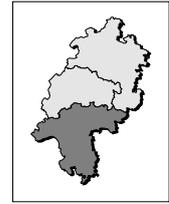


# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

## Regierungspräsidium Darmstadt

- Geschäftsstelle -



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: VIII / 126.0

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag:	Tagesordnungspunkt :	Anlagen :
		- -	-1-

**Abweichung von den regionalplanerischen Festlegungen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP) zur Neuordnung von Gewerbeflächen, Stadt Butzbach**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.  
Mit Schreiben vom **17.08.2015** wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

**Dr. Alexander Böhmer i.V.**  
Regierungsvizepräsident



Stadt Butzbach, Stadtteile Kernstadt und Kirch-Göns

**Antrag auf Zulassung von Abweichungen von den Darstellungen und Zielen  
der Raumordnung (Regionalplan Südhessen 2010)  
gemäß § 8 HLPG2012**

### Vorbemerkungen

Die Stadt Butzbach strebt die Verlegung verschiedener Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, welche im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, an.

Die vorliegend beantragte Verlegung der Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung muss zwar im Wesentlichen zu Lasten bisher dargestellter Vorranggebiete für Landwirtschaft erfolgen. Die durch die Verlagerung frei werdenden Flächen der bisher als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe ausgewiesenen Bereiche werden aber im Zusammenhang mit den unmittelbar anschließenden Vorranggebieten Landwirtschaft auch als solche ausgewiesen. Es findet folglich ein Flächentausch statt der eine optimierte Ausnutzung der Bauflächenreserven gestattet und Sorge dafür trägt, dass die ausgewiesenen Vorranggebiete für Landwirtschaft im Stadtgebiet Butzbach an Fläche gewinnen.

Insgesamt behandelt der Antrag fünf Teiländerungsflächen die zwar in einem sachlichen Zusammenhang stehen, allerdings getrennt betrachtet und bewertet werden müssen. Der vorliegende Antrag gilt für die Teiländerungsflächen in Summe, behält aber seine Gültigkeit auch bei Zurückstellung oder Herausnahme einzelner Teilbereiche.

Ziel der Abweichung ist eine Lageoptimierung der „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung“ durch Neuordnung und Umwidmung innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsflächen bzw. durch Flächentausch.

Die im Regionalplan Südhessen 2010/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für die Stadt Butzbach ausgewiesenen GE-Zuwachsflächen erhöhen sich hierdurch von 104 ha auf rd. 111 ha. Diese Wertverschiebung ist dem Flächentausch innerhalb der Siedlungsflächen geschuldet, da sich die Wohnbauflächen gleichzeitig um rd. 7 ha reduzieren

Dem Antrag (bestehend aus Textteil, Übersichtskarte und Karten der Teiländerungsflächen) liegt eine erläuternde Begründung bei.

## Antrag

Die Stadt Butzbach beantragt hiermit für die Stadtteile Kernstadt und Kirch-Göns von den entgegengesetzten Zielen der Raumordnung für die Teilantragsflächen

**Teilantragsfläche A:** „Nördlich der Ostumgehung“ (rd. 8,4 ha): (Ebene RegFNP – der Vollständigkeit halber hier aufgeführt: „Wohnbaufläche, geplant“ in „Gemischte Bauflächen, geplant“ (rd. 2 ha)), „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ in „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“ (rd. 6,4 ha);

**Teilantragsfläche B:** „An der Ostumgehung“ (rd. 9,5 ha): „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, teilweise überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für besonderen Klimaschutz“ in „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“;

**Teilantragsfläche C:** „An der Schorbachstraße“ (rd. 15 ha) findet sich parallel der Bundesautobahn 5 am östlichen Rand der Kernstadt Butzbach: „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“, in „Vorranggebiet für Landwirtschaft“;

**Teilantragsfläche D:** „Am Industriegebiet Nord“ (rd. 5,2 ha) liegt am Nordrand der Kernstadt, östlich der B 3: „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“, in „Vorranggebiet für Landwirtschaft“;

**Teilantragsfläche E:** „Am Magna-Park“ (rd. 11,5 ha) wird südlich des Magna-Parks im Stadtteil Kirch-Göns verortet: „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ östlich der Bahn, „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ westlich der Bahn, teilweise überlagert von einem „Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet“ in „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“;

abweichen und hierdurch bedingt den Tabellenwert der Flächen für Gewerbe von 122 ha auf rd. 129 ha bei gleichzeitiger Reduzierung der Wohnsiedlungsfläche von 118 ha auf 111 ha. erhöhen zu dürfen.

