

Stadt Bürstadt



| Beschlussvorlage vom/der Bauamt | Vorlage-Nr: XIX/BA/0082 Status: öffentlich AZ: Bauamt Li/pf Datum: 03.02.2022 Verfasser: Frank Lindemann | | | | | | |
|--|--|--------------|----------------|------------|------------------------------|------------|---|
| Antrag der SPD-Fraktion vom 16.01.21 Abweichungsverfahren Regionalplan Stellungnahme der Verwaltung | | | | | | | |
| Beratungsfolge: <table><thead><tr><th><i>Datum</i></th><th><i>Gremium</i></th></tr></thead><tbody><tr><td>07.02.2022</td><td>Magistrat der Stadt Bürstadt</td></tr><tr><td>09.02.2022</td><td>Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung</td></tr></tbody></table> | | <i>Datum</i> | <i>Gremium</i> | 07.02.2022 | Magistrat der Stadt Bürstadt | 09.02.2022 | Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung |
| <i>Datum</i> | <i>Gremium</i> | | | | | | |
| 07.02.2022 | Magistrat der Stadt Bürstadt | | | | | | |
| 09.02.2022 | Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung | | | | | | |

Sachverhalt:

Als Anlage beigefügt ist der im Betreff genannte Antrag der SPD-Fraktion.

Ebenfalls beigefügt ist die Stellungnahme der Verwaltung zu diesem Antrag.

Entsprechend der Ausführungen in der Stellungnahme. empfiehlt die Verwaltung, den Antrag abzulehnen.

gez.Frank Lindemann
Leiter des Stadtbauamtes

Anlage/n:



**Soziale Politik
für alle.**

Sozialdemokratische Partei Deutschlands
Stadtverordnetenfraktion Bürstadt
Fraktionsvorsitzender: Lothar Ohl
Kontakt: l-ohl@t-online.de

SPD-Fraktion Bürstadt

An den Stadtverordnetenvorsteher
Franz Siegl
Rathausstraße 2
68642 Bürstadt

3. Februar 2022

Antrag: Abweichungsverfahren im Regionalplan – Tausch der Wohnbaufläche „Freizeitkickergelände“ mit dem bisher nicht vorgesehenen Gelände „Sonneneck“.

Sehr geehrte Herr Stadtverordnetenvorsteher,
sehr geehrte Damen und Herren,

im aktuellen Regionalplan Hessen Süd und dem Flächennutzungsplan (FNP) sind im Verlauf der Jahre deutliche Diskrepanzen aufgetreten.

So ist z.B. die Ausweisung von Wohnbauflächen im FNP bei dem Gebiet „Langgewann“ mit ca. 61.000 qm, mit Ausnahme der bereits genehmigten Fläche von 50.000 qm, nicht und auch keine weitere Wohnbaufläche vorgesehen.

Im Bereich „Zwerchhaag II“ ist diese Fläche mit ca. 4 Hektar anzusehen und bisher in keinem der beiden Planwerke ausgewiesen. Die damaligen Aussagen der Grobkörnigkeit ergaben, dass Gebiete unter 5 Hektar planerisch nicht im Regionalplan erscheinen. Somit vermutlich nur textlich zu entschlüsseln sind.

Das Gebiet „Freizeitkickergelände“ umfasst ca. 30.000 qm inkl. Dirtparc und Basketballfeld. Laut den bisher geäußerten Fraktionsmeinungen in der Stadtverordnetenversammlung soll mehrheitlich dieses Gelände nicht wie im Regionalplan vorgesehen einer Bebauung zugeführt werden. Im FNP ist hier noch keine Bebauung ausgewiesen. Es macht aus unserer Sicht Sinn dieses Gebiet in einem Abweichungsverfahren gegenüber der Weiterführung des Baugebietes „Sonneneck“ zu tauschen.



**Soziale Politik
für alle.**

*Sozialdemokratische Partei Deutschlands
Stadtverordnetenfraktion Bürstadt
Fraktionsvorsitzender: Lothar Ohl
Kontakt: l-ohl@t-online.de*

Wir beantragen von daher die aufgeführten Bereiche mit dem Regierungspräsidium zu erörtern und der Stadt ggfls. die auch bereits bisher zugesagten Entwicklungen in den einzelnen Gebieten zu ermöglichen. Außerdem sollte vordringlich geklärt werden, ob ein Abweichungsverfahren Tausch des „Freizeitkickergeländes“ mit einer Weiterentwicklung im „Sonneneck“ möglich ist und welche Voraussetzungen durch die Stadt Bürstadt zu erbringen sind.

