DRUCKSACHE FÜR DIE REGIONALVERSAMMLUNG NORDHESSEN Haupt- und Planungsausschuss Sitzungstag: 21.11.2022 Tagesordnungspunkt: 21.11.2022 Tagesordnungspunkt: 21.12 Betreff: Neuaufstellung Regionalplan Nordhessen Kapitel 3.1.2 Gebiete für Industrie und Gewerbe Anlagen: -1Sachbearbeiter/in: Frau Kraus/Frau Niklas

Der Haupt- und Planungsausschuss wird gebeten, dem Entwurf des Kapitels 3.1.2 "Gebiete für Industrie und Gewerbe" zur Neuaufstellung des Regionalplans zuzustimmen.

Begründung:

Die Begründung ergibt sich aus der Anlage

3.1.2 Gebiete für Industrie und Gewerbe

3.1.2 - Ziel 1

Die Vorranggebiete Industrie und Gewerbe dienen der Entwicklung bestehender Betriebe sowie der Neuansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben. Hier hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang vor anderen Raumnutzungen und -funktionen.

Die Neuausweisung von gewerblichen Flächen soll nur dann erfolgen, wenn eine Nutzung bislang unbebauter Flächen oder eine Nachnutzung leerstehender gewerblicher Gebäudeflächen nicht möglich ist oder für die vorgesehene Nutzung nicht geeignet erscheint. Eine Inanspruchnahme gewerblicher Bauflächen soll in verdichteter und flächenschonender Bauweise erfolgen.

Eine Darstellung von Vorranggebieten Industrie und Gewerbe in der Karte erfolgt nur dann, wenn der Bestand oder die Planungsgebiete einzeln oder zusammen ca. 5 ha überschreiten.

Begründung:

Durch die Ausweisung von "Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe" sollen die Voraussetzungen für die langfristige Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft und von ausreichenden Arbeitsplätzen für die Bevölkerung der Planungsregion geschaffen werden.

Um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu erreichen und der Landwirtschaft nicht weitere wertvolle Flächen zu entziehen, sollen vorrangig bereits vorbelastete Flächen in Anspruch genommen werden. Anstelle der planerischen Ausweisung bzw. Inanspruchnahme neuer Flächen für gewerbliche Nutzungen sollen Industriebrachen sowie Konversionsflächen im Siedlungsbestand für neue gewerbliche Nutzungen aufbereitet werden. Bereits bestehende Gewerbegebiete sollen nachverdichtet werden; bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen soll z.B. durch Festsetzung einer mehrgeschossigen Bauweise oder der Errichtung von Parkhäusern eine flächenschonende Inanspruchnahme erreicht werden.

Die Darstellungsregel (Bestand und Planung ab ca. 5 ha) ergibt sich aus dem Maßstab und der Lesbarkeit des Regionalplans. Bestehende kleinere Industrie- und Gewerbegebiete sind als "Vorranggebiet Siedlung Bestand" dargestellt.

3.1.2. - Ziel 2

Die Ausweisung und Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen oder Logistikflächen für die Neuansiedlung von Betrieben mit regionaler Bedeutung oder mit besonderem, verkehrsbezogenem Anforderungsprofil hat vorrangig in gewerblichen Schwerpunktorten und Regionalen Logistikzentren zu erfolgen. Als gewerbliche Schwerpunkte sind alle Ober- und Mittelzentren vorrangig zu stärken oder die Stadt- und Ortsteile der Grundzentren, wenn sie folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Ergänzungsfunktionen zu den höherwertigen Zentren wahrnehmen, in denen keine entsprechenden und ausreichenden Flächen für die gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen
- und / oder über eine besondere Lagegunst an den Entwicklungsachsen der Region verfügen. In diesen gewerblichen Schwerpunkten an den Anschlussstellen der regionalen und überörtlichen Verkehrslinien sollen Gewerbeflächen aufgrund der guten Erreichbarkeit durch den Schwerlastverkehr vorrangig für Betriebe mit hohem Güterverkehrsaufkommen vorgehalten und entwickelt werden
- und / oder wegen besonderer örtlicher Bedingungen zu berücksichtigen sind

Gewerbliche Schwerpunktorte sind:

