



11. Oktober 2024

Bauleitplanung der Stadt Hofheim am Taunus
Bebauungsplanentwurf Nr. 151 „Gewerbepark in der Lach“ (Vorentwurf)
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem.
§ 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vom Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur im Main-Taunus-Kreis vertreten. Dies beinhaltet auch die Aufgaben der Landespflege. Aus dieser Sicht werden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

1. Vorbemerkung

Wir bedanken uns ausdrücklich dafür, dass wir nach unserem Hinweis noch an dem Bebauungsplanverfahren Nr. 151 „Gewerbepark In der Lach“ beteiligt wurden, wenngleich, entgegen der gesetzlichen Vorgaben gem. § 4 (2) Satz 2 BauGB, verkürzt.

Dennoch müssen wir behördlicherseits in dem Zusammenhang unsere grundsätzliche Verwunderung wegen der ursprünglich fehlenden Beteiligung an dem Bebauungsplanverfahren artikulieren, da landwirtschaftliche Belange durch unwiederbringlichen landwirtschaftlichen Flächenverlust unbestreitbar am meisten durch das Planvorhaben betroffen sind. Dies aufgrund derzeitiger übergeordneter planerischer Darstellung im RegFNP 2010 als „Vorrangebiet für Landwirtschaft“ sowie der landwirtschaftlichen Bestandnutzung, sind öffentliche Belange der Landwirtschaft im Sinne des § 4 (1) Satz 1 BauGB definitiv berührt. Landwirtschaftliche Belange sind im Übrigen auch bei der Zulassung der Zielabweichung von Seiten der Regionalversammlung in den Nebenbestimmungen besonders hervorgehoben.

2. Vorhaben

Mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 151 „Gewerbepark In der Lach sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes in der westlichen landwirtschaftlichen Außenbereichsfeldflur des Stadtteils Diedenbergen, hier zwischen dem Autobahnkreuz Wiesbaden der BAB 3 / 66 und der bebauten Ortslage von Diedenbergen im Osten geschaffen werden. Begründet ist der Gewerbepark mit dem örtlichen und regionalen Interesse von Gewerbetreibenden, hier insbesondere mit der derzeit noch innerörtlich, in Bahnhofsnähe, angesiedelten POLAR Cutting Technologies GmbH, die in dem geplanten Gewerbepark angesiedelt werden soll.

Die Entwicklung des Gewerbeparks erfolgt dabei städtischerseits in Zusammenarbeit mit einer Unternehmensgruppe (KGG GmbH & Co. KG) als Projektträgerin, wobei der Angebots-Bebauungsplan im Regelverfahren mit Umweltprüfung nach BauGB aufgestellt und mit dem Vorhabenträger gem. § 11 BauGB ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird.

Es muss hierzu angemerkt werden, dass von Seiten des Vorhabenträgers ursprünglich die Ansiedlung eines Möbelmarktes geplant war, was aufgrund regionalplanerischer Bedenken nicht möglich war. Das ursprüngliche Vorhaben des Projektentwicklers ist unserer Behörde dabei im Rahmen unseres Aufgabenbereiches als Genehmigungsbehörde nach dem Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG) schon seit vielen Jahren hinlänglich bekannt.

3. Planungsrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 151 hat eine Gesamtgröße von ca. 21 ha und ist planerisch in den zentral gelegenen Gewerbepark und umliegende Freiräume unterteilt. Insgesamt entstehen in dem Gewerbepark rund 9,8 ha Bauland, zuzüglich 2,1 ha Verkehrsflächen. Die Größe des überbaubaren Gewerbeparks beläuft sich somit auf 11,9 ha, die der Freiflächen auf ca. 9,1 ha. Als landwirtschaftliche Fläche gem. § 9 (1) 18a BauGB werden umliegend ca. 7,2 ha festgesetzt. Hinzu kommt am westlichen Geltungsbereichsrand zwei Maßnahmenflächen mit einer Größe von ca. 1,92 ha.

Der Bebauungsplanentwurf entspricht zum derzeitigen Zeitpunkt nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB, demnach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Bis vor kurzem auch nicht den Zielen der Raumordnung, weswegen die Stadt Hofheim mit Datum vom 18.09.2023 einen Antrag auf Zielabweichung gestellt hat, der mit Datum vom 08.12.2023 unter Wahrung der dort genannten Nebenbestimmungen von Seiten der Regionalversammlung Südhessen genehmigt wurde.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010, ist der Vorhabensbereich als

- „Vorranggebiet für Landwirtschaft“
- „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“
- „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ im Westen zum Weilbach.

