



**Bauleitplanung der Stadt Bürstadt;  
„Bericht zum Sachstand Fortschreibung Regionalplan  
Südhessen- Stellungnahme der Stadt Bürstadt“  
hier: Kenntnisnahme und Beratung zum weiteren  
Vorgehen**

<i>Organisationseinheit:</i> <b>Bauamt</b> <i>Bearbeitung:</i> Pamela Fröhlich	<i>Datum</i> 06.03.2025
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtverordnetenversammlung (Entscheidung)	19.03.2025	Ö
Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung (Entscheidung)	13.03.2025	Ö
Magistrat der Stadt Bürstadt (Entscheidung)	10.03.2025	Ö

**Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme der Stadt Bürstadt in Zusammenhang mit der Evaluation des Kreises Bergstraße zum zukünftigen Siedlungsflächenbedarf für Wohnen und Gewerbe wird zur Kenntnis genommen. Der Magistrat der Stadt Bürstadt wird beauftragt, eine Stellungnahme zur laufenden Fortschreibung des Regionalplans Südhessen vorzubereiten.

**Sachverhalt**

Der Regionalplan Südhessen 2010 wurde mit einem Zielhorizont im Jahr 2020 aufgestellt. Die Fortschreibung dieses Regionalplans hätte somit bis spätestens Anfang 2021 abgeschlossen sein müssen, damit die Kommunen eine aktuelle Basis für ihre gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Regionalplanung anzupassende Bauleitplanung erhalten. Tatsächlich ist das Ende des Planungszeitraums der aktuellen Fortschreibung in den letzten Jahren von Jahr zu Jahr weiter verschoben worden und die Kommunen in Südhessen wurden hierdurch ihrer verlässlichen Planungsgrundlage beraubt. Ein Abschluss dieses Fortschreibungsverfahrens wird in Anbetracht der noch erforderlichen Verfahrensschritte nicht vor Ende 2028 zu erwarten sein.

Ein erster Vorentwurf zur Fortschreibung des Regionalplans Südhessen wurde bereits im Sommer 2024 in die Beratung der Regionalversammlung eingebracht, dort aber letztlich aufgrund einer veralteten Kartengrundlage im Bereich des Regionalen Flächennutzungsplans nicht weiter beraten oder beschlossen. Die aktuellen Korrekturen im Bereich des regionalen Flächennutzungsplans Südhessen werden sich nach Kenntnisstand der Verwaltung nicht auf die Ziele und Darstellungen der übrigen Flächen der Vorentwurfsplanung auswirken, so dass die für Bürstadt vorgesehenen Ziele und Darstellungen anhand der letztjährigen Vorentwurfsplanung zumindest grob vorbereitet werden können. Die endgültige Stellungnahme ist dann im Rahmen der Offenlage der beschlossenen Vorentwurfsplanung auszuarbeiten und voraussichtlich sehr kurzfristig einzureichen. Die Verwaltung möchte daher die städtischen Gremien bereits jetzt über den

Sachstand der Fortschreibung des Regionalplans und mögliche Optionen für die Ausarbeitung der Städtischen Stellungnahme informieren. Herr Schweiger vom Planungsbüro Schweiger und Scholz wird hierzu im Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss berichten.

Der Kreis Bergstraße hatte im vergangenen Jahr nach Bekanntwerden der Vorentwurfsplanung bereits schnell reagiert und die Städte und Gemeinden zu einer kurzfristigen ersten Rückäußerung zur Fortschreibung des Regionalplans gebeten. Die dazu ausgearbeitete Position und der dazugehörige Plan (mit Darstellung des Bürstadt betreffenden Auszugs aus der Vorentwurfsplanung) liegt dieser Vorlage bei.

## **Finanzielle Auswirkungen**

### **Anlage/n**

1	20240417_Fragebogen Bürstadt - Stellungnahme 240606
2	Ausschnitt Vorentwurf Regionalplan Südhessen 2024
3	VE_RP-Plan_mit Anmerkungen_240607
4	Legende Regionalplan

## **Evaluation Kreis Bergstraße zum zukünftigen Siedlungsflächenbedarf für Wohnen und Gewerbe**

### **Hier: Stellungnahme der Stadt Bürstadt**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zum Vorentwurf des Regionalplans Südhessen 202X (?) nehmen wir wie folgt Stellung und bitten darum, unsere Argumente in das Positionspapier des Landkreises einzubeziehen.

### **1. Allgemeine Betrachtung**

Der Regionalplan Südhessen 2010 wurde mit einem Zielhorizont im Jahr 2020 aufgestellt. Die Fortschreibung dieses Regionalplans hätte somit bis spätestens Anfang 2021 abgeschlossen sein müssen, damit die Kommunen eine aktuelle Basis für ihre gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Regionalplanung anzupassende Bauleitplanung erhalten. Tatsächlich ist das Ende des Planungszeitraums der aktuellen Fortschreibung in den letzten Jahren von Jahr zu Jahr weiter verschoben worden und die Kommunen in Südhessen wurden hierdurch ihrer verlässlichen Planungsgrundlage beraubt. Ein Abschluss dieses Fortschreibungsverfahrens wird in Anbetracht der noch erforderlichen Verfahrensschritte nicht vor Ende 2028 zu erwarten sein. Somit ist die planungsrechtliche Zielvorgabe des Regionalplans Südhessen für fast eine Dekade, also annähernd einen kompletten Planungsturnus ausgefallen. In Bürstadt ist dies besonders schwerwiegend, weil eine im Regionalplan 2010 bereits zeichnerisch dargestellte Gewerbeflächenentwicklung im Bereich zwischen der Ortsumgehung Bobstadt und der Bahnstrecke Frankfurt-Mannheim in einer Größe von ca. 27,5 ha sowie eine nördlich des Gewerbegebiets Bürstadt „Brückelsgraben“ dargestellte Gewerbeflächenentwicklung von ca. 13 ha wegen eines erheblich kleineren Tabellenwerts (Tabelle 3 des Textteils des Regionalplans 2010) für das „Gewerbeflächenkontingent“ von nur 13 ha nur zu einem sehr geringen Teil entwickelt werden konnte. Auch das der Stadt Bürstadt im Regionalplan 2010 zugestandene „Siedlungsflächenkontingent“ von 22 ha, das allerdings im Rahmen einer Zeitspanne von 2002 bis 2020 zur Verfügung stand, ist längst durch die wohnbauliche Entwicklung der Stadt aufgezehrt, obwohl Bürstadt mit mehreren Bauleitplanungen die Nachverdichtung im Innenbereich der Stadt verfolgt hat.

