

Büchnerstadt Riedstadt, Stadtteil Wolfskehlen

## **Verfahren zur Beteiligung der Regionalversammlung Südhessen**

# **Zielabweichung zum Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010**

im Bereich des Gewerbegebietes „Auf dem Forst III“

Stand: 16.10.2023

Projektnummer: 22-2688

Projektleitung: Adler

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## **1. Veranlassung sowie Beschluss der Regionalversammlung Südhessen vom 10.03.2023**

Aufgrund des Ansiedlungsinteresses der als Hersteller von E-Bikes und Cargo-Bikes bekannten Firma RIESE & MÜLLER GMBH mit Sitz in der südhessischen Gemeinde Mühlthal ist die Stadt Riedstadt 2022 in ein Bauleitplanverfahren eingetreten, um im Bereich „Auf dem Forst III“ im Stadtteil Wolfskehlen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Erschließung eines entsprechenden Gewerbegebietes zu schaffen, mit dem der hohe Flächenbedarf zur langfristigen betrieblichen Entwicklung des Unternehmens abgedeckt werden sollte. Der Standort des geplanten Gewerbegebietes befindet sich nordwestlich der Ortslage des Stadtteils Wolfskehlen zwischen der Bahnstrecke „Mannheim–Frankfurt/Main“ und der Groß-Gerauer-Straße (Kreisstraße K 158) im Osten sowie dem Gewerbegebiet „Auf dem Forst“ (Gewerbepark R.I.E.D.) im Westen. Die Firma RIESE & MÜLLER GMBH hatte mit der Stadt Riedstadt bereits eine schriftliche Absichtserklärung zum Erwerb der gesamten gewerblich nutzbaren Flächen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes vereinbart.

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 ist der südliche Bereich des Plangebietes mit einem Umfang von rd. 4,5 ha als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ und der nördliche Bereich mit einem Umfang von rd. 8,3 ha als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sowie zum Teil überlagernd als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion“ und „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ festgelegt. Demnach waren der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan sowie die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes zunächst nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die Stadt Riedstadt hatte daher die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) und die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 als Voraussetzung für die weitere Durchführung des Bauleitplanverfahrens beantragt.

Die Regionalversammlung Südhessen hat in ihrer Sitzung am 10.03.2023 den Beschluss gefasst, dass die Abweichung von Ziel Z3.4.2-4 und Ziel Z10.1-10 des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf der Grundlage des Antrags der Stadt Riedstadt vom 24.06.2022, der aufgeführten Nebenbestimmungen und der als Anlage zum Beschluss beigefügten Plankarte zugelassen wird. Parallel dazu hat die Stadt Riedstadt in Zusammenarbeit mit der LBBW IMMOBILIEN KOMMUNALENTWICKLUNG GMBH als Erschließungsträger sowie in enger Abstimmung mit der Firma RIESE & MÜLLER GMBH verschiedene Planungsschritte veranlasst und insbesondere Fachgutachten und Fachplanungen zum laufenden Bauleitplanverfahren in Auftrag gegeben und den erforderlichen Grunderwerb getätigt.

Die Firma RIESE & MÜLLER GMBH ist kürzlich jedoch überraschend von der getroffenen Vereinbarung zurückgetreten und hat die Entscheidung getroffen, am Standort Wolfskehlen keinen zweiten Unternehmensstandort zu begründen. Hierfür ausschlaggebend waren unternehmerische Gründe, die auf einer Neubewertung der Wachstumsprognosen und Unternehmensziele einerseits sowie auch auf der möglich gewordenen weiteren Entwicklung am Stammsitz in Mühlthal andererseits beruhen.

Da diese Entscheidung für die Stadt Riedstadt in dieser Form nicht absehbar gewesen ist, bestanden bis dahin zu keinem Zeitpunkt Zweifel an der engagierten Vorbereitung und Durchführung verschiedener Planungsschritte und den damit verbundenen erheblichen monetären Vorleistungen insbesondere hinsichtlich der Planungskosten und des Grunderwerbs. Vor diesem Hintergrund möchte die Stadt Riedstadt mit dem vorliegenden Antrag und der damit verbundenen Beteiligung der Regionalversammlung Südhessen über diesen Sachstand informieren und darlegen, dass es aus stadtentwicklungspolitischer Sicht weiterhin das ausdrückliche Ziel der Stadt Riedstadt ist, an der städtebaulichen Entwicklung und Erschließung im Bereich der Fläche, für die bereits mit Bescheid vom 30.03.2023 die Abweichung zugelassen wurde, und somit auch an der Durchführung des weiteren Bauleitplanverfahrens für den Gesamtbereich der geplanten Entwicklungsfläche festzuhalten. Durch eine unabhängige Flächenentwicklung soll nicht zuletzt auch der mit der Absage entstandene finanzielle Schaden aufgefangen werden.



Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden bereits verschiedene Fachgutachten erstellt, deren Ergebnisse auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Planung berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere eine Landwirtschaftsverträglichkeitsstudie zur gutachterlichen Darlegung und Berücksichtigung der berührten öffentlichen und privaten Belange der Landwirtschaft, eine Verkehrsuntersuchung zum Nachweis der Leistungsfähigkeit der bestehenden Knotenpunkte, ein Fachbeitrag Bodenschutz mit Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden, ein Fachbeitrag zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung, ein Klimagutachten sowie verschiedene Boden- und Baugrunduntersuchungen. Zudem wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Schallimmissionsgutachten darlegt und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Ferner erfolgten faunistische Erhebungen bezogen auf die planungsrelevanten Tierartengruppen; die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ebenfalls entsprechend berücksichtigt. Schließlich liegen bereits Fachplanungen für die verkehrliche Erschließung und Entwässerung vor und es konnten Flächen und Maßnahmen für den erforderlichen naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleich abgestimmt werden.

Das Bauleitplanverfahren befindet sich zwischen der 2022 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der angestrebten und als nächster Verfahrensschritt anstehenden Offenlegung des Entwurfs der beiden Bauleitpläne. Hierbei ist beachtlich, dass der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Gewerbegebiet „Auf dem Forst III“ nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) ausgestaltet ist, gleichwohl aber die Firma RIESE & MÜLLER GMBH mit der entsprechenden Vorplanung bislang anlassgebend für die Wahl der konkreten Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes war.

Auf dem Baugrundstück sollte in der ersten Ausbaustufe insbesondere ein modernes Warenlager für die Firma RIESE & MÜLLER GMBH entstehen, um über höhere Warenbestände auch bei Verzögerungen innerhalb der Lieferketten und Unregelmäßigkeiten in der Beschaffung die Produktion im Unternehmen sicherstellen zu können. Darüber hinaus sollten in der ersten Ausbaustufe auch bereits Flächen für die Produktion und die zugehörige Verwaltung geschaffen werden. Am geplanten Unternehmensstandort in Wolfskehlen, der zusätzlich zum Stammsitz in der Gemeinde Mühlthal geschaffen werden sollte, hätten Produktion und Lager somit künftig unmittelbar zusammengeführt und hinsichtlich der Betriebsabläufe optimiert werden können. Mit der geplanten Entwicklung des Gewerbegebietes sollte nicht nur ein wesentlicher Beitrag zur gewerblichen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Stadt Riedstadt, sondern der Region Südhessen insgesamt geleistet werden. Gleichwohl ist die Firma RIESE & MÜLLER GMBH kürzlich von der getroffenen Vereinbarung zurückgetreten und hat die Entscheidung getroffen, am Standort Wolfskehlen keinen zweiten Unternehmensstandort zu begründen. Hierfür ausschlaggebend waren unternehmerische Gründe, die auf einer Neubewertung der Wachstumsprognosen und Unternehmensziele einerseits sowie auch auf der möglich gewordenen weiteren Entwicklung am Stammsitz in Mühlthal andererseits beruhen.

Da diese Entscheidung für die Stadt Riedstadt in dieser Form nicht absehbar gewesen ist, bestanden bis dahin zu keinem Zeitpunkt Zweifel an der engagierten Vorbereitung und Durchführung verschiedener Planungsschritte und den damit verbundenen erheblichen monetären Vorleistungen insbesondere hinsichtlich der Planungskosten und des Grunderwerbs. Durch eine unabhängige Flächenentwicklung soll daher nicht zuletzt auch der mit der Absage entstandene finanzielle Schaden aufgefangen werden.

Seitens der Stadt Riedstadt ist es jedoch auch aus stadtentwicklungspolitischer Sicht weiterhin das ausdrückliche Ziel, an der städtebaulichen Entwicklung und Erschließung im Bereich der Fläche, für die bereits die Abweichung zugelassen wurde, und somit auch an der Durchführung des weiteren Bauleitplanverfahrens für den Gesamtbereich der geplanten Entwicklungsfläche festzuhalten.

Entscheidend hierfür ist, dass eine alternative und etwa nur abschnittsweise Entwicklung aufgrund der erschließungstechnischen Rahmenbedingungen und Anforderungen im Hinblick auf die damit verbundenen Kosten nicht wirtschaftlich möglich ist. So werden bereits in einer ersten Entwicklungsstufe die Herstellung und Sicherung der umfangreichen verkehrlichen und entwässerungstechnischen Erschließung erforderlich. Ein vollständiger Verzicht auf die Schaffung von gewerblich nutzbaren Baugrundstücken in diesem Bereich wäre schließlich nicht nur aufgrund der bereits durchgeführten Planungsschritte und der hierdurch entstandenen erheblichen Kosten aus städtischer Sicht in hohem Maße nachteilig, sondern berücksichtigt darüber hinaus auch nicht in angemessenem Umfang die Tatsache, dass im Stadtgebiet aus raumordnerischer Sicht grundsätzlich keine Flächen als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“ für die weitere gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen.

