



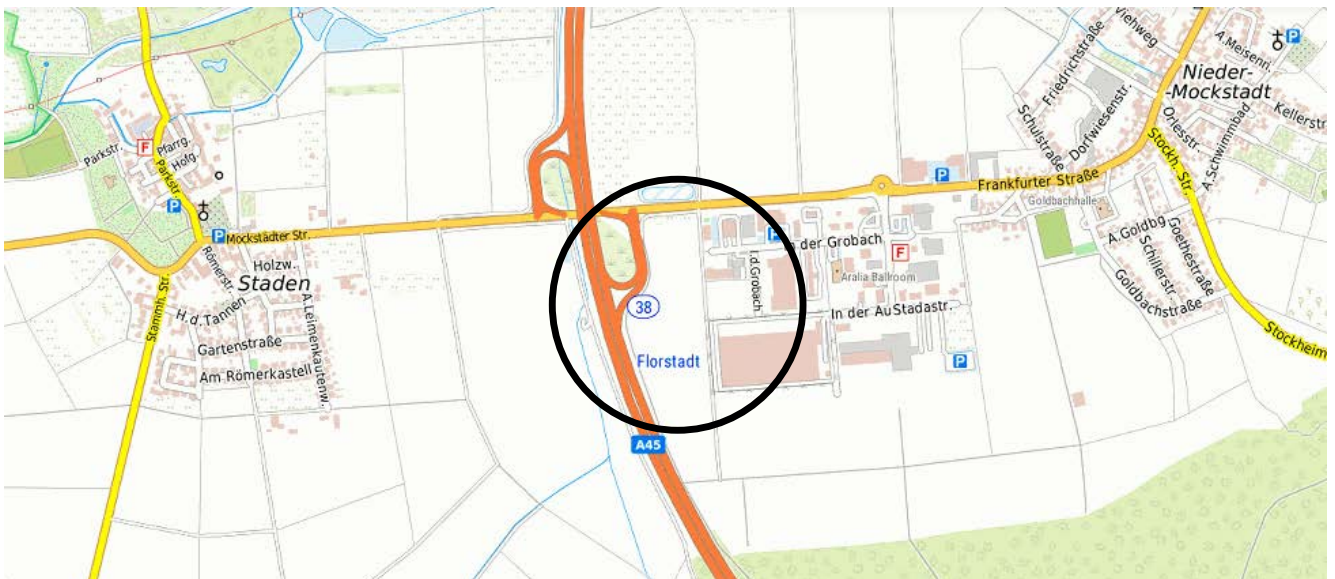
# STADT FLORSTADT

## STADTTEIL NIEDER-MOCKSTADT

### Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 für den Bereich des Bebauungsplans „Westerweiterung Gewerbegebiet im Unterfeld“

Die Stadt Florstadt beantragt hiermit die Zulassung einer Abweichung von den Zielen als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans (RPS/RegFNP) 2010 gemäß § 6 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG), zugunsten einer Festsetzung als Gewerbegebiet im Rahmen des Bebauungsplanes „Westerweiterung Gewerbegebiet im Unterfeld“ in Nieder-Mockstadt.

