

Stadt Riedstadt, Stadtteil Wolfskehlen

Antrag

Zielabweichung zum Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

im Bereich des Gewerbegebietes „Auf dem Forst III“

Kurzfassung

Stand: 22.06.2022

Projektnummer: 22-2688

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 Riedstadt beantragt die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gemäß § 6 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) im Bereich des geplanten Gewerbegebietes „Auf dem Forst III“

1. Veranlassung und Ziel des Abweichungsantrages sowie Erforderlichkeit der Abweichung

Aufgrund des Ansiedlungsinteresses eines zukunftsorientierten Unternehmens aus dem südhessischen Raum mit einem hohen Flächenbedarf zur langfristigen betrieblichen Entwicklung ist seitens der Stadt Riedstadt beabsichtigt, im Bereich „Auf dem Forst III“ im Stadtteil Wolfskehlen ein entsprechendes Gewerbegebiet städtebaulich zu entwickeln und zu erschließen. Konkret hat die als Hersteller von E-Bikes und Cargo-Bikes bekannte Firma RIESE & MÜLLER GMBH mit Sitz in der südhessischen Gemeinde Mühlthal mit der Stadt Riedstadt bereits eine schriftliche Absichtserklärung zum Erwerb der gesamten gewerblich nutzbaren Flächen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes vereinbart. 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.

Auf dem Baugrundstück soll in der ersten Ausbaustufe insbesondere ein modernes Warenlager entstehen, um über höhere Warenbestände auch bei Verzögerungen innerhalb der Lieferketten und Unregelmäßigkeiten in der Beschaffung die Produktion im Unternehmen sicherstellen zu können. Zwar wurden in den letzten Jahren die Lagerbestände des Unternehmens bereits deutlich erhöht und verschiedene dezentrale Außenlager im Rhein-Main-Gebiet angemietet, was jedoch mit einem hohen logistischen Aufwand und insbesondere auch mit Verkehrsbewegungen einhergeht, die nicht nur aus betriebswirtschaftlicher Sicht vermieden werden sollen. Darüber hinaus werden in der ersten Ausbaustufe auch bereits Flächen für die Produktion und die zugehörige Verwaltung geschaffen. Am geplanten Unternehmensstandort in Wolfskehlen, der zusätzlich zum Stammsitz in Mühlthal geschaffen werden soll, können Produktion und Lager somit künftig unmittelbar zusammengeführt und hinsichtlich der Betriebsabläufe optimiert werden, sodass der anhaltend positiven wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens die erforderlichen baulichen und betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten gegenübergestellt werden können und auch langfristig ein weiteres unternehmerisches Wachstum möglich ist. Der Stammsitz in Mühlthal bietet hingegen keine weitere Möglichkeit zur Erweiterung der Betriebsflächen, gleichwohl beabsichtigt das stark in Südhessen verwurzelte Unternehmen in der Region Darmstadt ansässig zu bleiben. Mit der geplanten Entwicklung des Gewerbegebietes kann somit nicht nur ein wesentlicher Beitrag zur gewerblichen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Stadt Riedstadt, sondern der Region insgesamt geleistet werden. Hierfür spricht auch, dass mit der Ansiedlung der Firma RIESE & MÜLLER GMBH am Standort Wolfskehlen mittelfristig bis zu 800 neue Arbeitsplätze geschaffen werden sollen.

Da der Bereich des Plangebietes vollständig als Außenbereich zu bewerten ist, bedarf es zur Umsetzung der Planung der Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie einer teilräumlichen Änderung des Flächennutzungsplanes. Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene städtebauliche Entwicklung und Erschließung des Gewerbegebietes geschaffen werden. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Der Flächennutzungsplan der Stadt Riedstadt wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes teilräumlich entsprechend geändert.

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“ (siehe schraffierter Bereich in der nachfolgenden Übersichtskarte) sowie zum Teil überlagernd als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion“ und „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ festgelegt.

Abgrenzung des Plangebietes



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

Nach der raumordnerischen Zielvorgabe 3.4.2-4 im Textteil des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 hat die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten jedoch innerhalb der in der Regionalplankarte 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. Dieser raumordnerischen Zielvorgabe kann im Zuge der Planung nicht entsprochen werden.

