

Informationsvorlage



Vorlage Nr.: 16-1356/1

erstellt am: 04.05.2009

Abteilung: Regionalpolitik und Raumordnung

Verfasser/in: Reiner Rößler

Aktenzeichen: L-3/3 rö-ka

Antrag der Stadt Bürstadt auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen 2000 zugunsten eines Gewerbegebietes "Bobstadt Ost"

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Status	Zuständigkeit
Ausschuss für Regionalpolitik und Infrastruktur	07.05.2009	Ö	Kenntnisnahme

Der Kreisausschuss fasste in seiner Sitzung am 4. Mai 2009 folgenden Beschluss:

"Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße nimmt die insgesamt positiven Stellungnahmen der Fachstellen zur Kenntnis und stimmt, unter Berücksichtigung der vorliegenden Anregungen, dem Antrag der Stadt Bürstadt auf Abweichung vom Regionalplan Südhessen (RPS) 2000 zu. Die Belange der Fachabteilungen sind bei der Entscheidung über die Zielabweichung zu berücksichtigen."

Der Ausschuss des Kreistages für Regionalpolitik und Infrastruktur wird um Kenntnisnahme gebeten.

Erläuterung:

Die Stadt Bürstadt beantragt die Abweichung von den Darstellungen des Regionalplans Südhessen (RPS 2000) für die Ausweisung des Gewerbegebietes „Bobstadt Ost“. Für dieses Gebiet werden zusätzlich zu der vom Regionalplan für die Kommune reservierten Fläche (13 ha) ca. 23 ha Entwicklungsfläche erforderlich.

Im RPS 2000 ist das 32,2 ha große Gebiet zwischen dem östlichen Stadtrand von Bobstadt und der neuen Umgehungsstraße B 44 sowohl im nördlichen Bereich (ca. 7ha) bis zur bestehenden Gewerbesiedlung als auch im Bereich südlich der landwirtschaftlichen Aussiedlung (ca. 7 ha) als „Regionaler Grünzug und Bereich für Landwirtschaftsnutzung und -pflege“ (ca. 13,2 ha) sowie im südlichen Bereich als „Bereich für die Landwirtschaft“ (ca. 7 ha) ausgewiesen. Die vorhandene Gewerbesiedlung „In den weißen Aspen“ ist als „Siedlungsbereich – Bestand“ dargestellt (ca. 5 ha).

Die Stadt begründet die Abweichung von den Zielen der Regionalplanung in der Form, dass eine differenzierte Gewerbestandortplanung betrieben wird. Es besteht die Zielvorgabe, die kleineren und mittleren Gewerbebetriebe in den Gebieten „Brückelsgraben I“

(Restgrundstücke) und „Brückelsgraben II“ (Zuwachs 13 ha im RPS 2000) am nordöstlichen Rand von Bürstadt zu platzieren. Hier sollen Betriebstypen mit durchschnittlichen Ansprüchen an die stadtnahe Infrastrukturausstattung (Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen) etabliert und auf der beantragten Abweichungsfläche in Bobstadt z. B. Logistikbetriebe und vergleichbare Unternehmen mit optimalen Anschlüssen an das regionale Verkehrsnetz angesiedelt werden.

Der Flächenzuwachs aus dem RPS 2000 gliedert sich für die Stadt Bürstadt wie folgt:

13 ha Ausweisung für kleinere Gewerbestrukturen

23 ha Ausweisung werden für Betriebe mit mittlerer bis großer Bedarfsfläche und optimaler Anbindung an das Verkehrsnetz (gepl. Gewerbefläche „Bobstadt Ost“) im Zuge der Neuaufstellung des RPS 2020 von der Stadt beantragt.

Im Entwurf (2007) des RPS 2020 sind der Stadt Bürstadt 13 ha Flächen für Gewerbe zugestanden.

