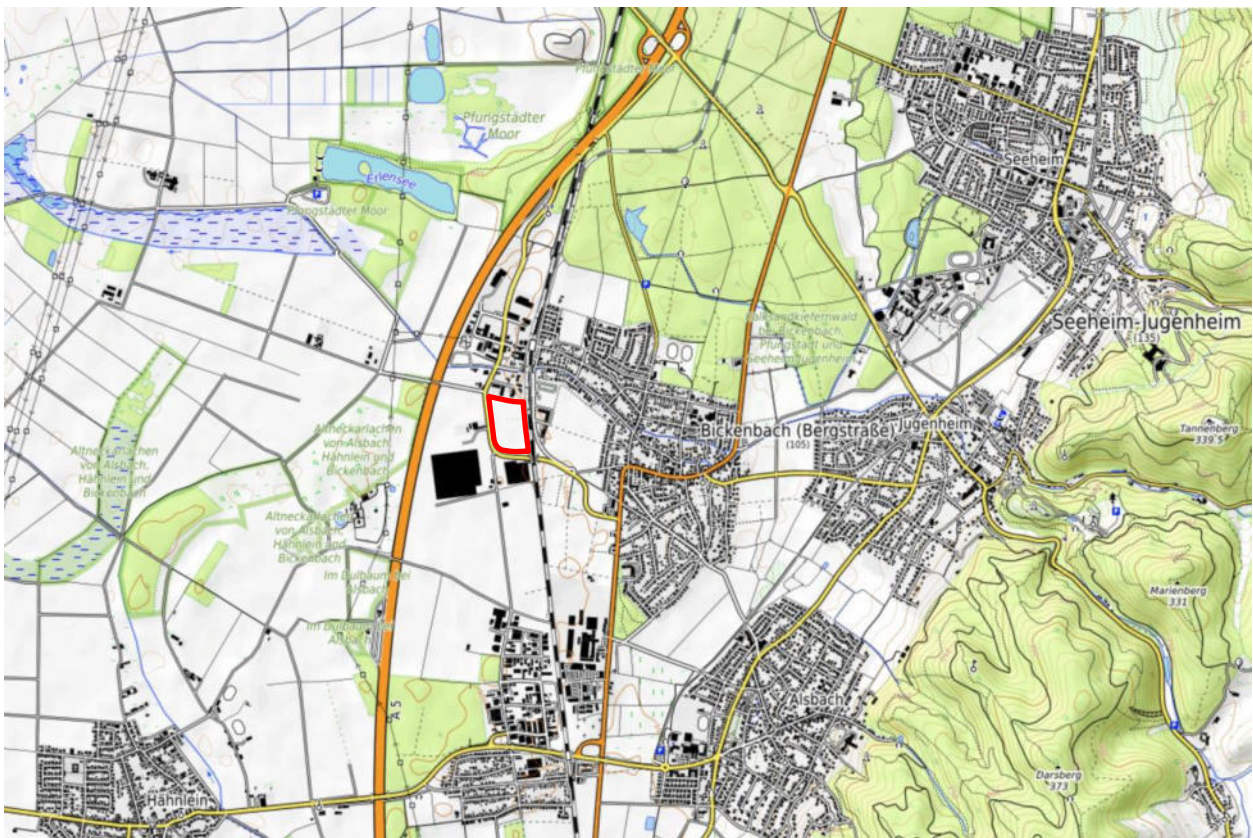




## Gemeinde Bickenbach

# Abweichung vom Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 im Bereich „Gewerbegebiet VII - In der Delle“ in Bickenbach



(Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA);  
Hinweis: Der Bereich des geplanten Gewerbegebietes ist rot gekennzeichnet)

## Antrag auf Zulassung einer Abweichung (Kurzfassung) gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 8 Abs. 2 Hes- sisches Landesplanungsgesetz (HLPG)

Juli 2023

SCHWEIGER + SCHOLZ  
Ingenieurpartnerschaft mbB  
Beratende Ingenieure

Die Gemeinde Bickenbach beantragt hiermit die Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010 - StAnz. 42/2011 vom 17.10.2011), um die Entwicklung von Gewerbeflächen im Bereich „Gewerbegebiet VII - In der Delle“ zu ermöglichen.