#### Kurzfassung



Bearbeitung

**Büro Dr. Klaus Thomas**

Ritterstraße 8 • 61118 Bad Vilbel

Tel: 06101/ 582106 • Fax: 06101/ 582108

Info@buerothomas.com • www.buerothomas.com

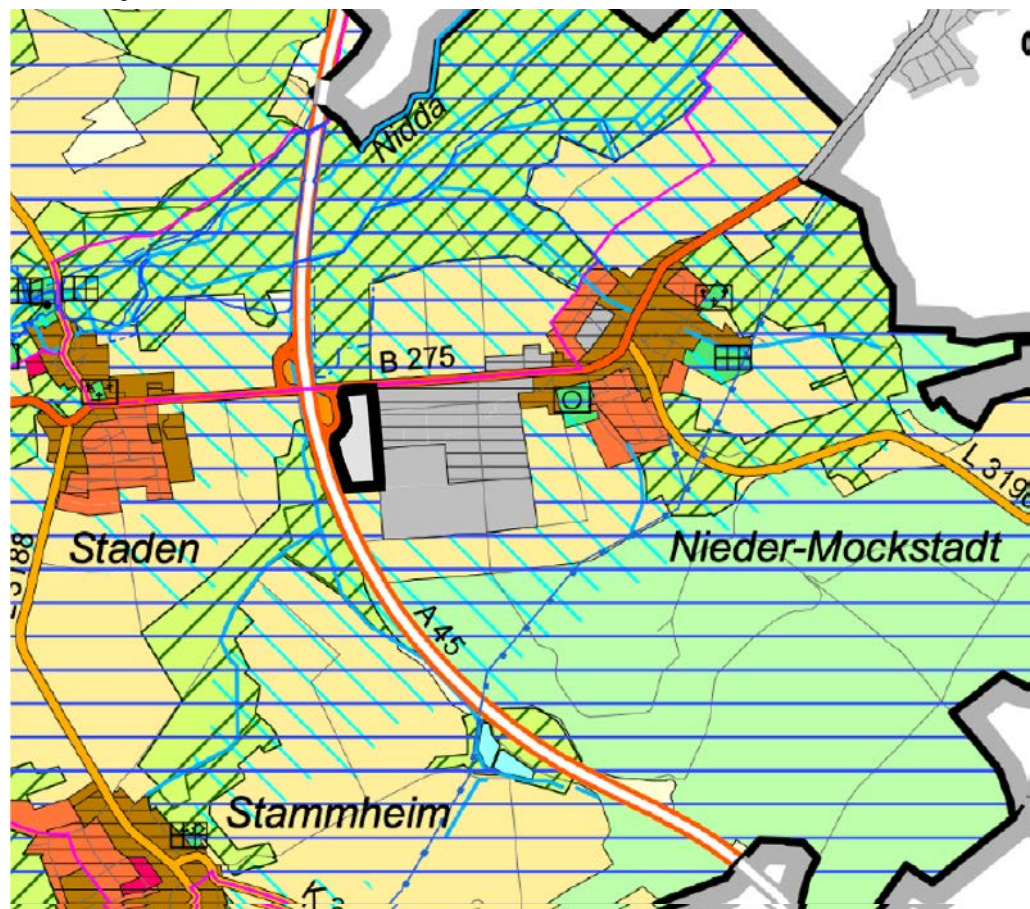
Bearbeitungsstand: Februar 2023



## 1 Antragsgegenstand und Veranlassung

Die Flächen zwischen dem erstmals 1993 rechtskräftigen und über die Jahrzehnte geänderten und ergänzten Bebauungsplan „Gewerbegebiet im Unterfeld“ und der Autobahn 45 sind bereits seit vielen Jahren Gegenstand von Nutzungsüberlegungen. Die aktuelle Diskussion um die Fläche ergibt sich insbesondere durch die Nachfrage mittelgroßer Gewerbebetriebe zur An- oder Umsiedlung. Das Plangebiet westlich der Ortslage von Nieder-Mockstadt liegt durch die Nachbarschaft zur Autobahn (A45) und Bundesstraße (B275) mit den nahen Ab- und Zufahrten sehr verkehrsgünstig. Im Rahmen der Westerweiterung sollen bedarfsorientiert Gewerbegrundstücke bis zu den nach dem Fernstraßengesetz einzuhaltenden Abstandflächen ermöglicht werden. Am 21.12.2022 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt die Aufstellung des Bebauungsplans „Westerweiterung Gewerbegebiet im Unterfeld“ beschlossen. Damit sollen Festsetzungen für ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO und die zugehörige Erschließung getroffen werden.

In dem am 17. Oktober 2011 in Kraft getretenen Regionalplan / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) ist das Plangebiet als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ dargestellt. Überlagert wird diese Darstellung mit den Signaturen „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ sowie (teilweise) „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.



Abgrenzung zum Zielabweichungsverfahren (schwarz umrandet und grau hinterlegt)

Da gemäß der raumordnerischen Zielvorgabe Z3.4.2-4 die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten jedoch innerhalb der dargestellten „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand



und Planung“ stattzufinden hat, kann der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Westerweiterung Gewerbegebiet im Unterfeld“ nicht als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt hat daher in der gleichen Sitzung am 21.12.2022 die Beantragung einer Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 sowie eines Zielabweichungsverfahrens beschlossen.

## 2 Abweichungserfordernisse

Zur Klärung möglicher Abweichungstatbestände sind die von dem Vorhaben betroffenen Festlegungen des RPS/RegFNP auf Zielverstöße zu prüfen. Die Relevanz von Abweichungserfordernissen ergibt sich bezüglich der Planungsabsicht wie folgt:

### 2.1 Gewerbe

#### Zielvorgabe Z3.4.2-4:

Die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten hat innerhalb der in der Karte dargestellten „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung“ stattzufinden.

#### Zielvorgabe Z3.4.2-7:

Bei der Inanspruchnahme von Flächen für die gewerbliche Nutzung dürfen die den Städten und Gemeinden einschließlich der Reserven in Bebauungsplänen zur Verfügung stehenden Flächen (vgl. Tab. 4) nicht überschritten werden. Die in der Tabelle 4 angegebenen Werte im Bereich des RegFNP beinhalten die kartenmäßig dargestellten gewerblichen Bauflächen zu 100 % und die gemischten Bauflächen zu 50 %.