**Teilansragsfläche A „Nördlich der Ostumgehung“ (rd. 8,4 ha):**

Umwidmung von „Wohnbaufläche, geplant“ in „Gemischte Bauflächen, geplant“ (rd. 2 ha) - Modifizierung innerhalb des Vorranggebietes Siedlung.

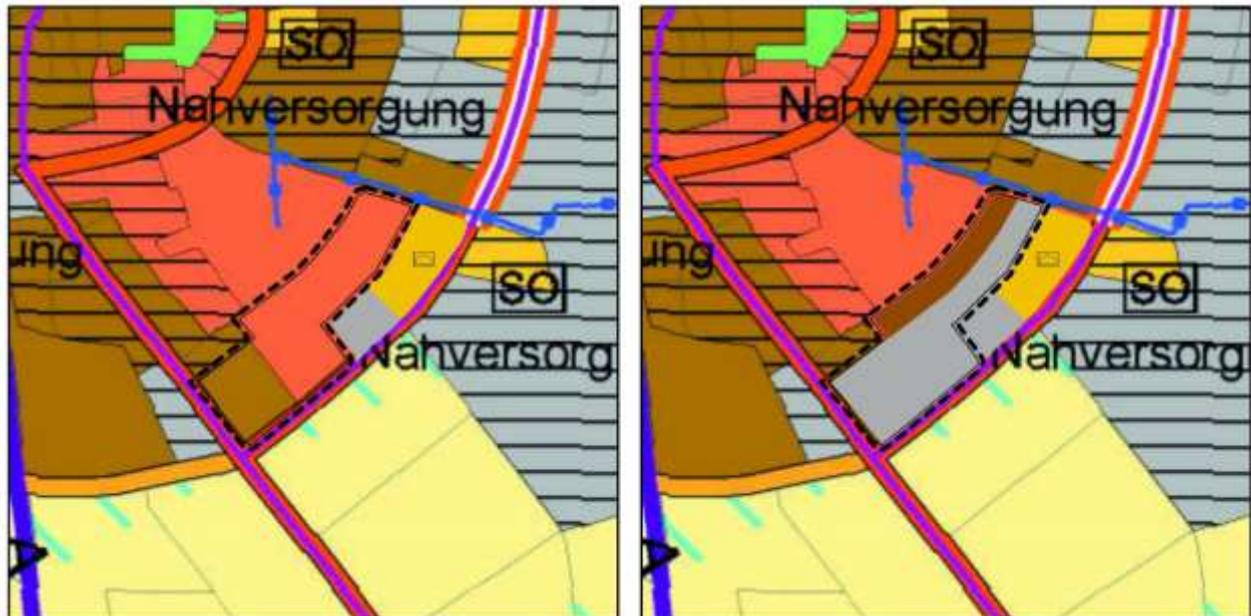
„Vorranggebiet Siedlung, Planung“ in „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“ (rd. 6,4 ha)

Der Änderungsbereich von rd. 8,4 ha liegt ausschließlich innerhalb der Siedlungsflächen.

Gemäß dem unter Z 3.4.2-4 formulierten Ziel gilt, dass die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten innerhalb der in der Karte dargestellten "Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung" stattzufinden hat. 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.

