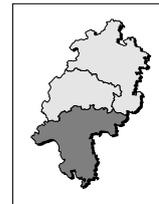


# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

## Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 39.1

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag: 23.06.2017 (HPA) 30.06.2017 (RVS)	Tagesordnungspunkt : - 4 - - 3 -	Anlagen : -1-
---------------------------	--	--	------------------

**Antrag der Stadt Dieburg auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) gemäß § 8 Abs. 2 HLPG zugunsten einer gewerblichen Baufläche, Gebiet „Dieburg Süd“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

**Dem beabsichtigten Abschluss des Abweichungsverfahrens entsprechend der Vorlage der Oberen Landesplanungsbehörde wird zugestimmt.**

Mit freundlichen Grüßen

**Lindscheid**

Regierungspräsidentin

## **Durchführung des § 8 des Hessischen Landesplanungsgesetzes (HLPG)**

### **Antrag der Stadt Dieburg auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) zugunsten einer gewerblichen Baufläche, Gebiet „Dieburg Süd“**

**Schreiben des Planungsbüros für Städtebau im Auftrag der Stadt Dieburg vom 20. April 2017**

#### **Entscheidung**

##### **I**

Gemäß § 8 Abs. 1 HLPG wird die Abweichung von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 für beantragte gewerbliche Baufläche im Bereich des Plangebietes „Dieburg Süd“ in der Stadt Dieburg zugelassen (s. Anlage). Die Überschreitung des in Tabelle 3 des RPS/RegFNP 2010 für die Stadt Dieburg festgelegten Flächenwertes für Gewerbe von 37 ha um 10,5 ha ist zulässig.

##### **II**

Die als Anlage beigefügten Kartenskizzen sind Bestandteile dieses Bescheides.

#### **Begründung**

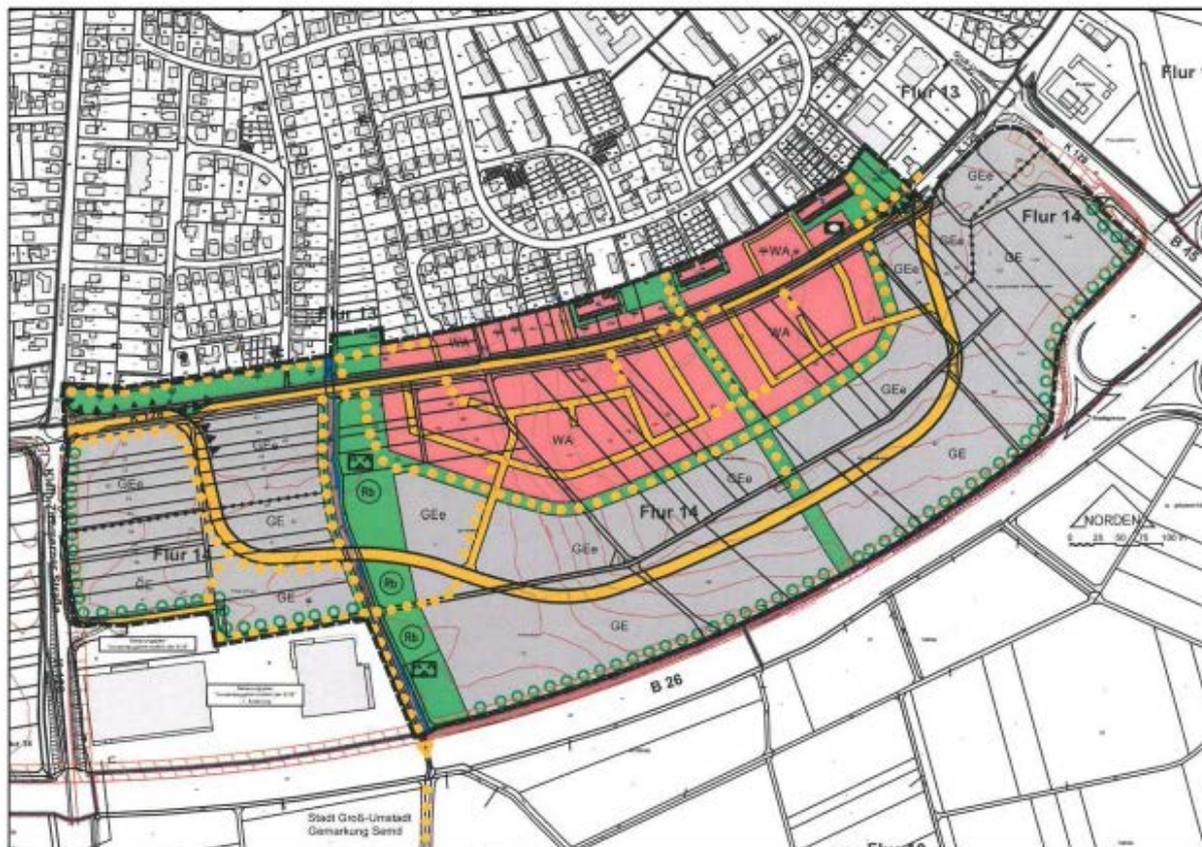
##### **I**

Mit Schreiben vom 20. April 2017 hat die Stadt Dieburg die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010 - StAnz. 42/2011 vom 17. Oktober 2011) für eine gewerbliche Teilfläche des Bebauungsplanentwurfes „Dieburg Süd“ beantragt.

