

Stadt Butzbach, Stadtteil Nieder-Weisel

Antrag

zur Änderung der Nebenbestimmung aus dem Abweichungsbescheid vom 15.12.2015

im Bereich des Bebauungsplanes „Schorbachstraße Süd“

Stand: 08.09.2023

Projektnummer: 21-2428

Projektleitung: Roeßing

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

Antrag	2
1. Vorbemerkung	3
1.1 Veranlassung, Beschreibung und Notwendigkeit des Vorhabens	3
1.2 Standortalternativen	5
2. Ziele und Grundsätze der Raumordnung	6
3. Zusammenfassung	13

Geltungsbereich Bebauungsplan „Schorbachstraße Süd“ (Stand Vorentwurf)



genordet, ohne Maßstab

Antrag

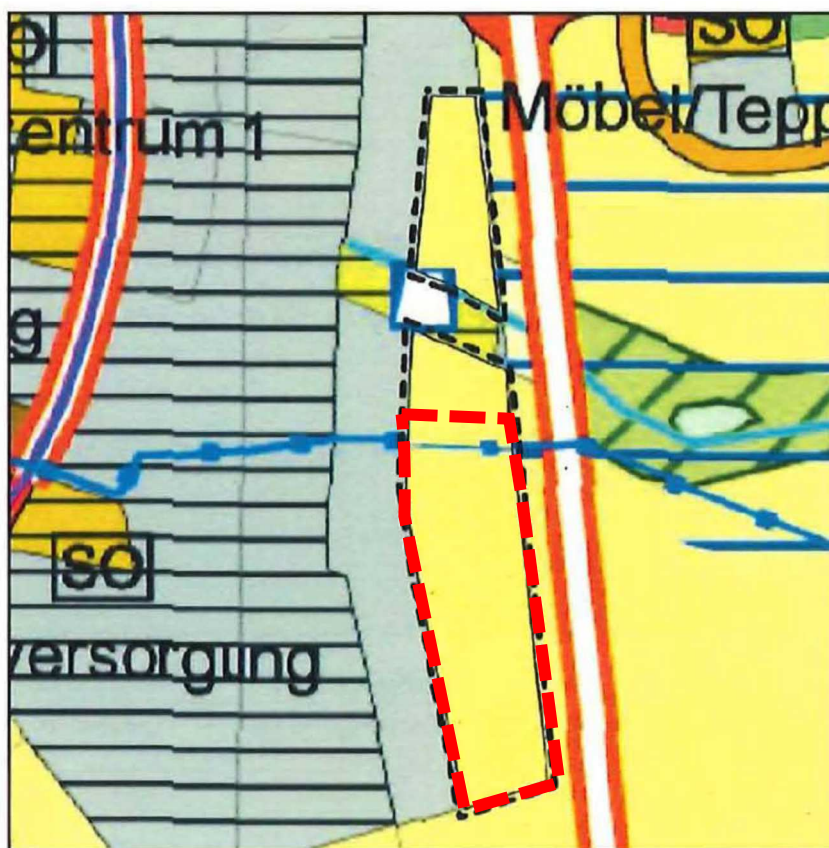
Die Stadt Butzbach beantragt hiermit die Änderung der Nebenbestimmung (Maßgabe 4) aus dem Abweichungsbescheid der mit Schreiben vom 15.12.2015 mitgeteilten Entscheidung über die Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, um im Bebauungsplan „Schorbachstraße Süd“ ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO ausweisen zu können.

Mit dem damaligen 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.

Tauschfläche C mit Eintragung der Antragsfläche im Bereich „Schorbachstraße Süd“



genordet, ohne Maßstab

1. Vorbemerkung

1.1 Veranlassung, Beschreibung und Notwendigkeit des Vorhabens

Die Stadt Butzbach hat in den letzten Jahren aufgrund von Veränderungen der städtebaulichen Rahmenbedingungen und privatwirtschaftlichen Expansionsbestrebungen eine Neuordnung von Gewerbegebieten vorgenommen. So fand im Bereich nördlich der Ostumgehung eine großräumige Umstrukturierung durch Umwidmung von überwiegend "Wohnbaufläche" in "Gewerbliche Bauflächen" und "Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter - Baustoffgroßhandel" statt. Um der starken Nachfrage von ansiedlungswilligen Unternehmen im Magna-Park Rechnung zu tragen, wurde hierzu ebenfalls die Erweiterung des Gewerbe- und Logistikstandorts planungsrechtlich vorbereitet. Dennoch gilt es, auch künftig ein entsprechendes Angebot an Gewerbegrundstücken vorzuhalten, um die Stadt Butzbach langfristig als Gewerbe- und Arbeitsplatzstandort zu sichern und stetig weiterzuentwickeln. Aufgrund der derzeit fehlenden Grundstücksverfügbarkeit besteht die städtebauliche Notwendigkeit der Neuausweisung eines Industriegebietes, um auch im regionalen Wettbewerb mit attraktiven Flächenpotentialen und einer günstigen Verkehrsanbindung weiterhin konkurrenzfähig bleiben zu können.

Es besteht daher die planerische Absicht, die teilweise im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (Reg-FNP) dargestellten gewerblichen Bauflächen östlich des Aldi-Zentrallagers bis zur Bundesautobahn 5 (BAB 5) für ein Industriegebiet baulich zu entwickeln. Das Plangebiet bietet 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 besteht 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 liegt 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.

