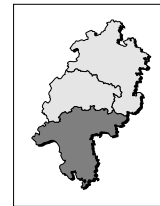


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 39.0

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag: 30.06.2017 (RVS)	Tagesordnungspunkt : - -	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,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.

Mit Schreiben vom 21. April 2017 wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Lindscheid

Regierungspräsidentin

Stadt Dieburg

Antrag auf Einleitung und Durchführung eines Abweichungsverfahrens vom Regionalplan Südhessen 2010 gem. § 8 Abs. 2 HLPG

Begründung (Kurzfassung)

zu dem Antrag der Stadt Dieburg auf Einleitung und Durchführung eines Abweichungsverfahrens für eine Teilfläche des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 85 „Dieburg Süd“

Antrag:

Die Stadt Dieburg beantragt mit diesen Unterlagen gemäß § 8 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) vom 12.12.2012 (GVBl. I 27/2012 S. 590) für eine Teilfläche des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 85 „Dieburg Süd“ die Abweichung von den Zielen des am 27.06.2011 genehmigten und vom Regierungspräsidium Darmstadt am 17.10.2011 bekanntgemachten Regionalplan Südhessen 2010.

Antragsgegenstand und Beschreibung der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 19.11.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Dieburg Süd“ gefasst.

Auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ist dabei vorgesehen, nach Süden zur Bundesstraße 26 Gewerbe anzusiedeln und nach Norden, im Anschluss an die bestehende Bebauung, Wohnbauflächen zu entwickeln. Dabei soll mit Blick auf die von der Kreisstraße 128 bereits ausgehenden Emissionen die zukünftige Haupterschließung nach Süden verlegt werden und gleichzeitig der Erschließung der gewerblichen Flächen dienen.

Auf die ursprünglich nördlich dieser neuen Haupterschließungsstraße geplante Ausweisung bzw. Entwicklung eines Mischgebietes soll mit Blick auf die sich durch die Lage an einer Hauptstraße ergebenden Emissionen und dem Bedarf an gewerblichen Flächen zugunsten einer Ausweisung eines „eingeschränkten“ Gewerbegebietes Rechnung getragen werden. D.h., im Bereich zu den nördlich geplanten Wohngebieten sollen immissionsschutzrechtliche Auflagen erfolgen. Zudem hat sich für die westlich des Hehnesgrabens gelegenen Flächen das ursprüngliche Nutzungsziel „Sportfläche“, weshalb dieser Bereich im Regionalplan als „Vorranggebiet – Siedlung, Planung“ ausgewiesen ist, dahingehend geändert, dass hierfür nunmehr westlich der Klein-Zimmerner Straße gelegene Flächen vorgesehen sind. Daher können die vorgenannten Flächen aufgrund ihrer Lage ebenfalls für eine gewerbliche Entwicklung herangezogen werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im Süden von Dieburg und erstreckt sich unmittelbar angrenzend an die hier bestehende Wohnbebauung in südlicher Richtung bis zur B 26 bzw. bis zu den bestehenden Einzelhandelsmärkten. Im Westen reicht das Plangebiet bis zur Klein-Zimmerner Straße (K 126) und im Osten bis zur Groß-Umstädter Straße bzw. der B 45.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 39,9 ha.

Die Fläche des Zielabweichungsverfahrens erstreckt sich zum einen von der Kreisstraße 128 im Norden bis zu den bestehenden Einkaufsmärkten an der B 26 im Süden. Es reicht dabei nach Westen bis zur Klein-Zimmerner Straße und bis zum Hehnesgraben im Osten.

Der andere Teil schließt an den vorgenannten Bereich östlich an und umfasst hier, unmittelbar an den Hehnesgraben anschließend, eine größere zusammenhängende Fläche. Diese geht weiter nach Osten in einen schmalen Gürtel über, welcher relativ mittig zwischen der K 128 und der B 26 verläuft und sich dann nach Nordosten hin erstreckt. Innerhalb dieser Flächen sieht das städtebauliche Konzept gewerbliche Bauflächen bzw. die Anlage von Regenrückhalteflächen vor.