Kommune	Stadt- / Ortsteil	In Verbindung mit den Gewerbeflächen einer angrenzenden Kommune		
Stadt Kassel				
Kassel	Bettenhausen			
Kassel	Kassel / Rothenditmold			
Kassel	Niederzwehren			
Kassel	Waldau	Fuldabrück, Lohfelden		
Landkreis Fulda				
Burghaun	Gruben	Hünfeld		
Eichenzell	Kerzell / Löschenrod			
Flieden	Flieden / Rückers			
Fulda	Besges-Malkes-Rodges	Großenlüder		
Fulda	Fulda / Kohlhaus			
Fulda	Fulda / Lehnerz			
Großenlüder	Unterbimbach	Fulda / Malkes		
Hünfeld	Hünfeld	Burghaun		

Künzell	Künzell	Petersberg			
Neuhof	Dorfborn				
Petersberg	Petersberg	Künzell			
Landkreis Hersfeld - Rot	Landkreis Hersfeld - Rotenburg				
Bad Hersfeld	Bad Hersfeld / Petersberg				
Bebra	Bebra	Rotenburg / Lispenhausen			
Friedewald	Friedewald				
Friedewald	Lautenhausen				
Hauneck	Unterhaun				
Heringen	Heringen				
Kirchheim	Kirchheim	Niederaula / Kleba			
Ludwigsau	Meckbach / Mecklar				
Niederaula	Kleba	Kirchheim			
Niederaula	Niederaula / Niederjossa				
Rotenburg a.d. Fulda	Rotenburg				
Rotenburg a.d. Fulda	Lispenhausen	Bebra			
Wildeck	Obersuhl				
Landkreis Kassel					
Baunatal	Altenbauna / Kirchbauna				
Breuna	Breuna	Wolfhagen / Niederelsungen			
Calden	Calden (ehem. Flugplatz)				
Fuldabrück	Bergshausen	Kassel / Waldau, Lohfelden / Crumbach			
Fuldatal	Ihringshausen				
Hofgeismar	Hofgeismar				
Kaufungen	Niederkaufungen				
Lohfelden	Crumbach	Kassel / Waldau			
Lohfelden	Ochshausen	Kaufungen			
Niestetal	Sanderhausen				
Vellmar	Vellmar				
Wolfhagen	Wolfhagen				
Wolfhagen	Niederelsungen	Breuna			

Schwalm-Eder-Kreis				
Borken	Borken			
Edermünde	Grifte			
Fritzlar	Fritzlar			
Gudensberg	Gudensberg			
Homberg (Efze)	Homberg			
Knüllwald	Remsfeld			
Malsfeld	Elfershausen / Ostheim			
Melsungen	Melsungen / Adelshausen			
Schwalmstadt	Treysa / Ziegenhain			
Wabern	Wabern			
Landkreis Waldeck-Frankenberg				
Allendorf (Eder)	Rennertehausen			
Battenberg (Eder)	Battenberg			
Bad Arolsen	Mengeringhausen			
Bad Wildungen	Bad Wildungen			
Burgwald	Bottendorf			
Diemelstadt	Rhoden			
Frankenberg	Frankenberg			
Korbach	Korbach			
Volkmarsen	Volkmarsen			
Werra-Meißner-Kreis				
Eschwege	Niederhone			
Eschwege	Oberhone	Wehretal / Reichensachsen		
Herleshausen	Herleshausen			
Hessisch Lichtenau	Hessisch Lichtenau			
Sontra	Sontra			
Sontra	Sontra / Lindenau			
Wehretal	Reichensachsen	Eschwege / Oberhone		
Witzenhausen	Witzenhausen			
Witzenhausen	Unterrieden			

Alle gewerblichen Schwerpunkte sind in der nachfolgenden Karte dargestellt. Für diese Orte sind in der Plankarte geeignete Flächen als "Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung" in ausreichender Größe festgelegt.

Begründung:

Das gewerbliche Ansiedlungspotential soll vorrangig auf entsprechend geeignete Standorte in den Ober- und Mittelzentren sowie den weiteren gewerblichen Entwicklungsschwerpunkten gelenkt werden, um einen möglichst hohen strukturpolitischen Effekt zu erzielen.

