

Stadt Nidda, Stadtteil Borsdorf

Antrag

Zielabweichung zum Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

im Bereich „Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“

Kurzfassung

Stand: 11.07.2022

Projektnummer: 21-2202.1

Projektleitung: Adler

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Antrag

Die Stadt Nidda beantragt die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen 2010 gemäß § 6 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) zugunsten eines Gewerbegebietes im Bereich „Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“

1. Veranlassung, Beschreibung und Notwendigkeit des Vorhabens

Die Stadt Nidda beabsichtigt gemeinsam mit den benachbarten Städten Hungen, Gedern, Ortenberg und Schotten sowie der Gemeinde Echzell die Erschließung einer rd. 19,5 ha großen und bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche im Stadtteil Borsdorf. Mit der Planung wird das Ziel der städtebaulichen Entwicklung des „Interkommunalen Gewerbeparks Oberhessen“ nordwestlich des Knotenpunktes der Bundesstraßen B 455 und B 457 an der Grenze zum Stadtteil Harb verfolgt. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat in ihrer Sitzung am 29.09.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B 7 „Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“ gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde bereits durchgeführt.

Der Bereich des Plangebietes ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit einem Umfang von rd. 13,1 ha als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung“ festgelegt, sodass die Planung im südlichen Bereich des Plangebietes diesbezüglich an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Der nördliche Bereich des Plangebietes ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit einem Umfang von rd. 6,4 ha jedoch als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, überlagert als „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ und randlich überlagert als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“, festgelegt. Nach der raumordnerischen Zielvorgabe 10.1-10 hat im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Die Planung ist demnach in Teilen nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die Abgrenzung des Plangebietes und die Ausweisung des geplanten Gewerbegebietes folgt jedoch der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nidda von 2007 enthaltenen Darstellung von geplanten „Gewerblichen Bauflächen“.

Aufgrund der Diskrepanz zwischen den jeweiligen Flächenfestlegungen wird ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) durchgeführt und seitens der Stadt Nidda als Trägerin der Planungshoheit für das Bauleitplanverfahren die entsprechende Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 beantragt.

Das Abweichungsgebiet umfasst den nördlichen Bereich des Plangebietes, der im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit einem Umfang von rd. 6,4 ha als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, überlagert als „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ und randlich überlagert als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“, festgelegt ist (siehe schraffierter Bereich in der nachfolgenden Übersichtskarte).

Abgrenzung des Plangebietes



Grundlage: Hess. Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation Abbildung genordet, ohne Maßstab

Das Abweichungsgebiet entspricht hinsichtlich seiner Nutzung den übrigen Flächen innerhalb des gesamten Plangebietes und unterscheidet sich grundsätzlich nicht von den Flächen, die im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 bereits als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung“ festgelegt sind.

2. Prüfung möglicher Abweichungstatbestände vom Regionalplan Südhessen 2010

Folgende im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 enthaltene raumordnerische Festlegungen sind zur Beurteilung des Planungsvorhabens relevant.

Bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten innerhalb der „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung“

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. Sofern keine „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung“ ausgewiesen sind, dürfen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha in den „Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung“ und zu Lasten der „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ in Anspruch genommen werden.

Bewertung zu Z3.4.2-4:

Die vorliegend beantragte Planung steht nicht im Einklang mit der o.g. Zielvorgabe.

Der nördliche Bereich des Plangebietes ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit einem Umfang von rd. 6,4 ha als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ festgelegt, sodass hier die geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung außerhalb eines raumordnerisch festgelegten „Vorranggebietes für Industrie- und Gewerbe“ erfolgt. Demnach ist der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. B 7 „Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“ hier nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die Abgrenzung des Plangebietes und die Ausweisung des geplanten Gewerbegebietes folgt jedoch der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nidda von 2007 enthaltenen Darstellung von geplanten „Gewerblichen Bauflächen“. Mit der entsprechenden Darstellung wurde auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung seitens der Stadt Nidda bereits die grundsätzliche Absicht und Eignung des gesamten Standortbereiches für eine Gewerbegebietsentwicklung dokumentiert.