Zur Verfolgung der dargelegten städtebaulichen Ziele hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach hierzu in ihrer Sitzung am 02.03.2021 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Schorbachstraße Süd“ gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 09.08.2021 bis 10.09.2021 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden parallel beteiligt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt mitgeteilt, dass die vorgesehene Fläche (nach dem Flächentausch im Rahmen der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gebiete „Südliche Erweiterung Magna-Park“ sowie „An der Schorbachstraße - Süd“) teilweise innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) dargestellten „Gewerblichen Baufläche“ liegt. Zum überwiegenden Teil liegt das Planungsgebiet in einer „Fläche für die Landbewirtschaftung“ bzw. in einem „Vorranggebiet für Landwirtschaft“. Aus den Nebenbestimmungen der, mit dem zuvor beschriebenen Flächentausch in Zusammenhang stehenden, Abweichungszulassung aus dem Jahr 2015 geht hervor:

„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.“

Auszug aus der damaligen Abweichungsentscheidung aus dem Jahr 2015

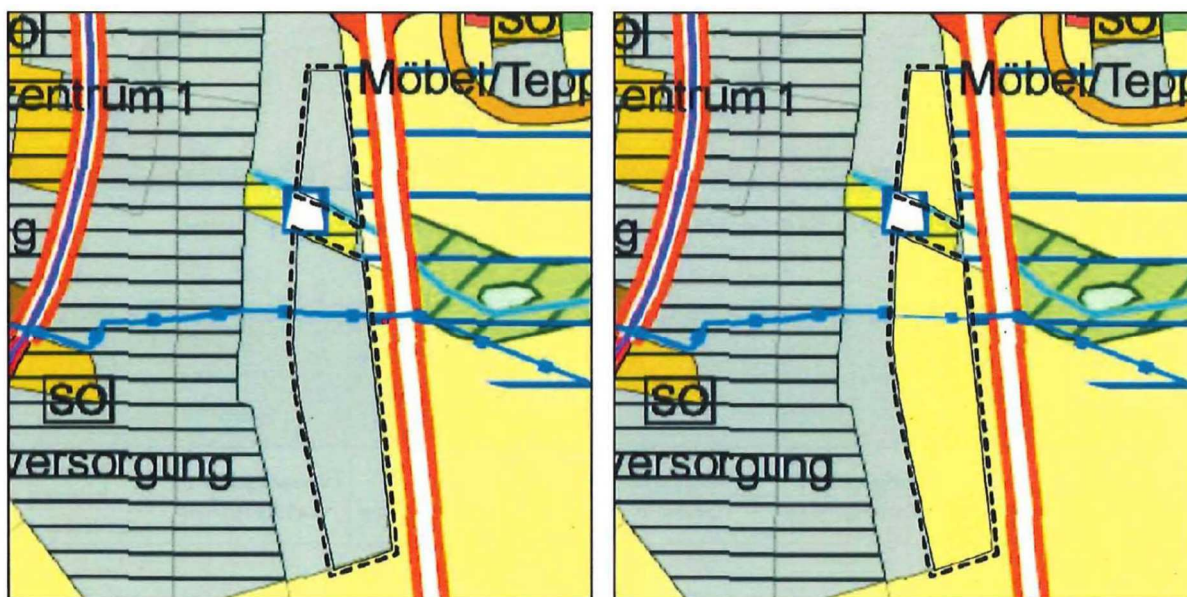


Abbildung 4: Teilantragsfläche C - Gegenüberstellung der derzeitigen Situation mit der Planung

Zwischenzeitlich haben Abstimmungsgespräche mit dem Regierungspräsidium Darmstadt und dem Regionalverband FrankfurtRheinMain (17.11.2021 und 06.12.2021) zu dieser Thematik stattgefunden. Nach erfolgter Abstimmung besteht nicht weiter die Notwendigkeit eines formellen Zielabweichungsverfahrens in Bezug auf ein „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ entsprechend der Zielabweichungsentscheidung aus dem Jahr 2015. Es wurde sich darauf verständigt, dass ein Beteiligungsverfahren angestrebt wird, in dem seitens der Regionalversammlung zu entscheiden ist, ob nach mehr als acht Jahren an der Nebenbestimmung festgehalten werden soll, dass für die Erweiterung des Magna-Parks die gegenständliche Erweiterungsfläche weiterhin als landwirtschaftliche Fläche bestehen bleibt und somit für die Landwirtschaft zu sichern ist. Eine Regelung, wie lange diese Verpflichtung gilt, war hingegen nicht Bestandteil der Maßgabe. Diesbezüglich wird ergänzend darauf hingewiesen, dass im Jahr 2015 damit zu rechnen war, dass zum heutigen Zeitpunkt ein neuer Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan wirksam ist, der erneut gewerbliche Bauflächen und damit Vorranggebiete Industrie und Gewerbe für die Stadt Butzbach darstellt. Hieraus kann begründet abgeleitet werden, dass die Bindung an die Maßgabe 4 der Abweichungsentscheidung zwischenzeitlich entfallen ist.

Zur Verfolgung der städtebaulichen Zielvorstellung zur Ausweisung eines Industriegebietes und unter Berücksichtigung des städtebaulichen Erfordernisses der Neuausweisung von Gewerbegrundstücken wird seitens der Stadt Butzbach der Antrag zur Änderung der Nebenbestimmung aus dem Abweichungsbescheid aus dem Jahr 2015 zur Vorlage und Entscheidung durch die Regionalversammlung gestellt.