Die Stadt Dieburg stellt für ein 40 ha großes Gebiet im Süden der Stadt derzeit den Bebauungsplan „Dieburg Süd“ auf. Das Plangebiet umfasst einen Bereich, der im Süden von der Trasse der B 26, im Westen von der K 126 (Klein-Zimmerner-Straße) und im Osten von der K126/Anschluss B 45 begrenzt wird. Im Norden grenzt das Plangebiet an bestehende Wohnbebauung an. Die Gesamtfläche wird größtenteils ackerbaulich genutzt, neben einer Obstbaumfläche weisen einzelne randlich gelegene Flächen Gehölzstrukturen und Gärten auf. Im Südwesten grenzen zwei außerhalb der Ortslage gelegene Einkaufsmärkte (Toom Baumarkt, Kaufland) an das Plangebiet an, diese sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Mit dem Bebauungsplan „Dieburg Süd“ beabsichtigt die Stadt Dieburg den Bereich südlich der Ortslage bis zur B 26 einer Bebauung zuzuführen. Neben Verkehrsflächen und Grünflächen sind Gewerbegebiete in einer Größenordnung von rund 21 ha (davon 9 ha eingeschränkte Gewerbegebiete) und Wohngebiete auf einer Fläche von 8 ha geplant. (s. Abbildung 1)

**Abbildung 1: Geltungsbereich und geplante Festsetzungen des Bebauungsplans „Dieburg Süd“**



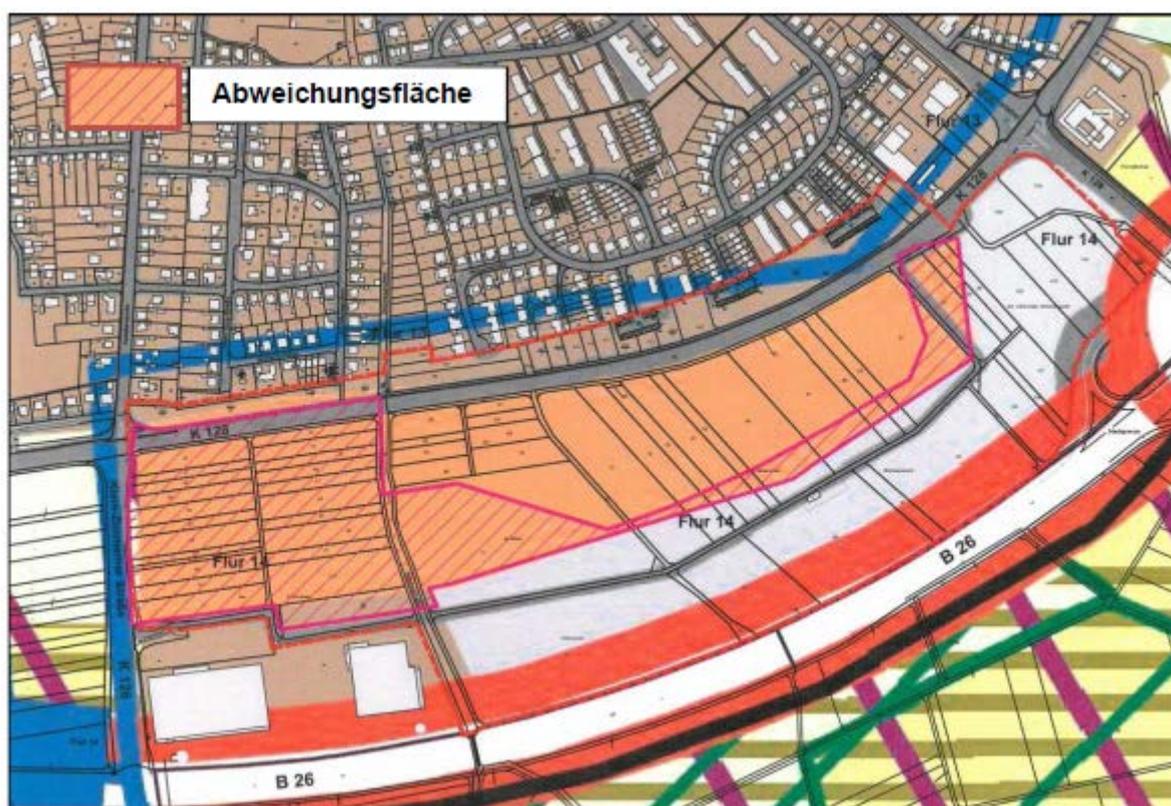
**Quelle: Stadt Dieburg/Planungsbüro für Städtebau**