Raumordnung und Städtebau

Im Landesentwicklungsplan (LEP) ist die Stadt Bürstadt unter dem Abschnitt Siedlungsstruktur (Kapitel 4, Ziffer 4.2.2.2) **als Mittelzentrum** dargestellt. Die Kommune hat im Rahmen der Aufstellung des RPS 2020 angeregt, den Bereich zwischen dem Siedlungsrand und der Umgehungsstraße als Siedlungsentwicklungsfläche aufzunehmen und entsprechend Gewerbeflächen im RPS 2020 auszuweisen. Von Seiten des Fachgebietes Raumordnung wird u. a. die Ausweisung der hier beantragten Siedlungsfläche für Gewerbe in „Bobstadt Ost“, vor dem Hintergrund der vorliegenden Standortbewerbungen der Betriebe und der zeitlichen Komponente bis zur Wirksamkeit des RPS 2020, als vorrangig eingestuft. Diese im Zuge der Beratungen des RPS 2020 (Entwurf 2008) dem RP Darmstadt signalisierte Bewertung des Kreises zur regionalplanerischen Ausweisung hat aus der Sicht der Raumordnung auch für die jetzt von der Stadt beantragte Abweichung vom RPS 2000 Bedeutung. Insoweit wird dem Antrag auf Abweichung vom RPS 2000 aus raumordnerischer Sicht zur Stärkung der gewerblichen Wirtschaft im Kreis Bergstraße grundsätzlich zugestimmt.

Die regional verkehrsgünstige Lage dieses künftigen Gewerbebestandes unterstützt die von der Stadt Bürstadt angestrebte Lösung einer interkommunalen Zusammenarbeit mit den Nachbarkommunen.

Mit Rücksicht auf die allgemein gültige Forderung bei der Baulandbereitstellung, mit „Grund und Boden möglichst sparsam und schonend umzugehen“, sollte das Plangebiet in zeitlich gestufte **Realisierungsabschnitte aufgeteilt und bedarfsorientiert** für die im Antrag erläuterte Nutzung entwickelt werden.

Naturschutz

Die von der Stadt Bürstadt beantragte Darstellung von zusätzlichen Gewerbeflächen im Regionalplan Südhessen umfasst eine Fläche von ca. 23 ha. Versiegelungen in einem solchen Umfang sind aufgrund der bekannten Folgewirkungen auf die Umwelt (z.B. Ver-

lust an Bodenfunktionen, Verlust von Lebensräumen, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, Einschränkung der Erholungsnutzung für die Bewohner) grundsätzlich als sehr kritisch einzustufen. Gleichwohl ist die betroffene Fläche durch die Bahnstrecke sowie die neu errichtete Ortsumgehung Bobstadt erheblich vorbelastet und hinsichtlich der Erfüllung der o.g. Funktionen eingeschränkt. Aus diesem Grund kann aus Sicht der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege der **Ausweisung als Gewerbefläche vom Grundsatz zugestimmt** werden. Die Bebauung sollte allerdings im südlichen Teil eingeschränkt werden, um ein Zusammenwachsen mit Bürstadt zu vermeiden. Der dort verlaufende Graben sollte als Grünfläche entwickelt werden. Die vorgenannte Einschränkung der Bebauung entspricht dem Antrag der Stadt Bürstadt. Darüber hinaus sollte die Entwicklung von 24 ha Gewerbefläche in Bobstadt bei der zukünftigen Entwicklung von Gewerbeflächen in der Stadt Bürstadt berücksichtigt werden. Für das nachfolgende Bauleitplanverfahren regen wir an, die Höhenentwicklung der Gebäude besonders zu berücksichtigen, um die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes so weit wie möglich zu minimieren. Auch wenn die Flächen aus ökologischer Sicht insgesamt nicht als wertvoll einzustufen sind, weisen wir im Hinblick auf die Zufallsbeobachtung eines Rebhuhn-Paares im südlichen Teil (gemäß Roter Liste in Hessen „stark gefährdet“, Kategorie 2) auf die notwendige Berücksichtigung des Artenschutzes hin.

Landwirtschaft

Die Wahl des Standortes für eine beabsichtigte Gewerbegebietsentwicklung ist aus siedlungspolitischer Sicht, bedingt durch die Realisierung der Orts-Ost-Umgehung der B 44 bei Bürstadt–Bobstadt, nachvollziehbar und sinnvoll. Von daher kann die Absicht und die **Standortwahl als solches aus landwirtschaftlicher Sicht nachvollzogen und akzeptiert** werden.

