



Vorlage

XIII/246/2022

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	06.09.2022	
Umweltausschuss	13.09.2022	
Bauausschuss	15.09.2022	
Stadtverordnetenversammlung	29.09.2022	

2022 - 08 Entwicklung Gewerbegebiet Wenzholz

1. Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen (2010) gemäß § 8 Abs. 2 HLPG
2. Antrag auf Änderung Regionaler Flächennutzungsplan
3. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 21.07.2022 beschlossen, das Gewerbegebiet Wenzholz zusammen mit einer Entwicklungsgesellschaft, die von den Firmen Adam Hall GmbH und GUDECO GmbH gegründet wird, zu entwickeln und den Magistrat zu beauftragen, das Projekt vollumfänglich zu unterstützen und mit der Verwaltung seinen Teil zu einer beschleunigten und erfolgreichen Realisierung beizutragen. Weiter soll geprüft werden, inwieweit die restlichen in diesem Gebiet liegenden Flächen, sowohl Gewerbeflächen wie auch Wohnbauflächen, mit in das Abweichungsverfahren einzubeziehen sind, sofern entsprechender Bedarf besteht.

Der Beschluss zur Entwicklung des Gewerbegebietes ist auf Grundlage des Stadtentwicklungskonzeptes „Perspektiven 2040“ gefasst worden. Die Fläche wurde in der damaligen Diskussion zu einer der primären Entwicklungsflächen erklärt, da es dort die einzige Möglichkeit für die Stadt Neu-Anspach gibt, weitere Gewerbeflächen auszuweisen. Die angesprochene Fläche wurde zur Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes von der Stadt Neu-Anspach angemeldet. Da sich das Verfahren verzögert (voraussichtlicher Beschluss RegFNP: 2027 / 2028), wurde seitens des Regionalverbandes signalisiert, dass noch Änderungen des bestehenden Flächennutzungsplanes beantragt und durchgeführt werden können.

Bedingt durch die sehr konkrete Nachfrage an diesem Standort durch die Unternehmen Adam Hall und Gudeco sowie weiteren Firmen, wird die Entwicklung des Gebietes noch vor der Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes erforderlich. Im ersten Bauabschnitt soll die Fläche Gemarkung Anspach Flur 7 Flurstück 171 als Gewerbegebiet entwickelt werden. Bei der Planung sollen Erweiterungsmöglichkeiten der Gewerbeflächen sowie Wohnflächen berücksichtigt werden.

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 stellt die Fläche als „Fläche für Landbewirtschaftung“ teilweise überlagert mit der Signatur „Vorbereichsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dar. Eine kleinere Teilfläche wird als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ sowie als „Vorbereichsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ dargestellt. Um im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ein Gewerbegebiet sowie ggf. Wohn- bzw. Mischgebiet ausweisen zu dürfen, ist die Inanspruchnahme von insgesamt rd. 27 ha Fläche für Landbewirtschaftung bzw. Vorranggebiet für Landwirtschaft erforderlich. Nach Beschlussfassung wird beim Regierungspräsidium Darmstadt ein Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen (2010) gemäß § 8 Abs. 2 HLPG für die Ausweisung eines Gewerbegebietes sowie Wohn- bzw. Mischgebiet gestellt.

Der Regionale Flächennutzungsplan muss betreffend der Ausweisung eines Gewerbegebiets sowie Wohn- bzw. Mischgebiet zu Gunsten der Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ sowie „Wohnbaufläche“ bzw. „Gemischte Baufläche“ geändert werden. Nach der Beschlussfassung wird entsprechend ein Antrag beim Regionalverband gestellt.

Des Weiteren ist der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes zu fassen. Die vorläufige Abgrenzung des Plangebietes umfasst das Grundstück Gemarkung Anspach Flur 7 Flurstück 171 und kann zu einem späteren Zeitpunkt noch konkretisiert / erweitert werden. Planziel ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes i.S. § 8 BauNVO.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. beim Regierungspräsidium Darmstadt einen Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen (2010) gemäß § 8 Abs. 2 HLPG für die Ausweisung eines Gewerbegebietes Wenzelholz 1. BA sowie Wohn- bzw. Mischgebiet zu stellen, um im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens im ersten Schritt ein Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO ausweisen zu dürfen sowie das Gebiet in weiteren Schritten entwickeln zu können.
2. beim Regionalverband Frankfurt RheinMain einen Antrag auf Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes (RegFNP) 2010 für den Bereich des geplanten Gewerbegebietes Wenzelholz 1. BA sowie den weiteren Flächen, die im Stadtentwicklungskonzept beschlossen wurden, zu stellen.
Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung soll entsprechend eine „Gewerbliche Baufläche“ sowie „Wohnbaufläche“ bzw. „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen werden.
3. beim Regionalverband Frankfurt RheinMain einen Antrag auf Ausnahme vom Flächenausgleich zu stellen.
4. den Bebauungsplan Gewerbegebiet Wenzelholz 1.BA, Stadtteil Anspach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.
Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Gemarkung Anspach Flur 7 Flurstück 171.
Planziel ist die die Ausweisung eines Gewerbegebietes i.S. § 8 BauNVO.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlagen:

1. Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan
2. Lageplan Fläche Zielabweichung und Flächennutzungsplanänderung
3. Lageplan Gewerbegebiet Wenzelholz 1. BA
4. Steckbrief ISEK