1.2 Standortalternativen

Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen begründet sich darin, dass die Stadt Butzbach über keine freien Gewerbeflächen im städtischen Eigentum mehr verfügt und die bestehende Nachfrage gegenwärtig nicht decken kann. Durch die Schaffung eines entsprechenden Angebots an Gewerbeflächen kann die Stadt Butzbach langfristig als Gewerbe- und Arbeitsplatzstandort gestärkt und stetig weiterentwickelt werden. Für die Beurteilung von im Stadtgebiet potenziell vorhandenen Gewerbeflächen kann als Anhaltspunkt der Bauexplorer des Regionalverbands FrankfurtRhein-Main (Stand: 06/2023) herangezogen werden. Hierin sind zwei kleinere Flächen von je rd. 2 ha (Stadtteile Ostheim und Griedel) dargestellt. Die Gewerbefläche im Stadtteil Griedel wurde zwischenzeitlich verkauft und steht somit nicht weiter zur Verfügung. Darüber hinaus kann die vorherrschende Nachfrage, mit der sich die Stadt Butzbach konfrontiert sieht, über die dargelegte Größenordnung nicht gedeckt werden. Darüber hinaus sind Gewerbeflächen mit einer Größe von insgesamt rd. 28 ha dargestellt, die im Bereich des Magna-Parks liegen. Die Flächen sind teilweise bereits bebaut und werden gegenwärtig durch Dritte vermarktet, sodass die Stadt Butzbach hier keine Zugriffsmöglichkeiten hat. Die im Bauexplorer ebenfalls dargestellten Flächen in einer Größenordnung von rd. 13 ha liegen im Bereich des sich gegenwärtig in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die über die Jahre gewachsene und sich verändernde Nutzungsstruktur planungsrechtlich gefasst, die städtebaulich geordnete Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes sichergestellt und die hierfür erforderlichen Rahmenbedingungen formuliert werden. Planziel des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“ ist im Wesentlichen die Sicherung des ehemaligen Produktionsstandortes als Standort für Industrie und Gewerbe. Die Flächen befinden sich im Privatbesitz. Hierdurch wird das Ziel der Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten und der Wiedernutzbarmachung bestehender Flächenpotentiale verfolgt. Für eine Neuansiedlung von flächen-, verkehrs- und störungsintensiven Unternehmen stellt der Bereich auch unter Beachtung der dort zu berücksichtigenden Belange der Erschließung, Entwässerung, Altlasten, Denkmalschutz, Immissionsschutz etc. keine Standortalternative dar. Zuletzt wird im Bauexplorer der Bereich westlich bzw. südwestlich des bestehenden Baustoffhandels Gerhard mit einer Größenordnung von rd. 7 ha als Gewerbepotential aufgezeigt. Unabhängig der Fragestellung der eigentumsrechtlichen Zugriffsmöglichkeiten ist der Standort aufgrund der angrenzenden schutzbedürftigen Wohnbebauung für eine geplanten Entwicklung als Industriegebiet nicht geeignet. Ferner wird seitens der Stadt Butzbach hier das Ziel einer dem Trennungssatz folgenden Siedlungs- und Gewerbeentwicklung verfolgt. So ist ausgehend von einer gewerblichen Nutzung die Entwicklung einer gemischten Nutzung und anschließenden Wohnbauentwicklung vorgesehen. Insofern können in diesem Bereich insbesondere störungsintensive Unternehmen nicht verträglich untergebracht werden. Die Ausführungen zeigen, dass die Stadt Butzbach mit der Aufstellung von Bauleitplänen sowohl Aspekte der Nachverdichtung als auch der Neuansiedlung verfolgt, um die regionale Wirtschaft und somit die Stadt Butzbach als Wohn- und Arbeitsstandort in Verbindung mit einer attraktiven Infrastrukturausstattung langfristig zu stärken. Nach vorliegender Auffassung ist die Gewerbeentwicklung ein wesentlicher Aspekt der Stadtentwicklung, die es aktiv zu steuern gilt. Dies funktioniert jedoch nur, wenn die Stadt Butzbach über ein entsprechendes Angebot an Gewerbegrundstücken im städtischen Eigentum verfügt, die an Interessenten unter Berücksichtigung städtischer Zielvorstellungen vermarktet werden können.

2. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Wie eingangs dargelegt, ist der Planbereich überwiegend als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ (Z10.1-10) zu beurteilen. Folgende im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/Reg-FNP 2010) für das Plangebiet enthaltene Darstellungen und Vorgaben sind zur Beurteilung der Planungsabsicht relevant.

Vorranggebiet für Landwirtschaft

ZIEL; Z 10.1-10: *Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.*

Bewertung zu Z 10.1-10

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

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 wird als Ziel definiert, dass im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen hat. Als „Vorranggebiete für die Landwirtschaft“ sind solche Flächen dargestellt, die für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen. Sie bilden die räumlichen Schwerpunkte der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte. Sie dienen insbesondere einer regionalen verbrauchernahen landwirtschaftlichen Produktion und tragen erheblich zur Sicherung der Einkommen und zur Stabilisierung des ländlichen Raumes bei.

Durch die geplante Größenordnung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen und der damit raumbedeutsamen Gewerbeentwicklung sind die Belange der Landwirtschaft besonders zu würdigen. In den „Vorranggebieten für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu erhalten. Die geplante Nutzung der Fläche zu Gewerbebezwecken steht diesem Ziel entgegen.