Die Anordnung der geplanten Bauflächen folgt dem städtebaulichen Konzept der Stadt Dieburg, das eine Verlegung der Kreisstraße K 126 als Haupteerschließung der gewerblichen Bauflächen vorsieht. Damit sollen auch die von der K 128 ausgehenden Emissionen reduziert werden, um im Norden des Plangebietes, anschließend an die bestehende Wohnbebauung, Wohnbauflächen zu entwickeln. Zudem wurde die im Westen des Plangebietes, südlich der bestehenden Wohnbebauung und nördlich der Einzelhandelsmärkte geplante Entwicklung von Sportstätten aufgegeben, so dass diese Fläche ebenfalls einer Bebauung zugeführt werden kann. Durch die geplante Verlegung der Kreisstraße im Norden und der westlich angrenzenden K 128/Klein-Zimmerner-Straße und der damit verbundenen Emissionen soll dieser Bereich einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Diese Planung hat zur Folge, dass Teilflächen der geplanten Gewerbegebiete nicht mit den Vorranggebietsfestlegungen des RPS/RegFNP 2010 übereinstimmen. Der RPS/RegFNP 2010 legt im nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches Vorranggebiet Siedlung, Planung fest (19,6 ha) sowie in einem kleinen Bereich nördlich des Kaufland-Marktes Vorranggebiet Siedlung, Bestand (0,6 ha). Der südliche und östliche Teilbereich

ist im RPS/RegFNP 2010 als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung (17,5 ha) ausgewiesen. Darüberhinaus sind nördlich der K 128 kleinere, für eine Wohnbebauung vorgesehene Flächen als Vorranggebiet, Siedlung Bestand ausgewiesen. Teilflächen der im Bebauungsplan vorgesehenen Gewerbegebiete beanspruchen in einer Größenordnung von 10,5 ha die im RPS/RegFNP 2010 festgelegten Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung (s. Abbildung 2). Gemäß Kapitel 3.4.1 „Siedlungsgebiete“ des RPS/RegFNP 2010 hat die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden. Die innerhalb der Vorranggebiete Siedlung geplante gewerbliche Nutzung steht daher im Widerspruch zu den Zielsetzungen des Kapitels 3.4.1 und stellt eine Abweichung von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 dar. Mit den über die im RPS/RegFNP 2010 festgelegten Vorranggebiete Industrie und Gewerbe hinausgehenden geplanten Gewerbegebiete wird der in Tabelle 3 des RPS/RegFNP 2010 festgesetzte Flächenwert für Gewerbe für die Stadt Dieburg in Höhe von 37 ha überschritten. Gemäß der regionalplanerischen Zielsetzung Z 3.4.2-7 dürfen bei der Inanspruchnahme von Flächen für die gewerbliche Nutzung die den Städten und Gemeinden einschließlich der Reserven in Bebauungsplänen zur Verfügung stehenden Flächen (Tabelle 3) nicht überschritten werden. Damit erhöht sich der für die Stadt Dieburg festgelegte gewerbliche Flächenwert um rund 10 ha auf 47 ha, so dass hier ebenfalls eine Abweichung von den regionalplanerischen Zielen des RPS/RegFNP 2010 vorliegt.