Bedingt durch

- die einzigartigen, für eine landw. Bodenproduktion optimalen, Boden- und Klimabedingungen im Hess. Ried,
- den erfreulicherweise insbesondere im Hess. Ried weiterhin fortdauernden umfangreichen Siedlungs- und Gewerbeentwicklungen mit dem einhergehenden umfangreichen Verbrauch an landw. Flächen (vor allem Ackerflächen),
- den prekären Konkurrenzbedingungen der landw. Betriebe, insbesondere auf europäischer Ebene im Produktionssektor Gemüse, mit der betriebswirtschaftlich notwendigen Reaktion der Produktionsflächenausweitung

bestehen **jedoch hinsichtlich des beabsichtigten Umfangs der Gewerbeentwicklung Bedenken**. Nicht nur das „klassische Gewerbe“ realisiert am Standort „Rheinebene“ erfreulicherweise weiterhin Erweiterungs- und Niederlassungsinvestitionen, auch das „Urproduktionsgewerbe Landwirtschaft“ – speziell der Gemüsebau – findet in diesem Raum optimale Standortbedingungen für Anbau und Vermarktung (wir verweisen insofern auf die wirtschafts- und beschäftigungspolitischen Leistungen der Betriebe). Zur Existenz- und Zukunftssicherung dieser Betriebe ist jedoch auch eine Flächenentwicklung unabdingbar. Das Fehlen von potenten landwirtschaftlichen (Haupterwerbs-) Betrieben im Stadtteil Bobstadt darf nicht über die große Bedeutung der Flächen hinwegtäuschen, da wachstumsbedürftige Betriebe in den Nachbarorten in ausreichender Anzahl vorhanden sind und auch bereits in der Vergangenheit Flächen der Bobstädter Gemarkung bewirtschafteten (Landwirte aus Bürstadt, Biblis, Hofheim, Rosengarten). Dieser natürlichen Konkurrenz um den limitierenden Standortfaktor Boden kann beidsei-

tig nur durch eine schonende, zweckdienliche „Nutzung“ begegnet werden. Aus landwirtschaftlicher Sicht ist deshalb vor allem der geplante Umfang kritisch zu hinterfragen. Da sowohl im Regionalplan Südhessen 2000 als auch im Entwurf des Regionalplanes 2007 jeweils 13 ha Gewerbeentwicklung zugestanden werden, ist aus landwirtschaftlicher Sicht der beantragte Entwicklungsumfang von ca. 23 ha deutlich zu groß. Wir schlagen deshalb eine gestufte Entwicklung, beginnend von der Kreuzung „Bergstraße“ – B 44 neu vor. Damit verbleiben die nördlichen und südlichen Flächen weiterhin für eine landwirtschaftliche Produktion verfügbar und die monetäre Belastung des komm. Haushaltes wird durch eine übergroße Angebotsentwicklung weniger belastet. Eine weitere nachfrageorientierte Entwicklung bleibt möglich und sollte bei der Planung mit bedacht werden.

Verkehrswesen

Grundsätzlich bestehen von Seiten der Verkehrsbehörde keine Bedenken in Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung des Areales. In den vorliegenden Unterlagen werden noch keine Aussagen in Hinblick auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen gemacht. Diese Angaben sind für eine umfassende Stellungnahme erforderlich. Dies betrifft insbesondere die Verkehrsplanung zur Anbindung an die bestehende Umgehungsstraße. In Bezug darauf wird die Beratung durch das ASV Bensheim im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung empfohlen.