Aus Sicht der Stadt Bürstadt soll das in der Tabelle der Siedlungs- und Gewerbeflächenkontingente aufgezeigte kommunalspezifische Entwicklungspotenzial ab Rechtskraft des neuen Regionalplans bis zu dessen Zielhorizont im Jahr 203X (?) gelten. Das ist für die Kommunen insofern schwierig einzuordnen, da aktuell weder der Zeitpunkt der Rechtskraft, noch der Zielzeitpunkt des Regionalplans abschätzbar sind. Den Kommunen fehlt somit seit 2020 bis zu einem noch nicht bestimmbareren Zeitpunkt jegliche verlässliche Planungsgrundlage. Insbesondere bedeutet dies, dass nahezu 10 Jahre lang quasi ein „Null-Wachstum“ regionalplanerisch „verordnet“ war, was sich aus Sicht der Stadt nicht zuletzt in dem eklatanten Wohnraummangel zeigt. Insbesondere in der dynamischen Entwicklungsphase vor dem Einmarsch Russlands standen in Südhessen daher zu wenig Siedlungsflächenoptionen zur Verfügung.

Sofern im neuen Regionalplan konkrete Siedlungs- und Gewerbezuwachsflächen dargestellt werden, ist die kommunale Planung auf diese konkreten Flächen eingeschränkt. Wenn dies – wie in Bürstadt – zu wenig und teilweise auch die falschen Flächen betrifft, kann das als Entwicklungsoption vorgegebene Flächenkontingent voraussichtlich nicht realisiert werden. Insbesondere wenn die ausgewiesenen Flächen aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht verfügbar werden (weil sie auf Grundlage der Regionalplandarstellung zu spekulationszwecken blockiert werden), stellen diese konkreten Flächendarstellungen eher Hindernisse einer Entwicklung dar. In Kommunen ohne entsprechende Darstellung liegen die verschiedenen Restriktionsflächen, insbesondere die Vorrangflächen für Landwirtschaft sowie für den Regionalen Grünzug wie ein erdrückendes Korsett an den bestehenden Siedlungsrändern und lassen faktisch keinen Gestaltungsspielraum der Kommunen offen, obwohl die Planungshoheit der Bauleitplanung per Gesetz bei den Kommunen liegt. Der Vorentwurf des Regionalplans wirkt in dieser Hinsicht geradezu übergriffig und kann aus Sicht der Kommunen nicht dem Willen des Gesetzgebers entsprechen, weil der kommunalen Ebene jeglicher Handlungsspielraum genommen wird. Die erheblichen Hemmnisse des Regionalplans insbesondere zum Ausgleich der Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs (Ausgleich im gleichen Naturraum) bei gleichzeitig annähern die gesamte Gemarkungsfläche umfassender Darstellung dieser grundsätzlichen Planungsrestriktion erstickt die Planungshoheit der Kommunen vollends. Hier bittet die Stadt darum, dass die Position des Landkreises im Sinne der Kommunalen Planungsfreiheit darauf hinwirkt, dass um die Kommunen zumindest eine gewisse „beplanbare“ Zone durch Darstellung eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft entsteht. Die sehr restriktiven Darstellungen von Vorranggebiet für die Landwirtschaft und Vorranggebiet Regionaler Grünzug dürften nur in fachlich begründeten Ausnahmefällen bis an die Siedlungsränder der Kommunen heranreichen. Die nahezu flächendeckende Darstellung des Regionalen Grünzugs entbehrt aus kommunaler Sicht der planerischen Grundlage und Begründung. Keine Kommune hat Interesse an Flächenverbrauch im Außenbereich und steht in sehr kontroverser Auseinandersetzung mit den Vertretern der Landwirtschaft. Allein dieser der Konflikt muss aber der Abwägungsentscheidung der Kommune vorbehalten bleiben und kann nicht durch die erdrückende Restriktion der Ziele des Regionalplans der kommunalen Planungshoheit entzogen werden. Insbesondere die Kommunen, die aus nachvollziehbaren Gründen als „Entlastungskommunen für Wohnen“ festgelegt wurden, werden die Erwartungen hinsichtlich einer Entlastungswirkung am prekären Wohnungsmarkt mit diesen nahezu unüberwindbaren Planrestriktionen nicht gerecht werden können. Wir laufen als Gesellschaft Gefahr, die Schere zwischen den wohlhabenden Wohnungsbesitzern und den Wohnungssuchenden mit allen daran anknüpfenden sozialen Problemen auch in den kommenden Jahren weiter zu verschärfen.

Die Stadt Bürstadt regt daher dringend an, zum einen das Korsett der unüberwindbaren Restriktionen zu lockern, zum anderen aber auch für den Zeitraum der „Planvakanz“ seit 2020 eine angemessene Lösung zur Überschreitung der veralteten Siedlungs- und Gewerbeflächenkontingente zuzulassen. Hier könnte ggf. ein diesbezüglicher Beschluss der Regionalversammlung oder eine Entscheidung im Rahmen des Landesentwicklungsplans schnelle Abhilfe schaffen. Der Stadt Bürstadt und sicher auch anderen Kommunen in Südhessen sind derzeit in Bezug auf die Wohnflächenentwicklung schlichtweg die Hände gebunden.