Die Antragsfläche wird überwiegend von intensiv genutzten Ackerflächen eingenommen. Durch die geplante (Neu-) Ausweisung eines rd. 15 ha großen Industriegebietes wird der Bereich zukünftig dauerhaft der Landwirtschaft entzogen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das städtebauliche Ziel der Förderung der regionalen Wirtschaft einschließlich Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten ansässiger Betriebe verfolgt. Hiermit einhergehend erfolgt die Erhaltung und Entwicklung von Arbeitsplätzen im Stadtgebiet und damit verbunden die Stärkung der Stadt Butzbach als Arbeitsstandort. Hinsichtlich der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange kann angemerkt werden, dass im Zuge der geplanten Gewerbegebietsentwicklung überwiegend bislang intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden, die in der höchsten Bewertungsstufe 1a des Agrarplans Südhessen klassifiziert sind. Hieraus folgend ist im Zuge der Planung eine Betroffenheit öffentlicher und privater Belange der Landwirtschaft gegeben. Zwar wird die landwirtschaftliche Bodennutzung im Bereich des Plangebietes künftig ausgeschlossen, durch die Bereitstellung von Ersatzflächen für betroffene Betriebe kann jedoch einer Existenzgefährdung entgegengewirkt werden. Diesbezüglich wird ergänzend angemerkt, dass der Großteil der im räumlichen Geltungsbereich gelegenen Grundstücke bereits seitens der Hessischen Landesgesellschaft erworben wurde. Im Übrigen erfolgt die Durchführung eines Umlegungsverfahrens zur Sicherstellung des Grunderwerbs.

Der Planstandort befindet sich zwischen dem im Bestand vorhandenen Industriegebiet Ost, unmittelbar angrenzend zum Aldi-Zentrallager und der BAB 5 und bietet für eine Gewerbeentwicklung gute Standortvoraussetzungen, die in vergleichbarer Form im Stadtgebiet von Butzbach nicht vorhanden sind. Zu nennen ist hier u.a. die immissionsverträgliche Lage, die Verkehrsanbindung an das übergeordnete

Straßennetz durch die räumliche Nähe zur Anschlussstelle an der BAB 5, eine gute Anbindung an den ÖPNV sowie die Topografie und der günstige Flächenzuschnitt des Plangebietes. Hinzu kommt, dass trotz hoher Wertigkeit der Böden, die Flächen zwischen Bebauung und der BAB 5 eine Art Insellage bilden, da die Bundesautobahn hier die klare Trennung zwischen dem Siedlungsbereich und dem Freiraum mit verbleibenden großräumigen zusammenhängenden landwirtschaftlichen Produktionsflächen bildet. Ferner handelt es sich bei dem Planstandort um sogenannte Flächen mit vorbelastetem Umfeld (angrenzendes Industriegebiet, Autobahn).

Aus diesem Grund waren die Flächen bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Butzbach aus dem Jahr 1990 und im RegFNP 2010 für eine gewerbliche Entwicklung auf der übergeordneten Planungsebene vorgesehen. Eine Abwägung der landwirtschaftlichen Belange hat somit schon zum damaligen Zeitpunkt auf den übergeordneten Planungsebenen abschließend stattgefunden. Auch im Zuge der Fortschreibung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes stehen die Flächen wieder im Fokus für eine gewerbliche Entwicklung und entsprechender Darstellung unter Abwägung aller betroffener Belange, einschließlich der Landwirtschaft. Aufgrund der guten Standortvoraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung (Nähe zur Anschlussstelle der BAB 5, immissionsverträglichen Lage (keine Konflikte mit Wohnbebauung oder sensiblen Nutzungen), Lage im Einzugsbereich schienegebundener ÖV-Haltestellen, etc.) ist das Plangebiet im Regionalen Entwicklungskonzept 2019 als Prioritäre Fläche für Logistik enthalten. Ferner ist ein Großteil des Plangebietes im Aktualisierten Planungskonzept (APK 2.0) als Ergebnisflächen Gewerbe mit Logistikeignung dargestellt. Dies hat sich zwischenzeitlich in Abstimmungsgesprächen mit dem Regierungspräsidium Darmstadt und dem Regionalverband FrankfurtRheinMain bestätigt. Laut APK 2.0 stellt gerade der südliche Bereich der gegenständlichen Antragsfläche sowie der Bereich entlang der BAB 5 eine Ergebnisfläche Gewerbe mit Logistikeignung dar. Dies deckt sich mit der städtischen Zielvorstellung, in diesem Bereich die betriebsbedingten Erweiterungsflächen des bestehenden Aldi-Zentrallagers in einer Größenordnung von rd. 4 ha zu realisieren. Insofern steht dies im Kontext mit den planerischen Absichten der Regionalplanung, Flächen für Logistik in dem rd. 15 ha großen Antragsbereich zu entwickeln. Die Stadt Butzbach sieht sich allerdings mit einem vielfältigen Angebot an Interessenten für das attraktive Flächenpotential in verkehrsgünstiger Lage konfrontiert. Die stadtpolitische Entscheidung über die Ansiedlung neuer Unternehmen begründet auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine hinreichende Flexibilität, was die Ausweisung eines Industriegebietes gemäß § 9 BauNVO erfordert. Die Ausweisung eines Industriegebietes steht hierbei der Ansiedlung von Betrieben aus dem Logistikbereich in Ergänzung zu den Erweiterungsflächen des Aldi-Zentrallagers jedoch nicht entgegen. Gerade Industriegebiete dienen der Unterbringung von störintensiven Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Insofern wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Ansiedlung von Betrieben aus dem Logistikbereich nicht eingeschränkt.

Zudem liegen gewichtige Gründe vor, die eine Inanspruchnahme der Flächen für eine gewerbliche Nutzung, trotz gegebener hochwertiger Böden, begründen.

Neben der Prüfung möglicher negativer Auswirkungen auf die im Plangebiet ansässigen Landwirte bzw. Bewirtschafter gilt es, auch die Wertigkeit der betroffenen Flächen wie bspw. das Ertragspotential und die Auswirkungen auf die Agrarstruktur in die Abwägung mit einzubeziehen.