Die Stadt Butzbach will mit der beantragten Zielabweichung ein Gesamtkonzept zur Entwicklung gewerblicher Bauflächen umsetzen. Das Konzept sieht für den Bereich an der Ostumgehung auf Ebene des RegFNP eine Abstufung der emittierenden und immissionsempfindlichen Nutzung von der Ortslage hin über gemischte Bauflächen zu gewerblichen Bauflächen vor. Jenseits der Ostumgehung, in südwestlichem Anschluss zu „Gewerblichen Bauflächen Bestand“ sollen ebenfalls gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden (Gebiet B).

**Karte Teilansragsfläche A – Darstellung alt / Darstellung neu**



genordert, ohne Maßstab

Butzbach und Linden, 15.07.2015

Bearbeitung: Barbara Krutzsch, M.A., Stadtplanerin AKH

**Gebiet B „An der Ostumgehung“ (rd. 9,5 ha):**

„Vorranggebiet für Landwirtschaft“, teilweise überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für besonderen Klimaschutz“ in „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“.

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegung „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.

Eine Reduzierung des Vorranggebietes Landwirtschaft ist im Rahmen der Lageoptimierung gewerblicher Bauflächen nicht vorgesehen, da ein Flächentausch vollzogen werden soll, der den Erhalt landwirtschaftlicher Flächen an anderer Stelle im Stadtgebiet sichert. Die Ziele der Regionalplanung bleiben gewahrt.

Das „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ stellt kein regionalplanerisches Ziel dar, sodass die Planung regionalplanerischen Zielsetzungen nicht widerspricht.

**Karte Teilantragsfläche B – Darstellung alt / Darstellung neu**

genordert, ohne Maßstab

Butzbach und Linden, 15.07.2015

Bearbeitung: Barbara Krutzsch, M.A., Stadtplanerin AKH

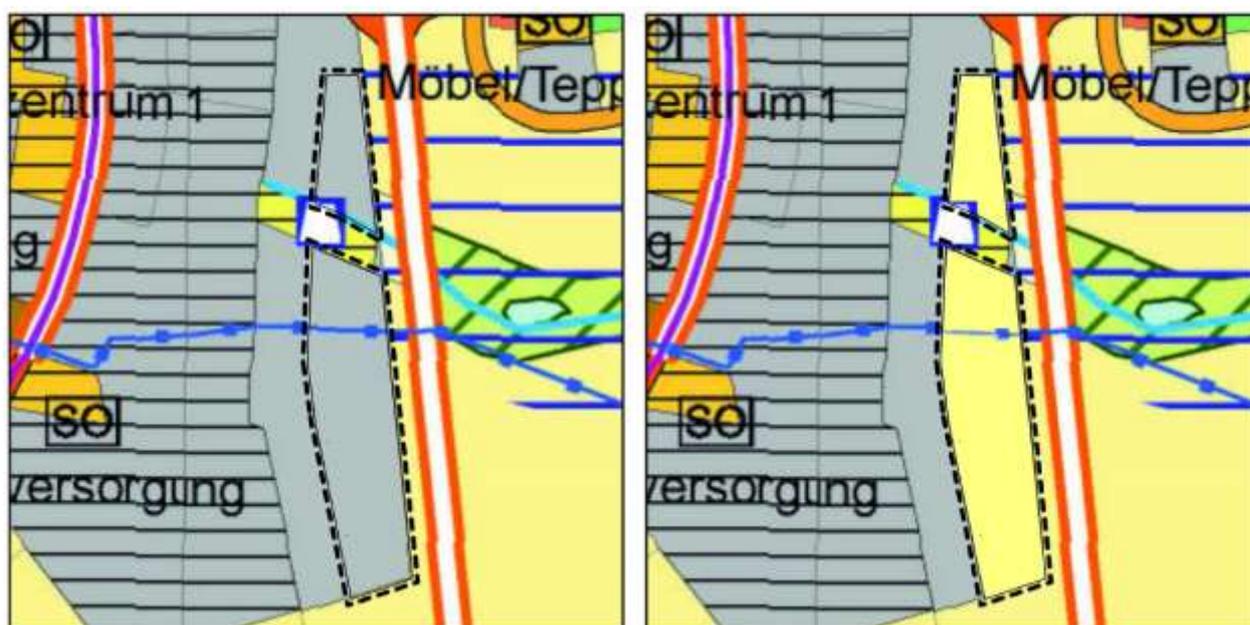
**Gebiet C „An der Schorbachstraße“ (rd. 15 ha):**

Bauflächenrücknahme

„Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“, in „Vorranggebiet für Landwirtschaft“.