Wirtschaftsförderung Bergstraße

1. Die Stadt Bürstadt bietet attraktive Potenziale als Wirtschaftsstandort innerhalb der Wirtschaftsregion Bergstraße. Durch ihre zentrale Lage in den zwei Metropolregionen Frankfurt/Rhein-Main und Rhein-Neckar bietet sie mit der Nähe zu Beschaffungs- und Absatzmärkten und die sehr gute Verkehrsanbindung wichtige Standortfaktoren. Die Stadt Bürstadt ist als Standort somit sehr gefragt.
2. Die hieraus resultierende, anhaltende Nachfrage nach Gewerbeflächen muss durch die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen befriedigt werden, um die gewerbliche Wirtschaft weiterhin nachhaltig entwickeln zu können. Es gilt, vor allem auch den sich neu ansiedlungswilligen Betrieben ein attraktives Angebot zu bieten. Aufgrund der bereits aktuell vorliegenden Standortanfragen mehrerer Betriebe, besteht in Bürstadt dringender Bedarf an der Ausweisung weiterer Gewerbeflächen. Anfragen von Investoren mussten bereits abgelehnt werden, da keine geeigneten Flächen mehr zur Verfügung stehen. Die Erweiterung des Angebotes in Bobstadts Osten stellt hierfür aus der Sicht der Wirtschaftsförderung eine gute Lösung dar.
3. Die Stadt Bürstadt hat als Wirtschaftsstandort einen Schwerpunkt in den Bereichen Umwelt- und Energiewirtschaft, Gebäudetechnik und Maschinenbau. Auch die Logistikbranche profitiert von der zentralen Lage und der guten Verkehrsanbindung des Standortes, an dem sich die zwei Bundesstraßen B 44 als Nord-Süd-Achse und die B 47 als West-Ost-Achse kreuzen. Die enorme Bedeutung dieser zwei Verkehrsachsen als überregionale Transportwege wird dadurch betont, dass entlang dieser Bundesstraßen mehrere Ortsumfahrungen zur Optimierung des Verkehrsflusses eingerichtet werden sollen, u.a. bei Lampertheim-Rosengarten sowie bei Groß-Rohrheim. Die Ortsumfahrung bei Bürstadt-Bobstadt ist im vergangenen Jahr offiziell eingeweiht worden. Die B 47 bietet

einen direkten Anschluss an die 5 Kilometer entfernte A 67 sowie über die künftig vier-spurig ausgebaute Rheinbrücke nach Worms und im weiteren Verlauf an die A 61. Aus diesem Grund wird der Standort bei potenziellen Investoren sehr geschätzt, was an der großen Nachfrage, insbesondere aus dem Bereich Distribution und Logistik, zu erkennen ist. Für die Funktion als Gewerbestandort ist im angedachten Gewerbegebiet „Bobstadt-Ost“ zudem die Möglichkeit der Schaffung eines Gleisanschlusses an die angrenzende Bahnlinie Mannheim-Frankfurt/Main von Vorteil.

4. Der von der Stadt Bürstadt bereits im Flächennutzungsplan festgelegte gewerbliche Entwicklungsschwerpunkt im Osten von Bobstadt kann hierdurch weiter verfolgt und die Stadt als Wirtschaftsstandort gestärkt werden. Das Ansinnen der Stadt, einerseits die bestehenden Gewerbegebiete „Brückelsgraben I und II“ für kleinflächige Gewerbebetriebe, die einen Bedarf an Nähe zur städtischen Infrastruktur haben, zu nutzen, und das geplante Gewerbegebiet „Bobstadt-Ost“ eher für großflächige Betriebe vorrangig aus dem Bereich der Logistik zu schaffen, wird für sehr sinnvoll erachtet. Für beide Bereiche besteht ein Bedarf. Aus Sicht der Wirtschaftsförderung ist daher die mit der Abweichung vom Regionalplan Südhessen 2000 möglich werdende Strukturierung des Gewerbeflächenangebotes zu unterstützen. Die bisher verfolgte Standortplanung der Stadt kann hiermit weiter fokussiert werden.

5. Das geplante Gewerbegebiet „Bobstadt-Ost“ ist nicht nur für die Stadt selbst von Bedeutung, sondern auch für den Kreis Bergstraße. Insbesondere die interkommunale Zusammenarbeit der Stadt Bürstadt mit der Stadt Lampertheim im Bereich der Gewerbeflächenentwicklung kann durch die im Rahmen der Erweiterung entstehenden Möglichkeiten befördert werden. Die Erweiterungsfläche kann für ein geplantes interkommunales Gewerbegebiet der beiden Städte in Betracht gezogen werden. Potenziale darüber hinaus werden aus den Ergebnissen einer für das Jahr 2009 geplanten Gewerbeflächenbedarfsanalyse in den Kommunen des Hessischen Rieds (neben Bürstadt und Lampertheim, Biblis und Groß-Rohrheim) erwartet.

Fazit:

Die Wirtschaftsförderung befürwortet aus den dargelegten Gründen die von der Stadt Bürstadt beantragte Abweichung vom Regionalplan Südhessen 2000 zugunsten des Gewerbegebietes „Bobstadt Ost“.

Die Belange des Wasserschutzes, der Kreisstraßen und des Öffentlichen Personennahverkehrs gelten als ausreichend berücksichtigt.

Anlagen

/ Antrag der Stadt Bürstadt
/ Gebietskarte

Finanzielle Auswirkungen:

keine