## 2. Bestandsdarstellung

Die bestehenden Siedlungsflächen der Stadt Bürstadt sind nichtzutreffend im Regionalplan berücksichtigt. Hinzu kommt, dass auch bereits behördenabgestimmte Entwicklungsflächen des kommunalen Flächennutzungsplans nicht nur in der Plandarstellung als Zuwachsflächen fehlen, sondern im Gegenteil sogar durch nahezu unüberwindbare Restriktionen wie dem Vorranggebiet für Landwirtschaft und dem Regionalen Grünzug faktisch unmöglich gemacht werden. Das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB ist hier nicht als „Einbahnstraße“ zu verstehen, sondern es gibt begründet durch das Landesplanungsgesetz auch die Anforderung an den Regionalplan, sich an die kommunale Planung anzupassen. Hier erwartet die Stadt eine sorgfältige Überarbeitung des vorliegenden Vorentwurfs mit dem Ziel einer korrekten Übernahme bestehender Siedlungsflächen und der bereits genehmigten Flächennutzungspläne mit ihren Entwicklungsoptionen. In der Vergangenheit wurden die Kommunen bei Beanstandung dieser falschen Bestandsübernahmen damit vertröstet, dass diese „Ungenauigkeit“ aufgrund des Planungsmaßstabs von 1:100000 in der konkreten kommunalen Bauleitplanung unbeachtlich sei. Tatsächlich legt das Regierungspräsidium den Regionalplan im Rahmen der Stellungnahmen zur kommunalen Bauleitplanung seit Jahren quasi „parzellenscharf“ aus und verweist auf die entsprechend genauen internen Plandarstellungen mit exakter Abgrenzung der Ränder der entsprechenden Zieldarstellungen.

## 3. Wohnentwicklung

Die Stadt Bürstadt hat sich in den vergangenen Jahren sehr positiv entwickelt und hat es verstanden, die durch Zuzug neu hinzugekommenen Menschen gut in der Stadtgesellschaft zu integrieren. Das lebendige Vereinswesen und viele ehrenamtliche Helfer haben dies in der Vergangenheit ermöglicht. Selbst die Integration von Flüchtlingen hat nach Wahrnehmung der Stadt in Bürstadt vergleichsweise gut funktioniert.

Die Stadt Bürstadt hat das im Regionalplan Südhessen vorgesehene Siedlungsflächenkontingent für den Zeitraum 2002 bis 2020 innerhalb des Zielhorizonts des Regionalplans 2010, also bereits vor dem Jahr 2021 voll ausgeschöpft.

Auch wenn mit der Funktion als „Entlastungsstandort“ auch künftig viele weitere Menschen in unserer Stadt zu integrieren sein werden, nimmt sich die Stadt dieser Aufgabe an und ist bereit, in angemessenen Schritten die gewünschte Wohnentwicklung auch unter Einbeziehung weiterer Innenentwicklungsoptionen zu verfolgen. Hierbei ist es allerdings unverzichtbar, dass in der Darstellung des Regionalplans nur solche Wohnflächenoptionen dargestellt werden, die städtebaulich und auch ökologisch und naturschutzfachlich sinnvoll und realisierbar sind.

Mit der zugewiesenen Funktion der Entlastungskommune erübrigt sich aus Sicht der Stadt Bürstadt ein Nachweis zum tatsächlichen Flächenbedarf der aktuellen Bevölkerung, bzw. der durch üblichen Zuzug bzw. Wanderungsgewinne entstehenden Nachfrage. Die Stadt sieht sich hier mit der bestehenden Infrastruktur und insbesondere der Lagegunst durch den einzigen Kreuzungsbahnhof in Südhessen gut aufgestellt. Dennoch müssen für den im Rahmen der „Entlastungskommune“ zu erwartenden Bevölkerungszuwachs verschiedene Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten und Schulen neu errichtet werden und die Stadt bittet ausdrücklich darum, dass der Landkreis die von ihm zu stellenden Infrastruktureinrichtungen frühzeitig in den Planungsbedarf aufnimmt und geeignete Optionen zur Erweiterung oder dem Neubau von Schulen mit der Stadt abstimmt. Zudem wird ein steigender Bedarf für ein gymnasiales Schulangebot erwartet, so dass hier frühzeitig

zu überlegen ist, in welcher Weise diesem bedarf Rechnung getragen werden kann. Die Stadt wird sich ihrerseits um eine angemessene Kindergartenausstattung kümmern und in Kooperation mit der vielfältigen Vereinslandschaft die Integration der zu erwartenden Neubürger bestmöglich gestalten. Von der Kommunalen Familie und insbesondere der Kreisverwaltung erwartet die Stadt die notwendige Unterstützung bei der Bewältigung der aus der zugewiesenen Funktion erwachsenden Aufgaben, insbesondere auch im Zuge der kommunalen Bauleitplanung.

Seitens der Stadt wurden Anmerkungen an dem Vorentwurf des Regionalplans vorgenommen, mit denen die städtische Position zu einzelnen Flächen dokumentiert werden soll. Auf den beiliegenden Plan wird verwiesen. Hierzu erlauben wir uns die nachfolgenden Erläuterungen.