#### Bewertung

Die geplante Festsetzung eines Gewerbegebiets außerhalb dieser Vorranggebiete, in einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft, entspricht nicht dieser Zielvorgabe. Damit gilt die Planung als nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Die in der Tabelle 4 für Florstadt angegebene Fläche für Gewerbe (G+M) beträgt 24 ha. Der RPS/RegFNP 2010 unterscheidet im Gemeindeteil für die Stadt Florstadt die Flächennutzungen im Gesamtgebiet. Danach sind von den 58 ha gewerblichen Bauflächen 19 ha als „geplant“ angegeben. Diese 19 ha sind durch das Gewerbegebiet Unterfeld annähernd verbraucht.

Auch in den gemischten Bauflächen sind keine Flächen mehr für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Ohnehin beabsichtigt die Stadt Florstadt die Umwandlung von gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen, da kein Bedarf mehr an Mischgebieten gesehen wird. In der Realität wird die Umsetzung eines Mischgebiets im Hinblick auf die konfliktträchtige Nachbarschaft von gewerblichen Betrieben und Wohnungen immer schwieriger. Zudem sind die nachgefragten Flächen aufgrund der kleinteiligen Bestandsstruktur in den vorhandenen Mischgebieten nicht darstellbar.

Derzeit gibt es in Florstadt keine größere zusammenhängende gewerblich nutzbare Baufläche, die den aktuellen Anforderungen und der Nachfrage entspricht.



Die Bestandsflächen sind nahezu alle verkauft bzw. vollständig bebaut und die Nachfrage für die „Westerweiterung“ ist schon so groß ist, dass diese Flächen sofort an klein- und mittelständige Betriebe aus dem Stadtgebiet und der näheren Umgebung verkauft werden können. Ein Flächenpotenzial für weitere großflächige Logistik-Unternehmen ist nach Ansicht der Stadt nicht vorhanden, zumal durch die bereits vorhandenen großen Logistikbetriebe im Gewerbegebiet Unterfeld ein angemessener Beitrag der Stadt Florstadt für die Ansiedlung solcher Betriebe im Rhein-Main-Gebiet geleistet wurde.

Zur Westerweiterung des Gewerbegebiets gibt es bereits einen Beschluss der Stadtverordneten. Danach soll die Fläche „überwiegend der Ansiedlung kleiner und mittlerer Gewerbebetriebe dienen. Eine Logistiknutzung ist aufgrund des nachgewiesenen dringenden Bedarfs nicht zu präferieren.

Die Stadt Florstadt hat zur Westerweiterung des Gewerbegebiets 2019 ein Kommunengespräch geführt, zu dem in der Protokolltabelle zur Behandlung der Zielnutzung „Gewerbe“ erläutert wird, dass das „G3 als Gewerbliche Baufläche (Planung) aufgenommen wird“. Daraus ergibt sich, dass diese Fläche auch aus übergeordneter Sicht bereits als gewerbliche Potenzialfläche beurteilt wird.

## 2.2 Landwirtschaft

### Zielvorgabe Z10.1-10

Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

#### Bewertung

Die geplante Festsetzung eines Gewerbegebiets in dem Vorranggebiet, entspricht nicht dieser Zielvorgabe.

Allerdings sind die von der Planung betroffenen Ackerflächen für die Landwirtschaft nur mäßig von Bedeutung. Die Bodenwertzahl liegt bei 32 (mittlere Ackerzahl). Damit trifft die Umschreibung aus der Begründung zur Zielvorgabe - „...Flächen, die für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignet sind und dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen“ - nicht zu. Da es sich im gesamten Gebiet von Florstadt sonst jedoch um beste Ackerböden handelt, sind die hier betroffenen Parzellen für eine landwirtschaftliche Nutzung von geringer Bedeutung. Neben der niedrigen Ackerzahl ist die Fläche auch aufgrund der Lage zwischen Autobahn und Gewerbegebiet erschwert nutzbar und somit nur bedingt für eine ackerbauliche Nutzung geeignet.

## 2.3 Klima

### Grundsatz G4.6-3

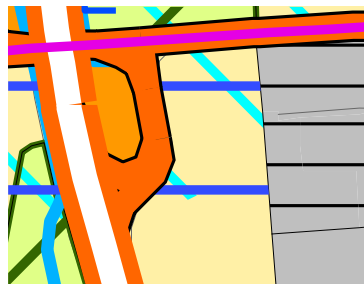
Im Regionalplan/RPS/RegFNP 2010 – Hauptkarte – sind die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, als „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten



werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden.

#### Bewertung

Die vorliegende beantragte Planung steht in Teilen im Widerspruch mit dem o.g. Grundsatz. Das „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ stellt kein regionalplanerisches Ziel dar, so dass die Planung regionalplanerischen Zielsetzungen nicht widerspricht. Die Darstellung des „Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen“ betrifft nur den nördlichen Teil des Bereichs. Damit ergibt sich nur eine randliche Betroffenheit, die für die Flächenausweisung nicht von Relevanz ist.