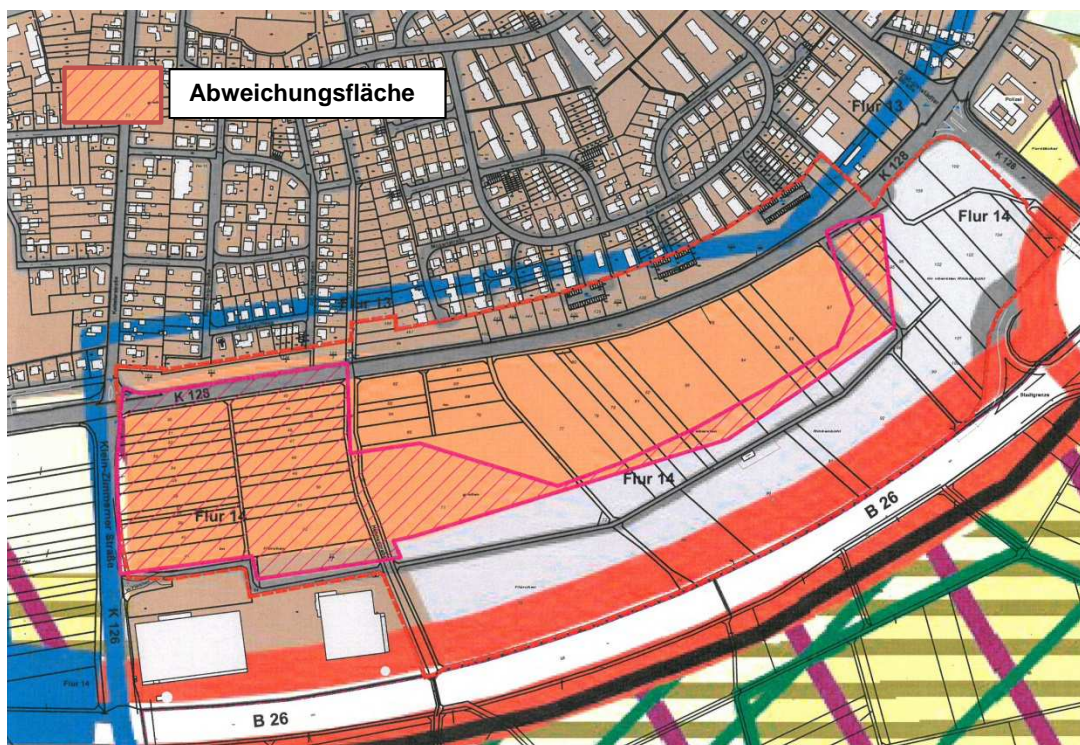
Diese Flächen sind Teil des o.g. Bebauungsplangebietes und derzeit im Regionalplan / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als „Vorranggebiet – Siedlung, Planung“ bzw. eine kleinere Teilfläche unmittelbar nördlich der bestehenden Einkaufsmärkte als „Vorranggebiet– Siedlung, Bestand“ ausgewiesen. (siehe nachfolgende Karte)

Der Flächenanteil, für den das Zielabweichungsverfahren beantragt wird, umfasst ca. 10,5 ha.

Zusätzlich zu der Abweichung von dem im Regionalplan zeichnerisch ausgewiesenen Vorranggebiet Siedlung, Planung und Bestand sind die folgenden textlichen Zielfestlegungen betroffen:

Z 3.4.1-3 – Siedlungsgebiete, wonach 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 hat. Die Planung einer rund 10,5 ha großen gewerblichen Baufläche einer Vorrangfläche - Siedlung widerspricht daher dieser Zielsetzung.

Z 3.4.2-7 – Industrie- und Gewerbegebiete, wonach bei der Inanspruchnahme von Flächen für die gewerbliche Nutzung die den Städten und Gemeinden einschließlich der Reserven in Bebauungsplänen zur Verfügung stehenden Flächen (s. Tabelle 3) nicht überschritten werden dürfen. Durch die Inanspruchnahme des Vorranggebietes Siedlung für gewerbliche Nutzungen erhöht sich der für Dieburg ausgewiesene Flächenwert der Tabelle 3 von 37 ha um rund 10,5 ha. Die Planung stellt daher auch bezüglich des Ziels Z 3.4.2-7 eine Abweichung dar



Regionalplan Südhessen 2010 mit Abgrenzung der Abweichungsflächen sowie des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 85 „Dieburg Süd“

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dieburg hat deshalb am 28.11.2016 den Beschluss gefasst, die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Dieburg Süd“ für die nicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepassten Flächen zu beantragen.