Der RPS stellt die Fläche des Teiländerungsbereiches als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“ dar. Die Fläche hat sich bisher für eine gewerbliche Nutzung als nicht attraktiv dargestellt, sodass die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach am 19.05.2014 die Aufgabe dieser Bauflächen beschloss, um das Flächenpotenzial der an günstigerer Stelle im Stadtgebiet zu verorten.

Die Aufgabe der Bauflächen an dieser Stelle führt zu einer Ausweisung des Gebietes als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ im Zusammenhang mit den umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

**Karte Teilantragsfläche C – Darstellung alt / Darstellung neu**

genordert, ohne Maßstab

Butzbach und Linden, 15.07.2015

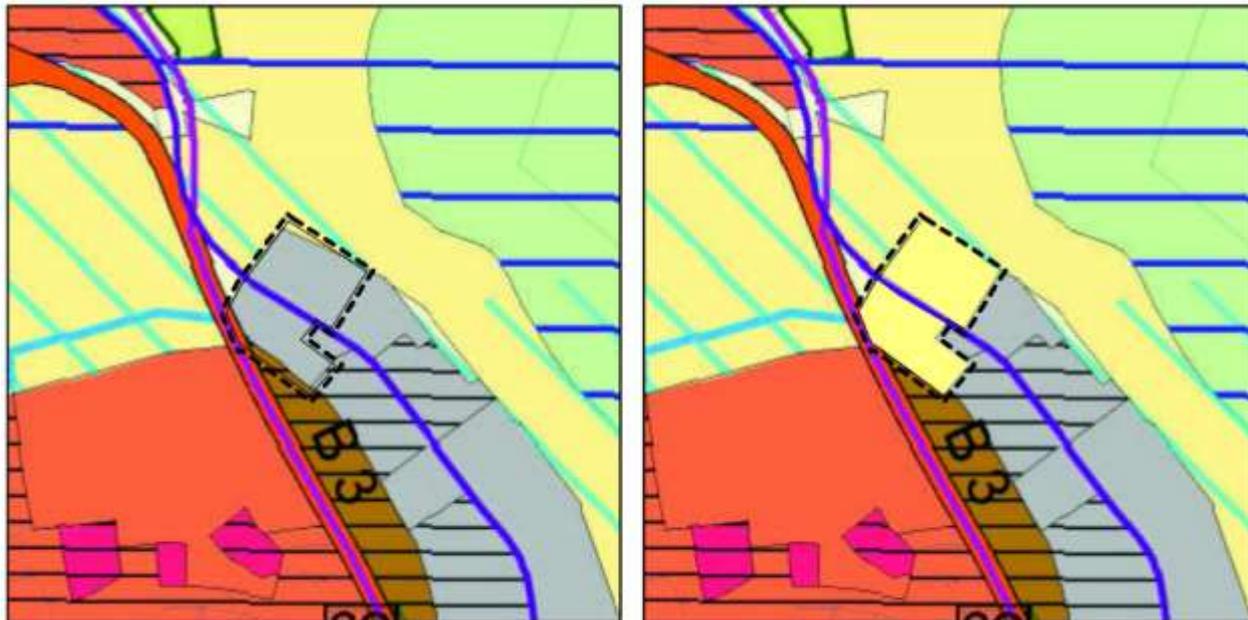
Bearbeitung: Barbara Krutzsch, M.A., Stadtplanerin AKH

**Gebiet D „Am Industriegebiet Nord“ (rd. 5,2 ha):**

Bauflächenrücknahme.

Umwidmung von „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“ in „Vorranggebiet für Landwirtschaft“

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach beschloss am 19.05.2014 die Aufgabe dieser Bauflächen, um das Flächenpotenzial an günstigerer Stelle im Stadtgebiet zu verorten.

