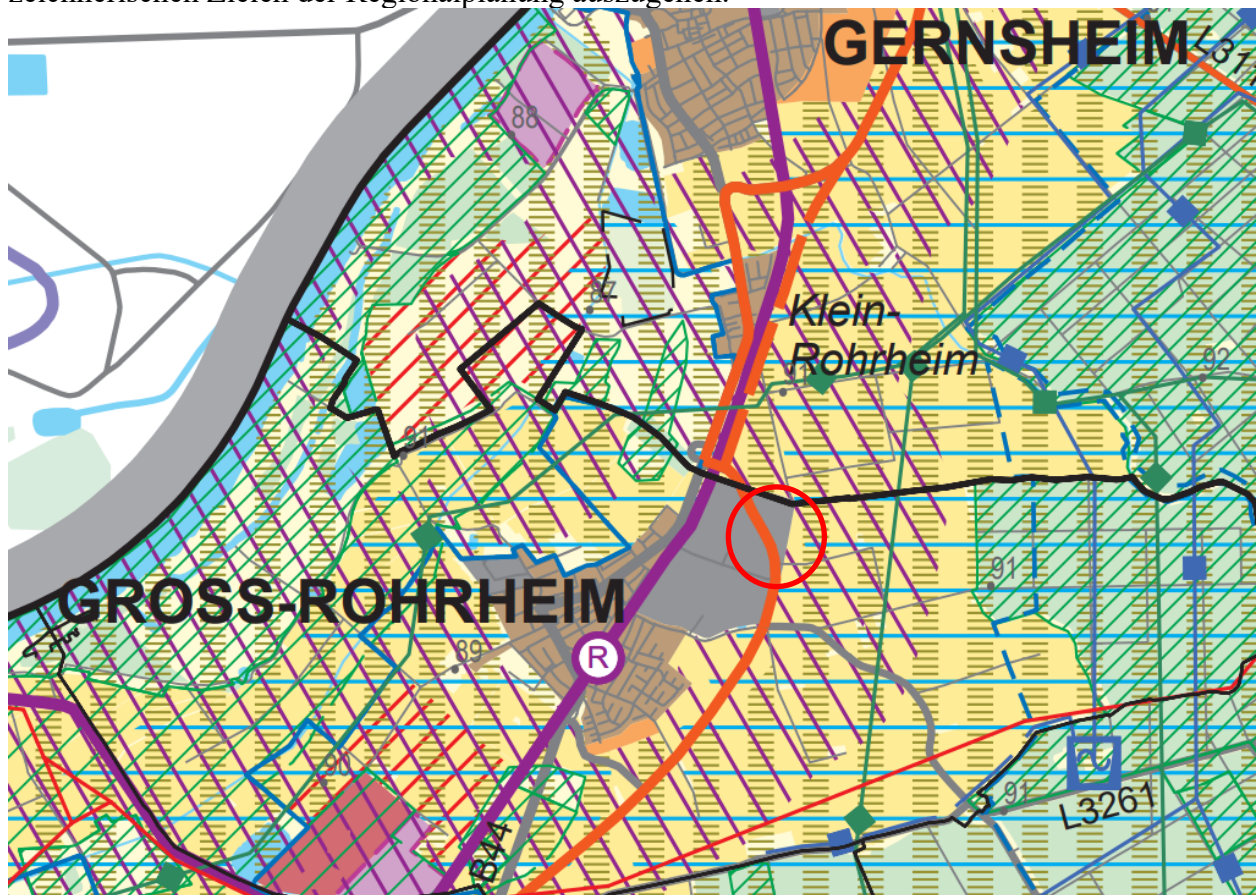


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Südhessen 2010 mit Darstellung der Lage des Geltungsbereichs; unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011

Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Der seit 12.10.2016 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Groß-Rohrheim, der im Maßstab 1:5.000 vorliegt, stellt das Plangebiet überwiegend als „Fläche für Landwirtschaft“ entsprechend der aktuellen Nutzung sowie als Flächen für Entwicklungsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzes dar. Dabei handelt es sich u.a. um die Darstellung von Flächen zur Umwandlung von Ackerflächen in Extensivgrünland sowie eines gesetzlich geschützten Biotops entlang der nördlichen Gemarkungsgrenze innerhalb des Geltungsbereichs. Im Sinne des Anpassungsgebots erfolgt hierzu eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans. Das gesetzlich geschützte Biotop ist im Bestand zu erhalten und durch Abstände zu den Bauflächen sowie randliche Eingrünung der geplanten Gewerbeflächen zu sichern.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß-Rohrheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplans (unmaßstäblich; Bildquelle: Bürger GIS des Landkreises Bergstraße; Internetabruf am 30.09.2024 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>)

Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

Das Plangebiet liegt zum Großteil innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Erschließung „Flur 13““ (in Kraft getreten am 03.07.1973), sodass es sich um bereits beplantes Gebiet handelt. Der Bebauungsplan wird in den betroffenen Teilflächen überplant und ersetzt.

