

Antrag der Stadt Butzbach auf Änderung der Nebenbestimmung (Maßgabe 4) aus dem Abweichungsbescheid der mit Schreiben vom 15. Dezember 2015 mitgeteilten Entscheidung über die Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, um im Bebauungsplan „Schorbachstraße Süd“ ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO ausweisen zu können.

Entscheidung

Maßgabe 4 des Abweichungsbescheides vom 15. Dezember 2015 wird aufgehoben.

Begründung

I.

Mit dem vorgenannten Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung strebte die Stadt Butzbach eine Lageoptimierung der Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung durch Neuordnung und Umwidmung innerhalb der festgelegten Siedlungsflächen bzw. durch Flächentausch an, um die entstandenen Potentiale weiter zu stärken und nutzen zu können. Bestandteil des Flächentausches war der Bereich C (An der Schorbachstraße), der im Gegenzug der Darstellungen von Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe im Stadtgebiet in ein Vorranggebiet für Landwirtschaft umgewidmet werden sollte.

Die damalige Zielabweichungsentscheidung erfolgte u.a. unter der Maßgabe Nr. 4. Demnach gilt:

„Zur Sicherung der neuen, gemäß Ziffer III.1 im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 darzustellenden 11,5 ha Vorranggebiete Landwirtschaft auf den Teilantragsflächen C und/oder D bedürfen künftige Änderungen des Regionalen Flächennutzungsplans 2010, die diese Kompensationsflächen betreffen, eines erneuten Abweichungsverfahrens.“

Die Stadt Butzbach hat die planerische Absicht, die im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ursprünglich dargestellten gewerblichen Bauflächen östlich des Aldi-Zentrallagers bis zur Bundesautobahn BAB 5 für ein Industriegebiet baulich zu entwickeln.

Das Plangebiet biete aufgrund der guten Verkehrsanbindung und einer immissionsverträglichen Lage grundsätzlich gute Standortvoraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung sowohl für verkehrs- und flächenintensive Unternehmen (bspw. aus dem Logistikbereich) als auch für kleinteiligere Gewerbebetreibende.

Gleichzeitig bestehe die Möglichkeit, die Erweiterungsabsichten für das Aldi-Zentrallager zu unterstützen und innerhalb des geplanten Industriegebietes eine entsprechende Fläche für eine betriebliche Erweiterung vorzusehen, wodurch das Unternehmen und die damit verbundenen Arbeitsplätze langfristig in der Stadt Butzbach gebunden werden können. Neben den konkret vorliegenden Erweiterungsabsichten des ansässigen Unternehmens lägen der Stadt Butzbach eine Warteliste (Stand: 02/2023) mit einem Flächenbedarf von rd. 46 ha von Unternehmen mit mittlerer Größe sowie Anfragen von Unternehmen mit einem deutlich größeren Flächenbedarf vor, die den städtebaulichen Handlungsbedarf zur Ausweisung neuer Gewerbeflächen begründet.

Dieser Planung steht die o.g. Nebenbestimmung aus dem Abweichungsbescheid vom 15. Dezember 2015 formal entgegen.

II.

Mit der o.g. Nebenbestimmung wurde die Stadt Butzbach verpflichtet, beim Regionalverband FrankfurtRheinMain die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 dahingehend zu beantragen, dass zwischen dem Aldi- Zentrallager und der Bundesautobahn BAB 5 anstelle der im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 dargestellten gewerblichen Baufläche (Vorranggebiet Industrie und Gewerbe) eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird.

Bei Formulierung der Nebenbestimmung wurde allerdings verkannt, dass mit der (isolierten) Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans ausschließlich bauleitplanerische Darstellungen geändert werden können, § 9 Abs. 6 HLPG. Das bedeutet, dass die im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 getroffene gemeinsame Ausweisung des Gebiets als gewerbliche Baufläche / Vorranggebiet Industrie und Gewerbe davon unberührt bleibt. Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 enthält nach wie vor – unverändert – die Darstellung einer gewerblichen Baufläche und damit die Festlegung eines Vorranggebiets Industrie und Gewerbe.

Daher wurde eine Abweichung zugunsten der Stadt Butzbach unter anderem auch insoweit zugelassen, als ein als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe festgelegtes Gebiet mit der Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft überlagert werden sollte.

Aus diesem Grund ist – entgegen des Wortlauts der Nebenbestimmung – kein förmliches Abweichungsverfahren erforderlich. Nichts desto trotz ist der Nebenbestimmung die Vorstellung der Regionalversammlung Südhessen zu entnehmen, dass die fragliche Fläche – entgegen der Festlegung im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 – der Landwirtschaft zur Verfügung stehen soll. Die Regionalversammlung Südhessen hat daher drüber zu befinden, ob auch nach acht Jahren an der fraglichen Nebenbestimmung festgehalten werden soll. Daher hat die obere Landesplanungsbehörde die Stadt Butzbach aufgefordert, diesbezüglich eine Entscheidung der Regionalversammlung Südhessen herbeizuführen.

Die Stadt Butzbach hat in Folge der o.g. Nebenbestimmung die fragliche Fläche seitdem keiner landwirtschaftsfremden Nutzung zugeführt. Zwischenzeitlich ist der Bedarf an Gewerbeflächen erheblich gestiegen. Die Stadt Butzbach hat in ihrer Unterlage zur Beteiligung der Regionalversammlung Südhessen überzeugend dargelegt, dass die Fläche zwischen dem Aldi- Zentrallager und der Bundesautobahn BAB 5 – insbesondere verkehrlich – hervorragend zur Nutzung für gewerbliche Zwecke (auch im Bereich Logistik) geeignet ist. Die Aufhebung der Nebenbestimmung 4 aus dem Abweichungsbescheid vom 15. Dezember 2015 biete zudem die Möglichkeit zur Erweiterung des Aldi- Zentrallagers. Dies biete Planungssicherheit für Aldi und sichere damit langfristig den Standort Butzbach mit den dort vorhandenen Arbeitsplätzen.

Vor diesem Hintergrund hält die Regionalversammlung Südhessen die Aufhebung der Nebenbestimmung 4 des Bescheides vom 15. Dezember 2015 für zweckmäßig.

Darmstadt, September 2023

RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.14/5-2023/2

Gez.: Markus Langsdorf

Tel.: 5693