Im **Stadtteil Bobstadt** wurde die seit Jahrzehnten bestehende Sportplatzfläche im Nordwesten des Stadtteils wiederholt nicht als Siedlungsflächenbestand dargestellt. Dies ist zu korrigieren. Die Sportflächen sind nach den Bestimmungen des Regionalplans der Siedlungsfläche zuzurechnen. Entsprechende Infrastruktureinrichtungen erhalten im Rahmen der Funktion als Entlastungskommune“ eine steigende Bedeutung und höherer Nutzerfrequenz. Ggf. künftig notwendige Sanierungen oder Erweiterungen dürfen nicht als einer falschen Bestandsdarstellung scheitern. Die betreffenden Flächen sind für die Stadt unverzichtbar und dürfen keinesfalls als „Vorbehaltsflächen für die Landwirtschaft“ dargestellt werden, was sie nachweislich seit Jahrzehnten nicht mehr sind.

Westlich dieser Darstellung fehlt die Wohnbauzuwachsfläche des gültigen Flächennutzungsplans der Stadt Bürstadt im Bereich „Langgewann“. Diese Fläche ist als „Siedlungsfläche – Planung“ darzustellen. Im aktuellen Vorentwurf des Regionalplans ist dort sogar „Vorrangfläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, was dem gesetzlichen Anpassungsgebot widerspricht. Am südlichen Rand des Stadtteils westlich der Bahn befindet sich die Fläche „Im Zwerghaag“, die seitens der Stadt als geeignete Wohnenerweiterungsfläche erachtet wird, weshalb diese Fläche in die Plandarstellung des Regionalplans aufzunehmen ist.

In Bürstadt wurde eine größere Baulücke im Norden der Stadt als Wohnbauzuwachsfläche dargestellt. Zu dieser Fläche gibt es auch bereits Planungsüberlegungen der Stadt, die dort eine wohnbauliche Entwicklung vorsieht. Allerdings ist die Darstellung des Siedlungsbestands an dieser Stelle unzutreffend, da die Bauzeile nördlich der Straße „Biblisser Pfad“ vollständig fehlt. Die tatsächliche Entwicklungsfläche umfasst daher eine geringere Fläche und ist entsprechend in der Darstellung zu korrigieren.

Etwas weiter südwestlich wurde ein Bebauungsplan der Stadt mit Ausweisung von Wohnbaufläche und Mischgebiet in der Darstellung „Vorranggebiet Gewerbe und Industrie – Bestand“ belassen. Hier ist die Darstellung zugunsten einer „Siedlungsfläche – Bestand“ zu ändern. Um einen Siedlungsflächenzuwachs handelt es sich dort nicht, da die Fläche bereits bebaut ist.

Am östlichen Stadtrand nördlich der Nibelungenbahn wurde die seit Jahrzehnten bestehende Sportanlage (Schützenverein) nicht in die Darstellung der „Siedlungsfläche – Bestand“ aufgenommen. Dies ist zu korrigieren. Das südlich davon befindliche sog. „Freizeitkickergelände“ ist als bestehende Sport- und Freizeitfläche zutreffend als „Siedlungsbestand“ dargestellt. Dort bestehen Planungsabsichten der Stadt für eine bauliche Nachverdichtung durch eine Wohnfolgenutzung in noch nicht festgelegtem Umfang. Die Darstellung sollte dort daher nicht geändert werden.

Am südlichen Stadtrand befindet sich südlich der Gartenstraße eine größere zusammenhängende Siedlungsentwicklungsfläche. Diese ist im nördlichen Bereich bereits durch eine bauliche Nutzung im Rahmen eines rechtswirksamen Bebauungsplans als „Siedlungsfläche – Bestand“ darzustellen. Der daran anschließende Bereich kann aufgrund erheblicher Vernässungsgefahr sowie extrem ungünstiger Baugrundverhältnisse innerhalb einer früheren Altneckarschlinge nicht als Wohngebiet entwickelt werden, auch wenn dieses Gebiet im bisherigen Flächennutzungsplan der Stadt noch als Wohnbauerweiterungsfläche dargestellt ist. Diese Darstellung als „Siedlungsfläche Planung“ sollte entsprechend dem städtischen Entwicklungsziel als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ dargestellt werden.

Die südliche Erweiterung des Wohngebiets „Sonneneck“ ist zutreffend aus dem Flächennutzungsplan der Stadt übernommen worden und soll entsprechend dargestellt bleiben.

Im **Stadtteil Riedrode** fehlt die im Flächennutzungsplan vorgesehene Wohnbauerweiterungsfläche am nördlichen Rand des Stadtteils dort ist ein Vorranggebiet „Siedlung – Planung“ darzustellen oder zumindest das im Vorentwurf an dieser Stelle dargestellte „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ in ein entsprechendes „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ zu ändern.

Im **Stadtteil Boxheimerhof** fehlen mehrere der im Flächennutzungsplan der Stadt dargestellten Wohnbauzuwachsflächen. Diese sind entsprechend zu ergänzen, oder zumindest von der Darstellung eines Vorranggebiets in ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft zu ändern, damit sie für die Stadt grundsätzlich beplanbar bleiben.

Am südlichen Rand dieses Stadtteils fehlt die Darstellung einer Siedlungs-Bestandsfläche.

In Bürstadt ist in der Südostecke des Stadtgebiets das Gebiet „Die Lächner“ als bestehendes Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie“ dargestellt. Tatsächlich befinden sich innerhalb dieses Gebietes bereits mehrere großflächige Einzelhandelsflächen und auch durch rechtswirksamen Bebauungsplan ausgewiesene Mischgebietsflächen. Weiterhin ist dort ein Containerdorf zur Aufnahme von Flüchtlingen errichtet worden. Bereits im Zuge der Aufstellung der Bebauungspläne für die Einzelhandelsnutzungen war mit dem Regierungspräsidium erörtert worden, dass dieses „Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie“ in ein „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“ geändert werden sollte, um die bestehenden Nutzungen im Bereich Einzelhandel und Wohnen besser zu berücksichtigen. Das bereits etwas in die Jahre gekommene dort festgesetzte Gewerbegebiet ist auch innerhalb der Darstellung einer „Siedlungsfläche – Bestand“ zulässig. Zudem bietet dieses Gebiet mit einer Vielzahl von nicht wesentlich störenden Gewerbenutzungen ein Potenzial, um dort durch Änderung des Bauplanungsrechts zugunsten eines Urbanen Gebiets ein erhebliche Nachverdichtungspotenzial für eine Wohnnutzung zu eröffnen, ohne das „Existenzrecht“ der Gewerbebetriebe zu gefährden. Es wird daher um entsprechende Änderung der Darstellung gebeten.