Ziele

Ziel des Bebauungsplanes ist es, mit Blick auf die Lage des Plangebietes angrenzend an die B 26 im Süden und die im Südwesten bestehenden Einkaufsmärkte, die Voraussetzungen zu schaffen, um nicht zuletzt mit Blick auf die bestehende Nachfrage nach gut erschlossenen, zusammenhängenden Gewerbeflächen, eine gewerbliche Bebauung in diesem Bereich entwickeln zu können. Gleichzeitig können mit der geplanten neuen Haupteinfahrtsstraße, in Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur, weitere Wohnbauflächen entwickelt werden, die sich allerdings aufgrund der Emissionen der angrenzenden B 26 auf einen Bereich im Norden des Plangebietes beschränken. Der Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe soll dabei auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nach dem derzeitigen Vorentwurf durch die Festsetzung „eingeschränkter“ Gewerbegebiete Rechnung getragen werden, d.h., hier sind Betriebe vorgesehen, die „das Wohnen nicht wesentlich stören“.

Natur und Landschaft

Die Flächen werden derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Erwähnenswert sind hier lediglich die Gehölzbestände entlang des Hehnesgrabens.

Der Bereich westlich des Grabens bzw. östlich der Klein-Zimmerner Straße (K 126) grenzt dabei im Norden und Westen an die Kreisstraße 128 bzw. an die Klein-Zimmerner Straße. Nicht zuletzt aufgrund der südlich an der B 26 gelegenen Einkaufsmärkte mit ihren großen Stellplatzflächen ist dieser Bereich stark anthropogen überprägt.

Die Flächen weiter östlich sind als Teil intensiv ackerbaulich genutzter Flächen zu beschreiben. Baulichkeiten in Form von Gebäuden sind hier nicht vorzufinden.

Diese beschränken sich auf die bestehenden Gebäude und Nebenanlagen, die bislang den südlichen Ortsrand von Dieburg bilden und nördlich der K 128 liegen.

Südlich der B 26 und somit außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 85 „Dieburg Süd“ erstrecken sich auf den Gemarkungen der Gemeinde Groß-Zimmern und der Stadt Groß-Umstadt die Natura-2000 Gebiete „Untere Gersprenz“ und „Untere Gersprenzaue“.

Auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 85 „Dieburg Süd“ sowie des derzeit im Aufstellungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplanes wurde deshalb eine entsprechende Prognose hinsichtlich der Auswirkungen des Plangebietes auf die o.g. Natura-2000 Gebiete erarbeitet.

Südlich bzw. östlich, jenseits der B 26 bzw. der B 45, liegen das Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Dieburg“ und das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Untere Gersprenz“. Eine direkte Betroffenheit dieser Landschaftsschutzgebiete ist analog zu den Natura 2000-Gebieten nicht gegeben.

Grünordnerische Maßnahmen sind neben den klassischen Begrünungsmaßnahmen für die geplanten Wohn- und Gewerbegrundstücke vor allem Begrünungsmaßnahmen in dem geplanten, in Nord-Süd- Richtung verlaufenden Grünzug, im Bereich des Hehnesgrabens.

Zusammenfassend bzgl. der Auswirkungen des Zielabweichungsverfahrens auf Natur und Landschaft bleibt auszuführen, dass es durch die Planung zu keinen erheblichen Störungen auf die Erhaltungsziele der erläuterten Schutzgebiete kommt. Diese Betrachtung ori-

entiert sich auch, wie in der kumulativen Wirkung sonstiger Projekte, in Angrenzung an diese Schutzgebiete.

Fauna und Artenschutz

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Dieburg Süd“ wurde auch ein faunistisches Gutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung erstellt.

Dieses Gutachten vom 22.04.2015 kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass aufgrund der potentiellen Eingriffe Vermeidungs- und CEF- Maßnahmen erforderlich werden. So bedarf es z. B. der Anbringung von 15 speziellen Fledermaus-Flachkästen im räumlichen Umfeld des Eingriffsbereiches, beispielsweise an Ufergehölzen der Gersprenz im Westen. Als weitere CEF-Maßnahmen benannt werden die Anlage von Ackerrandstreifen für die Feldlerche, das Aufhängen von 10 künstlichen Bruthöhlen für den Feldsperling sowie 12 weiterer Nisthöhlen für höhlenbrütende Vogelarten, die Anlage von Hecken für Goldammer und Klappergrasmücke sowie Maßnahmen für die im Plangebiet gefundenen Zauneidechsen.

Die entsprechenden Vermeidungs- und CEF- Maßnahmen sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abzuarbeiten.

Wie der Auflistung der benötigten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zu entnehmen ist, erfolgte bei Umsetzung der Planung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Dieburg Süd“ ein Entzug an Lebensraum für diverse Tierarten, der allerdings durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden kann, weshalb keine erheblichen negativen Auswirkungen auf lokale Populationen verbleiben.