Der Bereich für das geplante Gewerbegebiet liegt im Gewann „In der Delle“ und befindet sich nordöstlich der Berta-Benz-Straße, südlich des bestehenden Gewerbegebietes an der Breithauptstraße, westlich der Bahnlinie Mannheim - Frankfurt, nordwestlich der Bahnunterführung, nordöstlich der großflächigen Gewächshäuser eines Pflanzengroßhandelsbetriebes sowie östlich des Birkenhofes.

Der Bereich für das geplante Gewerbegebiet umfasst etwas weniger als 6,9 ha und ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 zu ca. 2,3 ha bereits als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ ausgewiesen. Die übrigen Flächen dieses Bereiches mit rund 4,5 ha sind als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen. Die Bahnlinie Mannheim - Frankfurt ist als „Fernverkehrsstrecke, Bestand“ und die Berta-Benz-Straße als „Sonstige regional bedeutsame Straße, Bestand“ ausgewiesen.

Da somit die für die Gewerbeentwicklung erforderlichen Planungsgrundlagen im Hinblick auf das Anpassungsgebot von Bauleitplänen an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) noch nicht vorliegen, stellt die Gemeinde Bickenbach den Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den derzeit bestehenden Bestimmungen des gültigen Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010. Gegenstand des Abweichungsantrages ist der ca. 4,5 ha große Bereich des geplanten Gewerbegebietes, der als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen ist. Zielsetzung des Abweichungsverfahrens ist die Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für die planungsrechtliche Festsetzung eines Gewerbegebietes im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Diese Abweichung wird mit dem vorliegenden Antrag er- sucht.

### Begründung

Mit der Gewerbegebietsentwicklung beabsichtigt die Gemeinde Bickenbach die Bereitstellung von Betriebsflächen im Sinne einer Angebotsplanung für die vorrangige Erweiterung bereits ortsansässiger Firmen, aber auch für die Neuansiedlung von Betrieben. Ziel der Planung ist die Ausweisung der entsprechenden Gewerbegebietsflächen einschließlich der notwendigen verkehrlichen Anbindung. Damit soll dem bestehenden hohen Bedarf an Gewerbeflächen am Standort Bickenbach Rechnung getragen werden. Durch die Verlagerung ortsansässiger Firmen (mit entsprechenden Erweiterungsmöglichkeiten) aus dem heutigen Siedlungsbereich in das neue Gewerbegebiet sollen auch innerörtliche Potenziale für eine städtebaulich sinnvolle Folgenutzung (z.B. einer Wohnfolgenutzung) geschaffen werden. Mit der Planung gehen zudem zusätzliche Arbeitsplätze einher. Positive Auswirkungen sind darüber hinaus für das Gewerbesteueraufkommen zu erwarten, sodass auch ein erhebliches öffentliches Interesse an der Planung festzustellen ist.

Auf Ebene der Bauleitplanung wurde zunächst die Prüfung eines geeigneten Gewerbebestandes vorgenommen. Innerörtliche Möglichkeiten zur Erweiterung bestehender oder Ansiedlung neuer Betriebe gibt es nicht. Zudem bergen innerörtliche Gewerbeentwicklungen oftmals Konflikte mit bereits vorhandenen, schutzbedürftigen (Wohn-)Nutzungen. Es sollte demgegenüber Ziel einer nachhaltigen Gemeindeentwicklungsplanung sein, etwaige Konflikte in Gemengelagen durch Auslagerung der störenden Gewerbebetriebe und Wohnfolgenutzungen zu lösen. Der Verzicht auf die Bereitstellung von Gewerbeflächen würde den Zielen einer gemeindlichen Entwicklung nicht gerecht.

Die Prüfung alternativer Gewerbebestände hatte zum Ergebnis, dass westlich der Bahntrasse zwei Standorte nördlich und südlich der bestehenden Gewerbegebiete aus regionalplanerischer

Sicht gleichermaßen für eine gewerbliche Entwicklung geeignet sind. Beide Bereiche sind im Regionalplan zumindest teilweise schon als Gewerbeflächen ausgewiesen und zeichnen sich durch eine gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz über die Berta-Benz-Straße aus. Aus Sicht der Umweltbelange sind die beiden Standortalternativen als gleichrangig zu beurteilen. Im direkten Vergleich favorisiert die Gemeinde Bickenbach jedoch die Entwicklung der Gewerbefläche nach Süden (Bereich „In der Delle“) und verzichtet dafür zunächst auf jegliche weitere Gewerbe- oder Industrieentwicklung nach Norden (Bereich „Unterste Pflanzengewann“).