Die Stadt Bürstadt darf selbstverständlich gegenüber dem Regierungspräsidium und der Regionalversammlung auch sehr deutlich die alternativen Anstrengungen zur Wohnraumschaffung im innerörtlichen Bereich anführen. Die Beseitigung der Industriebrachen OLI II, den Raiffeisenhallen und auch die bereits in B-Planverfahren aktivierten Innenstadtentwicklungsgebieten. Es muss also deutlich gemacht werden, dass diese o.g. Forderungen nicht eine einseitige Entwicklung von Neubaugebieten auf bisher landschaftlich genutzten Flächen darstellt.

Wir bitten um Beratung und entsprechender Vorlage im zuständigen Ausschuss.

Finanzielle Auswirkungen: Keine

Mit freundlichen Grüßen

SPD-Fraktion Bürstadt

Lothar Ohl

Antrag der SPD-Fraktion vom 16.01.22
Abweichungsverfahren Regionalplan / „Freizeitkickergelände“
Stellungnahme der Verwaltung

Mit Antrag vom 16.01.22 (Kopie als Anlage) will die SPD-Fraktion ein Abweichungsverfahren vom Regionalplan initiieren, um letztlich die im Regionalplan als „Siedlungsfläche Bestand“ dargestellte Fläche des Freizeitkickergeländes zur Ermöglichung anderer Gebietsentwicklungen aufzugeben bzw. als Tausch anzubieten – dies vor dem Hintergrund, dass die im aktuellen Regionalplan Südhessen 2010 für Bürstadt angegebenen Flächen-Kontingente erschöpft sind.

1. Fachliche Aspekte:

Der Regionalplan Südhessen weist im Kartenteil verschiedene Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete aus. Für den Siedlungsbereich gibt es die Darstellung von „Vorranggebieten Siedlung“ sowie „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“, jeweils in der Differenzierung Bestand/Planung. Das Freizeitkickergelände ist zutreffend als „Vorranggebiet Siedlung“ dargestellt, denn es wird als Sportfläche sowie durch den Standort eines Lebensmittelmarktes entsprechend genutzt. Die Darstellung von „Vorranggebiet Siedlung“ ist auch auf allen anderen städtischen Grün-, Sport- und Freizeitflächen dargestellt. Der Regionalplan sieht hier keine Unterscheidung von Wohnbauflächen, Sonderbauflächen, gemischten Bauflächen, Grünflächen, Sportflächen oder Freizeitflächen vor. Alle Flächennutzungen im Siedlungsverbund sind als „Vorranggebiet Siedlung“ dargestellt, sofern es sich nicht um größere zusammenhängende Gewerbeflächen handelt, die dann entsprechend als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ dargestellt sind.

Unabhängig von formalen Aspekten ist im Zuge eines regionalplanerischen Zielabweichungs- oder Änderungsverfahrens durch die Stadt zu entscheiden, welche „Ersatzdarstellung“ für das Freizeitkickergelände dann künftig gelten soll. Zur Auswahl stehen hier:

- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft oder Forstwirtschaft
- Vorranggebiet für Landwirtschaft oder Forstwirtschaft
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft

Diese Darstellungen können mit den Darstellungen „Regionaler Grünzug“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert werden.

Seitens der Regionalversammlung würde im Falle eines Flächentausch voraussichtlich eine Darstellung entsprechend der bisherigen Darstellung an der „Tauschfläche“ bevorzugt. Für den Fall einer Erweiterung im Bereich „Sonneneck VI“, „Langgewann II“ und „Zwerchhaag II“ wäre das jeweils die Darstellung eines „Vorranggebiets für Landwirtschaft“ überlagert von den Darstellungen „Regionaler Grünzug“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.

Parallel zu einer Änderung der Darstellung des Regionalplans wäre der Flächennutzungsplan zu ändern und die Stadt müsste gegenüber der Regionalversammlung zudem eine zeitliche Vorstellung für den Rückbau des Freizeitkickergeländes und die Zuführung der Fläche in die Landwirtschaftliche Bewirtschaftung darlegen. Es ist davon auszugehen, dass die Landwirtschaftsnutzung auf der Fläche zeitgleich mit der Inanspruchnahme der Ackerflächen im Bereich der „Tauschfläche“ zu erfolgen hat.