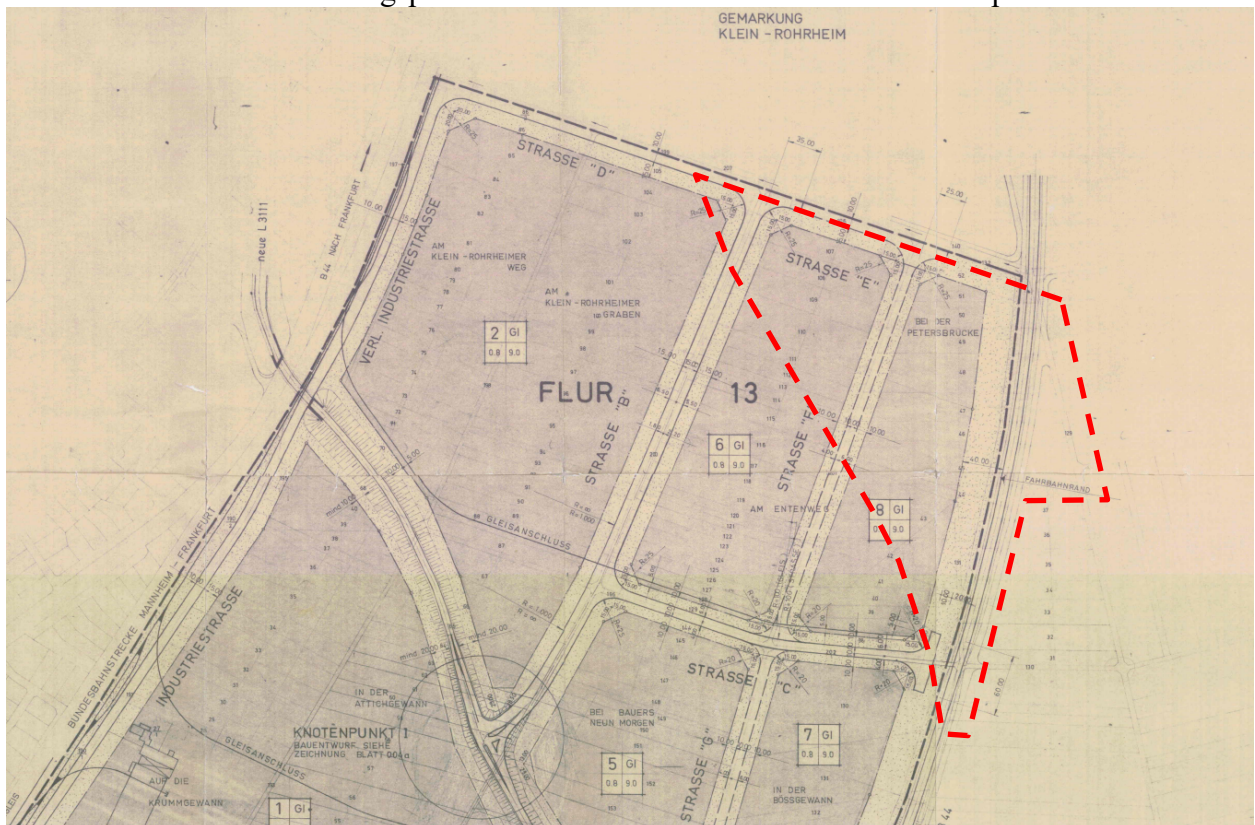


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Erschließung „Flur 13““ mit Kennzeichnung des betroffenen Bereichs (unmaßstäblich; Bildquelle: Bürger GIS des Landkreises)

(Risiko-)Überschwemmungsgebiete

Der Planbereich liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet ist das des Rheins und liegt in einer Entfernung von ca. 350 m zum Plangebiet.