**Abbildung 2: Darstellung im RPS/RegFNP mit Gebäudebestand, Abweichungsfläche schraffiert**



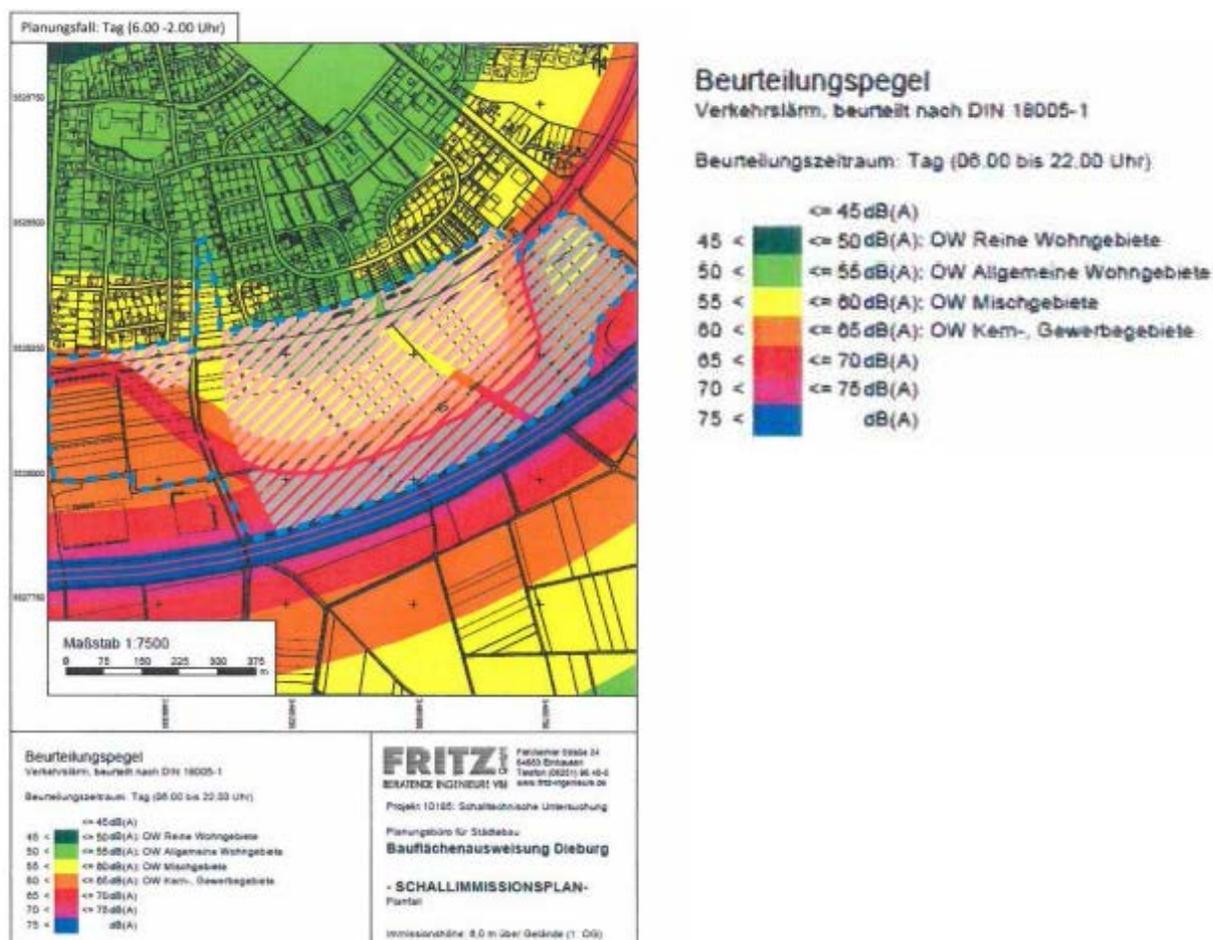
Quelle: RPS/RegFNP 2010/Planungsbüro für Städtebau

Die geplante Umnutzung der im RPS/RegFNP 2010 festgelegten Vorranggebiet Siedlung Bestand und Planung zugunsten gewerblicher Bauflächen im Bereich des Bebauungs-

planes „Dieburg Süd“ stellt daher eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung und Landesplanung dar.

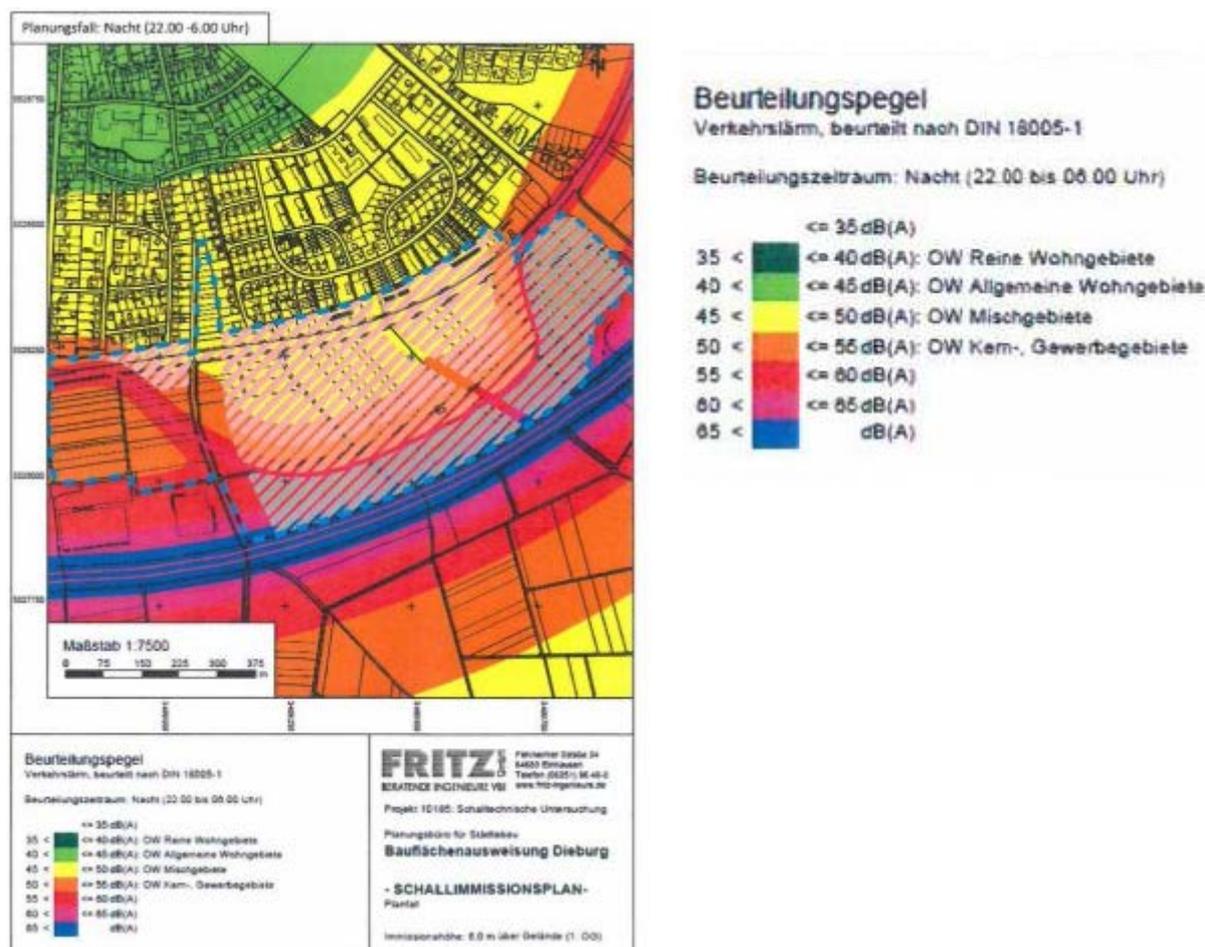
Die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen im Bereich Dieburg Süd über die im RPS/RegFNP 2010 vorgesehenen Vorranggebiete Industrie und Gewerbe hinaus resultiert nach Auffassung der Stadt im Wesentlichen aus der Verkehrsimmissionsbelastung in diesem Bereich. Bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden die schalltechnischen Belange im Sinne einer Machbarkeitsstudie geprüft (Fritz GmbH vom 31.12.2010). Durch die Verlegung der K 128 nach Süden kann ein Bereich geschaffen werden, der - wie jetzt geplant - für eine Wohnbebauung in Frage kommt. Neben der gutachterlichen Empfehlung, die gewerblichen Flächen in Richtung Norden zu erweitern, kommt der westliche Bereich aufgrund der Immissionsbelastung durch die K 128 und die B 26 für eine Wohnbebauung ebenfalls nicht mehr in Betracht (s. Abbildungen 3 und 4). Um die Verkehrsimmissionsbelastung im Bereich des geplanten Wohngebietes auf eine abwägbare Größenordnung zu reduzieren, ist gemäß der schalltechnischen Untersuchung neben der Verlegung der K 128 die Erweiterung der Gewerbegebiete ein maßgeblicher Faktor. Durch den damit zu erzielenden Abstand zwischen Wohngebiet und B 26 von 185 m kann auf die zusätzliche Errichtung von aktiven Schallschutzanlagen verzichtet werden.