Ausschnitt RPS/RegFNP 2010, die hellblaue Schraffur zeigt den Bereich des Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen

## 2.4 Grundwasser

### Grundsatz G6.1.7

Zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht sind in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion Südhessen „Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ ausgewiesen und in der Karte dargestellt. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können. Neben den bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I - III/IIIA) sind dies Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung.

### Grundsatz G6.1.8

Die für die Trinkwasserversorgung genutzten Grundwasserressourcen sind für diesen Zweck langfristig zu sichern und vor qualitativen Beeinträchtigungen zu schützen.

### Zielvorgabe Z6.1.9

In den Zonen I u. II der Trinkwasserschutzgebiete hat die Nutzung des Grundwassers für die Trinkwasserversorgung Vorrang vor anderen, entgegenstehenden oder einschränkenden Nutzungsansprüchen.

#### Bewertung

Als „Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ sind neben den Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung ausgewiesen. Für die in die Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz einbezogenen Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete gelten zusätzlich zu den genannten Grundsätzen der Raumordnung die jeweiligen Verbote der Schutzgebietsverordnungen gemäß den darin getroffenen wasserrechtlichen Festlegungen.



Der von der Planung betroffene Bereich liegt in der Qualitativen Schutzzone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes, in der Quantitativen Schutzzone D und im Heilquellenschutzgebiet „Bad Salzhausen“. Auf die geltenden Ge- und Verbote und deren Beachtung ist hinzuweisen. Ggf. sind eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen erforderlich. Sollten mit Abgrabungen zulassungsbedürftige Benutzungstatbestände für das Grundwasser verbunden oder Verbote der o.g. Schutzgebietsverordnung für die Heilquellen von Bad Salzhausen betroffen sein, ist vor Beginn der Maßnahme eine wasserrechtliche Zulassung bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Die dargestellten Grundsätze sind nicht Gegenstand des Zielabweichungsverfahrens. Sie werden auf der Ebene zur Änderung des RegFNP und auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens behandelt.

### 3 Begründung für die Beantragung einer Zielabweichung

Für die beantragte Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sprechen insbesondere folgende Gründe:

- Der Bereich zwischen Autobahn und Gewerbegebiet im Unterfeld bietet sich aufgrund der Nachbarschaft und der möglichen Synergieeffekte als Erweiterungsfläche an.
- Es gibt konkrete Nachfragen an Gewerbegrundstücken für die Ansiedlung kleiner und mittlerer Gewerbebetriebe, größtenteils von ortsansässigen Betrieben. Damit kann die Funktion der Stadt Florstadt als Gewerbestandort auch für kleinere und mittlere Betriebe kurzfristig gestärkt und ein wesentlicher Beitrag zur Sicherung von qualifizierten Arbeitsplätzen in Wohnortnähe geleistet werden. Dies dient der Reduzierung des Pendlerverkehrs.
- Das Angebot an verfügbaren Gewerbegrundstücken in der Stadt Florstadt ist erschöpft. Geeignete Alternativflächen in einer vergleichbaren Größe und zur kurzfristigen Umsetzbarkeit stehen derzeit nicht zur Verfügung. Gewerbliche Bauflächen finden sich im RPS/RegFNP 2010 in Leidhecken, Nieder-Mockstadt, Nieder- und Ober-Florstadt. Als geplante gewerbliche Bauflächen sind dabei lediglich zwei Flächen in Nieder-Mockstadt dargestellt. Diese Flächen sind bereits vollständig überplant, größtenteils bebaut oder als Betriebserweiterungsflächen vorgesehen.
- Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen haben eine geringe Bodenwertzahl. Für die Landwirte / Pächter ergeben sich durch die Aufgabe der Fläche aufgrund der geringen Flächengröße und mäßigen Nutzbarkeit keine existenzbedrohenden Auswirkungen. Es ist sichergestellt, dass eine Existenzgefährdung von Landwirten abgewendet werden kann, ggf. können Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden. Damit werden die Belange der Landwirtschaft gewürdigt.
- Im Rahmen des Bebauungsplans zur Westerweiterung wird eine umfangreiche Umweltprüfung erforderlich. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Biotop- und Nutzungstypen, Schutzgebiete, Landschaftsbild und Mensch, sowie die Belange des Immissionsschutzes sind insgesamt gering.
- Die vorhandene Siedlungsstruktur bietet für eine gewerbliche Nutzung des Bereichs gute Voraussetzungen. Dies ergibt sich durch die Autobahnnähe, da durch diese Konzentration des Verkehrs andere, störungsempfindliche Gebiete und insbesondere die Ortslagen entlastet werden.
- Der Bereich kann über die vorhandene Infrastruktur kurzfristig und nachhaltig erschlossen werden.