**Karte Teilantragsfläche D – Darstellung alt / Darstellung neu**

genordert, ohne Maßstab

Butzbach und Linden, 15.07.2015

Bearbeitung: Barbara Krutzsch, M.A., Stadtplanerin AKH

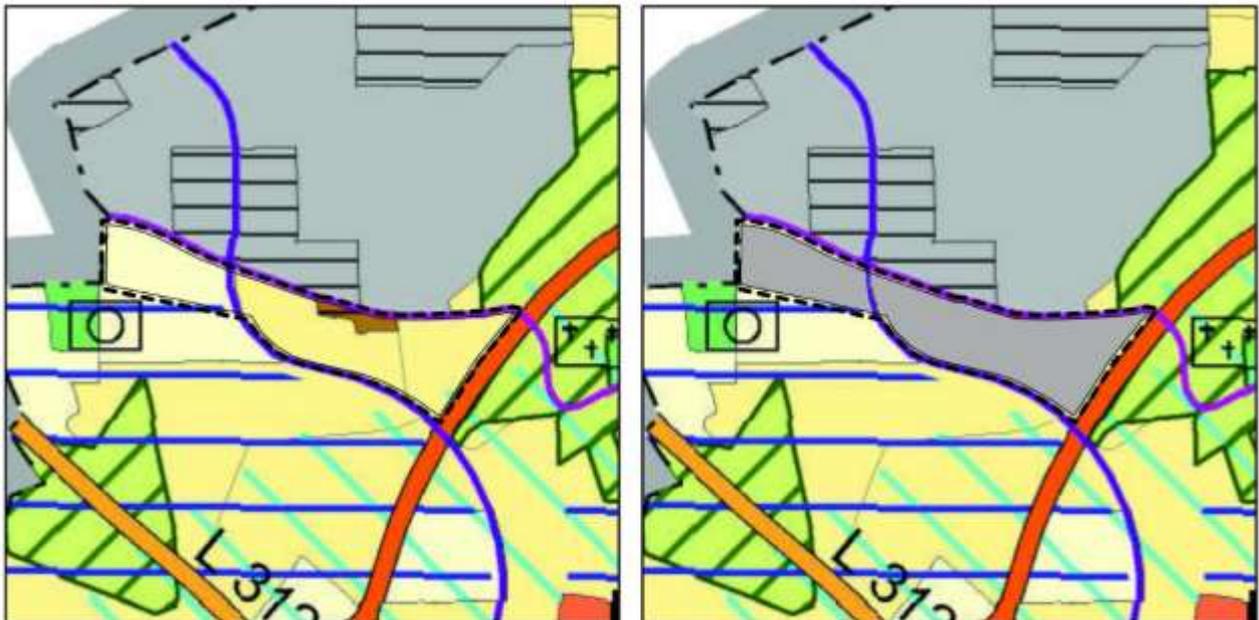
**Gebiet E „Am Magna-Park“ (rd. 11,5 ha):**

Umwidmung von „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ östlich der Bahn, „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ westlich der Bahn, teilweise überlagert von einem „Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet“ in „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“, „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ in „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“.

Der RPS stellt die Teiländerungsfläche E im Stadtteil Kirch-Göns östlich des Gleiskörpers als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ und „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“, und westlich der Gleise als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ teilweise überlagert von einem „Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet“ dar. Das Gebiet liegt südlich des Magna-Parks und wird durch den Gleiskörper des potentiellen Bahnanschlusses gequert.

Der Magna-Park Rhein-Main ist ein interkommunales Gewerbegebiet der Stadt Butzbach und der Gemeinde Langgöns auf dem Gelände der ehemaligen Ayers-Kaserne. Die vorgesehene Erweiterung des Magna-Park soll dabei in südliche Richtung erfolgen, nicht nur, weil durch die vorhandene Niederkleener Straße die Erschließung bereits gesichert ist, sondern da, wie auch der Bebauungsplan darstellt, nördlich ein Waldgebiet an- und eine Erweiterung dort hinein ausschließt. Für die Erweiterung des Parks spricht auch die Darstellung im Regionalplan Mittelhessen für die Gemeinde Langgöns, der südlich der Niederkleener Straße, in direktem Anschluss zur Teiländerungsfläche E, ein „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung“ zur Darstellung bringt.