Der südliche Standort bringt aus Sicht der Gemeinde mehrere Vorteile mit sich. So wird mit der Entwicklung nach Süden ein städtebaulicher Abschluss der entsprechenden Flächenentwicklung bis an die Berta-Benz-Straße heran gefunden. Es handelt sich um eine Fläche mit unmittelbarem Siedlungsanschluss, die aus Sicht von Natur und Landschaft schon heute durch die Berta-Benz-Straße sowie die Bahnstrecke von der freien Landschaft abgeschnitten ist. Die Flächenentwicklung erfolgt auf Flächen, die im Gegensatz zur Entwicklung im Norden nicht durch unterirdische Leitungen in der baulichen Nutzbarkeit eingeschränkt sind. Zudem wird seitens einer am Südrand des bestehenden Gewerbegebietes gelegenen Grundstückseigentümerschaft zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf angemeldet, der zur Erzielung von Synergieeffekten sinnvoll direkt angrenzend geschaffen werden soll. Ein weiteres Argument für die Entwicklung nach Süden ist die unmittelbare Nähe zur Kläranlage, aufgrund derer die Investitionskosten für die Erschließungsinfrastruktur vergleichsweise gering sind. Unter Berücksichtigung der bestehenden (Seniorenwohnheime) und geplanten wohnbaulichen Nutzung östlich der Bahn ergibt sich ein insgesamt kompakter Siedlungsbereich, während der erst langfristig angestrebten Entwicklung des Gewerbegebietes nach Norden kein Siedlungsbereich östlich der Bahn gegenüberliegt, sodass die Eingriffe in das Landschaftsbild dort als gravierender beurteilt werden. Auch südlich des gewählten Gewerbegebietsstandortes setzt sich eine bauliche Nutzung durch die Gewächshäuser eines Gartenbaubetriebes fort. Auch wenn diese Flächen im Rahmen der Privilegierung von Gartenbaubetrieben nach § 35 BauGB genehmigt wurden, nehmen sie doch als bauliche Anlagen am Gesamterscheinungsbild der Gemeinde teil und verhindern eine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch eine Gewerbegebietsentwicklung nach Süden.

Der Standort „In der Delle“ ist für ein Gewerbegebiet aufgrund der bestehenden umliegenden Nutzungen günstig, da die Flächen hierdurch und durch die etwas weiter im Westen verlaufende Bundesautobahn A5 bereits von größeren zusammenhängenden Landwirtschaftsflächen abgeschnitten sind. Das geplante Gewerbegebiet ist verkehrsgünstig an einer gemeindlichen Hauptverkehrsstraße (Berta-Benz-Straße) gelegen und über diese an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden, sodass der durch das Gewerbegebiet entstehende Verkehr zum überörtlichen Straßenverkehrsnetz gelangen kann, ohne dabei unmittelbar durch die bestehende Ortslage Bickenbachs fahren zu müssen. Im Norden reicht die Berta-Benz-Straße bzw. im weiteren Verlauf die Landesstraße L3303 bis an die Anschlussstelle „Seeheim-Jugenheim“ der Bundesautobahn A5 heran. Im Südosten schließt die Berta-Benz-Straße an die Bundesstraße B3 (Zwingenberger Straße) an.

Hinsichtlich der vorgesehenen Entwicklung von Gewerbegebietsflächen ist anzumerken, dass im Rahmen des noch gültigen Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 für die Gemeinde Bickenbach eine Zuwachsfläche für Gewerbe von 10 ha für den Zeitraum von 2006 bis 2020 (Tabelle 3 im Textteil des Regionalplanes) vorgesehen ist. Aus den seit 2006 für Gewerbe in Kraft getretenen Bebauungsplänen sind ca. 7,06 ha auf das Kontingent als „verbraucht“ anzurechnen. Durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Unterste Pflanzengewann“ wurden im Nordwesten Bickenbachs bereits Gewerbegebietsflächen unmittelbar nördlich des bestehenden Gewerbegebietes vorbereitet, wovon allerdings 3,13 ha derzeit noch nicht über einen Bebauungsplan verbindlich beplant wurden. Westlich der Berta-Benz-Straße liegt hier zudem noch eine unbeplante Fläche von ca. 0,4 ha, welche im Regionalplan aber als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“ ausgewiesen ist. Die Gemeinde Bickenbach verzichtet zunächst bis zur Wirksamkeit der nächsten Fortschreibung des Regionalplanes Südhessen auf die weitere Entwicklung im Bereich der Flächennutzungsplandarstellung

„Unterste Pflanzengewann“ und der westlich davon gelegenen Fläche zugunsten der Entwicklung im Bereich „In der Delle“.