Die Fläche wird zu einem überwiegenden Teil landwirtschaftlich genutzt. In Folge der landwirtschaftlichen Nutzung ist aufgrund von Bodenbearbeitung, Dünge- und Pflanzenschutzmittel von einer geringen Vorbelastung des Bodens auszugehen. Bis zu einer Bodentiefe von rd. 30 cm ist durch die wiederkehrende Bodenbearbeitung eine Ackerkrume zu erwarten. In der zusammenfassenden Betrachtung wird lediglich von einer geringen anthropogenen Überformung ausgegangen. Es ist von einem überwiegend gut funktionsfähigen Boden- und Wasserhaushalt auszugehen. Dies spiegelt sich auch in der Bodenfunktionsbewertung, die verschiedene Bodenfunktionen (Kriterien:

Standorttypisierung für die Bodenentwicklung, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung als Grundlage für Planungsbelange aggregiert, wider:

Die im Plangebiet bewerteten Böden weisen, abgesehen von der bereits versiegelten Fläche sowie kleine Teilbereiche inmitten des Teilgebietes, insgesamt einen sehr hohen Bodenfunktionserfüllungsgrad auf. Insbesondere das Ertragspotenzial stellt sich als sehr hoch dar, wobei im Rahmen der BFD50 gemäß Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbands FrankfurtRheinMein (SUP 2019) zusätzlich auf „Fruchtbare Böden mit hoher Ertrags- und Filterfunktion“ hingewiesen wird. Die Acker- und Grünlandflächenzahl dieser Böden beträgt dementsprechend vorwiegend > 80 bis <= 85. In der Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen im Rahmen der Fortschreibung des Landwirtschaftlichen Fachplans Südhessen (Grontmij 2010) wurden die Flächen mit der Stufe 1a bewertet. Die Grundlage für die hohe Bodengüte bilden die im Plangebiet vorherrschenden Böden aus mächtigem Löss, wobei die Bodentypen vorwiegend erodierte Tschernosem-Parabraunerden und Pararendzinen mit Parabraunerden sind.

Bewertung auf Grundlage der Bodenfunktionsbewertung; Plangebiet: blau umrandet



(BodenViewer Hessen, Zugriff: 06/2023, eigene Bearbeitung).

Durch eine Zielabweichung und der damit verbundenen Möglichkeit der bauplanungsrechtlichen Entwicklung dieser Flächen werden langfristige Eingriffe vorbereitet. Diese beziehen sich bei Betrachtung des Schutzgutes Boden vor allem auf die potenzielle Versiegelung eines bisherigen Offenlandes. Die Art und der Umfang der Neuversiegelung werden auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung detailliert betrachtet. Um die grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekte (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegenzuwirken, werden auf der nachfolgenden Bauleitplanebene eingriffsmindernde Maßnahmen und Festsetzungen getroffen werden müssen. Aufgrund der im Plangebiet hochwertigen Böden erfolgt zudem die Erstellung eines bodenkundlichen Gutachtens, einschließlich der gutachterlichen Berechnungen eines Kompensationsbedarfs von Bodenwerteinheiten (BWE) für das Schutzgut Boden. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Schorbachstraße Süd“ wird in die Ausgleichsplanung auch eine Kompensation für das Schutzgut Boden integriert. Nach derzeitigem Planstand soll der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden, welcher aufgrund der Ausweisung eines Industriegebietes - auch unter Berücksichtigung von Minderungsmaßnahmen nicht ausgeglichen werden kann - im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung berücksichtigt werden. Dies kann bspw. durch das Umrechnungsschema nach Battefeld aus dem Vortrag „Novelle Kompensationsverordnung 2018“ (HLNUG 2019) erfolgen, in dem eine Umrechnung in Biotopwertpunkte (BWP) vorgenommen wird. Die Details obliegen der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Darüber hinaus erfolgt nachfolgend die Behandlung der im Kapitel 3.4.2 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 dargelegten Ziele und Grundsätze zu gewerblichen Bauflächen. Hier werden als gewerbliche Bauflächen dargestellt, die der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen und aufgrund der von ihnen ausgehenden Störungen von der städtebaulichen Funktion des Wohnens zu trennen sind. Die Darstellung gewerblicher Bauflächen stellt zugleich die Festlegung des „Vorranggebiets Industrie und Gewerbe“ des Regionalplans Südhessen dar. Bei der Darstellung gewerblicher Bauflächen wurden folgende Ziele und Grundsätze der Regionalplanung beachtet:

Grundsatz 3.4.2-1 Die für die Entwicklung der Wirtschaft, der Arbeitsplätze und der Versorgung mit gewerblich orientierten Dienstleistungen benötigten und geeigneten Flächen sind vorrangig im Bestand zu erhalten und ggf. aufzuwerten. Die Mobilisierung und Reaktivierung ungenutzter Gewerbeflächen bzw. Gewerbebrachen, die Konversion ehemals militärischer Anlagen und die Nutzungsintensivierung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen. Daneben sind schwerpunktmäßig für den weiteren Bedarf Flächen, die möglichst den Nahverkehrs- und Siedlungsachsen zugeordnet sind, neu auszuweisen und zu sichern. Sie dienen der vorrangigen Ansiedlung von Industrie und Gewerbe sowie von gewerblich orientierten Dienstleistungseinrichtungen.

Bewertung zu G 3.4.2-1

Die vorliegend beantragte Planung steht im Einklang mit dem o.g. Grundsatz.