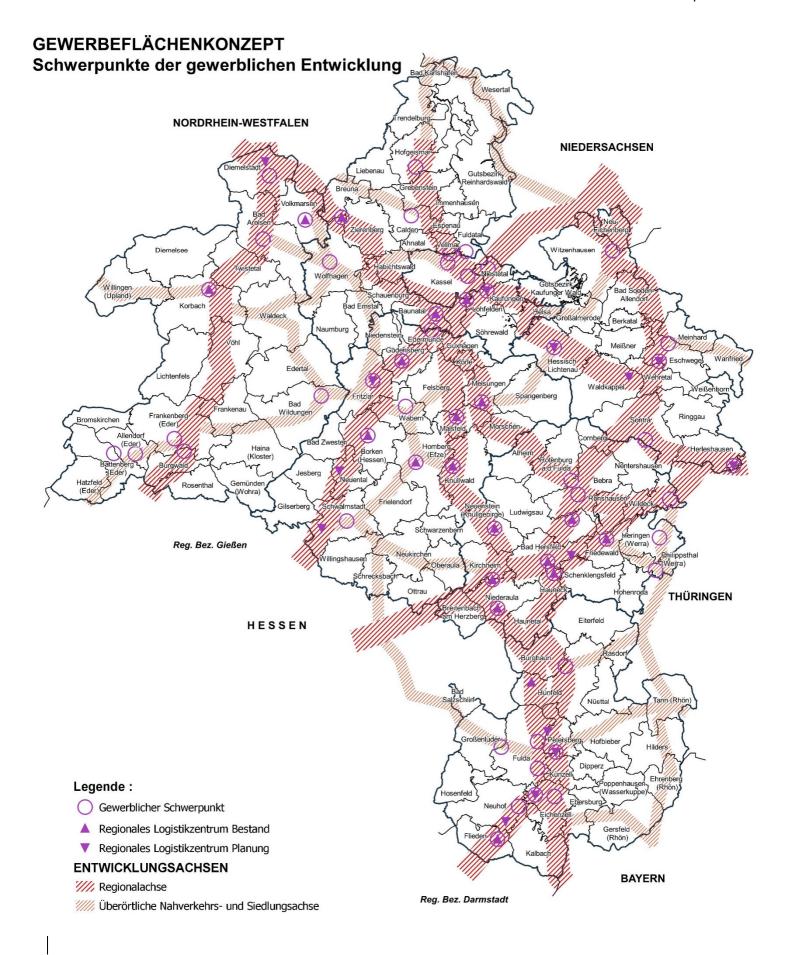
Wo keine geeigneten Flächenpotentiale (aus Gründen der Umweltverträglichkeit, der Erschließbarkeit, der Beeinträchtigung von natürlichen Ressourcen, usw.) in den zentralen Orten verfügbar sind, werden geeignete alternative Flächen in den Stadt-/ Ortsteilen oder Nachbargemeinden ausgewiesen.

Die raumordnerischen Kriterien für die Ausweisung von Schwerpunkten der gewerblichen Entwicklung sind:

- das Vorhandensein von geeigneten Flächen in ausreichender Größe
- die gute Erreichbarkeit mit den Linien des überörtlichen und regionalen Verkehrsnetzes (Straße und Schiene)
- die Zuordnung zu den Siedlungsschwerpunkten
- die Zuordnung zu den existierenden gewerblichen Schwerpunkten im Hinblick auf die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur und die Nutzung von Synergieeffekten
- übergemeindliche Kooperationen zur Ausweisung interkommunaler Gewerbegebiete an besonders geeigneten Standorten.

Die aufgrund einer direkten Anbindung zu den regionalen Verkehrsnetzen (Straße und/oder Schiene) ausgewählten Standorte sind für die Ansiedlung von Gewerbe mit hohem Verkehrsaufkommen besonders geeignet. In der Regel wird die Lage an den Entwicklungsachsen der Region noch durch eine zumindest mittelbare Zuordnung zu ober- und mittelzentralen Einrichtungen als weiterer positiver Standortfaktor (Arbeits-/Absatzmarkt/Infrastruktureinrichtungen) unterstützt. Dies schlägt sich teilweise in interkommunalen Kooperationen mit verschiedenen ausgeprägten organisatorischen Bindungen nieder.

Einige Planungsflächen sind aufgrund ihrer Standortqualitäten für eine gewerbliche Entwicklung geeignet, verfügen aber derzeit noch nicht über eine ausreichende Einbindung in das überregionale Verkehrsnetz. In diesen Fällen ist vor Satzungsbeschluss über einen Bebauungsplan und einer Vermarktung eine Einbindung in das Verkehrsnetz sicherzustellen.