Der Bebauungsplanentwurf genügt somit derzeit nicht bauplanungsrechtlichen Vorgaben, weswegen ein RegFNP-Änderungsverfahren notwendig ist, was gem. vorliegender Begründung von Seiten der Stadt Hofheim am Taunus beim zuständigen Regionalverband FrankfurtRheinMain beantragt und im Parallelverfahren durchgeführt werden soll. Hierzu ist anzumerken, dass von Seiten des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain bisher keine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB eingeleitet wurde.

Die Abweichungszulassung der Regionalversammlung Südhessen vom 08.12.2023 ist mit Nebenbestimmungen verbunden. Nach Ziffer II 1. der Entscheidung sind die Flächen R1 bis R 4 als „Fläche für Landwirtschaft“ darzustellen. Dies ist bisher in den Antragsunterlagen nicht verifiziert.

Nach Ziffer II 2 ist auch die in Abbildung 8 (vgl. Seite 44 der Antragsunterlagen zur beantragten Zielabweichung) dargestellte „Gewerbliche Baufläche, Planung“ in einem Umfang von 5 ha als „Fläche für Landbewirtschaftung“ darzustellen. Den vorliegenden Unterlagen zum Bebauungsplan kann nicht entnommen werden, dass dieser Nebenbestimmung nachgekommen wurde bzw. respektive wird und entsprechend bei der geplanten Änderung des RegFNP im Parallelverfahren von Seiten der Stadt Hofheim am Taunus entsprechend beim Regionalverband beantragt wurde.

4. Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs liegt inmitten der landwirtschaftlichen Feldflur von Diedenbergen und überplant damit hochwertigste landwirtschaftliche Flächen. Wenngleich im Geltungsbereich ca. 7,2 ha als Fläche für Landwirtschaft festgesetzt und damit für die Landwirtschaft erhalten bleiben, so werden aber ca. 12 ha hochwertigster landwirtschaftlicher Flächen überplant und bei Umsetzung der Planungen endgültig der Landwirtschaft entzogen.

Die Wertigkeit der Flächen für die Landwirtschaft dokumentiert sich auch in den entsprechenden fachlichen Planwerken. So ist der Bereich in dem für den Regierungsbezirk Darmstadt vorliegenden Landwirtschaftliche Fachplan Südhessen (LFS) in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a der fünf Feldflurfunktionen dargestellt. Die Acker- und Grünlandzahl liegt gem. Agrarviewer Hessen der HLNUG bei der überplanten Fläche vorwiegend zwischen 65 und 70 (von 100) und damit deutlich über dem Gemarkungsdurchschnitt von Diedenbergen mit 59. Ein zentraler Bereich der einer Bebauung zugeführt werden soll verfügt sogar über eine Wertigkeit von 70 bis 75. Lediglich kleinere Bereiche am westlichen Rand besitzen eine Wertigkeit zwischen 45 und 60 (ca. 1,6 ha geplant überbaute Fläche) und liegen damit unter dem Gemarkungsdurchschnitt.

Die außerordentlich hohe Wertigkeit der Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung spiegelt sich im Übrigen auch in der Darstellung des gültigen RegFNP als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ sowie im Landesentwicklungsplan Hessen als „Überregional bedeutsame Freiräume“, hier „Agrarischer Vorzugsraum“ wieder.

Die Planungsabsicht für den Gewerbepark hat dabei aus landwirtschaftlicher Sicht insbesondere auf die Schutzgüter Fläche und Boden als begrenzte und unvermerkbare Ressource Auswirkungen und dient dem Menschen als Lebensgrundlage. Unter Ziffer 2.3 Fläche der Begründung ist hierzu u. a. ausgesagt, dass „Ein grundsätzliches Ziel der Bauleitplanung ist es, den Flächenverbrauch, d. h. Nutzungsänderung von Bodenflächen und den damit einhergehenden Verlust ihrer ursprünglichen Funktionen, zu senken“.

Gerade dies geschieht durch das Bebauungsplanverfahren und stellt somit letztendlich nur „Planungsprosa“ dar. Wir verweisen in dem Zusammenhang auch auf das unveränderte Ziel der Hessischen Landesregierung, den täglichen Verbrauch von landwirtschaftlichen Flächen auf 2,5 ha pro Tag zu senken.

Wir bitten abschließend im weiteren Verfahren um weitere Beteiligung an dem Bebauungsplanverfahren nach § 4 (2) BauGB.

Freundliche Grüße
Im Auftrag