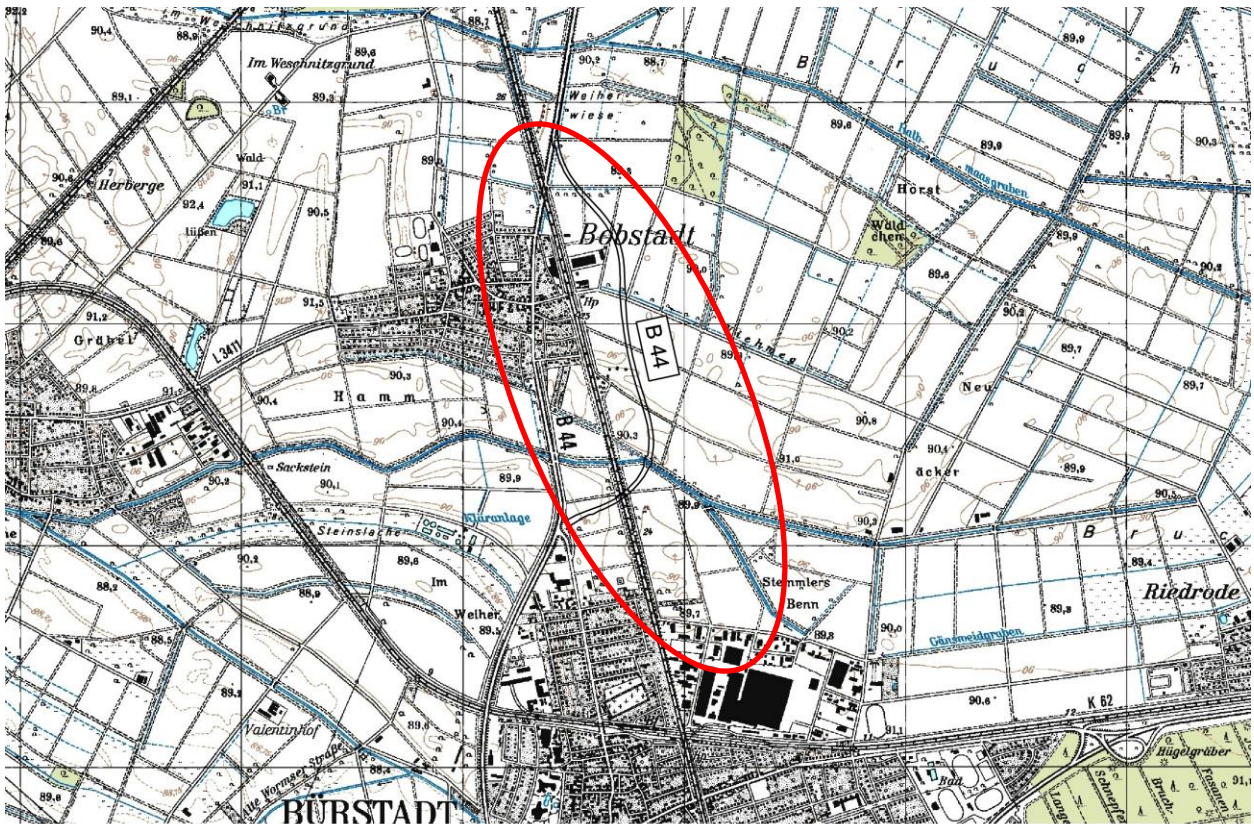


Stadt Bürstadt

Gewerbeflächenentwicklung „Bürstadt Nord und Bobstadt“



**Antrag auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan
Südhessen 2010 gemäß § 8 Hessisches Landesplanungs-
gesetz (HLPG) - Kurzfassung**

05.12.2023

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Gegenstand des Abweichungsantrags gemäß § 8 Hess. Landesplanungsgesetz (HLPG)	3
II.	Anlass des Antrages	5
II.1	Allgemeine planerische Vorgaben für die Stadt Bürstadt	6
III.	Auswirkungen der beantragten Abweichungen von Zielen des Regionalplans	8
III.1	Städtebauliche Auswirkungen	8
III.2	Landwirtschaft	8
III.3	Verkehrsentwicklung und Verkehrserschließung	8
III.4	Belange des Immissionsschutzes	9
III.5	Belange von Natur und Landschaft	9
III.6	Belange der Landwirtschaft	9
III.7	Wasserwirtschaftliche Belange	10
IV.	Abweichung von dargestellten Zielen des Regionalplans	10

Anlage:

Übersichtslageplan mit Darstellung der Gewerbeflächenentwicklung „Bürstadt – Bobstadt“, M 1:5000