Ein Fortbestand der Freizeit- und Sportnutzung auf der Fläche des Freizeitkickergeländes ist im Tauschfall nicht möglich. Selbst eine Nutzung durch Kleingärten ist im Siedlungsanschluss als „Vorranggebiet Siedlung“ darzustellen und kann daher keine Grundlage für die Rücknahme der Darstellung als Siedlungsfläche sein.

Im Bereich des Freizeitkickergeländes ist eine Landwirtschaftsnutzung ausschließlich auf den im städtischen Eigentum stehenden Flächen möglich. Die Fläche des Lebensmittelmarktes sowie die private Gartenfläche in der Südwestecke des Geländes können nicht aus der Darstellung „Vorranggebiet Siedlung“ entlassen werden. Bei Aufgabe der Sport- und Freizeitnutzung kann eine Fläche von ca. 3,6 ha einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.

2. Formale Aspekte:

Die Stadt Bürstadt ist nicht Trägerin der Planungshoheit des Regionalplans, kann also nur Anträge für eine Zielabweichung sowie Anträge zur Berücksichtigung der städtischen Entwicklungswünsche im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans stellen. Ein durch die Stadt indiziertes Änderungsverfahren ist nicht möglich.

Wie aus den früheren Stellungnahmen zur Fortschreibung des Regionalplans ersichtlich werden die „Änderungswünsche“ der Kommunen in der Regel mit regionalfachlicher Begründung zurückgewiesen, denn die zuständige Planungsabteilung bewertet entsprechende Flächenwünsche aus dem Blickwinkel ihrer Belange und hier dürfte eine Siedlungsfläche im Bereich des Freizeitkickergeländes in einer regionalplanerischen Alternativenprüfung gegen eine Entwicklung südlich Sonneneck schon aufgrund der bestehenden Nutzungen die erheblich günstigere Variante sein. Es ist nicht davon auszugehen, dass seitens der Regionalversammlung einem entsprechenden Änderungsantrag im Rahmen der aktuell laufenden Planung zur Fortschreibung des Regionalplans stattgegeben wird.

Es bleibt nach Einschätzung der Verwaltung daher allenfalls der Weg über ein formales Zielabweichungsverfahren für den gewünschten Flächentausch. Auch hier ist nach Einschätzung der Stadt jedoch nicht von einem positiven Votum der Regionalversammlung auszugehen, da die genannten Aspekte zu deutlich gegen den Tausch sprechen.

Ein Flächentausch unter vollständiger Aufgabe der bisherigen Sport- und Freizeitnutzungen erscheint aus Verwaltungssicht auch nicht sinnvoll. Zudem ist die mögliche „Tauschfläche“ mit nur 3,6 ha kleiner als die „Darstellungsgrenze“ des Regionalplans bzw. die übliche Flächengrenze der Raumbedeutsamkeit.

Der zeitliche „Zielhorizont“ des Regionalplans Südhessen 2010 lag im Jahr 2020 und ist damit bereits überschritten. Der Regionalplan gilt jedoch formal bis zur Rechtswirksamkeit des Folgeplans weiter. Mit diesem Folgeplan ist nach Auskunft des Regierungspräsidiums erst ca. 2025 zu rechnen. Um die kommunale Flächenentwicklung in diesem Zeitraum von 2020 bis 2025 nicht vollständig einzuschränken, werden seitens des Regierungspräsidiums Erweiterungen des Flächenkontingents im Rahmen eines Extrapolierens des geltenden Tabellenwerts sowie flächige Erweiterungen zumindest wohlwollend geprüft und insbesondere bei Darstellungen unter der Grenze der Raumbedeutsamkeit ggf. auch ohne Zielabweichungsverfahren mitgetragen. Dies ist aber immer im konkreten Einzelfall abzustimmen. Je höher die regionalplanerischen Widerstände (z.B. Vorrang Natur und Landschaft, Vorrang Landwirtschaft), desto schwieriger die Durchsetzung der Planung ohne Zielabweichungsverfahren. Voraussetzung für eine wohlwollende Prüfung entsprechender kommunaler Planungen durch das Regierungspräsidium und letztlich die Regionalversammlung ist selbstverständlich, dass die im Regionalplan zeichnerisch dargestellten Vorranggebiete Siedlung – Planung“ bereits ausgeschöpft sind. Das ist in Bürstadt aktuell noch nicht der Fall. Hier ist im Regionalplan noch die Fläche „Nördlich des Bibliser Pfads“ als Siedlungszuwachsfläche dargestellt, die somit vorrangig zu entwickeln wäre. Zumindest müssen hier wesentliche Fortschritte eines Bauleitplanverfahrens für das Regierungspräsidium erkennbar sein, bevor anderweitige Entwicklungen