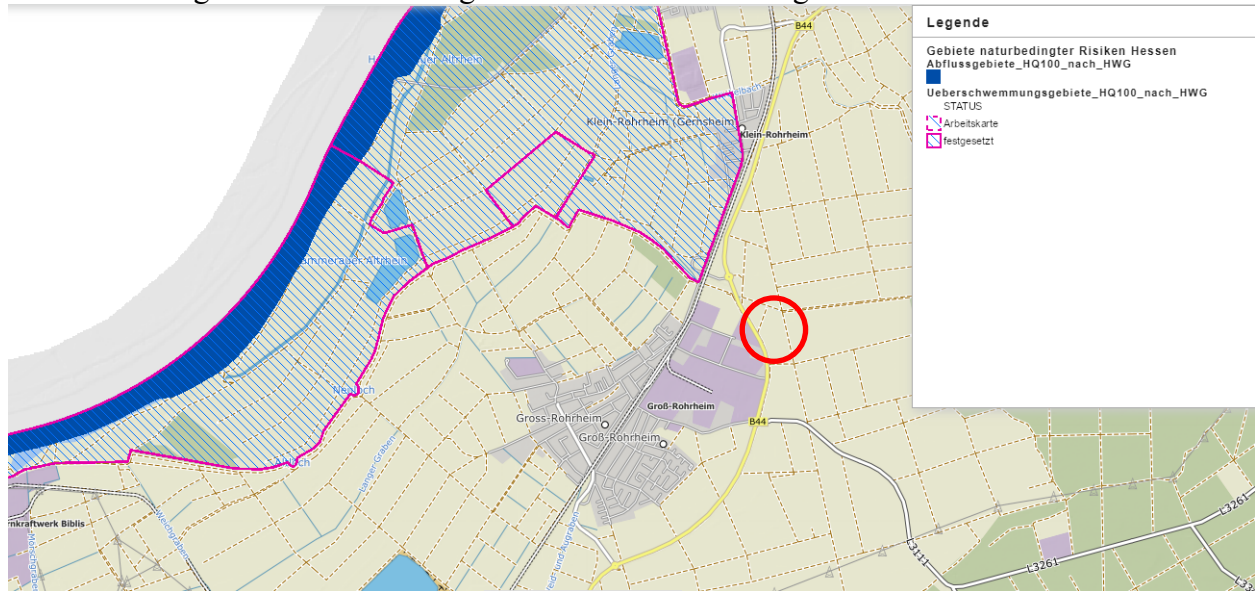


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Geoportal Hessen mit der Darstellung festgesetzter Überschwemmungsgebiete (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 30.09.2024 unter <http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html?WMC=748>)

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem interaktiven Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) zu großen Teilen innerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebiets (HQ₁₀₀ Kat. 2 – Hinter Schutzeinrichtungen). Das Plangebiet liegt somit innerhalb der potenziellen Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers und in der potenziellen Überschwemmungsfläche hinter der Hochwasserschutzanlage des Rheins. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind aufgrund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht. Hierbei ist anzumerken, dass dies entsprechend für fast das gesamte Gemeindegebiet einschließlich des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets westlich des Plangebiets gilt.