I. Gegenstand des Abweichungsantrags gemäß § 8 Hess. Landesplanungs-gesetz (HLPG)

Zur Vorbereitung einer weiteren Gewerbeentwicklung und Vorbereitung der Schließung eines bestehenden schienengleichen Bahnübergangs im Stadtteil Bobstadt sowie zur weiteren gewerblichen Entwicklung des Gewerbestandorts „Bürstadt Nordost“ beantragt die Stadt Bürstadt die

Zulassung der Überschreitung des Tabellenwerts gemäß Tabelle 3 des Regionalplans Südhessen 2010 um 20,7 ha im Bereich von bereits dargestellten „Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe“.

Zusammen mit dem bisherigen Tabellenwert von 13,0 ha würde die Zuwachsfläche für Industrie und Gewerbe für den Zeitraum 2006 bis ca. 2026 somit 33,7 ha betragen und somit deutlich unter der im Regionalplan Südhessen 2010 zeichnerischen dargestellten Flächensumme für „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe – Planung“ bleiben.

Die beantragten Flächen sind im aktuellen Regionalplan Südhessen 2010 bereits als „Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe – Planung“ dargestellt.

Insgesamt ca. 23,1 ha der zwischen 2006 und 2026 realisierten Gewerbeflächen sollen hierbei für Logistikbetriebe genutzt werden. Etwa die Hälfte dieser Logistikfläche ist bereits entwickelt und entsprechend genutzt. Damit trägt die städtische Planung dem erheblichen Bedarf an Logistikfläche in Südhessen Rechnung. Die Flächen sind hierfür geeignet, da sie sich unmittelbar an der Bundesstraße B44 befinden.

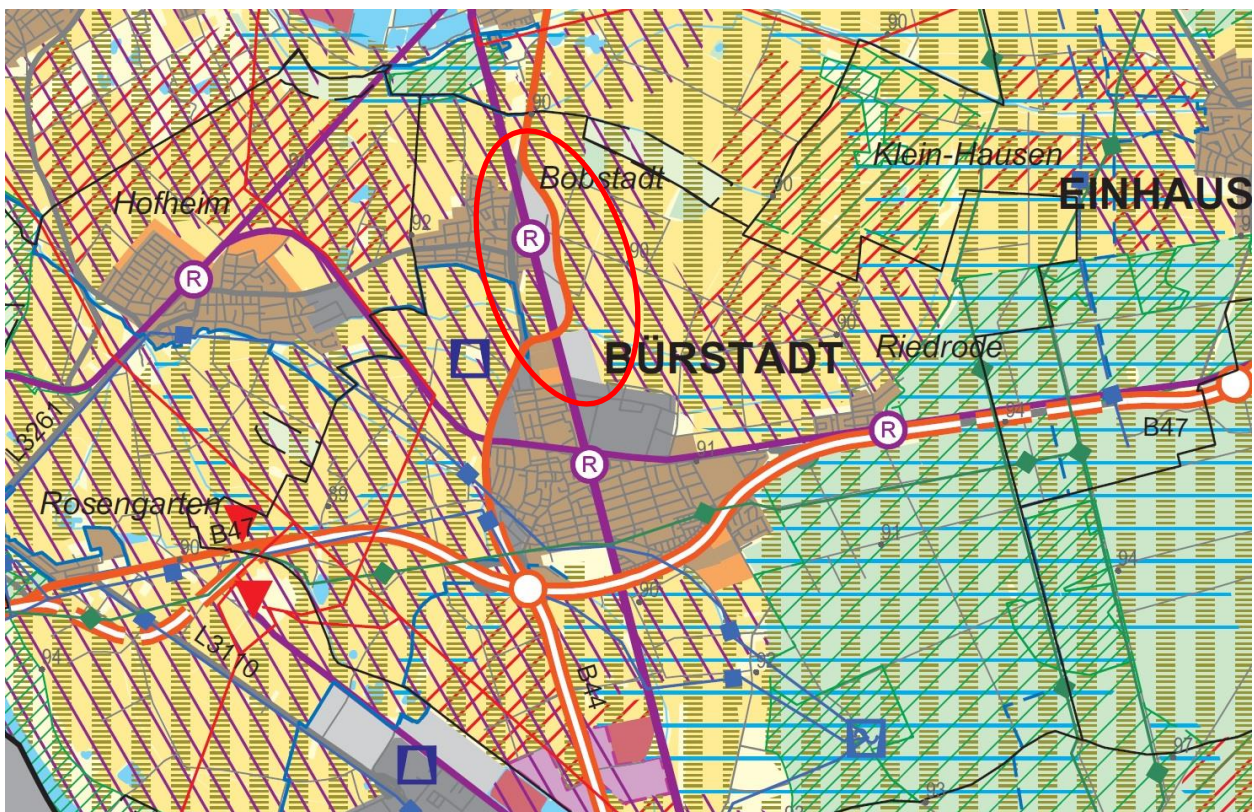


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010

Die zur Gewerbenutzung im Bereich Bürstadt Nord / Bobstadt vorgesehenen Flächen sollen gemäß beigefügter Plandarstellung im Einzelnen wie folgt genutzt werden:

Teilfläche	Beabsichtigte Nutzung	Flächenzuwachs	Realisierung
Fläche 1: Bestandsreserve (Zeitpunkt 2006) im Gewerbegebiet „Am Brückelsgraben – 1. Änderung“ (Bestandsgebiet im Bereich zwischen Lorsche Straße und Dieselstraße)	Nutzung zur Eigenentwicklung ortsansässiger Betriebe bereits erfolgt	ca. 1,0 ha	Bebauung bzw. Grundstücksnutzung ist bereits erfolgt
Fläche 2: „Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich I“	Logistik- und Distributionszentrum	ca. 12,0 ha	Bebauung der Gesamtfläche abgeschlossen (Objekte sind voll vermietet)
Fläche 3: „Am Brückelsgraben Nord – Teilbereich II“, Südteil	Erweiterung Logistik- und Distributionszentrum	ca. 4,0 ha	vorgesehene Realisierung 2024 - 2025
Fläche 4: „Am Brückelsgraben Nord – Teilbereich II“, Nordteil	kleinteiliges Gewerbe, Tankstelle, Systemgastronomie, Lkw-Stellplätze	ca. 2,3 ha	vorgesehene Realisierung 2024 bis 2025
Fläche 5: „Mittelfeld Süd“	flächenintensives Gewerbe, Logistik Neuansiedlung	ca. 7,1 ha	vorgesehene Realisierung ab 2024
Fläche 6: „Mittelfeld Nord“	kleinteiliges Gewerbe, überwiegend bereits ortsansässige Betriebe	ca. 6,4 ha	vorgesehene Realisierung ab 2024 bis 2026
Fläche 7: „1. Änderung Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich I“	kleinteiliges Gewerbe, Neuansiedlung und bereits ortsansässige Betriebe	ca. 0,9 ha	vorgesehene bauliche Realisierung ab 2024 bis 2025 – Bebauungsplan rechtskräftig
Summe Gewerbezuwachs (seit 2006)		ca. 33,7 ha	2006 - 2026

II. Anlass des Antrages

Die Stadt Bürstadt hatte bereits am 01. April 2009 einen Antrag auf Zielabweichung vom damals geltenden Regionalplan Südhessen 2000 zur Ausweisung eines Vorranggebiets für Industrie und Gewerbe für die Flächen zwischen der Ortsumgehung Bobstadt im Zuge der B44 sowie der Bahntrasse Frankfurt-Mannheim gestellt. Diesem Zielabweichungsantrag wurde in der Sitzung der Regionalversammlung am 26. Juni 2009 stattgegeben. Die Genehmigung der Zielabweichung wurde der Stadt Bürstadt durch Bescheid vom 07. Juli 2009 schriftlich mitgeteilt. Neben den damals beantragten Gewerbeflächen verfügte die Stadt Bürstadt zum damaligen Zeitpunkt noch über im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbezuwachsflächen im Norden von Bürstadt. Diese Gewerbeflächen wurden zwischenzeitlich entwickelt und bebaut.

Im Rahmen der Genehmigung des Zielabweichungsantrags vom April 2009 wurde ein „Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe – Zuwachs“ in der gesamten Fläche zwischen der B44 und der Bahnstrecke Frankfurt-Mannheim im Bereich östlich des Stadtteils Bobstadt dargestellt. Dieses zeichnerisch im Regionalplan dargestellte Vorranggebiet umfasst eine Fläche von ca. 27,2 ha. Weiterhin wurde in Anlehnung an die Flächennutzungsplandarstellung ein „Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe – Planung“ im Norden des bestehenden Industrie- und Gewerbegebiets „Bürstadt Nord“ dargestellt. Die Darstellung dieses Vorranggebiets umfasst eine Fläche von ca. 16,3 ha. Die beiden im aktuellen Regionalplan Südhessen 2010 dargestellten „Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe- Planung“ umfassen somit eine Fläche von ca. 43,5 ha.