Zudem erfolgt die Bauleitplanung im Bereich der rd. 8,3 ha umfassenden nördlichen Teilfläche nicht nur außerhalb eines „Vorranggebietes für Industrie- und Gewerbe“, sondern auch in einem Bereich der raumordnerisch als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ festgelegt ist. Nach der im Textteil des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 enthaltenen raumordnerischen Zielvorgabe 10.1-10 hat im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Demnach sind der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan sowie die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Schließlich wird im Zuge der geplanten Ausweisung eines Gewerbegebietes von insgesamt 12,8 ha Bruttobauland das im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 zugewiesene Gewerbeflächenkontingent nunmehr überschritten.

Die Stadt Riedstadt beantragt 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.

2. Auseinandersetzung mit den entgegenstehenden Zielen des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010

Der südliche Bereich des Plangebietes ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 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“ festgelegt, sodass die Abweichungstatbestände im Wesentlichen durch den landwirtschaftlichen Vorrang im nördlichen Bereich des Plangebietes ausgelöst werden.

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 nur zum Teil im Einklang mit der o.g. Zielvorgabe.

Die im Stadtgebiet Riedstadt nach dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand“ sind bis auf einzelne Vorhalteflächen ansässiger Unternehmen weitgehend bebaut und gewerblich genutzt. Ein gewerblich nutzbares Baugrundstück in der vorliegend von der Firma RIESE & MÜLLER GMBH angefragten erforderlichen Größe steht demnach nicht zur Verfügung. Zudem sind im Stadtgebiet Riedstadt nach dem Regionalplan Südhessen 2010 keine „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung“ ausgewiesen.

Der raumordnerischen Zielvorgabe Z3.4.2-4 kann im Zuge der Planung demnach nur im Bereich der rd. 4,5 ha umfassenden südlichen Teilfläche, die raumordnerisch als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ festgelegt ist, entsprochen werden.

Die geplante Darstellung von „Gewerblichen Bauflächen“ auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung und die geplante Festsetzung eines Gewerbegebietes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Forst III“ erfolgt jedoch im Bereich der rd. 8,3 ha umfassenden nördlichen Teilfläche nicht nur außerhalb eines „Vorranggebietes für Industrie- und Gewerbe“, sondern auch in einem Bereich der raumordnerisch als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ festgelegt ist. Demnach sind der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan und die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst.

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 Riedstadt ist im System der zentralörtlichen Gliederung raumordnerisch als Unterzentrum mit dem zentralen Ortsteil Goddelau eingestuft. Entsprechend dieser Einstufung wird der Stadt Riedstadt im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 eine mögliche Inanspruchnahme von insgesamt 16 ha Fläche für gewerbliche Nutzungen zugestanden. Für dieses regionalplanerisch zugewiesene Gewerbeflächenkontingent ist der Betrachtungszeitraum seit 2006 relevant. Dieses Kontingent wurde zwar bislang nicht vollständig ausgeschöpft, angesichts der Größe des Gewerbegebietes „Auf dem Forst II“ von rd. 4,9 ha und der vorliegend geplanten Ausweisung eines Gewerbegebietes von insgesamt 12,8 ha Bruttobauland wird das Gewerbeflächenkontingent nunmehr überschritten.

In der Stadt Riedstadt wurden in den letzten Jahren nur wenige Gewerbeflächen neu ausgewiesen. Die gewerbliche Entwicklung hat sich im Wesentlichen auf die bereits erschlossenen Gewerbegebiete konzentriert, wo im Zuge verschiedener Bauleitplanungen Flächen optimiert und Folgenutzungen bauplanungsrechtlich vorbereitet werden konnten.

Mit der Firma RIESE & MÜLLER GMBH hat nun ein zukunftsorientiertes Unternehmen aus dem südhessischen Raum mit einem hohen Flächenbedarf zur langfristigen betrieblichen Entwicklung ein konkretes Ansiedlungsinteresse bekundet und es wurde mit der Stadt Riedstadt bereits eine schriftliche Absichtserklärung zum Erwerb der gesamten gewerblich nutzbaren Flächen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes vereinbart. Demnach handelt es sich bei der geplanten Gewerbegebietsausweisung nicht um eine reine Angebotsplanung, sondern um die Schaffung dringend benötigter zusätzlicher Betriebsflächen an einen zweiten Standort, die letztlich der Standortsicherung des Unternehmens in Südhessen dienen.