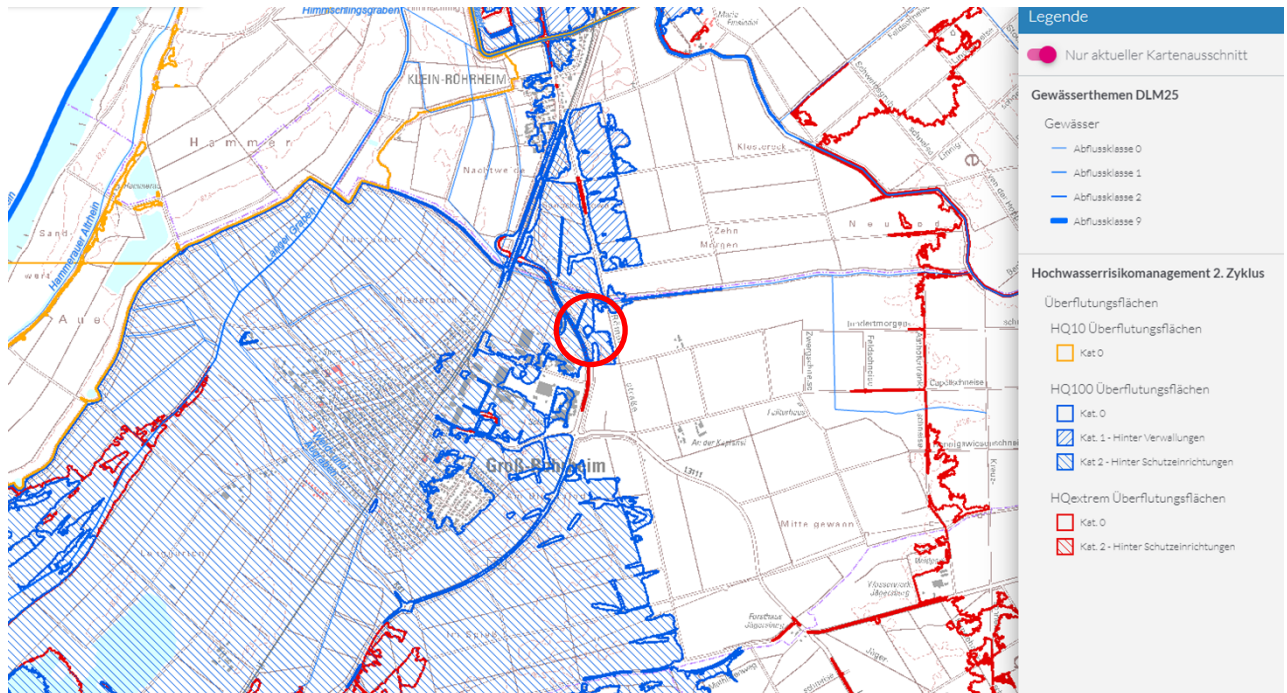


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem HWRM-Viewer mit der Darstellung der Risikoüberschwemmungsgebiete (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 30.09.2024 unter <http://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de>)

Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt nach dem Fachinformationssystem für Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu) außerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets. Unmittelbar östlich bzw. südlich angrenzend befindet sich die Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets „WSG WW Jägersburger Wald, Riedgruppe Ost“ (WSG-ID 431-057) In diesem Zusammenhang sind die Musterschutzgebietsverordnung und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen zu beachten. Diese stehen der geplanten Nutzung jedoch nicht grundsätzlich entgegen. Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

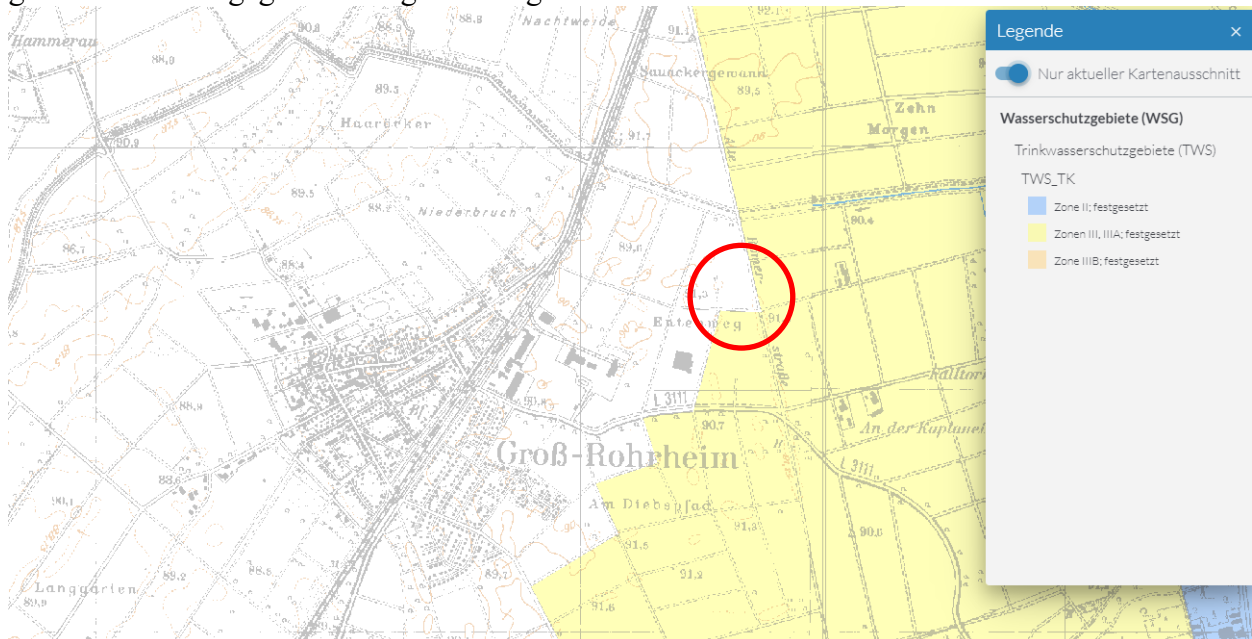


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Fachinformationssystem für Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 30.09.2024 unter <https://www.hlnug.de/themen/geografische-informationssysteme/gis-anwendungen/gis-auskunftssysteme>)

Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, nämlich das Vogelschutzgebiet Nr. 6217-404 „Jägersburger/Gernsheimer Wald“, liegt ca. 1,1 km östlich und damit außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, sodass keine Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet durch die Planung zu erwarten sind.