Wie vorangehend dargelegt (vgl. Kapitel 1.2), sind keine adäquaten Standortalternativen vorhanden, über die die vorherrschende Nachfrage an Gewerbeflächen (rd. 46 ha) gedeckt werden kann. Ferner konnten in den letzten Jahren durch Konversion und Innenentwicklung große Flächenpotenziale aktiviert werden, welche für die Gesamtentwicklung neue Möglichkeiten, insbesondere hinsichtlich der Anordnung gewerblicher Bauflächen, eröffneten. Hierunter fällt auch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“. Planziel des Bebauungsplanes ist im Wesentlichen die Sicherung

des ehemaligen Produktionsstandortes als Standort für Industrie und Gewerbe. Die Flächen befinden sich im Privatbesitz. Hierdurch wird das Ziel der Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten und der Wiedernutzbarmachung bestehender Flächenpotentiale verfolgt. Für eine Neuansiedlung von flächen-, verkehrs- und störungsintensiven Unternehmen stellt der Bereich auch unter Beachtung der dort zu berücksichtigenden Belange der Erschließung, Entwässerung, Altlasten, Denkmalschutz, Immissionschutz etc. keine Standortalternative dar. Die Ausführungen zeigen, dass die Stadt Butzbach mit der Aufstellung von Bauleitplänen sowohl Aspekte der Nachverdichtung als auch der Neuansiedlung verfolgt, um die regionale Wirtschaft und somit die Stadt Butzbach als Wohn- und Arbeitsstandort in Verbindung mit einer attraktiven Infrastrukturausstattung langfristig zu stärken.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet aufgrund der räumlichen Nähe zur BAB 5 in einer verkehrsgünstigen Lage, die eine Abwicklung des planinduzierten Verkehrsaufkommens ohne Durchquerung von schutzbedürftigen Wohngebieten ermöglicht. Das Plangebiet verfügt ferner über eine Anbindung an den ÖPNV. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich im Bereich der Straße In der Alböhn in einer Entfernung von rd. 420 m, die fußläufig über die vorhandenen Gehwege erreichbar ist. Insgesamt trägt die Stadt Butzbach dem benannten Grundsatz bei der Steuerung der Gewerbegebietentwicklung im Stadtgebiet Rechnung. Das Plangebiet besitzt darüber hinaus die Standortvoraussetzungen zur Erfüllung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Grundsatz 3.4.2-2: Die Ausweisung, Mobilisierung und Entwicklung von Gewerbegebieten soll gemeindeübergreifend betrieben werden.

Bewertung zu G 3.4.2-2

Die vorliegend beantragte Planung steht nicht im Einklang mit dem o.g. Grundsatz.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schorbachstraße Süd“ bietet sich nicht die Möglichkeit einer gemeindeübergreifenden Ausweisung, Mobilisierung und Entwicklung von Gewerbegebieten. Diesbezüglich wird allerdings darauf hingewiesen, dass sich die Gewerbeflächen des Magna-Parks sowohl über das Stadtgebiet der Stadt Butzbach als auch über das Gemeindegebiet der Gemeinde Langgöns erstrecken.

Grundsatz 3.4.2-3: Auf gute Anbindung von Industrie- und Gewerbeflächen an öffentliche Verkehrsmittel und vorhandene Straßen sowie auf rationelle Energienutzung ist zu achten. Insbesondere soll die Möglichkeit einer Anbindung an das Schienennetz über Industriestammgleise und Privatgleisanschlüsse sowohl bei bestehenden als auch bei zu erschließenden Industrie- und Gewerbegebieten genutzt werden.

Bewertung zu G 3.4.2-3

Die vorliegend beantragte Planung steht im Einklang mit dem o.g. Grundsatz.

Das Plangebiet verfügt aufgrund der räumlichen Nähe zur BAB 5 über eine verkehrsgünstige Lage und eine attraktive Anbindung an das übergeordnete Straßennetz, welches die Abwicklung des planinduzierten Verkehrsaufkommens ohne Durchquerung von schutzbedürftigen Wohngebieten ermöglicht. Das Plangebiet verfügt ferner über eine Anbindung an den ÖPNV. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich im Bereich der Straße In der Alböhn in einer Entfernung von rd. 420 m, die fußläufig über die vorhandenen Gehwege erreichbar ist. Darüber hinaus liegt für das Stadtgebiet ein Radwegekonzept

vor, welches auch den Bereich des Plangebietes umfasst. Auch wenn unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten kein Anschluss an den Schienenverkehr möglich ist, kann dem Grundsatz mit der geplanten Ausweisung eines Industriegebietes in verkehrsgünstiger Lage Rechnung getragen werden.

Ziel 3.4.2-4: 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. Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main findet diese Regelung wegen der Darstellung von Bauflächen nach BauGB keine Anwendung.

Bewertung zu Ziel 3.4.2-4

Das Ziel ist für die vorliegende Planung unbeachtlich.

Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet bei der Fortschreibung des RegFNPs für eine gewerbliche Entwicklung und entsprechender Darstellung als gewerbliche Baufläche unter Abwägung der betroffenen Belange, einschließlich der Landwirtschaft im Fokus steht. Aufgrund der guten Standortvoraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung (Nähe zur Anschlussstelle der A5, immissionsverträgliche Lage (keine Konflikte mit Wohnbebauung oder sensiblen Nutzungen), Lage im Einzugsbereich schienengebundener ÖV-Haltestellen, etc.) ist das Plangebiet im Regionalen Entwicklungskonzept 2019 als Prioritäre Fläche für Logistik bereits enthalten. Auch im APK 2.0 sind die Flächen weiterhin enthalten. Dies hat sich zwischenzeitlich in Abstimmungsgesprächen mit dem Regierungspräsidium Darmstadt und dem Regionalverband FrankfurtRheinMain (17.11.2021 und 06.12.2021) bestätigt. Wie vorangehend dargelegt, wird dem Aspekt der Entwicklung von Logistikflächen Rechnung getragen. So sind insbesondere die südlichen Flächen für die Erweiterung des bestehenden Aldi-Zentrallagers vorgesehen. Ferner steht die Ausweisung eines Industriegebietes der Ansiedlung von Unternehmen aus dem Logistikbereich nicht entgegen. Im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes soll das Plangebiet insgesamt als gewerbliche Baufläche (Planung) wieder aufgenommen werden.

