

---

# BESCHLUSSVORLAGE

## DER OBEREN LANDESPLANUNGSBEHÖRDE AN DIE REGIONALVERSAMMLUNG

### **Gewerbeflächen: Kriterien bei der Bearbeitung von Abweichungsverfahren und Ansätze für künftige Entwicklungen**

#### **Beschlussvorschlag:**

Über die Prüfung der raumordnerischen Erfordernisse und damit insbesondere der regionalplanerischen Zielfestlegungen auf der beantragten Fläche hinausgehend sind im Rahmen von Abweichungsverfahren für Gewerbeflächen folgende Grundsätze bestimmend:

1. Die regionalplanerische Gesamtflächenbilanz im Bereich Gewerbe soll in der Regel unverändert bleiben. Ein Zuwachs erfordert damit einen Verzicht an einer anderen Stelle. Umgekehrt kann aber allein das Bereitstellen von Tauschflächen noch keinen Anspruch auf eine andere Flächenausweisung begründen.
2. Die antragstellende Kommune soll zu diesem Zeitpunkt bereits ein konkretes Nutzungskonzept vorlegen. Sie hat dabei u. a. die besondere Eignung des beantragten Standortes im Vergleich zu räumlich benachbarten „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ gemäß RPM-E 2009, auch auf dem Gebiet von Nachbarkommunen, darzustellen. In diesem Zusammenhang ist eine Abstimmung mit den benachbarten Kommunen anzustreben.
3. Abweichungen von den Grundsätzen 1. und 2. sind im Einzelfall möglich, z. B. wenn eine Gemeinde oder kooperierende Kommunen über keine geeigneten Tauschflächen verfügen, zugleich aber ein konkreter Bedarfsnachweis (Investoreninteresse) vorliegt, der nur schwer an anderer Stelle realisiert werden kann. Die Eigenentwicklung ortsansässiger Betriebe ist dabei besonders zu berücksichtigen.

#### **Ergänzende Anmerkung:**

Zur Weiterentwicklung des Gewerbeflächenkonzepts wird von Seiten der Oberen Landesplanungsbehörde geprüft, ob zukünftig eine Zuweisung von Gewerbeflächenkontingenten z. B. anhand von Größe und Zentralitätsstufe der jeweiligen Kommune erfolgen sollte. Die Zuweisung von Gewerbeflächenkontingenten an die Kommunen könnte einen Weg darstellen, einerseits Ober- und Mittelzentren entsprechend ihrer Funktionszuweisung zu stärken, andererseits aber auch den Grundzentren angemessene eigene gewerbliche Entwicklungsspielräume einzuräumen. Über Flächenausweisungsrechte könnte das Interesse verstärkt werden, über Kooperation oder Handel größere Gebiete zu entwickeln als dies für eine einzelne Gemeinde möglich ist ohne unerwünschte Konkurrenzsituationen zu erzeugen. Ein derartiges Konzept wird der Regionalversammlung zu gegebener Zeit zur Entscheidung vorgelegt.

**Begründung:**

Im Regionalplan Mittelhessen 2001 und im Regionalplan Mittelhessen Entwurf 2009 (RPM-E 2009) sind insbesondere in den Ober- und Mittelzentren mit besonderem Flächenumfang „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe“ ausgewiesen, vgl. 5.3-6 (G) RPM 2009-E. Zudem orientiert sich die Ausweisung dieser Vorranggebiete an bestimmten Lagekriterien, bei denen die Anbindung an regionalbedeutsame Verkehrsstrassen an erster Stelle steht, vgl. Begründung zu 5.3-1 bis 5.3-5, RPM-E 2009. Daneben haben immer wieder Gewerbeflächen über Abweichungsverfahren Eingang in den Regionalplan gefunden. Aktuell lagen vermehrt Anträge auf Abweichungen vom Regionalplan für Gewerbeflächen vor. Dabei handelt es sich insbesondere um Anträge von Grundzentren, die über die gemäß 5.3-3 (Z) RPM-E 2009 zulässige kleinflächige Eigenentwicklung am Ortsrand hinausgehen. Daher werden Kriterien für deren Bearbeitung benannt, um nachvollziehbare Beschlussvorschläge zu ermöglichen und um Handlungsoptionen für die Weiterentwicklung des Gewerbeflächenkonzepts aufzuzeigen.

**Zu 1.**

Laut RPM-E 2009, Kap. 5.3 kann der für Mittelhessen bis zum Jahr 2020 berechnete Gewerbeflächenbedarf von rd. 1.800 ha in den entsprechend ausgewiesenen Gebieten realisiert werden. Umfangreiche darüber hinaus gehende Flächenausweisungen sind nicht nur aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden abzulehnen. Bei einem zu großen Flächenangebot besteht die Gefahr von Konkurrenzsituationen, bei denen die Kommunen dann nicht mehr in der Lage sind, kostendeckende Preise für Bauland zu erzielen. Zudem führt eine nur schleppende Inanspruchnahme von bauleitplanerisch gesicherten Flächen i. d. R. dazu, dass die der Kommune entstehenden Kosten deutlich ansteigen. Gemäß den Zielen des RPM 2001 und des RPM-E 2009 sind gewerbliche Ansiedlungen in den dafür regionalplanerisch vorgesehenen Flächen vorzunehmen. Sind diese Flächenausweisungen aus kommunaler Sicht aber nunmehr aktuell weniger geeignet, ist es konsequent, diese zurückzunehmen.

**Zu 2.**

Gemäß § 12 Abs. 3 HLPG muss eine Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar sein, und die Grundzüge der Planung dürfen nicht berührt werden. Vertretbar ist eine Abweichung immer dann, wenn für sie wichtige Gründe sprechen, die schwerer wiegen als die Umstände, die zu einer entgegenstehenden Zielausweisung im Regionalplan geführt haben. Ein konkretes Nutzungskonzept (zukünftige Nutzer) kann hier eine entsprechende Begründung liefern, von den im Regionalplan enthaltenen Zielen und der getroffenen Schwerpunktsetzung bei der Ausweisung von „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ abzuweichen. Die Vorlage eines konkreten Nutzungskonzepts soll zudem gewährleisten, dass die Fläche in absehbarer Zeit entsprechend entwickelt wird. Es dient zur Prüfung, ob die beantragte Größe und Lage (z. B. deutlich vom Ort abgesetzt) erforderlich bzw. geeignet ist. Gleichzeitig dient das Konzept zur Einschätzung, inwieweit die Belange benachbarter Mittel- bzw. Oberzentren betroffen sein können. (Bei der Umsiedlung bereits ortsansässiger Firmen wäre dies zum Beispiel i. d. R. nicht der Fall.)

**Zu 3.**

Für Mittelhessen ist es von besonderer Bedeutung, ansässigen wirtschaftlichen Unternehmen angemessene Entwicklungsmöglichkeiten am Ort bzw. in der Region zu bieten. Daneben sind geeignete Standorte für die Neuansiedlung von Gewerbe vorzuhalten. Daher sind die Grundsätze 1. und 2. mit der notwendigen Flexibilität anzuwenden.

Im Auftrag

gez.

Wranke