3.1.2 - Ziel 3

Die Entwicklung von Flächen für die Ansiedlung von logistisch orientierten sowie überwiegend verkehrsbezogenen und -abhängigen Unternehmen und großen produzierenden Betrieben soll vorrangig in den in der Plankarte gesondert gekennzeichneten regionalen Logistikzentren (Bestand und Planung) erfolgen. Dementsprechend sind bei den ausgewiesenen regionalen Logistikzentren Planung die Erschließungsanlagen und Grundstückszuschnitte so vorzusehen, dass der überwiegende Flächenanteil für solche flächenintensiven Ansiedlungen geeignet ist. Die Ausweisung als Bestand schließt Erweiterungen am Standort mit ein.

Geeignete Infrastrukturen für den anliefernden oder ruhenden LKW-Verkehr sind im Rahmen der Bauleitplanung in ausreichender Form zu berücksichtigen.

Begründung

Logistikzentren sind regional Regionale bedeutsame Standorte den Knotenpunkten von Straße und Hauptverkehrsachsen sowie Schiene. Zur Organisation des Güterverkehrsaufkommens und gleichzeitiger Reduktion von Verkehren in den Ortsdurchfahrten nehmen sie Funktionen und Nutzungen wahr, die dem lagern, verladen und bündeln von Transportgütern in der Region sowie der Teilfertigstellung bzw. Zwischen- oder Endmontage von Waren und deren Kommissionierung dienen.

Die Bedeutung von regionalen Logistikzentren geht deutlich über den lokalen Bereich hinaus und sollen daher vorrangig interkommunal entwickelt werden. Sie ermöglichen enges Zusammenwirken von großflächigen verkehrserzeugenden verkehrsabwickelnden Betrieben. Regionale Logistikzentren sind damit auch selber für den sie umgebenden Teilraum verkehrserzeugend, da sie Ziel-, Um- und Verladeverkehre und die dort konzentrierte Güter- und Warenverteilung bündeln und weiterleiten. Das erzeugte Verkehrsaufkommen von Logistikzentren hat erhebliche Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit des nachgeordneten Straßennetzes sowie von Ortsdurchfahrten. Unter Berücksichtigung dieses Sachverhaltes sind Flächen für Regionale Logistikzentren in der Nähe von Autobahnen und Schienenstrecken ausgewählt worden, um den Belastungsrahmen von Ortsdurchfahrten so gering wie möglich zu halten. Weiterhin sind an diesen Standorten Flächen für den anliefernden und ruhenden LKW-Verkehr ausreichendem Maße vorzuhalten, um die Belastung angrenzender Ortsteile zu minimieren. Mit einer interkommunalen Zusammenarbeit und damit einer Koordinierung von verkehrserzeugendem und verkehrsabwickelndem Gewerbe Bündelungseffekte erzielt werden, die des können zur Minderung Verkehrsaufkommens beitragen.

Neben den logistischen Nutzungen sollen diese verkehrsgünstig gelegenen großen, zusammenhängenden Flächen auch für die Verlagerung und Neuansiedlung produzierender Betriebe mit einem großen Flächenbedarf vorgehalten und genutzt werden. Aufgrund des ähnlichen Anforderungsprofils (große Flächenzuschnitte, gute Verkehrserschließung, ausreichender Abstand zu Siedlungsflächen) sollen an diesen Standorten vorrangig die Flächenbedarfe großer Betriebe, die herstellen, lagern und

verteilen, abgedeckt werden. Dementsprechend sind hier große, zusammenhängende Flächen vorzuhalten und darf keine für diese Nutzungen zu kleinteilige Parzellierung und Erschließung erfolgen.

3.1.2 - Ziel 4

Interkommunale Kooperationen sind raumordnerische Voraussetzung für die Entwicklung von regional bedeutsamen Flächen, da diese die Gewerbeentwicklung in Gebieten mit begrenzten Flächenverfügbarkeiten stärker konzentrieren sollen.

Die nachfolgend benannten, in der Karte dargestellten "Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe Planung" gelten dann als regionalplanerische Ziele, wenn sie mit dem zugehörigen Mittel- oder Oberzentrum abgestimmt oder in interkommunaler Kooperation zusammen entwickelt werden:

Landkreis Fulda:

- Hünfeld/ Burghaun, OT Gruben: Erweiterung des Industriegebietes "Nord-Ost" an der B 84
- Eichenzell, OT'e Kerzell/ Löschenrod: an der BAB 7, Abfahrt Fulda Süd
- Ebersburg, OT Thalau: an der B 279 angrenzend an das Gewerbegebiet "In den Heidellern"*
- Fulda, Stt'e Lehnerz / Dietershan: an der BAB 7, Abfahrt Fulda Nord
- Großenlüder OT Bimbach: angrenzend an das Gewerbegebiet Fulda West
- Neuhof, OT Neuhof: am südlichen Ortsrand an der BAB 66, Abfahrt Neuhof Süd
- Petersberg/ Künzell: östlich der BAB 7 bei der Abfahrt Fulda Mitte