In der Tabelle 3 des Textteils des Regionalplans Südhessen 2010 wurde zum Ziel Z3.4.2-7 des Regionalplans deutlich abweichend von der zeichnerischen Flächendarstellung ein Flächenkontingent von nur 13,0 ha zugelassen.

In der Genehmigung der Zielabweichung im Jahr 2009 wurde die abschnittsweise Entwicklung der zeichnerisch dargestellten Gewerbezuwachsflächen als Auflage bestimmt. In diesem Sinne hat die Stadt Bürstadt bereits im Jahr 2008 durch 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Brückelsgraben“ eine Zuwachsfläche (damalige Flächenreserve des älteren Ursprungsbebauungsplans) von ca. 1,0 ha aktiviert und zwischenzeitlich vollständig genutzt. Mit dem Bebauungsplan „Am Brückelsgraben Nord – Teil 1“ wurde im Jahr 2017 das gemäß Tabelle 3 bzw. Z3.4.2-7 zur Verfügung stehende Gewerbeflächenkontingent von 13,0 ha vollständig ausgeschöpft. Die weitere Entwicklung im Sinne der Zulassung der Zielabweichung im Jahr 2009 bzw. der entsprechenden Flächendarstellung im Regionalplan Südhessen 2010 ist aufgrund des begrenzenden Tabellenwerts nicht mehr möglich.

In rechtswirksamen älteren Bebauungsplänen der Stadt Bürstadt liegen keine Flächenreserven mehr vor. Es bestehen auch keine Konversionsflächen, die entsprechende umzunutzen wären. Durch intensive Bemühungen der Stadt ist es bislang stets gelungen, entstandene Gewerbebrachen jeweils innerhalb kurzer Zeit sinnvollen Folgenutzungen zuzuführen.

Ein weiterer Grund für das Erfordernis der weiteren Gewerbeentwicklung liegt im Bereich der Erschließung bestehender Gewerbegebietsflächen begründet. Die Bahn beabsichtigt bereits seit längerem, den schienengleichen Bahnübergang „BÜ 26 Bobstadt, Strecke 4010, km 25,068“ in Bobstadt zu schließen, um die Bahnstrecke sicherer und leistungsfähiger zu machen. Über diesen Bahnübergang wird bislang noch das Gewerbegebiet „In den Weißen Aspen“ des Stadtteils Bobstadt östlich der Bahnstrecke (siehe Plananlage) erschlossen. Der Bahnübergang stellt bislang die einzige Straßenanbindung des bestehenden Gewerbegebiets dar. Als Ersatz für den konkret terminierten Entfall des entsprechenden Bahnübergangs im Jahr 2024 muss eine neue Anbindung an die B44 realisiert werden, für die bereits ein großer Kreisels in der Bundesstraße B44 mit entsprechender Anschlussoption gebaut wurde.

Die Aufhebung des Bahnübergangs stellt eine Maßnahme zur Erhöhung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Sinne des § 3 EKrG (Eisenbahnkreuzungsgesetz) dar. Zur weiteren Verkehrsabwicklung ist es daher erforderlich, den Bahnübergang BÜ 26 „Bergstraße“ in Bobstadt km 25,068 durch eine geeignete Maßnahme zu ersetzen. Die Erreichbarkeit des Haltepunktes Bobstadt soll für Fußgänger und Radfahrer mit Treppenanlagen und Rampenanlagen links und rechts der Strecke weiterhin gewährleistet bleiben. Dieser Ausbau des Bahnhofhaltepunktes sowie der Bahnsteiganlagen befindet sich derzeit im Bau und wird 2024 abgeschlossen werden. Für den motorisierten Verkehr soll ein Ersatz über eine Verbindungsstraße zwischen dem Ort Bobstadt und der B 44 erfolgen. Der Bahnübergang BÜ 26 wird im Rahmen dieses Projektes im Sommer 2024 vollständig zurückgebaut.

Durch die in Bau befindliche Schließung des Bahnübergangs werden die im Bereich der Gewerbegebietsflächen „Mittelfeld Nord“ und „Mittelfeld Süd“ geplanten Straßen mit Anbindung an den Kreisell B44 erforderlich und sind Gegenstand einer entsprechenden Bauleitplanung der Stadt Bürstadt.

II.1 Allgemeine planerische Vorgaben für die Stadt Bürstadt

Nach Ziffer 3.2.2-3 des RPS sind Mittelzentren mit entsprechendem Flächenangebot Standorte für eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit sowohl für Wohnen wie auch Gewerbe.