Mit der Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes kann somit nicht nur ein wesentlicher Beitrag zur gewerblichen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Stadt Riedstadt, sondern der Region insgesamt geleistet werden. Hierfür spricht auch, dass mit der Ansiedlung der Firma RIESE & MÜLLER GMBH am Standort Wolfskehlen mittelfristig bis zu 800 neue Arbeitsplätze geschaffen werden sollen.

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 südliche Bereich des Plangebietes ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 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“ festgelegt. Demnach sind der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan sowie die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes im nördlichen Bereich des Plangebietes nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Im Zuge der Erschließung und städtebaulichen Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen, sodass eine Betroffenheit öffentlicher und privater Belange der Landwirtschaft gegeben ist. 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.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens der Stadt Riedstadt wird eine detaillierte Landwirtschaftsverträglichkeitsstudie zur gutachterlichen Darlegung und Berücksichtigung der berührten öffentlichen und privaten Belange der Landwirtschaft mit gegebenenfalls anschließenden Existenzgefährdungsgutachten erstellt, sodass die Belange der Landwirtschaft mit dem erforderlichen Gewicht gewürdigt und berücksichtigt werden können. Im Rahmen der Verträglichkeitsstudie werden seitens des Gutachters die konkreten Auswirkungen auf den Sektor Landwirtschaft überprüft und gegebenenfalls sektorale Anpassungsmaßnahmen vorgeschlagen. Zunächst wird die sektorale Betroffenheit ermittelt, während in einem zweiten Schritt konkrete Bewertungen und Entschädigungsermittlungen vorgenommen werden. Die Verträglichkeitsstudie umfasst im Einzelnen die Ermittlung der landwirtschaftlichen Struktur des Untersuchungsgebietes, die Ermittlung der Betroffenheit der Betriebe, die Bewertung der Betroffenheit und die Ermittlung von Minderungsmaßnahmen.

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

Für die beantragte Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 sprechen insbesondere die nachfolgenden Gründe:

- Im Stadtteil Wolfskehlen befindet sich 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 den Inhalten und Empfehlungen des Siedlungsflächenkonzeptes der Stadt Riedstadt von 2018.
- Mit der Planung wird 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.
- Bei der geplanten Gewerbegebietsausweisung handelt es sich um die Schaffung dringend benötigter zusätzlicher Betriebsflächen an einen zweiten Standort, die der Standortsicherung eines bereits in Südhessen ansässigen zukunftsfähigen Unternehmens dienen.
- Ein gewerblich nutzbares Baugrundstück in der erforderlichen Größe steht im Stadtgebiet Riedstadt nicht zur Verfügung. Zudem sind im Stadtgebiet Riedstadt keine „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung“ ausgewiesen.
- In der Stadt Riedstadt wurden in den letzten Jahren nur wenige Gewerbeflächen neu ausgewiesen. Die gewerbliche Entwicklung hat sich im Wesentlichen auf die bereits erschlossenen Gewerbegebiete konzentriert, wo im Zuge verschiedener Bauleitplanungen Flächen optimiert und Folgenutzungen bauplanungsrechtlich vorbereitet werden konnten.
- Mit der Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes kann ein wesentlicher Beitrag zur gewerblichen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Stadt Riedstadt und der Region Südhessen insgesamt geleistet werden.
- Die Entwicklung des Standortes dient der Schaffung von qualifizierten Arbeitsplätzen und der Reduzierung von Pendlerbewegungen. Zudem kann durch die räumliche Nähe von Wohnen, Arbeiten und Versorgen langfristig eine nachhaltige Siedlungsstruktur im Stadtgebiet geschaffen werden.
- Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens der Stadt Riedstadt wird eine detaillierte und bereits beauftragte Landwirtschaftsverträglichkeitsstudie zur gutachterlichen Darlegung und Berücksichtigung der berührten öffentlichen und privaten Belange der Landwirtschaft mit gegebenenfalls anschließenden Existenzgefährdungsgutachten erstellt, sodass die Belange der Landwirtschaft mit dem erforderlichen Gewicht gewürdigt und berücksichtigt werden können.