Landkreis Hersfeld-Rotenburg:

- Friedewald, OT Friedewald: östliche Erweiterung des "Gewerbegebietes Nord"
- Friedewald, OT Lautenhausen: gewerbliche Baufläche/ Regionales Logistikzentrum östlich der B 62
- Rotenburg a.d.F, OT Lispenhausen/ Bebra: Erweiterungen des Gewerbegebietes "Industriegebiet Nord"*
- Bad Hersfeld, OT Sorga: gewerbliche Baufläche/ Regionales Logistikzentrum nördlich der BAB 4*

Landkreis Kassel:

- Calden: gewerbliche Folgenutzung des bisherigen Flugplatzgeländes
- Grebenstein, OT Burguffeln/ Immenhausen: Erweiterung des Gewerbegebietes "Fohlenstatt"
- Kaufungen, OT Niederkaufungen/ Lohfelden, OT Ochshausen: Erweiterung des Gewerbegebietes/ Regionales Logistikzentrum "Papierfabrik"
- Lohfelden, OT Crumbach: am Dreieck BAB 7 Kassel Süd
- Niestetal, OT Sandershausen: östlich der BAB 7 im nördlichen Anschluss an das Gewerbegebiet "Sandershäuser Berg"*
- Wolfhagen, OT Niederelsungen/ Breuna: Erweiterung der gewerblichen Baufläche/ Regionales Logistikzentrum "Hiddenser Feld" an der BAB 44

Schwalm-Eder-Kreis:

- Edermünde OT Holzhausen: Erweiterung des Gewerbegebietes angrenzend an Baunatal, OT Hertingshausen
- Fritzlar: Erweiterung des Interkommunalen Gewerbegebietes "Fritzlar Nord"
- Gudensberg: gewerbliche Bauflächen/ Regionales Logistikzentrum nördlich und südlich der BAB 49
- Malsfeld: Erweiterung Interkommunales Gewerbegebiet / Regionales Logistikzentrum Mittleres Fuldatal
- Neuental, OT Waltersbrück: Gewerbegebiet des Zweckverbandes Schwalm-Eder-West
- Schwalmstadt, OT Florshain, Treysa: gewerbliche Baufläche/ Regionales Logistikzentrum westlich und östlich an der Abfahrt der BAB 49

Landkreis Waldeck-Frankenberg:

- Burgwald OT Bottendorf/ Frankenberg: Erweiterung des Interkommunalen
 Gewerbegebietes des Zweckverbandes Gewerbepark Frankenberg / Burgwald
- Diemelstadt, OT Rhoden: gewerbliche Baufläche/ Regionales Logistikzentrum nördlich der BAB 44

Werra-Meissner-Kreis:

- Eschwege, OT Oberhone/ Wehretal, OT Reichensachsen: gewerbliche Bauflächen nördlich der geplanten Ortsumgehung des OT Reichensachsen*
- Herleshausen, OT Herleshausen: Gewerbegebiet "Auf den zwanzig Äckern"
- Sontra, OT Lindenau: gewerbliche Bauflächen im Umfeld der Husarenkaserne*
- Waldkappel, OT Bischhausen: gewerbliche Bauflächen/ Regionales Logistikzentrum an der BAB 44
- Witzenhausen, OT Unterrieden/ Neu Eichenberg: Gewerbliche Bauflächen südöstlich der B 27

Über diese zwingend erforderlichen interkommunalen Kooperationen und Abstimmungen hinaus, werden für raumbedeutsame Gewerbeflächenplanungen nach dem aktuellen Planungsstand die folgenden Kooperationen zwar nicht verbindlich vorgegeben aber ausdrücklich empfohlen:

- Fulda, Stt Sickels: Gewerbliche Bauflächen an der L 3418
- Korbach: nördlich der B 251
- Allendorf, OT Rennertehausen: südlich der Ortslage Haine an der B 253
- Melsungen, OT Adelshausen: südliche Erweiterung des Gewerbegebietes "Auf den Pfieffewiesen" und "Buschberg"
- Espenau, OT'e Mönchehof, Hohenkirchen: gewerbliche Baufläche zwischen den Ortsteilen
- * Geeignete Standorte an den noch in Planungsverfahren oder in Bauphasen befindlichen Verkehrstrassen können erst dann in Anspruch genommen werden, wenn eine entsprechend leistungsfähige Verkehrsanbindung sichergestellt ist.