Neben den Bestrebungen der Stadt Bürstadt zur Innenentwicklung sollen gemäß G3.4.2-1 „schwerpunktmäßig für den weiteren Bedarf Flächen, die möglichst den Nahverkehrs- und Siedlungsachsen zugeordnet sind, neu ausgewiesen und gesichert werden“. Hier erfüllen die im Regionalplan bereits zeichnerisch dargestellten Flächen genau diese Anforderung in besonderer Weise. Alle Flächen befinden sich unmittelbar an der Regionalachse der B44 unweit des Knotenpunktes mit der Nahverkehrs- und Siedlungsachse B47. Bürstadt ist zudem Kreuzungsort zweier Bahnlinien. Der Gewerbebestandort ist über den bestehenden Haltepunkt Bobstadt zudem optimal durch den Bahnverkehr erschlossen.

Mit dem Autobahnanschluss der B47 bei Lorsch (8,2 km) sowie die Anschlüsse Gernsheim (16,3 km) und Bensheim (13,2 km) ist zudem das bundesweite Autobahnnetz in sehr geringer Entfernung erreichbar.

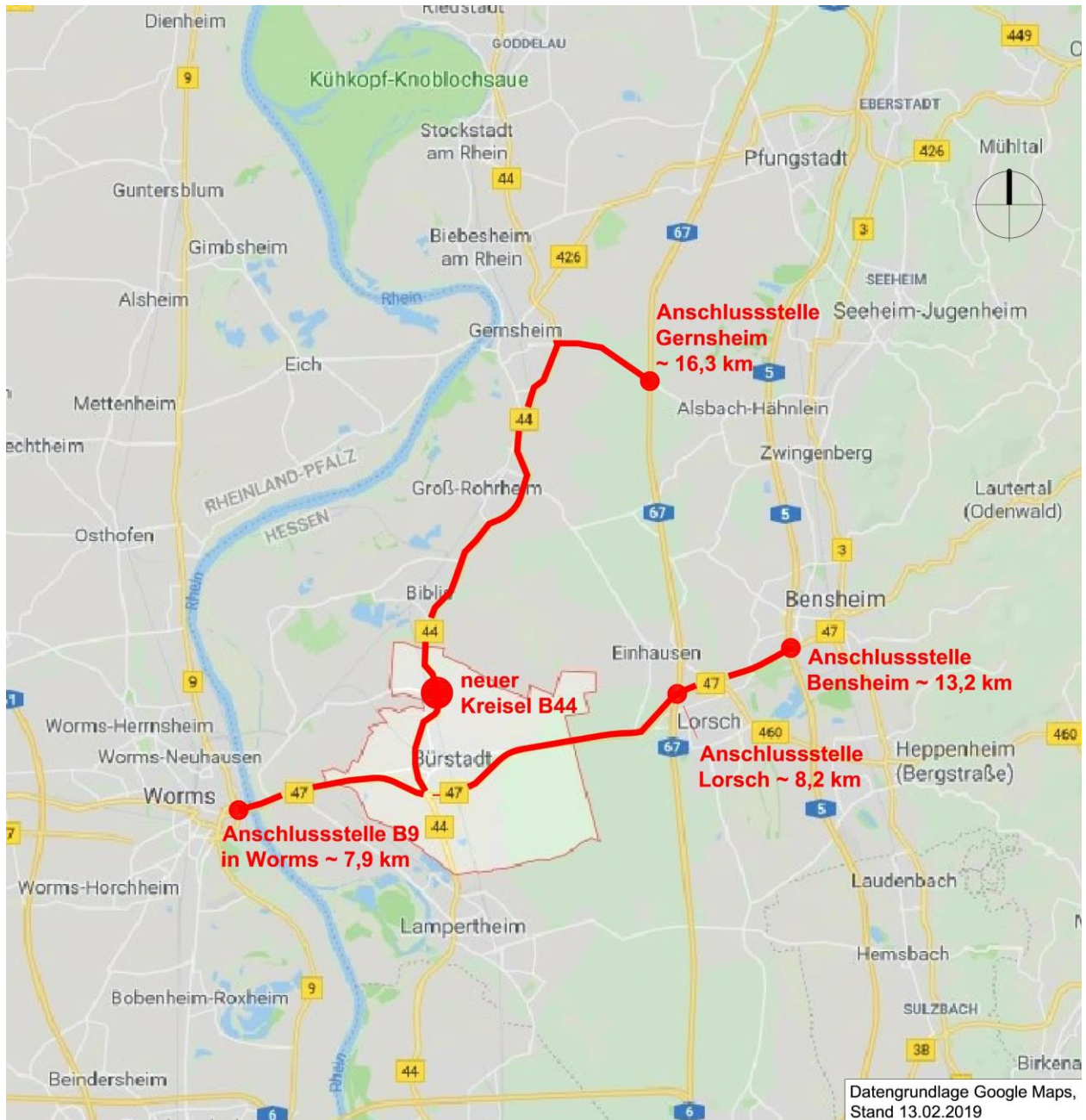


Abbildung 2: Übersichtsplan mit Entfernungsangaben zu wichtigen Anschlussstellen des übergeordneten Straßennetzes