Die Umwidmung des „Vorranggebietes Siedlung“, welches bestandsorientiert zur Darstellung gebracht worden war, wird mit der vorliegenden Änderung in das „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ einbezogen, um hier perspektivisch die Wohnnutzung ausschließen zu können.

**Karte Teilantragsfläche E – Darstellung alt / Darstellung neu**

genordert, ohne Maßstab

Butzbach und Linden, 15.07.2015

Bearbeitung: Barbara Krutzsch, M.A., Stadtplanerin AKH

**Stadt Butzbach, Stadtteile Kernstadt und Kirch-Göns****Antrag auf Zulassung von Abweichungen von den Darstellungen und Zielen der Raumordnung  
(Regionalplan Südhessen 2010) gemäß § 8 HLPG 2012  
- Zusammenfassung -**

Der Antragsbereich besteht aus fünf Gebieten mit einer Gesamtfläche von rd. 49,7 ha. Rd. 2 ha davon betreffen ausschließlich die Ebene des RegFNP.

Teilantragsfläche A: „Nördlich der Ostumgehung“ (rd. 8,4 ha): (Ebene RegFNP – der Vollständigkeit halber hier aufgeführt: „Wohnbaufläche, geplant“ in „Gemischte Bauflächen, geplant“ (rd. 2 ha)), „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ in „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“ (rd. 6,4 ha).

Teilantragsfläche B: „An der Ostumgehung“ (rd. 9,5 ha): „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, teilweise überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für besonderen Klimaschutz“ in „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“.

Teilantragsfläche C: „An der Schorbachstraße“ (rd. 15 ha) findet sich parallel der Bundesautobahn 5 am östlichen Rand der Kernstadt Butzbach: „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“, in „Vorranggebiet für Landwirtschaft“.

Teilantragsfläche D: „Am Industriegebiet Nord“ (rd. 5,2 ha) liegt am Nordrand der Kernstadt, östlich der B 3: „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“, in „Vorranggebiet für Landwirtschaft“.

Teilantragsfläche E: „Am Magna-Park“ (rd. 11,5 ha) wird südlich des Magna-Parks im Stadtteil Kirch-Göns verortet: „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ östlich der Bahn, „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ westlich der Bahn, teilweise überlagert von einem „Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet“ in „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“.

Mit dem Flächentausch einher geht die Erhöhung des Tabellenwertes der Flächen für Gewerbe von 122 ha auf rd. 129 ha bei gleichzeitiger Reduzierung der Wohnsiedlungsfläche von 118 ha auf 111 ha.

Die Darstellungen im RPS/RegFNP 2010 entsprechen den städtebaulichen Entwicklungszielen zum Zeitpunkt des Beginns der Aufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes.

Damals war nicht absehbar, dass mit dem Abzug der bis zu 5.600 Amerikaner, welche zwischen 1953 bis 2007 in Butzbach stationiert waren, beachtliche Flächenpotenziale entstehen. Die Stadt Butzbach bemühte sich zügig um eine Mobilisierung der frei gewordenen Bereiche.

Mit der Reaktivierung der brach gefallenen militärischen Flächen (ehemalige Housing-Area, Ayers-Kaserne, ehemaliger Exerzierplatz der US-Armee) trägt die Stadt Butzbach in hervorragender Weise dem Bodenschutz Rechnung. Während einerseits bereits baulich beanspruchte und vorgeprägte Bereiche einer neuen Nutzung zugeführt werden und so die Flächeninanspruchnahme von

Außenbereichsflächen reduziert wird, wird mit der Renaturierung des Exerzierplatzes für Ökokontomaßnahmen die Entsiegelung und Wiederbelebung von Boden betrieben.