Alle übrigen Zuwachsflächen des Regionalplans sind in Bürstadt ausgeschöpft, so dass auf Grundlage eines städtischen Aufstellungsbeschlusses für Flächen z.B. im Bereich „Langgewann II“, „Zwerchhaag II“ oder „Sonneneck VI“ eine kommunale Planung sowie Abstimmung mit dem Regierungspräsidium eingeleitet werden könnte. Eine Zurücknahme der Siedlungsdarstellung im Bereich des Freizeitkickergeländes ist hierfür nicht erforderlich. Allerdings muss sich die Stadt Gedenken zur Innenentwicklung auch im Bereich ihrer Freizeitflächen machen.

Eine Entwicklung von Teilflächen des Freizeitkickergeländes zu Baufläche wäre ohne regionalplanerische Zielabweichung möglich und könnte somit erheblich schneller umgesetzt werden als jede Alternativentwicklung.

Für den Fall einer Mehrheitsposition zum Flächentausch wäre ein Aufstellungsbeschluss für die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans zu fassen und auf der Grundlage eine städtische Planung auszuarbeiten, die dann mit dem Regierungspräsidium abzustimmen wäre und auf entsprechender Grundlage dann die Berücksichtigung im Regionalplan 2025 anzustreben oder ein Zielabweichungsverfahren einzuleiten wäre.

Die Ziele Z.3.4.1-3 und Z.3.4.1-4 des Regionalplans Südhessen 2010 ist wie folgt formuliert:

Z.3.4.1-3 Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" stattzufinden. **Die "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" beinhalten auch Kleingartenanlagen, Grünflächen, Verkehrsflächen und Flächen für sonstige Infrastruktureinrichtungen (u. a.). Diese Flächen werden nicht auf den maximalen Bedarf an Wohnsiedlungsfläche der Tabelle 1 angerechnet.** Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt die Darstellung von Wohn- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, in-

nerörtlichen Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen zugleich das "Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung" dar.

Z3.4.1-4 Bei der Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke stellen die dem maximalen Bedarf der Städte und Gemeinden entsprechenden Flächenwerte der Tabelle 1 die Obergrenze dar. **Auf diese Flächenwerte sind erkennbare größere Reserven im Bestand, wie z. B. freiwerdende Militärf Flächen, anzurechnen.** Der Bedarf ist vorrangig im zentralen Ortsteil innerhalb der "Vorranggebiete Siedlung, Bestand" sowie in den ausgewiesenen "Vorranggebieten Siedlung, Planung" zu decken. Eine Eigenentwicklung ist aber auch in nichtzentralen Ortsteilen möglich. Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben.

Aus den beiden genannten Zielen ergibt sich folgendes:

Die bisherige Freizeitnutzung der Flächen des Freizeitkickergeländes wird nicht auf den Tabellenwert der Siedlungsfläche angerechnet und stellt auch keine Konversionsfläche dar, die vorrangig einer Folgenutzung zuzuführen wäre. Hier kann es also unabhängig von weiteren Flächenentwicklungen an anderer Stelle bei der bisherigen Nutzung bleiben, ohne dass dies für die Siedlungsausweisung oder das Siedlungsflächenkontingent der Stadt schädlich wäre.

Die Freizeitnutzung stellt nach regionalplanerischer Definition eine Form des „Siedlungsbestands“ dar und erfordert die Darstellung des „Vorranggebiets Siedlung“ bis zur Aufgabe der Freizeitnutzung und Umwandlung in eine Landwirtschaftsfläche.

Für den Fall einer Umnutzung der Fläche zu baulichen Zwecken würde dies nicht auf das Flächenkontingent angerechnet, da es sich um Siedlungsbestand handelt. Die Fläche stellt somit ein sehr günstiges und kurzfristig nutzbares Entwicklungspotential für die Stadt dar, das genutzt werden kann, jedoch aus regionalplanerischen Gründen nicht genutzt werden muss.