Im Stadtgebiet Nidda sind im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nur im Bereich des in der Kernstadt Nidda gelegenen Gewerbe- und Industrieparks an der Kreisstraße K 196, der bauleitplanerisch wieder einer entsprechenden gewerblichen Folgenutzung zugeführt werden konnte, sowie im Stadtteil Eichelsdorf und im Stadtteil Borsdorf südlich der Alois-Thums-Straße (Bundesstraße B 455) „Vorranggebiete für Industrie- und Gewerbe, Bestand“ ausgewiesen, die ebenfalls weitgehend erschlossen und entwickelt sind. In der Kernstadt Nidda ist im Bereich „Eisenried“ ein „Vorranggebiet für Industrie- und Gewerbe, Planung“ festgelegt. Während hier für Teilflächen bereits im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung geschaffen wurden, wird für einen zweiten Bauabschnitt derzeit der Bebauungsplan Nr. N 24 B „Eisenried“ – 2. Teilbereich aufgestellt. Die Größe des Plangebietes wird jedoch zum Entwurf des Bebauungsplanes deutlich verkleinert. Ein weiteres „Vorranggebiet für Industrie- und Gewerbe, Planung“ befindet sich schließlich nur noch im Bereich des vorliegenden Plangebietes im Stadtteil Borsdorf.

Der Standortbereich befindet sich in verkehrsgünstiger Lage nordwestlich des Knotenpunktes der Bundesstraßen B 455 und B 457 und somit räumlich zwischen den Stadtteilen Borsdorf und Harb. In diesem Bereich ist bereits nach den raumordnerischen Festlegungen des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 perspektivisch eine hinsichtlich der Nutzungen gestufte bauliche Entwicklung als Lückenschluss zwischen beiden Stadtteilen vorgesehen. Das vorliegende Plangebiet umfasst dabei den östlichen Bereich dieser möglichen Gesamtentwicklung.

Geeignete Alternativflächen für die Umsetzung der vorgesehenen Planung mit den zugrunde liegenden städtebaulichen Zielvorstellungen stehen an anderer Stelle im Stadtgebiet Nidda, insbesondere auch innerhalb der raumordnerisch festgelegten „Vorranggebiete für Industrie- und Gewerbe“, nicht zur Verfügung, zumal es aufgrund der geplanten interkommunalen Entwicklung vorliegend auch einer hinreichenden Größe der Flächen für den geplanten Gewerbepark bedarf. Hierbei ist auch beachtlich, dass die Erschließung neuer Gewerbegebiete zur Bedarfsdeckung in den einzelnen Städten und Gemeinden regelmäßig mit einer Flächeninanspruchnahme und einer unkoordinierten Neuversiegelung an verschiedenen und räumlich getrennten Standorten in den jeweiligen Gemeindegebieten einhergeht und mit der geplanten interkommunalen Zusammenarbeit zwar eine vergleichsweise große, aber dafür zusammenhängende Fläche in verkehrsgünstiger Lage gemeinsam erschlossen, entwickelt und vermarktet werden und somit ein Beitrag zu einer effizienten Gewerbeflächennutzung in der Region Oberhessen geleistet werden. Für die Standortwahl spricht schließlich auch die Lage des Plangebietes entlang zweier überörtlicher Verkehrsachsen, die im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 raumordnerisch als „Regionalachsen“ festgelegt sind und neben der verkehrlichen Verknüpfungsfunktion auch Korridore für die Bündelung der weiteren Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung darstellen.

Überschreitung der Tabellenwerte für die Inanspruchnahme von Flächen für die gewerbliche Nutzung

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 (s. Tabelle 3) nicht überschritten werden.

Bewertung zu Z3.4.2-7:

Die vorliegend beantragte Planung steht nicht im Einklang mit der o.g. Zielvorgabe.