## 4. Gewerbeentwicklung

Im Vorentwurf des Regionalplans wurden die aktuell im Zielabweichungsverfahren beantragten Gewerbeflächen in **Bobstadt** bereits als „Vorranggebiet Gewerbe und Industrie – Bestand“ dargestellt. Diese Darstellung entspricht ausdrücklich dem Wunsch der Stadt und wird begrüßt. In dieser Gewerbefläche östlich der Bahn sollte die im aktuellen Zielabweichungsantrag der Stadt Bürstadt (voraussichtliche Entscheidung in der Regionalversammlung im Juli 2024) dargestellte Gewerbezuwachsfläche im Bereich „Hasenbuckel“ als „Vorranggebiet Gewerbe und Industrie – Planung“ dargestellt werden.

Dafür ist die in der Südspitze der Gewerbebestandsfläche bestehende Naturschutzfläche entsprechend zu berücksichtigen, bzw. die Darstellung des Vorranggebiets für Gewerbe und Industrie dort als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ zu ändern. Eine gewerbliche Nutzung kann aufgrund der dort festgesetzten Ausgleichsfläche nicht stattfinden und ist auch aus Gründen des nördlich dieser Fläche verlaufenden Gewässers städtebaulich nicht sinnvoll.

In Gegenlage zum Bobstädter Gewerbegebiet fehlt im Regionalplan die Darstellung eines Vorranggebiets Gewerbe und Industrie – Planung“ im Bereich „Nördlich Brückelsgraben“. Diese Fläche ist ebenfalls Gegenstand des aktuellen Zielabweichungsantrags der Stadt Bürstadt und wurde durch eine Straßenanbindung an den Kreis B44 bereits für die entsprechende gewerbliche Entwicklung vorbereitet.

Der Tabellenwert für den Gewerbeflächenzuwachs in Bürstadt von 3,0 ha berücksichtigt die im Rahmen der Zielabweichung beantragten Flächen nicht angemessen und die nördliche Erweiterungsoption im Bereich „Hasenbuckel“ in Bobstadt überhaupt nicht. Die Stadt wird sich daher bemühen, die bereits in einem konkreten Bauleitplanverfahren befindliche „Erweiterung Brückelsgraben Nord – Teil 2“ kurzfristig nach positivem Bescheid über die Zielabweichung zur Rechtskraft zu bringen. In diesem Fall ist die entsprechende Fläche entweder als „Vorranggebiet Gewerbe und Industrie – Bestand“ oder entsprechende Planungsfläche darzustellen. Zusammen mit der Entwicklungsfläche „Hasenbuckel“ umfasst der im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens vorgebrachte Gewerbezuwachswunsch der Stadt eine Fläche von 12,1 ha über die im Vorentwurf des Regionalplans dargestellten Gewerbebestandsflächen hinaus. Dies sollte durch eine Korrektur der Bestandsflächendarstellung gemäß genehmigter Zielabweichung oder in Form einer Zuwachsflächendarstellung mit Anpassung des Tabellenwerts berücksichtigt werden.

## 5. Antworten zu den Fragen des Landkreises Bergstraße

1. *Was waren für Sie Gründe, warum möglicherweise die im alten Regionalplan Südhessen enthaltenen Vorranggebiete (Planung) für weitere Siedlungsflächen oder Industrie- und Gewerbeflächen nicht vollständig in Anspruch genommen wurden?*

Seitens der Stadt Bürstadt wurden die Entwicklungskontingente für Wohnen und Gewerbe gemäß den Tabellenwerten des Regionalplans vollständig realisiert. Eine weitergehende Realisierung der darüber hinaus zeichnerisch dargestellten Gewerbezuwachsfläche in Bobstadt konnte wegen der damit verbundenen Überschreitung des Tabellenwerts für das Gewerbezuwachskontingent bislang nicht realisiert werden. Nach positiver Entscheidung über die beantragte Zielabweichung soll die Realisierung dieser Gewerbeflächen umgehend erfolgen.

2. *Welchen Bedarf für Siedlungs- und Gewerbeflächen in ha sehen Sie für Ihre Stadt/Gemeinde in den kommenden 10-15 Jahren? Können Sie entsprechende Flächen in ha schätzen und bitte grob in der beigefügten Karte von Ihrem Gemarkungsgebiete verorten? Bitte trennen Sie hierbei Siedlungs- und Gewerbenutzungen.*

Die Stadt Bürstadt möchte die im aktuellen Zielabweichungsverfahren beantragten Gewerbeflächen umgehend realisieren. Spätestens im Zielhorizont des nächsten Regionalplans Südhessen 202X sollen dann diese Flächen baulich realisiert werden und die darüber hinaus im Zielabweichungsantrag dargestellten Gewerbeflächen im Bereich Hasenbuckel entwickelt werden. Aus Sicht der Stadt ist es daher unerlässlich, dass der

Flächenwert für die Gewerbeflächenentwicklung im Zielhorizont des kommenden Regionalplans Südhessen an die genehmigte Zielabweichung bzw. diese Entwicklungsoptionen angepasst wird.

Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung wird erwartet, dass diese im Sinne der Eigenentwicklung der Stadt einen geringeren Flächenanspruch für die Wohnentwicklungsfläche erfordert. Im Rahmen der Aufgabe als „Entlastungskommune“ erscheint der Flächenwert von 22 ha jedoch ausreichend. Ein darüber hinausgehender Flächenwert könnte durch die Stadt im Rahmen ihrer Planungskapazitäten und auch wegen der erforderlichen Integration der Neubürger nicht geleistet werden. Die Stadt hat im Übrigen ein Wohnentwicklungskonzept, das vor allem Maßnahmen der Innenentwicklung z.B. im Bereich des Beethovenplatzes oder auch nördlich des Bibliser Pfads vorsieht. Diese Flächen sind nach Verständnis der Stadt auf den Tabellenwert von 22 ha ebenso anzurechnen wie die Nachverdichtung im Bereich des Freizeitkickergeländes.

3. **Optional:** Sofern in der Karte Vorranggebiete Siedlung und Industrie/Gewerbe für die Stadt/Gemeinde enthalten sind:

Die Karte stellt einen Kartenausschnitt aus dem ersten Vorentwurf 2024 für den neuen Regionalplan Südhessen dar. Stimmen Ihre Planungsabsichten mit den hier dargestellten Planungsabsichten überein? Wo bestehen aus Ihrer Sicht möglicherweise Unstimmigkeiten in Bezug auf die zukünftige Siedlungs- und Gewerbeentwicklung?

Auf die ausführliche textliche Erläuterung zu den dargestellten Flächen und dem diesbezüglichen Korrekturbedarf wird verwiesen. Die entsprechenden Flächen sind mit Anmerkungen in beiliegendem Plan vermerkt. Zudem legen wir die Karten aus dem laufenden Zielabweichungsverfahren zur Orientierung bei.

4. Können Sie uns bitte eine Einschätzung zum neuen Regionalplanentwurf genannten Tabellenwert für Ihre Stadt/Gemeinde zukommen lassen?

<b>E = Entlastungskommune für Wohnen</b>			
	<b>Wohnen / Gewerbe [ha]</b>		<b>Wohnen / Gewerbe [ha]</b>

<b>Kreis Bergstraße</b>			
Abtsteinach	5 / 3	Hirschhorn (Neckar)	4 / 3
Bensheim	22 E / 20	Lampertheim	12 / 6
Biblis	8 E / 12	Lautertal (Odenwald)	5 / 3
Birkenau	7 / 3	Lindenfels	5 / 3
Bürstadt	22 E / 3	Lorsch	12 / 5
Einhausen	6 / 3	Mörtenbach	7 / 9
Fürth/Odenwald	7 / 3	Neckarsteinach	5 / 3
Gorxheimertal	6 / 3	Rimbach	7 / 6
Grasellenbach	5 / 3	Viernheim	27 E / 14
Groß-Rohrheim	7 / 3	Wald-Michelbach	6 / 3
Heppenheim	12 / 6	Zwingenberg	10 E / 5

*Der Zusatz „E“ bedeutet hierbei, dass Ihre Stadt/Gemeinde als Entlastungskommunen für Wohnen für den Ballungsraum Frankfurt fungieren soll, da in diesem nicht ausreichend Flächen zur Verfügung stehen.*

Der Tabellenwert für Wohnen erscheint aus Sicht der Stadt angemessen. Der Flächenwert für Gewerbe müsste nach Auffassung der Stadt in Abhängigkeit vom Ergebnis der aktuellen Zielabweichung korrigiert werden. Sofern die Reserveflächen in den als Zielabweichung genehmigten Gewerbegebieten nicht angerechnet werden, sollte der Gewerbezuwachs auf 6,0 ha erhöht werden (zur Berücksichtigung der Option „Hasenbuckel“) Bei Anrechnung der noch freien Gewerbeflächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen wäre eine deutlich höhere Flächensumme einzutragen. Je nach Zeitpunkt der Rechtskraft des neuen Regionalplans Südhessen werden die aktuell beantragten Flächen voraussichtlich nur teilweise baulich realisiert sein. Auf der sicheren Seite sollte daher der Umfang des aktuellen Zielabweichungsantrags von 20 ha sowie die Erweiterungsfläche Hasenbuckel mit weiteren 6 ha berücksichtigt werden. Wir weisen darauf hin, dass diese Flächen im bisherigen Regionalplan Südhessen bereits sehr weitgehend als Gewerbezuwachs zeichnerisch berücksichtigt waren und nur wegen des zu geringen Tabellenwertes bislang nicht realisiert werden konnten.