Da der aktuell noch geltende Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 in einer Teilfläche des geplanten Gewerbegebietes „In der Delle“ bereits „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ ausweist, sieht die Gemeinde eine dortige Entwicklung als schlüssige Fortsetzung der regionalplanerischen Zielvorgaben an. Die übrigen Flächen der geplanten Gewerbeentwicklung sind im Regionalplan als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen. Durch den seitens der Gemeinde gewünschten Flächentausch der im Regionalplan nach Norden vorgesehenen Entwicklung „Unterste Pflanzengewann“ gegen die hier geplante Entwicklung nach Süden sowie die Eigenverpflichtung zum Verzicht auf eine weitere Gewerbeentwicklung westlich der Berta-Benz-Straße ist der Flächenverlust für die Landwirtschaft grundsätzlich flächenneutral. Die bereits im Regionalplan als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“ ausgewiesenen und durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Bickenbach im Zuge der Bauleitplanverfahren zunächst zurückgestellte Entwicklung dieser Flächen können weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Eigenverpflichtung der Gemeinde Bickenbach wird wie folgt definiert: *„Die Gemeinde Bickenbach verzichtet zunächst auf jegliche weitere Gewerbe- oder Industrieentwicklung nach Norden beidseits der Berta-Benz-Straße über die Grenzen bereits rechts-wirksamer Bebauungspläne hinaus. Diese Flächen sollen erst in eine künftige Gewerbeentwicklung einbezogen werden, wenn der nächste Regionalplan Südhessen dies entsprechend vorgibt bzw. zulässt.“*

Insbesondere für die Entwicklung bereits ortsansässiger Firmen, welche im Zuge dieser Gewerbegebietsausweisung vorrangig bedacht werden sollen und von denen auch bereits mehrere Betriebe Interesse bekundet haben, ist eine entsprechende Flächenentwicklung gemäß dem regionalplanerischen Grundsatz G3.4.2-6 über die Gewerbeflächenkontingente des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 hinaus zulässig, zumal der Zielhorizont des aktuellen Regionalplanes im Jahr 2020 bereits erreicht wurde. Die Fortschreibung des Regionalplanes ist nach Kenntnisstand der Gemeinde Bickenbach noch in einem recht frühen Planungsstadium, sodass auch in den nächsten 2-3 Jahren nicht mit einem neuen Regionalplan gerechnet wird. Unter Berücksichtigung der Zurückstellung einer weiteren Entwicklung im Bereich „Unterste Pflanzengewann“ (westlich und östlich der Berta-Benz-Straße) und der bereits teilweisen Ausweisung des für das geplante Gewerbegebiet gewählten Bereiches als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ wird das im derzeit noch gültigen Regionalplan gewährte Flächenkontingent um ca. 1,76 ha überschritten. Dies erscheint unter Berücksichtigung des Zeitfortschritts seit Erreichen des „Zielhorizonts“ des aktuellen Regionalplanes im Jahr 2020 und unter Berücksichtigung der noch erforderlichen Entwicklungs- und Erschließungszeit bis zur Nutzbarkeit der geplanten Gewerbefläche frühestens ab Mitte 2024 aus Gemeindesicht vertretbar.

Die Flächen für das vorgesehene Gewerbegebiet gehen der Landwirtschaft dauerhaft verloren. Zur Minimierung des Verbrauchs landwirtschaftlich nutzbarer Flächen erfolgt der planungsbedingt erforderliche Ausgleich im Wesentlichen durch die Zuordnung vorlaufender Ersatzmaßnahmen aus den Ökokonten der Hessischen Landgesellschaft mbH (HLG). Die in Anspruch genommenen Ökopunkte stammen aus der Maßnahme „Weschnitzinsel von Lorsch“. Die Maßnahme wurde von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ordnungsgemäß bilanziert und auf das Ökokonto der HLG als Ökoagentur des Landes Hessen eingebucht. Die Übertragung der Ausgleichsverpflichtung von der planaufstellenden Gemeinde Bickenbach auf die HLG erfolgt über vertragliche Regelungen und wird damit gesichert.