Gemäß Ziel 3.4.2-5 hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung in den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen. Die vorliegende Planung der Stadt Bürstadt entspricht diesem Ziel.

Neben den Siedlungsflächen stellt der Regionalplan verschiedene Ziele des Umwelt- und Naturschutzes dar, die für die vorliegende Planung ebenfalls von wesentlicher Bedeutung sind. Die entsprechenden Ziele werden in der konkreten Bauleitplanung berücksichtigt. So werden durch geeignete Festsetzungen die Anforderungen an den Lärmschutz gemäß Grundsatz G4.9-1 des RPS erfüllt und gesichert. Die geplante Gewerbenutzung steht hierdurch nicht im Widerspruch zu den überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Siedlungsbereichen in Bobstadt.

Die geplanten Gewerbeflächen liegen deutlich außerhalb von Schutzgebieten gem. NATURA 2000 (Vogelschutzgebiete, FFH-Schutzgebiete). Eine erhebliche Beeinträchtigung entsprechender Gebiete kann aufgrund des Abstands der Gewerbeflächen zu den nächstgelegenen Schutzgebieten ausgeschlossen werden.

Im Regionalen Entwicklungskonzept 2019 waren die Flächen „Mittelfeld Süd“ und „Brückelsgraben Nord – Teil II“ als prioritäre Flächen für eine Gewerbeentwicklung dargestellt.

III. Auswirkungen der beantragten Abweichungen von Zielen des Regionalplans

III.1 Städtebauliche Auswirkungen

Die vorliegend beantragte Zulassung einer Gewerbeflächenentwicklung von bis zu 33,7 ha bleibt flächenmäßig hinter der zeichnerischen Darstellung der „Vorranggebiete Gewerbe und Industrie – Planung“ im Bereich Bürstadt und Bobstadt zurück. Die entsprechenden Entwicklungen sind dort grundsätzlich regionalplanerisch vorgesehen. Die städtebaulichen Auswirkungen betreffen vor allem die Veränderung des Landschaftsbildes und des Ortsbildes, den Verlust von Landwirtschaftsfläche, immissionsschutzrechtliche und verkehrliche Belange sowie die Eingriffe in Natur und Landschaft. Die entsprechenden Themen wurden im Rahmen der Bauleitplanverfahren ermittelt und beurteilt sowie in die Abwägungsentscheidung einbezogen.

III.2 Landwirtschaft

Der Verlust an Landwirtschaftsfläche ist innerhalb der im Regionalplan dargestellten Vorranggebiete vorgezeichnet. Die zwischen dem neuen Kreis, der neuen Gewerbestraße und dem Gewerbegebiet „Brückelsgraben Nord, Teilbereich I“ gelegenen Flächen „Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich II“ wurden bereits durch einen gewerblichen Vorhabenträger erworben. Der entsprechende Grunderwerb erfolgte in enger Abstimmung mit den bewirtschaftenden Landwirten. Für diese wurden teilweise Ersatzflächen gefunden und im Übrigen Entschädigungen gezahlt. In keinem Fall wurden existenzielle Gefährdungen ausgelöst.

III.3 Verkehrsentwicklung und Verkehrserschließung

Die Verkehrsentwicklung der Plangebietsflächen kann über das Bundesstraßennetz und mit den Anschlussstellen Lorsch und Gernsheim in geringer Entfernung über das Autobahnnetz abgewickelt werden (siehe Abbildung 2). Die entsprechende Verkehrsinfrastruktur ist vorhanden bzw. wird durch den geplanten Ausbau der B 47 zwischen Worms und Lorsch noch verbessert. Mit dem neuen Kreisverkehrsplatz im Zuge der B44 wurden die Neubauflächen leistungsfähig an die Bundesstraße angebunden.

Hinsichtlich des Bahnverkehrs liegen die Flächen in Bobstadt unmittelbar am dortigen Haltepunkt. Die Mitarbeiter der anzusiedelnden Betriebe können somit über den Schienenweg zur Arbeit fahren. Mit dem geplanten S-Bahn-Ausbau und dem „Deutschland-Takt“ wird diese Anbindung in absehbarer Zeit noch wesentlich attraktiver.