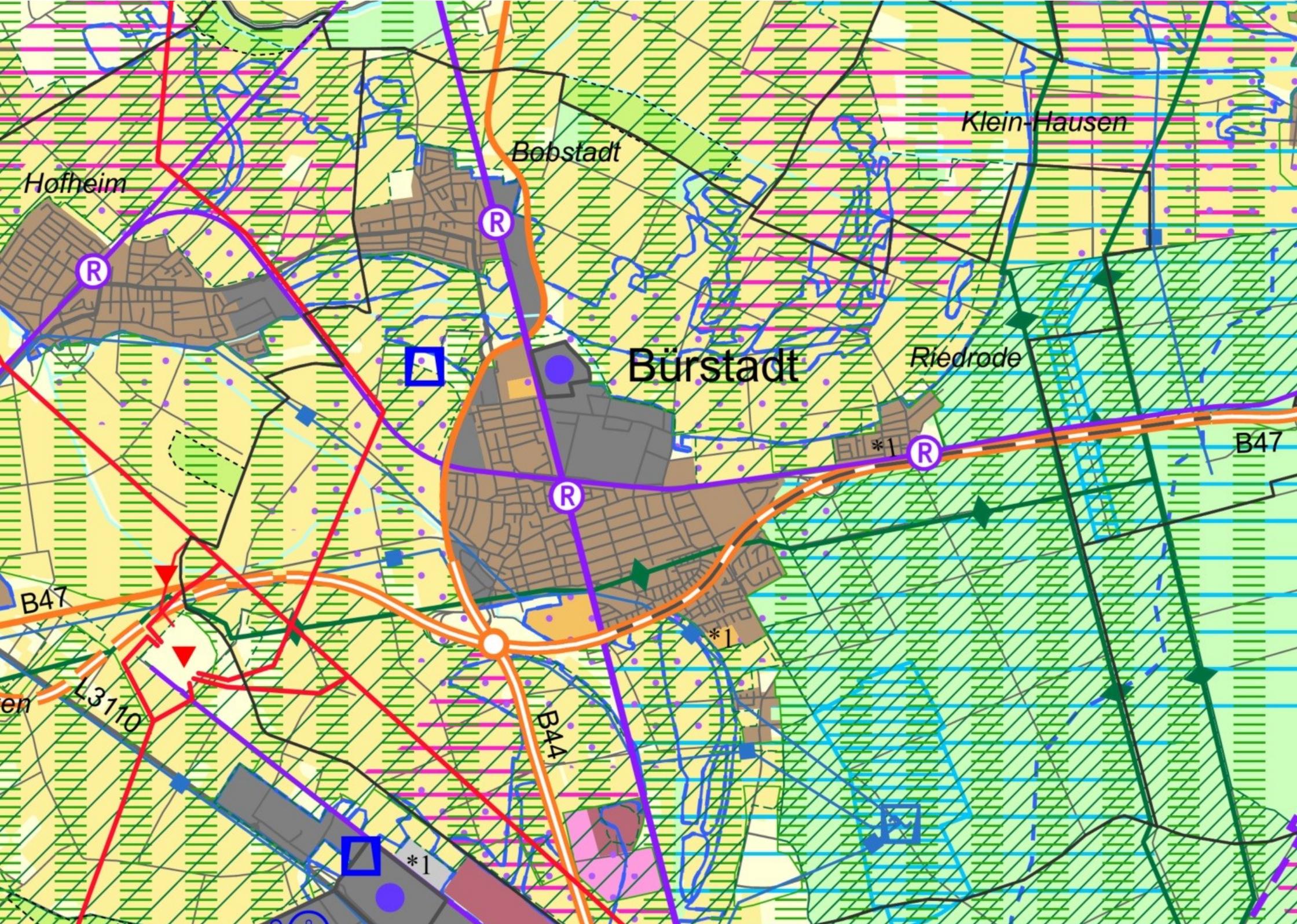
Für eventuelle Rückfragen oder eine persönliche Vorstellung der Planungswünsche der Stadt stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

Barbara Schader – Bürgermeisterin

Anlagen:

- Ausschnitt des Vorentwurfs zur Fortschreibung des Regionalplans mit Anmerkungen der Stadt Bürstadt
- Plananlage aus dem laufenden Zielabweichungsverfahren