Abbildung 3: Schallimmissionsplan Tag



Quelle: Fritz GmbH/Planungsbüro für Städtebau

Abbildung 4: Schallimmissionsplan Nacht



Quelle: Fritz GmbH/Planungsbüro für Städtebau

Die Stadt Dieburg sieht die Erweiterung der Gewerbegebiete auch vor dem Hintergrund der Nachfrage nach gewerblichen Flächen als sinnvoll an. Im Bereich der bestehenden Gewerbegebiete sind bis auf einzelne Baulücken keine Flächenreserven vorhanden. Auch weisen die bestehenden Gewerbegebiete kaum Leerstände auf: mit Ausnahme einer Bau-ruine (Brandschaden) und einer ungenutzten Halle im Gewerbegebiet „Zwischen Frankfurter Straße und Güterstraße“ sind laut Aussagen der Stadt Dieburg keine Leerstände zu verzeichnen. Neben den bestehenden Gewerbegebieten sind im RPS/RegFNP 2010 zwei Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung ausgewiesen: der ca. 17 ha große Bereich Dieburg Süd sowie eine rund 25 ha große Fläche westlich der Bahnlinie. Das Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung westlich der Bahnlinie wurde im Zuge eines gewerblichen Flächentauschs für das Logistikvorhaben der Fa. Fiege im Südosten der Ortslage um 11 ha reduziert. Für die verbleibende ca. 14 ha große Fläche wird derzeit der Bebauungsplan „Auf die Allmendländer“ mit Gewerbegebietsfestsetzungen aufgestellt. Die kurzfristige Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen im Bereich Allmendländer ist aufgrund der schwierigen Erschließung (Bau eines Brückenbauwerks über die Bahnlinie) jedoch nicht möglich. Mit dem Bebauungsplan „Dieburg Süd“ verfolgt die Stadt Dieburg das Ziel, großflächige und verkehrsgünstig gelegene Flächen für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben bereitzustellen. Dafür kann das im RPS/RegFNP 2010 vorgesehene Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung uneingeschränkt in Anspruch genommen werden. Die geplante Erweiterung der gewerblichen Bauflächen um 10,5 ha wird vor dem

Hintergrund der dynamischen gewerblichen Entwicklung in Dieburg (z.B. geplante Erweiterung der Fa. Stihl, Ansiedlung des Fiege-Logistikcenters) als angemessen betrachtet, zumal eine Entwicklung der geplanten Wohnbaufläche ohne die lärmindernde Wirkung der angrenzenden Gewerbegebiete nicht möglich wäre.