Ziel 3.4.2-5: In den ausgewiesenen „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.

Bewertung zu Ziel 3.4.2-5

Das Ziel ist für die vorliegende Planung unbeachtlich.

Geplant ist die Ausweisung eines Industriegebietes gemäß § 9 BauNVO.

Grundsatz 3.4.2-6: Flächenausweisungen für den Bedarf der ortsansässigen Betriebe und für den notwendigen Strukturwandel sind in allen Städten und Gemeinden zulässig. Im Geltungsbereich des Reg-FNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main findet diese Regelung aufgrund der Darstellung von Bauflächen keine Anwendung.

Bewertung zu Grundsatz 3.4.2-6

Auch wenn nicht beachtlich, wird der Grundsatz in der Kernaussage gewahrt.

Die Ausweisung eines Industriegebietes nach § 9 BauNVO dient sowohl der Ansiedlung neuer Unternehmen als auch der Schaffung von Erweiterungsflächen für das vor Ort ansässige Aldi-Zentrallager.

Ziel 3.4.2-7: Bei der Inanspruchnahme von Flächen für die gewerbliche Nutzung dürfen die den Städten und Gemeinden einschließlich der Reserven in Bebauungsplänen zur Verfügung stehenden Flächen (vgl. Tab. 4) nicht überschritten werden. Die in der Tabelle 4 angegebenen Werte im Bereich des Reg-FNP beinhalten die kartenmäßig dargestellten gewerblichen Bauflächen zu 100 % und die gemischten Bauflächen zu 50 %.

Bewertung zu Ziel 3.4.2-7

Das Ziel ist für die vorliegende Planung nicht gewahrt.

Laut Tabelle 4 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 stehen der Stadt Butzbach 122 ha an Flächen für Gewerbe zur Verfügung. Maßgabe der damaligen Zielabweichungsentscheidung aus dem Jahr 2015 war, dass dieser Wert auch nach Neustrukturierung der Gebietsdarstellungen nicht überschritten werden darf. Der Thematik wurde im Rahmen der 3. Änderung und 4. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 aus den Jahren 2017 und 2020 Rechnung getragen, was die Flächenrücknahme von gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet erforderlich machte. Von den Tauschflächen/ Rücknahmeflächen ist auch der beantragte Teil im Bereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Schorbachstraße Süd“ betroffen. Die Einhaltung der Zielvorgabe war insofern lediglich möglich, indem die Darstellung von gewerblichen Bauflächen im Bereich „An der Schorbachstraße“ (Fläche C) zurückgenommen wurde. Hieraus folgend, wird durch die angestrebte geplante Ausweisung eines Industriegebietes in einer Größenordnung von rd. 15 ha der Tabellenwert von 122 ha künftig überschritten werden.

Der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 befindet sich gegenwärtig in der Fortschreibung. Wie vorangehend dargelegt, steht der Planbereich für eine gewerbliche Entwicklung und entsprechender Darstellung als gewerbliche Baufläche im Fokus der laufenden Fortschreibung. Das Plangebiet ist sowohl im Regionalen Entwicklungskonzept 2019 als Prioritäre Fläche für Logistik als auch im Aktualisierten Planungskonzept (APK 2.0) enthalten. Dies hat sich zwischenzeitlich in Abstimmungsgesprächen mit dem Regierungspräsidium Darmstadt und dem Regionalverband FrankfurtRheinMain (17.11.2021 und 06.12.2021) bestätigt. Im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplanes soll das Plangebiet insgesamt als gewerbliche Baufläche (Planung) wieder aufgenommen werden. Aus diesem Grund wird die Überschreitung des zugewiesenen Gewerbeflächenbedarfs mit 122 ha zum jetzigen Zeitpunkt als vertretbar beurteilt, da eine Behandlung und Berücksichtigung bei der Fortschreibung des Regionalplans Südhessens / Regionaler Flächennutzungsplan erfolgen kann, auch wenn gegenwärtig formal ein Verstoß gegen die genannte Zielvorgabe vorliegt.

In Bezug auf die Nutzung bestehender gewerblicher Flächenpotentiale im Stadtgebiet und möglicher Standortalternativen wird auf die Ausführungen im Kapitel 1.2 verwiesen.

Grundsatz 3.4.2-8: Sind die in den „Vorranggebieten Industrie- und Gewerbe, Bestand und Planung“ vorhandenen Flächenreserven gewerblich nicht nutzbar oder verfügbar, können die Gemeinden durch

Flächentausch andere für gewerbliche Zwecke geeignete Flächen in Anspruch nehmen. Dieser Flächentausch setzt voraus, dass die Flächeninanspruchnahme keine anderen Ziele des Regionalplans verletzt und die Werte der Tabelle 4 eingehalten werden. Diese Werte können überschritten werden, wenn ein konkreter betrieblicher Bedarf vorliegt. Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main findet diese Regelung aufgrund der Darstellung von Bauflächen nach BauBG keine Anwendung.

Bewertung zu Grundsatz 3.4.2-8

Der Grundsatz ist für die vorliegende Planung unbeachtlich.