3. Erfolgsaussichten eines „Tauschantrags“:

Nach Ansicht des Unterzeichners ist ein positives Votum des Regierungspräsidiums und der Regionalversammlung zu dem Ansinnen des Flächentauschs so gut wie ausgeschlossen aus folgenden Gründen:

- Es gibt für das RP keinen Anlass, sich ohne konkreten Anlass bzw. konkretes Projekt mit einer Änderung des Regionalplans zu befassen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass es nicht einfach mit dem Austausch von Flächen getan ist – für die angestrebte neue Fläche (im Austausch mit dem Freizeitkickergelände) müsste erst das ökologische Konfliktpotenzial ermittelt werden. Zudem ist ein vollständiges Beteiligungsverfahren mit allen betroffenen Behörden durchzuführen – und dies alles für eine vage Idee, die nicht sofort durchgeführt wird.
- Der Regionalplan befindet sich aktuell im Fortschreibungsverfahren – da wird sich das RP ebenfalls nicht mit Einzeländerungen befassen. Allenfalls könnte die Stadt Bürstadt einen entsprechenden Flächenwunsch äußern, wenn die Kommunen im Rahmen der Fortschreibung beteiligt werden. Nachdem eine Siedlungsnutzung des Freizeitkickergeländes (und sei es weiterhin als Frei-

zeitgelände) in jedem Fall „Sieger“ in einer fachlichen regionalplanerischen Alternativenprüfung wäre, da dort keinerlei Eingriff in Landwirtschaftliche Nutzflächen erforderlich ist, wird ein Tausch mit Sicherheit fachlich nicht befürwortet. Erfahrungsgemäß gehen Änderungsanträge in der Regionalversammlung nur bei positivem Votum der Fachstellen des Regierungspräsidiums durch. Selbst bei tatsächlicher Umwandlung des Freizeitkickergeländes zu Landwirtschaftsfläche müsste eine landwirtschaftliche Produktivität der Freizeitkickerfläche erst wieder über Jahre kostenaufwändig durch einen Landwirt herbeigeführt werden. (Düngung, Flächenbearbeitung, Bodenvorbereitung etc.) Dieser zeitliche Vorlauf wäre bis zur baulichen Nutzung der Tauschfläche zu berücksichtigen, die damit nicht wesentlich vor der Fortschreibung des Regionalplans im Jahr 2025 zum Tragen käme.

Im Übrigen kann seitens der Verwaltung nicht dazu geraten werden, bereits jetzt die Fläche aufzugeben. Warum jetzt ohne Not auf ein Flächenpotenzial verzichten, wenn entsprechende Flächen aufgrund des Zeitfortschritts seit 2020 (Zielhorizont Regionalplan 2010) auch ohne Rücknahme anderer Flächen entwickelbar sind? Im Falle einer weiteren Baugebietsplanung sollte die Stadtverwaltung sowie der zu beauftragende Planer zunächst (wie auch sonst immer) die Spielräume der Regionalplanung ausloten. Anbieten kann man dann das Freizeitkickergelände zum Tausch immer noch – falls es erforderlich ist.

Im Antrag wird auch davon gesprochen, dass es eine mehrheitliche Meinung der Stadtverordneten gegen eine bauliche Nutzung des Freizeitkickergeländes gebe. Sollte der vorliegende Antrag maßgeblich dazu dienen, eine Nutzung des Freizeitkickergeländes, sei es auch nur zu einem kleinen Teil, über den Umweg Regionalplan zu verhindern, so sei darauf hingewiesen, dass auch die beantragten Nutzungen Grillhütte und Toilettenanlage bauliche Nutzungen sind, die einer entsprechenden planungsrechtlichen Grundlage bedürfen.

4. Fazit:

Die Verwaltung empfiehlt, die nach der Fläche „Nördlich Bibliser Pfad“ nächste städtische Entwicklungsfläche durch Beratung und Beschlussfassung zu bestimmen und auf Grundlage dieser Festlegung in die Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt einzusteigen. Für eine bis zu 5,0 ha große Zuwachsfläche (ggf. aufgeteilt auf 2 Standorte) werden auch ohne Zielabweichungsverfahren gute Erfolgsaussichten gesehen.

Im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden wären Entwicklungsflächen für Mehrfamilienhäuser einer Einfamilienhausbebauung vorzuziehen. Einer Zielabweichung zugunsten einer flächenzehrenden Einfamilienhausbebauung werden seitens der Verwaltung allerdings keine positiven Erfolgsaussichten eingeräumt. Das Entwicklungsziel muss eine flächenoptimierte bauliche Dichte bzw. Wohnungsdichte berücksichtigen. Aus Verwaltungssicht ist diese eher auf dem Freizeitkickergelände vorstellbar, als z.B. im „Sonneneck VI“.