Trotz der Reduzierung des im RPS/RegFNP 2010 festgelegten Vorranggebietes Siedlung, Planung im Süden der Stadt Dieburg um rund 10 ha erachtet die Stadt die verfügbaren regionalplanerischen Flächenpotenziale zur Deckung des Wohnsiedlungsflächenbedarfs in Höhe von 34 ha als ausreichend. Neben der verbleibenden ca. 9 ha großen Fläche im Bereich Dieburg Süd stehen im RPS/RegFNP 2010 zwei weitere Vorranggebiete Siedlung, Planung mit einer Flächengröße von rund 26 ha im Westen des Stadt zur Verfügung. Zudem wurde eine 12 ha große Bestandsfläche des Campusgeländes seit Rechtskraft im Jahr 2011 für Wohnbebauung umgenutzt, dessen Entwicklung weitgehend abgeschlossen ist. Wie die Stadt weiter ausführt, war der ca. 6 ha große Teilbereich im Westen des Gebietes Dieburg Süd ohnehin nicht für eine Wohnnutzung sondern für die Entwicklung von Sportflächen vorgesehen. Diese Nutzung wäre innerhalb des im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen Vorranggebietes Siedlung, Planung zulässig gewesen. Nach Aufgabe der Sportflächenplanung an diesem Standort kommt die Fläche aus den genannten immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht für eine Wohn- oder Mischgebietsnutzung in Frage, so dass die Umwidmung zugunsten einer gewerblichen Baufläche seitens der Stadt Dieburg als städtebaulich sinnvoll beurteilt wird.

Die Stadt Dieburg stellt derzeit den Gesamtflächennutzungsplan auf. Die geänderte Wohn- und Gewerbegebietsplanung im Bereich Dieburg Süd wird in den Flächennutzungsplanentwurf, der demnächst offengelegt werden soll, aufgenommen.

## II

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Gebietskörperschaften wurden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

Der **Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg - Untere Denkmalschutzbehörde** weist darauf hin, dass in dem geplanten Baugebiet archäologische Denkmäler zu erwarten seien. Es sei daher erforderlich, vor Baubeginn das Landesamt für Denkmalpflege zu beteiligen.

Aus der Sicht des **Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg - Untere Naturschutzbehörde** werden Bedenken gegen die Zulassung einer Abweichung für die geplante gewerbliche Baufläche erhoben. Zunächst verweist die Untere Naturschutzbehörde auf Bedenken, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bezüglich des noch nicht rechtskräftigen Gesamtflächennutzungsplans vorgetragen wurden. Bemängelt wurden hier insbesondere, dass weder der Flächennutzungsplan noch ein Gesamtlandschaftsplan vorlägen und eine FFH-Verträglichkeitsprognose für die Bauleitplanungen noch nicht erstellt wurde. Die Untere Naturschutzbehörde vertritt die Auffassung, dass die Erhöhung des gewerblichen Flächenwertes für die Stadt Dieburg um 10,5 ha raumordnerischen Zielen widerspricht. Auch seien mögliche Auswirkungen der Planung und der dadurch induzierten Verkehrszunahme auf die angrenzenden Schutzgebiete (FFH-Gebiet „Untere Gersprenz“ und Vogelschutzgebiet „Untere Gersprenzaue“) nicht in die Betrachtung eingeflossen. Unzureichend seien auch die in den Antragsunterlagen aufgeführten Aussagen

zu einer FFH-Verträglichkeitsprognose. Auch vor dem Hintergrund bereits ausgewiesener (Fiege Logistik) und in Planung befindlicher gewerblicher Flächen (Gewerbegebiet Allmendländer) erhebt die Untere Naturschutzbehörde Bedenken gegen die Ausweisung der nicht im RPS/RegFNP 2010 abgestimmten gewerblichen Baufläche. Nach Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde sollte die geplante Umwidmung der im RPS/RegFNP 2010 festgelegten Siedlungsfläche zugunsten einer gewerblichen Nutzung im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans Südhessen geprüft werden.

**Hessen Mobil** erhebt keine Einwände gegen den Abweichungsantrag der Stadt Dieburg und verweist auf das Bebauungsplanverfahren, in dem die von Hessen Mobil zu vertretenden Belange abgehandelt würden.

Ebenfalls keine Bedenken und Anregungen wurden vorgebracht von der Gemeinde **Messel**, der **IHK Darmstadt Rhein Main Neckar**, vom **Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.1 - Regionalplanung, Obere Naturschutzbehörde** und der **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt**. Von der Stadt **Groß-Umstadt** und den Gemeinden **Groß-Zimmern** und **Münster** liegen keine Stellungnahmen vor.

### III

Eine Abweichungszulassung ist erforderlich, da das geplante 10,5 ha große Gewerbegebiet im Bereich des Bebauungsplanes „Dieburg Süd“ im Widerspruch zu dem im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen Vorranggebiet Siedlung Planung und Bestand steht. Gleichzeitig steht dem geplanten Vorhaben das Ziel Z 3.4.1-3 entgegen, wonach die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen innerhalb der in der Karte ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung stattzufinden hat.