Der Planbereich überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet. Ökokonto- und Kompensationsflächen sind ebenfalls nicht betroffen.

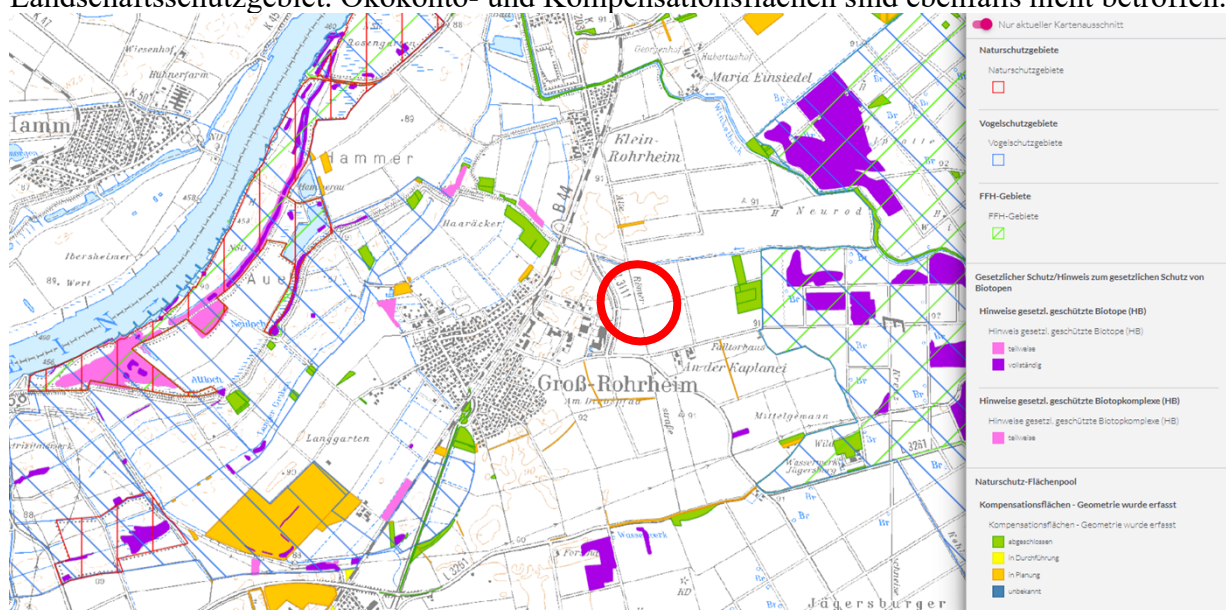


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Natureg-Viewer mit der Darstellung dort erfasster, naturschutzfachlich relevanter Flächen (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 30.09.2024 unter <http://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>)

Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Gemeinde Groß-Rohrheim, östlich der Bundesstraße B 44, nördlich der Landesstraße L3111 sowie südlich der Gemarkungsgrenze zum Stadtteil Klein-Rohrheim der Stadt Gernsheim. Westlich des Plangebiets befinden sich gewerblich genutzte Flächen des im Zusammenhang bebauten Industriegebiets, die Umgebung ist aber vor allem landwirtschaftlich genutzt. Hier liegen überwiegend Ackerflächen vor. Auch das Plangebiet ist überwiegend durch eine ackerbauliche Nutzung geprägt. Lediglich auf einer nord-östlichen Teilfläche sind vermehrt Gehölze und Bewuchs vorzufinden. Östlich bzw. südlich des Plangebiets sind vereinzelt landwirtschaftliche Gehöfte sowie Gewerbe- und Wohnnutzungen des Außenbereichs (u.a. eine Hundepension im Osten) vorzufinden.