Die Stadt Nidda ist im System der zentralörtlichen Gliederung raumordnerisch als Mittelzentrum eingestuft. Entsprechend dieser Einstufung wird der Stadt Nidda im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 eine mögliche Inanspruchnahme von insgesamt 26 ha Fläche für gewerbliche Nutzungen zugestanden. Für dieses regionalplanerisch zugewiesene Gewerbeflächenkontingent ist der Betrachtungszeitraum seit 2006 relevant. Vor dem Hintergrund der zwischenzeitlich an verschiedenen Standorten innerhalb des Stadtgebietes erfolgten Ausweisung von Bauflächen für gewerbliche Nutzungen einerseits sowie der Größe des vorliegenden Plangebietes von insgesamt rd. 19,5 ha Brutobauland andererseits wird das zugewiesene Gewerbeflächenkontingent entsprechend überschritten.

Hierbei ist jedoch beachtlich, dass die Bauleitplanung zwar im Rahmen der kommunalen Planungshoheit der Stadt Nidda erfolgt, die Erschließung, Entwicklung und Vermarktung des Gewerbeparks aber interkommunal zusammen mit den benachbarten Städten Hungen, Gedern, Ortenberg und Schotten sowie der Gemeinde Echzell erfolgt.

Inanspruchnahme von Flächen im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“

Zielvorgabe Z10.1-10

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

Bewertung zu Z10.1-10:

Die vorliegend beantragte Planung steht nicht im Einklang mit der o.g. Zielvorgabe.

Der nördliche Bereich des Plangebietes ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit einem Umfang von rd. 6,4 ha als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ festgelegt. Demnach ist der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. B 7 „Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“ hier nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die Abgrenzung des Plangebietes und die Ausweisung des geplanten Gewerbegebietes folgt jedoch der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nidda von 2007 enthaltenen Darstellung von geplanten „Gewerblichen Bauflächen“. Mit der entsprechenden Darstellung wurde auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung seitens der Stadt Nidda bereits die grundsätzliche Absicht und Eignung des gesamten Standortbereiches für eine Gewerbegebietsentwicklung dokumentiert.

Im Zuge der Erschließung und städtebaulichen Entwicklung des geplanten Gewerbeparks werden überwiegend bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen, sodass eine Betroffenheit öffentlicher und privater Belange der Landwirtschaft gegeben ist, auch wenn der Landwirtschaft im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes weiterhin zusammenhängende Flächen zur Verfügung stehen werden. Von den innerhalb des „Vorranggebietes für Landwirtschaft“ im nördlichen Bereich des Plangebietes gelegenen Flächen werden rd. 0,17 ha derzeit als Blühstreifen genutzt, während rd. 0,45 ha auf die bestehenden Feldwege entfallen. Die restliche Fläche wird von insgesamt neun verschiedenen Landwirten genutzt, wovon drei Landwirte Pachtflächen bewirtschaften.

Den betroffenen Belangen der Landwirtschaft stehen im Rahmen der Abwägung nunmehr unter anderem die Belange der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber. Zwar wird die landwirtschaftliche Bodennutzung im Bereich des Plangebietes künftig ausgeschlossen, jedoch insgesamt nicht in einem für den einzelnen Betrieb Existenz bedrohenden Maße eingeschränkt. Soweit dies bekannt ist, betreiben fast mit Ausnahme eines betroffenen Landwirtes alle Landwirte die Landwirtschaft nur in Nebenerwerb. Im Rahmen des Umlegungsverfahrens wird seitens der Stadt Nidda insbesondere auf Grundstückstausche hingewirkt. Hierfür stehen grundsätzlich auch entsprechende Grundstücke in städtischem Eigentum zur Verfügung.

Es wird die Abweichung von den Zielvorgaben Z3.4.2-4, Z3.4.2-7 und Z 10.1-10 beantragt.