Im Auftrag von Hessen Mobil wurde die Verkehrsentwicklung in Südhessen durch das Büro Habermehl und Follmann aus Rodgau untersucht. Durch dieses Büro erfolgten auch die verkehrstechnische Begleitung des Neubaus des Kreisels an der B44 und der Nachweis der entsprechenden Leistungsfähigkeit für die entsprechende Verkehrsanbindung der geplanten Gewerbeflächen.

III.4 Belange des Immissionsschutzes

Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden auf Ebene der Bebauungspläne durch Schallemissionskontingente gelöst. Hierzu wurde bereits ein Gesamtkonzept aufgestellt, das insbesondere die Wohnnutzung im Stadtteil Bobstadt vor unzulässigen Immissionsbelastungen schützt. Die Lage der Gebiete ist im Übrigen vor allem auch deshalb günstig, weil die Verkehrsentwicklung ohne Belastung von Wohngebieten direkt über das klassifizierte Bundesstraßennetz abgewickelt werden kann.

III.5 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft werden bzw. wurden in den jeweiligen Bauleitplanverfahren ermittelt, bewertet und ausgeglichen. Auch die Themen des Artenschutzes können durch Maßnahmen wie Blühstreifen oder Maßnahmen an dem Mühlgraben ohne artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in der Planung berücksichtigt werden. Im Plangebiet bestehen außer den unmittelbar an den Mühlgraben anschließenden Uferbereichen keine geschützten Biotope. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind daher vergleichsweise gering und werden über Maßnahmen des Öko-Kontos der Stadt Bürstadt sowie ergänzende Maßnahmen der Öko-Agentur Hessen vollständig ausgeglichen.

Unmittelbare Beeinträchtigungen von Natura 2000-Flächen oder nach Bundes- oder Landesrecht geschützter Biotope sind nicht zu erkennen. Entsprechende Flächen befinden sich erst in größerer Entfernung, so dass auch mittelbare erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen sind.

III.6 Belange der Landwirtschaft

Die zur Gewerbenutzung vorgesehenen Bereiche werden derzeit noch überwiegend landwirtschaftlich genutzt. In den Plangebieten „Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich I“ und „Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich II“ wurden bereits alle zur Gewerbeentwicklung vorgesehenen Grundstücke durch einen Vorhabenträger erworben, der sich in einem städtebaulichen Vertrag gegenüber der Stadt Bürstadt zur entsprechenden Gewerbeflächenentwicklung verpflichtet hat. Der Grunderwerb erfolgte in Abstimmung mit den betroffenen Landwirten. Der Flächenverlust wurde teilweise durch Ersatzflächen kompensiert. In keinem Fall wurde die Existenz der bewirtschaftenden Betriebe gefährdet.

Die Stadt beabsichtigt auch die Flächen in Bobstadt „Mittelfeld Süd“ und „Mittelfeld Nord“ im Dialog mit der Landwirtschaft zu entwickeln. In den entsprechenden Flächen bestehen neben Ackerflächen auch umfangreiche Pferdekoppeln der privaten Tierhaltung sowie eine größere Obstbaumplantage deren überwiegender Ertrag an Äpfeln an Keltereien im Rhein-Main-Gebiet vermarktet wird. Die Stadt beabsichtigt, im Rahmen der Bodenordnung mit den betroffenen Landwirten Möglichkeiten der Flächenkompensation zu erörtern, um auch hier Existenzgefährdungen auszuschließen.

Um den Flächenverlust der Landwirtschaft zu minimieren, wurde bereits vor einiger Zeit in enger Abstimmung mit den Landwirten ein Ausgleichsflächenkonzept erarbeitet und ein städtisches Öko-Konto angelegt. Die dort für naturschutzfachliche Aufwertungen festgelegten Flächen waren vormals schlecht zur landwirtschaftlichen Nutzung geeignete Flächen, die gebündelt eine hohe naturschutzfachliche Aufwertung ergaben. Es ist vorgesehen, die Gewerbegebieteentwicklungen möglichst weitgehend über dieses Öko-Konto sowie das Öko-Konto der Öko-Agentur auszugleichen.