Neben der Aktivierung der Konversionsflächen betreibt die Stadt Butzbach auch Innenentwicklung. So wurde das Gelände des ehemaligen Landmaschinenherstellers Tröster, welches seit dem Konkurs des Unternehmens im Jahre 1991 weitgehend brach gefallen war, neuen Nutzungen zugeführt. Auch die Fläche der ehemalige Butzbacher Farbenfabrik wurde bauleitplanerisch erfasst; mit dem Bebauungsplan „Bahnhof-Arkaden“ hat die Stadt Butzbach hier die Ansiedlung eines Fachmarktzentriums vorbereitet. In Aufstellung befinden sich auch der Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Nord - Teil I“, welcher für die teilweise bereits einer Folgenutzung zugeführten Hallen und Freiflächen der früheren Pintsch-Bamag AG beidseits der Bahnanlagen, die Sicherung des ehemaligen Produktionsstandortes als Standort für Industrie und Gewerbe zum Planziel hat. Aus insbesondere immissionsschutzrechtlichen Gründen ist hier der Ausschluss des Wohnens vorgesehen. Zwar bringt der RPS/RegFNP 2010 parallel zur B 3 auch noch „Gemischte Bauflächen“ zur Darstellung. Die ggf. notwendige Änderung („Vorranggebiet Siedlung“ in „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“) ist aber nicht Gegenstand dieses Antrages und kann voraussichtlich im Rahmen der Fortschreibung des RPS/RegFNP 2010 angepasst werden.

Bereits als Satzung beschlossen ist ein Bebauungsplan für die ehemalige Papierfabrik in der Weiseler Straße 105. Allgemeines Planziel ist die Ausweisung eines Mischgebietes, um das Bauplanungsrecht für eine im Wesentlichen gewerbliche Folgenutzung des Gebäuderiegels entlang der Weiseler Straße und für eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe im rückwärtigen Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes zu schaffen. Der RPS/RegFNP 2010 bringt für das Plangebiet sowie nördlich und südlich davon gewerbliche Bauflächen zur Darstellung. Die Fläche des Plangebietes wird, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, im Wege der Berichtigung angepasst. Die nördlich anschließende Fläche wird im Zuge der Fortschreibung des RPS/RegFNP 2010 angepasst.

Seit der Aufstellung des RPS/RegFNP 2010 haben sich, wie oben beschrieben, in der Stadt Butzbach die städtebaulichen Rahmenbedingungen geändert. Durch Konversion und Innenentwicklung konnten enorme Flächenpotenziale aktiviert werden, welche für die Gesamtentwicklung neue Möglichkeiten, insbesondere hinsichtlich der Anordnung gewerblicher Bauflächen, eröffneten. So wurde in einem vorgezogenen Änderungsverfahren des RegFNP 2010 der erste Teilbereich der Änderungsfläche an der Ostumgehung angepasst, um für die Verlagerung eines Butzbacher Traditionsunternehmens das Bauplanungsrecht schaffen zu können.

Im Rahmen des Flächentausches beachtlich sind insbesondere die landwirtschaftlichen Aspekte. Durch die Rücknahme geplanter Bauflächen zugunsten von Vorranggebiet für Landwirtschaft werden keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Durch die geplante bauliche Nutzung der Gebiete A, B und E sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten wie Verlust und Einschränkung von hochwertigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen (in Teilflächen wertvolle Schwarzerden), Lebensräume für Flora und Fauna, Versickerungsvermögen für Regenwasser und Grundwasserneubildung durch Bebauung und Flächenversiegelung sowie Veränderung des Landschaftsbildes und möglicher Sichtbeziehungen.

Eine Konkretisierung der jeweiligen Flächen sowie eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Ziel des vorliegenden Antrages auf Abweichung von den Zielen der Raumordnung ist eine Lageoptimierung der „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung“ durch Neuordnung und Umwidmung innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsflächen bzw. durch Flächentausch, um die entstandenen Potentiale weiter zu stärken und nutzen zu können.