Verkehr

Das Plangebiet wird derzeit geprägt durch die an den äußeren Grenzen verlaufenden Hauptverkehrsstraßen in Form der K 128 im Norden und im Osten (Verlängerung der Groß-Umstädter Straße), der B 26 im Süden und der K 126 (Klein-Zimmerner Straße) im Westen.

Durch die Verlegung der K 128, womit zukünftig diese Straße im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 85 „Dieburg Süd“ ausschließlich durch gewerblich genutzte Bereiche führt, werden somit weder bestehende Wohngebiete noch das geplante Wohnquartier beiderseits der bisherigen K 128 durch Gewerbeverkehr beeinträchtigt. Durch die bestehenden Anschlussstellen können direkt die B 26 und die B 45 sowie die überregional bedeutsamen Bundesautobahnen A 3, A 5 und A 67 erreicht werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 erfolgt zudem nach weiterer Ausarbeitung des Konzeptes die Erstellung einer verkehrstechnischen Untersuchung, die ggf. erforderliche bauliche oder technische Maßnahmen bzw. Aus- und Umbaumaßnahmen aufzeigen soll.

Durch die vorgesehene Erschließung des geplanten Baugebietes werden sich keine negativen Auswirkungen im Bereich der verkehrlichen Entwicklung und der damit einhergehenden Störungen auf die bestehenden bzw. auf die geplanten Entwicklungsbereiche ergeben.

Immissionsschutz

Bereits im Vorfeld der Planungen zum Bebauungsplan Nr. 85 „Dieburg Süd“ erfolgte eine „Prüfung der schalltechnischen Belange im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes durch die Fritz GmbH vom 31.12.2010. Im Sinne einer Machbarkeitsstudie wurde dabei geprüft, inwieweit die Ausweisung von Wohnbauflächen im Süden von Die-

burg im Hinblick auf schalltechnische Belange möglich ist. Hierzu wurden die sich aus dem konkreten Standort ergebenden schallschutztechnischen Belange ermittelt und bei der weiteren Flächendarstellung berücksichtigt.

Die schalltechnische Untersuchung kommt dabei zu dem Ergebnis, dass sich für den größten Teil der Flächen die Verkehrsimmissionsbelastungen in einer abwägbaren Größenordnung bewegen, sofern die K 128 nach Süden zur B 26 hin verlegt wird. Ansonsten würde – unter Beibehaltung der Bestandslage – entlang der Kreisstraße ein zusätzliches Konfliktpotential entstehen.

Das dem Bebauungsplan Nr. 85 „Dieburg Süd“ zugrundeliegende Konzept berücksichtigt die Lage des Plangebietes an der vielbefahrenen B 26 und die damit verbundenen Lärmimmissionen. Die daraus resultierenden Immissionskonflikte können dabei durch die Ausweisung von Gewerbegebieten entlang dieses Verkehrsweges sowie entlang der neu geplanten Haupterschließungsstraße wesentlich gemindert werden. Im Norden ist dabei, angrenzend an die hier bestehende Wohnbebauung, die Planung neuer „Allgemeiner Wohngebiete“ vorgesehen.

Durch einen Grünzug von dem „Allgemeinen Wohngebiet“ getrennt, sieht der Bebauungsplanentwurf für die weiter südlich gelegenen Flächen die Festsetzung eines „eingeschränkten“ Gewerbegebietes vor.

Zulässig sollen hier also nur Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die von ihrem Störgrad her auch in einem Mischgebiet zulässig sind, also „nicht wesentlich stören“. Auf die Ausweisung eines klassischen Mischgebietes als Übergangsbereich zu den Gewerbegebieten im Süden wird verzichtet. Zum einen hat sich gezeigt, dass bei der Neuplanung von Mischgebieten im Rahmen der Umsetzung oftmals eine überwiegende Bebauung mit Wohngebäuden erfolgt, welches damit letztendlich den geplanten Mischgebietscharakter in Frage stellt. Zudem werden dann auch hier zunehmend Wohngebäude den Emissionen der angrenzenden Verkehrswege ausgesetzt. Zum anderen ist die Vorhaltung und Gliederung der Gewerbegebietsflächen auch unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen im Sinne einer Angebotsplanung sinnvoll.

Die weiter in Richtung B 26 gelegenen Flächen werden, auch mit Blick auf die geringere Störempfindlichkeit bzgl. die von der B 26 ausgehenden Lärmemissionen, als „klassisches“ Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Flächen des Zielabweichungsverfahrens betreffen in ihrem mittleren und östlichen Teil also Flächen, die ursprünglich als Mischgebiet überplant worden sind. Mit Blick auf die o.g. Ausführungen und insbesondere aufgrund der Immissionen der B 26 und der neu geplanten Haupterschließungsstraße wird eine Festsetzung als „eingeschränkte Gewerbegebiete“ als Puffer zu den geplanten „Allgemeinen Wohngebieten“ von Seiten der Stadt für sinnvoller erachtet.