Abbildung 3: Luftbild der geplanten Gewerbeflächen mit den bereits realisierten Geweбенutzungen im Bereich „Am Brückelsgraben, Teilbereich I“ (Quelle: Open Street Map)

III.7 Wasserwirtschaftliche Belange

Die Planung liegt außerhalb von im ROPS ausgewiesenen „Vorbehaltsgebieten für den Grundwasserschutz“

Die Belange der durch die Planung berührten Gräben als Oberflächengewässer werden in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Aufgrund der bereits realisierten Geweбенutzungen im Bereich „Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich I“ ist bekannt, dass eine Niederschlagswasserversickerung innerhalb der Gewerbeflächen grundsätzlich möglich ist. Auch in den folgenden Gewerbegebieten wird bzw. wurde daher die Versickerung des Niederschlagswassers festgesetzt. Die zu begrünenden Dachflächen mindern zudem den zu versickernden Niederschlagswasseranfall.

IV. Abweichung von dargestellten Zielen des Regionalplans

In dem Bereich zwischen der B44 und der im Bereich des Bebauungsplans „Brückelsgraben Nord, Teilbereich I“ neu hergestellten Gewerbestraße betrifft die beabsichtigte Ausweisung von Gewerbefläche die zeichnerische Darstellung eines „Vorranggebiets für die Landwirtschaft“, sowie eines „Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen“ und des „Regionalen Grünzugs“ in einer Fläche von ca. 3,5 ha. Diese Inanspruchnahme entsprechender Vorranggebiete wird durch die im Rahmen der Bauleitplanung festgesetzten Ausgleichsflächen im Gebiet „Im Mittelfeld“ teilweise kompensiert. Die Kompensation der Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs soll im Übrigen nach Vorstellung der Stadt im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans Südhessen in den Flächen nordwestlich des Stadtteils Bobstadt flächengleich kompensiert werden. (siehe nachfolgende Abbildung).

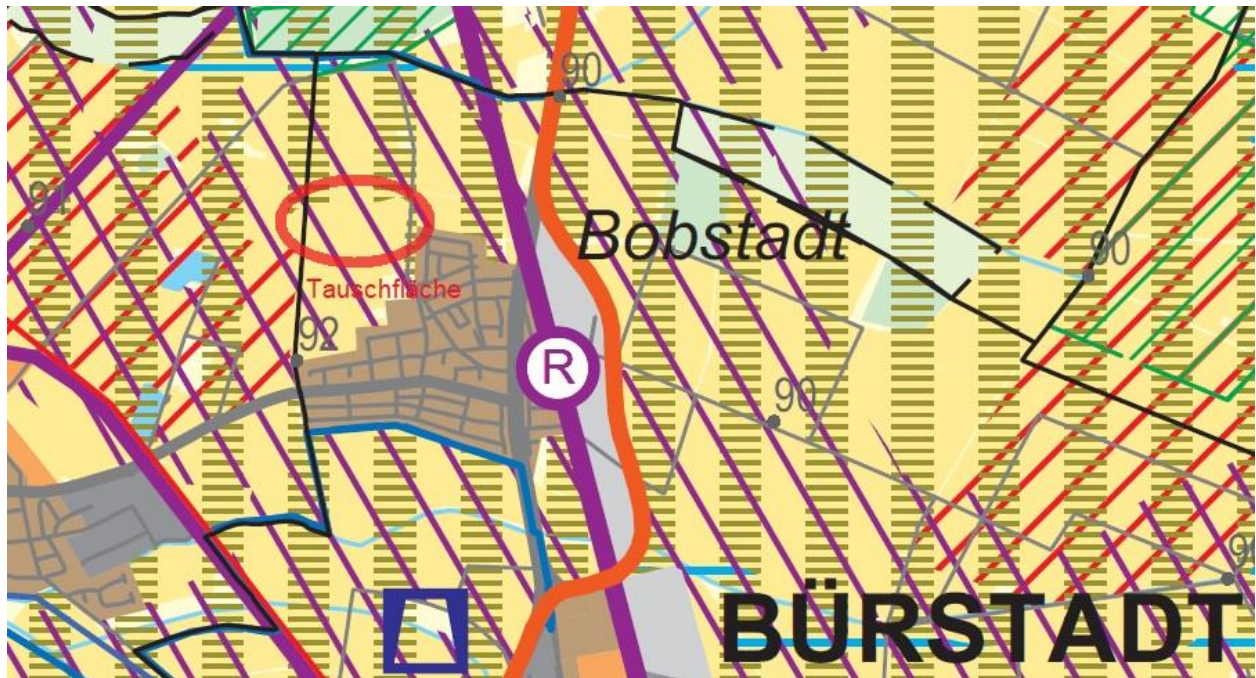


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 mit Angabe der Lage der vorgeschlagenen Kompensationsfläche für den „Regionalen Grünzug“.