Auf die vorangehenden Ausführungen zur Zielvorgabe 3.4.2-7 wird verwiesen.

Grundsatz 3.4.2-9: Bei der Ausweisung von Flächen für die Neuansiedlung von Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sollen Wohnbauflächen in räumlichem und zeitlichem Zusammenhang bereitgestellt werden.

Bewertung zu Grundsatz 3.4.2-9

Der Grundsatz wird im Rahmen der Stadtentwicklungspolitik der Stadt Butzbach gewahrt.

Die Stadt Butzbach betreibt aktiv die Schaffung von neuem Wohnraum im Stadtgebiet durch Maßnahmen der Innenentwicklung sowie der Neuausweisung von Wohnbaugebieten. Hierzu betreibt die Stadt Butzbach u.a. mehrere Konversionsprojekte, wie z. B. das Landgrafenschlossgelände, das Tröster-Gelände, die US-Housing-Area und der ehemalige Motorpool. Hinzu kommen Wohngebietsentwicklungen wie bspw. die Butzbacher Farbenfabrik, das ehemalige Postgelände Weiseler Straße 50, das Gelände der ehemaligen Papierfabrik in der Weiseler Straße und schließlich die Nudelfabrik Heil. Ferner sind u.a. die Entwicklung der Baugebiete „Degerfeld - Nördlich Haydnstraße“ in der Kernstadt, „Engelsberg Nordwest“ im Stadtteil Nieder-Weisel oder „Am Römerberg/ Am Weidweg“ 1. Bauabschnitt im Stadtteil Ostheim zu nennen.

3. Zusammenfassung

Die Stadt Butzbach beantragt die Änderung der Nebenbestimmung (Maßgabe 4) der mit Schreiben vom 15.12.2015 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.

Mit dem damaligen 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 von 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.

Zwischenzeitlich haben Abstimmungsgespräche mit dem Regierungspräsidium Darmstadt und dem Regionalverband FrankfurtRheinMain (17.11.2021 und 06.12.2021) zu dieser Thematik stattgefunden. Nach erfolgter Abstimmung besteht nicht die Notwendigkeit eines formellen Zielabweichungsverfahrens in Bezug auf ein „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ entsprechend der Zielabweichungsentscheidung aus dem Jahr 2015. Es wurde sich darauf verständigt, dass ein Beteiligungsverfahren angestrebt wird, in dem seitens der Regionalversammlung zu entscheiden ist, ob nach mehr als acht Jahren an der Nebenbestimmung festgehalten werden soll, dass für die Erweiterung des Magna-Parks die gegenständliche Erweiterungsfläche weiterhin als landwirtschaftliche Fläche bestehen bleibt und somit für die Landwirtschaft zu sichern ist. Eine Regelung, wie lange diese Verpflichtung gilt, war hingegen nicht Bestandteil der Maßgabe. Diesbezüglich wird ergänzend darauf hingewiesen, dass im Jahr 2015 damit zu rechnen war, dass zum heutigen Zeitpunkt ein neuer Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan wirksam ist, der erneut gewerbliche Bauflächen und damit Vorranggebiete Industrie und Gewerbe für die Stadt Butzbach darstellt. Hieraus kann geschlussfolgert werden, dass die Bindung an die Maßgabe 4 der Abweichungsentscheidung zwischenzeitlich entfallen ist.

Zur Verfolgung der städtebaulichen Zielvorstellung zur Ausweisung eines Industriegebietes und unter Berücksichtigung des städtebaulichen Erfordernisses der Neuausweisung Gewerbegrundstücken, wird seitens der Stadt Butzbach der Antrag zur Änderung der Nebenbestimmung aus dem Abweichungsbescheid aus dem Jahr 2015 zur Vorlage und Entscheidung durch die Regionalversammlung gestellt.

Aus den dargelegten Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und unter der vorangestellten Alternativenprüfung sprechen entscheidende Gründe für eine gewerbliche Entwicklung, auch wenn dies insbesondere unter Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Produktionsflächen erfolgt. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens unter Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen durch die Bereitstellung von Ersatzflächen für betroffene Landwirte/ Bewirtschafter eine Existenzgefährdung ausgeschlossen werden kann. Darüber hinaus sprechen die Aspekte, dass der Standort bereits langfristig für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen war (FNP 1990, Aufstellung RegFNP 2010), das Planareal über ideale Standortvoraussetzungen für flächen- und störintensive Unternehmen wie z.B. aus dem Logistikbereich verfügt (u.a. immissionsverträgliche Lage, Nähe zur BAB 5, Flächen mit vorbelastetem Umfeld, BAB 5 fungiert hier als Trennlinie zum angrenzenden Freiraum), die anteilige Deckung der Nachfrage an Gewerbegrundstücken in einer Größenordnung von 46 ha erfolgen kann sowie fehlende Gewerbeflächen im städtischen Eigentum zur aktiven Steuerung der Gewerbeentwicklung im Stadtgebiet für die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Produktionsflächen.

Die Würdigung der wertvollen Böden kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in Form von eingriffsminimierenden Festsetzungen und Maßnahmen sowie der Erstellung eines bodenkundlichen Gutachtens und Vorsehung einer Kompensation für das Schutzgut Boden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsplanung erfolgen.

Nach diesseitiger Auffassung kann die Abweichung von der damaligen Maßgabe Nr. 4 zugelassen werden, da sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist. Daher wird um eine im Sinne des Antrages positive Entscheidung gebeten.

Stand: 08.09.2023

Projektnummer: 21-2428

Projektleitung: Birgit Roeßing, Dipl.-Bauingenieurin (FH), Stadtplanerin AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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