Die Stadt Riedstadt ist im System der zentralörtlichen Gliederung raumordnerisch als Unterzentrum mit dem zentralen Ortsteil Goddelau eingestuft, wobei angesichts der Bevölkerungsentwicklung und der bestehenden infrastrukturellen Ausstattung sowie der siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen zum Teil mittelzentrale Funktionen wahrgenommen werden. Strukturräumlich ist die Stadt Riedstadt dem Ordnungsraum zugeordnet. Entsprechend den im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 enthaltenen raumordnerischen Grundsätzen sollen in den Unterzentren die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung in vollem Umfang angeboten werden. In Unterzentren an Nahverkehrs- und Siedlungsachsen, die ein ausreichendes Flächenangebot aufweisen, kann zudem auch eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden.

So gelten die im ursprünglichen Antrag dargelegten Gründe für die beantragte und zugelassene Abweichung aus Sicht der Stadt Riedstadt im Ergebnis weiterhin, obschon das konkrete Ansiedlungsinteresse der Firma RIESE & MÜLLER GMBH als Nutzer der gesamten Entwicklungsfläche nicht mehr gegeben ist.

Demnach befindet sich im Stadtteil Wolfskehlen bereits ein gewerblicher Schwerpunkt im Stadtgebiet und die städtebauliche Entwicklung weiterer größerer Gewerbeflächen in Ergänzung der bestehenden gewerblichen Nutzungen im Bereich des Gewerbeparks R.I.E.D. kommt insbesondere aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der Möglichkeit eines baulichen Lückenschlusses zwischen dem bestehenden Gewerbepark im Westen und der Bahnstrecke im Osten in Betracht. Die Planung folgt dabei auch den Inhalten und Empfehlungen des Siedlungsflächenkonzeptes der Stadt Riedstadt von 2018. Auch wird mit der Planung die bereits im Zuge des Abweichungsverfahrens für den Bereich „Auf dem Forst“ (Gewerbepark R.I.E.D.) bewusst getroffene Entscheidung zur räumlichen Konzentration der weiteren gewerblichen Entwicklung im Stadtgebiet weiterverfolgt. Demnach kann durch die räumliche Nähe von Wohnen, Arbeiten und Versorgen am geplanten Standort in Wolfskehlen langfristig eine nachhaltige Siedlungsstruktur im Stadtgebiet geschaffen werden.

Schließlich kann mit der Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes auch im Rahmen der Nutzung durch anderweitige Gewerbebetriebe aus entsprechend für die regionale Wirtschaftskraft und Wertschöpfung sowie für die Schaffung eines zusätzlichen Arbeitsplatzangebotes attraktiven Branchen ein wesentlicher Beitrag zur gewerblichen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Stadt Riedstadt und der Region Südhessen insgesamt geleistet werden. Auch haben unter anderem bereits mehrere ortsansässige Gewerbebetriebe ein starkes Interesse an einer Umsiedlung aus der Ortslage in den Bereich der geplanten Entwicklungsfläche. Insbesondere da die zukünftige Breitbandanbindung in den Ortslagen Wolfskehlen, Goddelau und Leeheim noch nicht sichergestellt ist, sind innerörtliche Gewerbebetriebe in hohem Maße benachteiligt. Auch stellen zu geringe Fuhrparkflächen und fehlende Kundenparkplätze sowie Lärmemissionen dort ein zunehmend größer werdendes Entwicklungshemmnis dar.

Die im Stadtgebiet Riedstadt nach dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand“ sind jedoch bereits bis auf einzelne Vorhalteflächen ansässiger Unternehmen weitgehend bebaut und gewerblich genutzt; gewerblich nutzbare Baugrundstücke in der erforderlichen und vorliegend geplanten Größe stehen im Stadtgebiet nicht zur Verfügung.

Schließlich werden im Rahmen der angestrebten weiteren Planung seitens der Stadt Riedstadt weiterhin die Ziele eines ökologischen und nachhaltigen Bauens im Bereich des Plangebietes verfolgt; dies soll soweit möglich und zulässig auch in der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

### **3. Antrag der Büchnerstadt Riedstadt an die Regionalversammlung Südhessen**

Die Büchnerstadt Riedstadt beantragt, weiterhin an der städtebaulichen Entwicklung und Erschließung im Bereich der Fläche, für die bereits mit Bescheid vom 30.03.2023 die Abweichung zugelassen wurde, und somit auch an der Durchführung des weiteren Bauleitplanverfahrens als Angebotsplanung für den Gesamtbereich der geplanten Entwicklungsfläche „Auf dem Forst III“ festhalten zu dürfen.