Hofheim

Bobstadt

Klein-Hausen

R

R

Bürstadt

Riedrode

\*1

R

B47

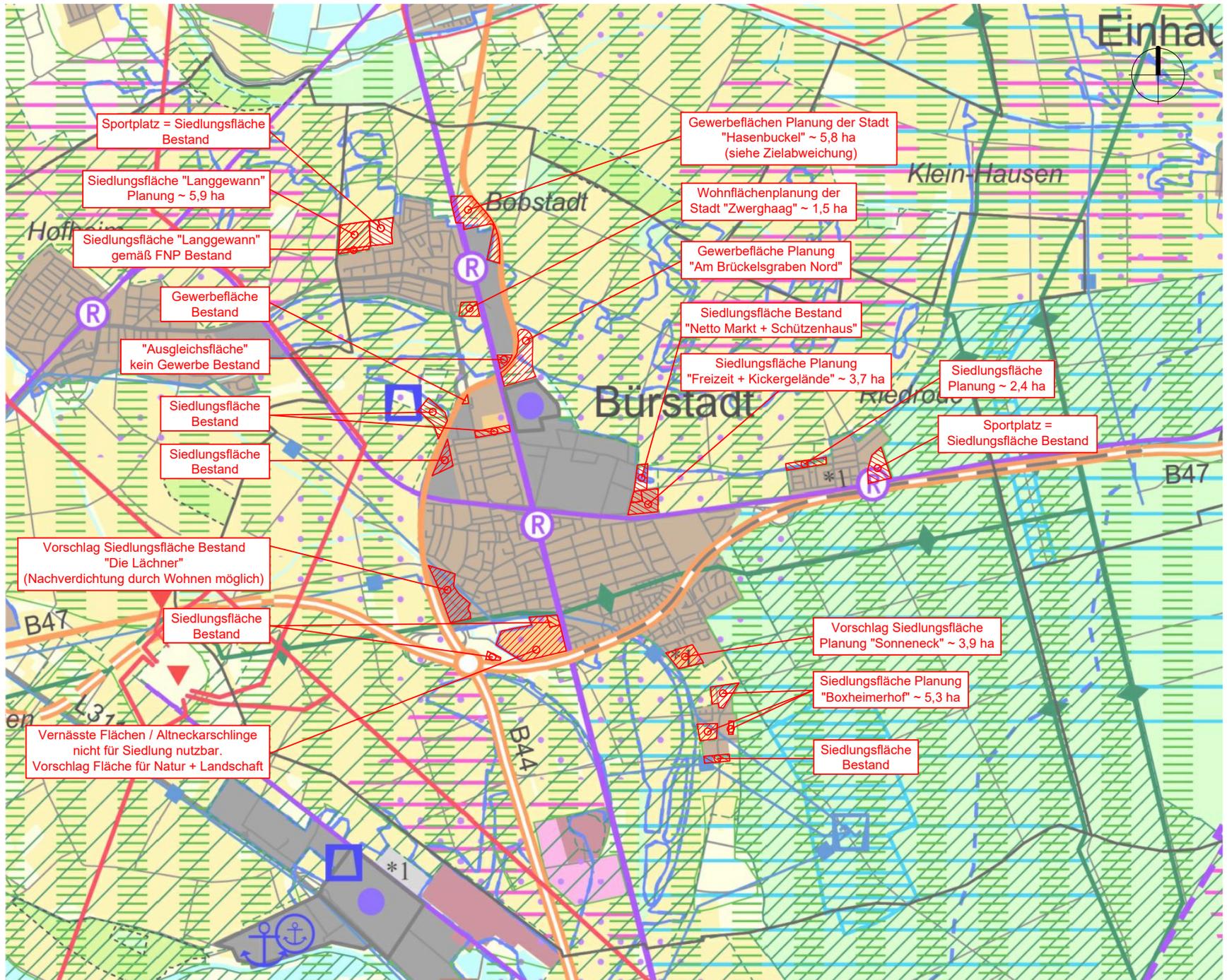
B47

L3110

B44

\*1

\*1



Ausschnitt des Vorentwurfs zur Fortschreibung des Regionalplans mit Anmerkungen der Stadt Birstadt

# Entwurf/Vorentwurf 2024

## Regionalplan Südhessen und Regionaler Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main

### Legende außerhalb des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main 1)

Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung erforderlich

- Grenzen**
- Regierungsbezirksgrenze
  - Kreisgrenze
  - Gemeindegrenze

- Siedlungsstruktur**
- Vorranggebiet Siedlung, Bestand
  - Vorranggebiet Siedlung, Planung
  - Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand
  - Vorranggebiet Industrie und Gewerbe mit besonderer Zweckbestimmung, Hafenauffines Gewerbe, Bestand
  - Vorranggebiet Industrie und Gewerbe mit besonderer Zweckbestimmung, Güterverkehrszentrum, Bestand
  - Vorranggebiet Industrie und Gewerbe mit besonderer Zweckbestimmung, Logistikfläche, Bestand
  - Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung
  - Vorranggebiet Industrie und Gewerbe mit besonderer Zweckbestimmung, Logistikfläche, Planung
  - Siedlungsbeschränkungsgebiet

- Sondergebiete**
- Vorranggebiet Bund

- Natur und Landschaft**
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft
  - Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
  - Vorranggebiet Regionaler Grünzug
  - Vorranggebiet Erholungsweg von besonderer Bedeutung
  - Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen
  - Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
  - Gewässer

- Wasserversorgung**
- Vorranggebiet für den Grundwasserschutz
  - Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz
  - Trinkwassergewinnungsanlage, Bestand
  - Fernwasserleitung, Bestand

- Abfall- und Abwasserentsorgung**
- Abfallentsorgungsanlage, Bestand
  - Kläranlage, Bestand

- Hochwasserschutz**
- Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
  - Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
  - Rückhaltebecken, Bestand
  - Rückhaltebecken, Planung

- Land- und Forstwirtschaft**
- Vorranggebiet für Landwirtschaft
  - Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft
  - Vorranggebiet für Wald und Forstwirtschaft
  - Vorbehaltsgebiet für Wald und Forstwirtschaft

- Rohstoffsicherung**
- Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand
  - Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten bis zu 10 ha, Bestand
  - Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Planung
  - Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten bis zu 10 ha, Planung
  - Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten
  - Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten bis zu 10 ha

- Energieversorgung**
- Höchstspannungsleitung (>= 220 kV), Bestand
  - Höchstspannungsleitung (>= 220 kV), Planung
  - Hochspannungsleitung (>= 110 kV < 220 kV), Bestand
  - Hochspannungsleitung (>= 110 kV < 220 kV), Planung
  - Stromtrasse als Erdkabel (>= 110 kV < 220 kV), bestehende Trasse
  - Umspannanlage (>= 110kV), Bestand
  - Leitungsabbau (>= 110kV)
  - Rohrfernleitung, Bestand
  - Rohrfernleitung, Planung

- Straßenverkehr**
- Bundesfernstraße mindestens vierstreifig, Bestand
  - Bundesfernstraße mindestens vierstreifig, Bestand, Ausbau geplant
  - Bundesfernstraße mindestens vierstreifig, Planung
  - Bundesfernstraße zwei- oder dreistreifig, Bestand
  - Bundesfernstraße zwei- oder dreistreifig, Planung
  - Sonstige regional bedeutsame Straße, Bestand
  - Sonstige regional bedeutsame Straße, Planung
  - Anschlussstelle, Bestand

- Schienerverkehr**
- Schienerfernverkehrsstrasse, Bestand
  - Schienerfernverkehrsstrasse, Bestand, Ausbau geplant
  - Schienerfernverkehrsstrasse, Planung
  - Regional-, Nahverkehrs- bzw. S-Bahntrasse, Bestand
  - Regional-, Nahverkehrs- bzw. S-Bahntrasse, Bestand, Ausbau geplant
  - Schienertrasse in Tunnelführung
  - Sicherung stillgelegter Schienentrasse
  - Haltepunkt im Schienenfernverkehr, Bestand
  - Haltepunkt im Regional-, Nah- bzw. S-Bahnverkehr, Bestand
  - Haltepunkt im Regional-, Nah- bzw. S-Bahnverkehr, Planung

- Schiffsverkehr**
- Hafen, Bestand

- Luftverkehr**
- Landeplatz, Bestand