Verbunden mit der geplanten neuen Haupterschließung und den damit verbundenen Immissionen wird auch für den westliche Teil der Flächen des Zielabweichungsverfahrens eine gewerbliche Nutzung im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.

Wie die Ausführungen zum Immissionsschutz zeigen, erfolgt durch die Gliederung bzw. Staffelung und planungsrechtliche Festsetzung von unterschiedlichen Bauungsstrukturen eine Berücksichtigung der vorhandenen Lärmimmissionen. Durch die beschriebene Gliederung der Baustrukturen sowie aufgrund der inneren Erschließung des Plangebietes kann gewährleistet werden, dass hinsichtlich des Immissionsschutzes keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die bestehenden Wohnbauflächen bzw. für die geplanten Wohnbauflächen zu erwarten sind. Weitere detaillierte Untersuchungen zum Schallschutz sowie konkrete Maßnahmen erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Ver- und Entsorgung

Im Auftrag des Eigenbetriebes Abwasserbeseitigung der Stadt Dieburg wurde im Januar 2002 eine „Studie zur Entwässerung des Gebietes zwischen K 128 und B 26“ durch das Ingenieurbüro Reitzel, Groß-Zimmern erstellt. Diese Studie wurde unter anderem im Zusammenhang mit dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan und den darin getroffenen Darstellungen von Wohn-, Misch- und gewerblichen Bauflächen um entsprechende fachliche Stellungnahmen des Büro Reitzel aus den Jahren 2009 und 2012 ergänzt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Gebiet im Trennsystem entwässert und das Regenwasser in den Hehnesgraben eingeleitet werden soll. Aufgrund der eingeschränkten hydraulischen Leistungsfähigkeit des Hehnesgrabens ist ein Rückhaltebecken mit einem Flächenbedarf von ca. 1,5 bis 2,0 ha erforderlich bzw. vorgesehen.

Zudem ist geplant, dass das anfallende Schmutzwasser an mehreren Stellen in das Kanalnetz der Stadt Dieburg eingeleitet wird.

Eventuelle zusätzliche Versickerungsmaßnahmen werden in Abhängigkeit mit der vorgesehenen Flächennutzung im Rahmen der Detailplanung zu einem späteren Zeitpunkt zu überprüfen sein.

Die städtische Kläranlage ist auf eine Schmutzfracht von 30.000 Einwohnergleichwerten (EW) ausgelegt, sodass auch unter Zugrundelegung der dargestellten neuen Wohn- und gewerblichen Bauflächen ausreichende Reserven zur Verfügung stehen.

Resultierend aus der o. g. Studie zur Entwässerung wird ersichtlich, dass eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Plangebietes gewährleistet ist und somit keine negativen Auswirkungen auf die infrastrukturellen Einrichtungen der Ver- und Entsorgung zu erwarten sind.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der Regionalplan Südhessen 2010 weist die o.g., für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen insgesamt als „Vorranggebiet - Siedlung, Planung“ aus. Diese Festlegung verhindert somit derzeit eine Entwicklung dieser Bereiche zu dem von der Stadt Dieburg geplanten Gewerbegebiet. Die Stadt ist aber zeitnah und intensiv an der Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung dieser Gewerbeflächen interessiert. So sollen aufgrund fehlender sonstiger, gewerblich nutzbarer Flächen im Stadtgebiet kurz- bis mittelfristig Gewerbeflächen vorgehalten und erschlossen werden.

Die Umwandlung dieser ca. 10,5 ha Flächen zugunsten einer Ausweisung als „Vorranggebiet - Industrie und Gewerbe, Planung“ beeinträchtigt auch nicht die weitere Entwicklung und Ausweisung von Wohnbauflächen in Dieburg. Zum einen sind im nördlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 85 „Dieburg Süd“ Wohnbauflächen vorgesehen, zum anderen sind im Westen von Dieburg noch in ausreichendem Maße Siedlungserweiterungsflächen ausgewiesen.

Die Stadt Dieburg hält, unter Berücksichtigung und Abwägung der in der Begründung zum Antrag zum Zielabweichungsverfahren dargelegten Ausführungen, eine Abweichung von den Zielsetzungen des Regionalplanes Südhessen 2010 für vertretbar.