Die geplante Gewerbegebietsfestsetzung widerspricht folglich auch dem Ziel Z 3.4.2-4, wonach die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten innerhalb der in der Karte dargestellten Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung stattzufinden hat. Die Gewerbegebietsplanung widerspricht zusätzlich dem Ziel Z 3.4.2-7, wonach bei der Inanspruchnahme von Flächen für die gewerbliche Nutzung die den Städten und Gemeinden einschließlich der Reserven in Bebauungsplänen zur Verfügung stehenden Flächen gemäß Tabelle 3 nicht überschritten werden dürfen.

Gemäß § 8 HLPG kann eine Abweichung vom Regionalplan zugelassen werden, wenn sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Im Rahmen der Ermessensausübung werden die maßgeblichen Ziele des RPS/RegFNP 2010, die Antragsbegründung sowie die im Rahmen des Verfahrens eingegangenen Anregungen und Bedenken in die Abwägung eingestellt.

Die Abwägung der vorgetragenen Gesichtspunkte führt zur Zulassung der Abweichung für das geplante Gewerbegebiet im Bereich des Bebauungsplanes „Dieburg Süd“.

Die geplante Erweiterung der gewerblichen Bauflächen im Bebauungsplangebiet „Dieburg Süd“ wird aus regionalplanerischer Sicht befürwortet. Durch die Aufgabe einer Sportflächenplanung im westlichen Bereich des Plangebietes und die Verlegung der Kreisstraße K 126 als Haupteerschließung für die geplanten gewerblichen Flächen ergibt

sich ein geänderter Flächenzuschnitt, der in Teilbereichen nicht mit den regionalplanerischen Vorranggebietsfestlegungen des RPS/RegFNP 2010 übereinstimmt. Das rund 40 ha große Gebiet des Bebauungsplanes „Dieburg Süd“ ist im RPS/RegFNP 2010 bereits vollständig als Vorranggebiet Siedlung, Planung und Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung festgelegt. Im südwestlichen Randbereich des Gebietes, zwischen B 26 und K 126 befindet sich eine ca. 6 ha große Fläche, die im RPS/RegFNP 2010 als Vorranggebiet Siedlung, Bestand festgelegt ist. In diesem Areal befinden sich zwei großflächige Einzelhandelsmärkte (Toom Baumarkt und Kaufland), die jedoch außerhalb des Plangeltungsgebietes „Dieburg Süd“ liegen. Mit der Festlegung des Gebietes Dieburg Süd als Vorranggebiete Siedlung sowie Industrie und Gewerbe im RPS/RegFNP 2010 wurde daher bereits auf der Ebene der Regionalplanung die bauliche Nutzung der Gesamtfläche vorbereitet. Die jetzt von der Stadt Dieburg beantragte Abweichung betrifft daher einen Bereich, dessen grundsätzlich zulässige bauliche Nutzung aus regionalplanerischer Sicht außer Frage steht. Den Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde bezüglich der FFH-Verträglichkeit der geplanten Baufläche kann daher für die Ebene der Regionalplanung nicht gefolgt werden. Im Zuge der Aufstellung des RPS/RegFNP 2010 wurde die Gesamtfläche einer Umweltprüfung unterzogen, mit dem Ergebnis, dass die grundsätzliche Bebaubarkeit der Fläche aus regionalplanerischer Sicht gegeben ist. Für die Umwidmung einer Teilfläche des im RPS/RegFNP 2010 festgelegten Vorranggebietes Siedlung, Planung zugunsten einer gewerblichen Baufläche ergeben sich daher bezüglich der angrenzenden FFH- und Vogelschutzgebiete für die Ebene der Regionalplanung keine neuen Prüferfordernisse.

Die Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde, dass die geplante 10,5 ha große gewerbliche Erweiterungsfläche regionalplanerischen Zielsetzungen widerspricht, ist unstrittig. Damit die Stadt Dieburg ihr städtebauliches Konzept, das für den zentralen Teil der Fläche Wohnbebauung vorsieht, umsetzen kann, ist eine randliche Bebauung mit lärmabschirmender Wirkung von den Emissionen der B 26 und - der teilweise zu verlegenden - K 126 eine unabdingbare Voraussetzung. Die Stadt Dieburg will dies über die Festsetzung eingeschränkter Gewerbegebiete erreichen, mit denen eine Lärminderung im Allgemeinen Wohngebiet erreicht werden kann. Bereits im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Dieburg Süd“ wurden die schalltechnischen Belange im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes untersucht. Danach lassen die Beurteilungspegel für Verkehrslärm eine Wohnbebauung innerhalb des im RPS/RegFNP festgelegten Vorranggebietes Siedlung, Planung nur zum Teil zu. Es ist daher folgerichtig, die Nutzungstypen entsprechend der ermittelten Schallimmissionen im Plangebiet neu anzuordnen. Dieses Erfordernis und die damit einhergehende Umwidmung des Vorranggebietes Siedlung, Planung bzw. Bestand wird aus regionalplanerischer Sicht anerkannt. Die Stadt Dieburg betreibt derzeit sowohl für den Gesamtflächennutzungsplan als auch für den Bebauungsplan „Dieburg Süd“ die bauleitplanerischen Verfahren. Der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde, die Umwidmung der Fläche im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen zu behandeln, kann aufgrund der voraussichtlichen Verfahrensdauer für die Neuaufstellung des RPS/RegFNP nicht gefolgt werden.