Der Verbrauch der landwirtschaftlichen Produktionsfläche durch das geplante Gewerbegebiet ist nicht zu vermeiden, wenn andererseits Arbeitsplätze in Bickenbach erhalten bzw. neu geschaffen werden sollen. Grundsätzlich ist die Deckung des Entwicklungsbedarfs ortsansässiger Betriebe eine wichtige Aufgabe der Gemeindeentwicklung, um die mit den Betrieben verbundene Wirtschaftskraft aber auch die Arbeitsplätze zu erhalten und weiterzuentwickeln. Daher wird der Bereitstellung von Gewerbeflächen für vorrangig ortsansässige, aber auch neu ansiedelnde Betriebe im vorliegenden Fall der Vorrang gegenüber dem landwirtschaftlichen Flächenverlust gegeben.

Bei der Entwicklung des Gewerbegebietes „In der Delle“ handelt es sich um ein gemeinsames Bodenbevorratungsprojekt der Gemeinde Bickenbach und der HLG. Die erste Kontaktaufnahme der HLG mit den betroffenen Grundstückseigentümern bzw. -pächtern geschah bereits im Mai 2021. In der Zwischenzeit fanden immer wieder Einzelgespräche und ein Austausch über das Vorhaben statt. Seitens der bewirtschaftenden Landwirte wurde der Wegfall der Flächen akzeptiert und keine Einwendungen zur Planung vorgebracht. Im Mai 2022 wurden daher mit den betroffenen landwirtschaftlichen Pächtern einvernehmlich Pachtaufhebungsverträge abgeschlossen, sodass die Pachtverträge zum 31.10.2022 ausgelaufen sind. Den bewirtschaftenden Landwirten wurde allerdings zugesagt, dass sie die Flächen bis zum Beginn der Erschließungsarbeiten kostenlos weiter nutzen können, sofern sie das möchten. Die HLG hat mit Stand vom Mai 2023 rund 47.000 m<sup>2</sup> Fläche im Gebiet angekauft und ist damit Haupteigentümerin des geplanten Gewerbegebietes.

In der Umweltprüfung zur Bauleitplanung wurden auch die planungsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Siedlungsflächen von Bickenbach mit dem umgebenden Landschaftsraum verzahnt sind. Es ist von einer insgesamt guten Versorgung der Siedlung mit Kalt- und Frischluft auszugehen, sodass der abseits der Kerngemeinde gelegene Planbereich keine besondere Bedeutung für deren siedlungsklimatische Ausgleichsfunktion hat, zumal südwestlich davon bereits großflächige Gewächshäuser eines Pflanzengroßhandelsbetriebes vorhanden sind.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und die Lufthygiene werden im Bebauungsplan dennoch verschiedene Maßnahmen festgesetzt, z.B. im Hinblick auf den Ausschluss von Störfallbetrieben, die Vorgaben zur Begrünung und Bepflanzung auf den Grundstücken sowie die verbindliche anteilige Herstellung von Gründächern und Solaranlagen. Um über die Festsetzungen hinaus eine Anstoßwirkung für die Belange des Klimaschutzes und der Energiewende sowie eine ökologische Aufwertung des Plangebietes zu erzielen, werden im Bebauungsplan zudem noch weitere klimarelevante Hinweise und Empfehlungen gegeben. Damit werden die Klimaauswirkungen minimiert und Handlungsoptionen, die dem Klimawandel entgegenwirken, aufgegriffen. Besonderen Effekt haben hierbei die Pflanzmaßnahmen im Plangebiet.

Gemäß den Ergebnissen der im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführten Umweltprüfung sowie unter Berücksichtigung der auf Ebene des Bebauungsplanes festgesetzten Maßnahmen zur Kompensation sowie zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden durch die Entwicklung von Gewerbeflächen im Bereich „Gewerbegebiet VII - In der Delle“ keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange hervorgerufen.

Aufgrund der Ausführungen des vorliegenden Antrages wird im Sinne der antragstellenden Gemeinde Bickenbach um eine positive Entscheidung gebeten.

Bickenbach, den ..... 18/7/23 .....

  
.....  
Markus Hennemann  
(Bürgermeister)