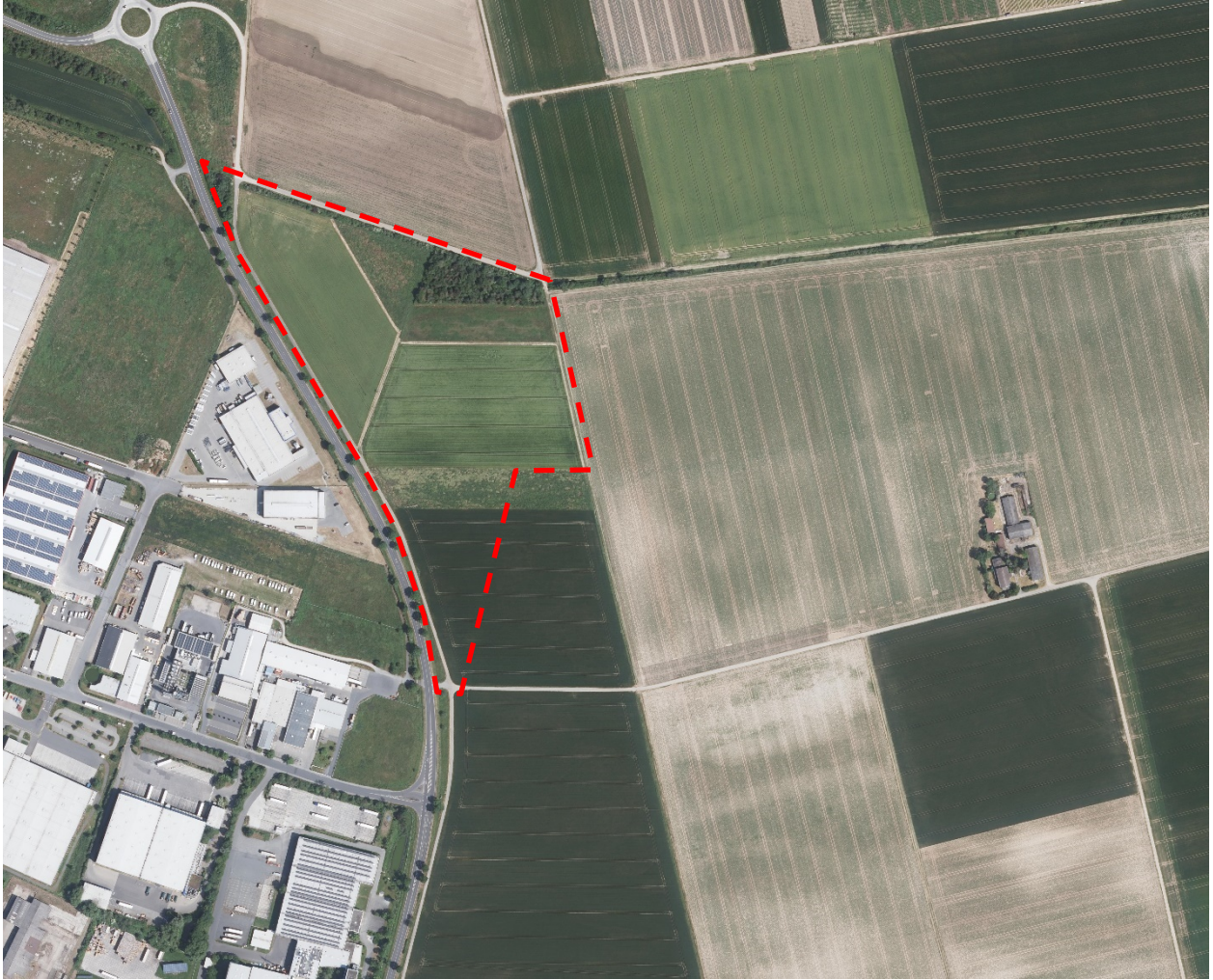


Abbildung 9: Luftbild des Plangebiets und der näheren Umgebung (unmaßstäblich, Bildquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Download vom 30.09.2024 unter <https://www.gds.hessen.de/>)

Beschlussvorschlag:

- a) Zur Schaffung der bauleitplanerischen Vorbereitung der Erweiterung von Gewerbeflächen wird die Aufstellung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß-Rohrheim im Bereich „Gewerbegebiet Nordost“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
- b) Zur Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine geordnete bauliche Erweiterung von Gewerbeflächen wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Gewerbegebiet Nordost“ in Groß-Rohrheim gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Groß-Rohrheim wird beauftragt, diesen Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Groß-Rohrheim wird beauftragt, die Entwurfsplanung zum Bebauungsplan auszuarbeiten bzw. ausarbeiten zu lassen und diese zur weiteren Beschlussfassung vorzulegen.