Die Überschreitung des in Tabelle 3 des RPS/RegFNP festgelegten gewerblichen Flächenwertes um 10,5 ha kann aus regionalplanerischer Sicht akzeptiert werden. Im Bereich der bestehenden Gewerbegebiete („Nördlich der B 45“, „Westlich Frankfurter Straße/ Güterstraße“, „Alzheimer Straße“) befinden sich nur noch vereinzelte Freiflächen, die für eine gewerbliche Nutzung in Frage kommen. Teilbereiche werden derzeit für den Erweiterungsbedarf ansässiger Firmen überplant, z.B. mit dem Bebauungsplan „Zwischen B 45, Frankfurter Straße, Industriestraße und Gewerbestraße“ für die Erweiterung der Fa. Stihl. Um weitere Flächen für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben bereitstellen zu

können, stellt die Stadt Dieburg neben dem Bebauungsplan „Dieburg Süd“ seit 2014 den Bebauungsplan „Auf die Allmendländer“ im Westen des Stadtgebietes auf. Für die 14 ha große Fläche, die im RPS/RegFNP 2010 als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe, Planung festgelegt ist, wird jedoch eine aufwändige Erschließung erforderlich, da für die Querung der Bahnlinie der Dreieichbahn ein Brückenbauwerk zu errichten ist. Derzeit ist die Rechtskraft des Bebauungsplanes nicht absehbar, so dass die kurzfristige Bereitstellung von gewerblichen Flächen nicht möglich ist. Mit dem Bebauungsplan „Dieburg Süd“ beabsichtigt die Stadt neben der Schaffung von gewerblichen Bauflächen auch die Entwicklung eines neuen ca. 8 ha großen Wohngebietes. Die Realisierung der Wohnbaufläche ist jedoch abhängig von der Verlegung der Kreisstraße K 128 und der Lösung der Schallschutzproblematik, für die die Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten im Randbereich zur geplanten Wohnbebauung von maßgeblicher Bedeutung ist.

Legt man die im Ziel 3.4.1-9 des RPS/RegFNP 2010 festgelegten regionalplanerischen Mindestdichtewerte zugrunde, so können in dem geplanten ca. 8 ha großen Wohngebiet ca. 280 Wohneinheiten geschaffen werden. Zu berücksichtigen ist hier auch der Grundsatz 3.4.2-9 des RPS/RegFNP 2010, wonach bei der Ausweisung von Flächen für die Neuansiedlung von Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen Wohnbauflächen in räumlichem und zeitlichem Zusammenhang bereitgestellt werden. Vor dem Hintergrund der angespannten Situation der Wohnungsmärkte im Rhein-Main-Gebiet ist die zügige Bereitstellung von Wohnbauflächen zu befürworten. Die Realisierung der Wohnbauflächen kann jedoch nur erfolgen, wenn die immissionsschutzrechtlichen Konflikte im Plangebiet „Dieburg Süd“ bewältigt werden. Die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen trägt dazu bei, dass die Lärmbelastung durch die angrenzenden Bundes- und Kreisstraßen minimiert und damit eine Wohnbebauung ermöglicht wird.

Trotz der Reduzierung des Vorranggebietes Siedlung, Planung um ca. 10 ha kann der gemäß Tabelle 1 des RPS/RegFNP 2010 für die Stadt Dieburg ermittelte Wohnsiedlungsflächenbedarf von 34 ha weiterhin durch die in Dieburg vorhandenen Siedlungsflächenpotenziale gedeckt werden. Neben des ca. 8 ha großen Vorranggebietes Siedlung, Planung im Bereich des Plangebietes „Dieburg Süd“ stehen zwei weitere Vorranggebiete Siedlung, Planung im Westen des Stadtgebietes mit einer Gesamtflächengröße von 26 ha zur Verfügung.

Die 10,5 ha große Erweiterung gewerblicher Bauflächen zulasten des im RPS/RegFNP 2010 festgelegten Vorranggebietes Siedlung, Planung und (zu einem kleinen Teil) Bestand ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, die Grundzüge des RPS/RegFNP 2010 werden nicht berührt.

Durch die Zulassung der Abweichung werden Erlaubnisse, Bewilligungen oder sonstige Entscheidungen, die nach anderen Rechtsvorschriften erforderlich sind, nicht ersetzt. Die Entscheidung über den Abweichungsantrag ergeht unter dem Vorbehalt des § 8 Abs. 4 HLPg.

### **Anlage: Kartenskizzen**