Begründung

Aufgrund der in Teilräumen besonderen topographischen Situation ist teilweise eine Knappheit von geeigneten Flächen besonders für logistische Schwerpunkte und großflächige Gewerbegebiete gegeben. Die vorhandenen Reserven sollen deshalb gemeinsam im Zuge von interkommunalen Kooperationen genutzt werden, um die am besten geeigneten Flächen anbieten zu können. Damit wird den Kommunen im entsprechenden Teilraum die Möglichkeit eröffnet, von dieser besonderen Flächeneignung zu profitieren. Durch interkommunale Kooperationen werden in der Regel nicht nur Potenziale gebündelt und Vermarktungschancen verbessert, sondern auch die Flächeninanspruchnahme optimiert sowie der Flächenverbrauch insgesamt und die Landschaftszersiedlung vermindert.

Die oben benannten, zwingend erforderlichen Kooperationen bzw. Abstimmungen i. S. v. § 2 Abs. 2 BauGB mit dem benachbarten Ober- oder Mittelzentrum begründen sich darauf, dass die Planungsflächen hier ganz oder teilweise im Gemeindegebiet von benachbarten Grundzentren liegen. Nur wenn die Flächeninanspruchnahme der im Plan ausgewiesenen "Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe Planung" hier zwingend an eine interkommunale Entwicklung bzw. eine enge Abstimmung mit dem Mittel- oder Oberzentrum gekoppelt ist, kann sichergestellt werden, dass kleinere Gemeinden nicht entgegen der Raumordnungskonzeption allein Gewerbeflächen entwickeln und so das zentralörtliche System unterlaufen. Mittelzentren erhalten neben den o.g. großflächigen Gewerbegebieten, die zwingend Kooperationen erfordern, in der Regel weitere Planungsflächen für eine gewerbliche Eigenentwicklung. Darüber hinaus werden die aus raumordnerischer Sicht nicht zwingend erforderlichen, aber erwünschten und teilweise bereits angelaufenen, interkommunalen Kooperationen benannt. Bereits bestehende Kooperationen zu rechtskräftig genehmigten Gewerbegebieten sind bei deren Weiterentwicklung beizubehalten. Im Landkreis Fulda wurden die interkommunalen Standorte entsprechend des Gewerbeflächenkonzeptes des Landkreises festgelegt.

Soweit geplante "Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe" an noch herzustellenden Entwicklungsachsen liegen bzw. sich erst im Zuge der Fertigstellung von in der Regel Bundesautobahnen bzw. deren Anschlussstellen, aber auch Ortsumfahrungen ergeben, ist die Realisierung der Trasse bzw. des Anschlusses Voraussetzung für die Erschließung und Vermarktung des Standortes.

3.1.2 - Ziel 5

Weitere Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe Bestand oder Planung sind ab einer Größe von ca. 5 ha entsprechend dem örtlichen Bestand und Bedarf in der Plankarte ausgewiesen.

In den zentralen Ortsteilen der Grundversorgungszentren, in denen keine Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung in der Karte dargestellt sind, ist bei der Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen eine Obergrenze von 5 ha einzuhalten. In den übrigen Ortsteilen können nur die nachweislich zur Deckung der Eigenentwicklung bzw. der Entwicklung ortsansässiger Betriebe erforderlichen gewerblichen Flächen ausgewiesen werden.

Über diese Größenordnung hinausgehende Ausweisungen von Flächen für Industrie und Gewerbe kommen, wenn keine entgegenstehenden Ziele des Regionalplans betroffen sind, außerhalb der gewerblichen Schwerpunktorte nur dann ausnahmsweise in Betracht, wenn:

- die benachbarten Schwerpunktorte über keine ausreichenden und/oder geeigneten Flächen verfügen oder besondere Standort- oder Infrastrukturqualitäten, auf die diese Betriebe angewiesen sind, dort nicht oder nicht im erforderlichen Umfang verfügbar sind und die Planung mit den benachbarten gewerblichen Schwerpunktorten abgestimmt ist
- Betriebe durch Rohstofflager oder aus Gründen des Immissionsschutzes sowie wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung an bestimmte Standorte gebunden sind
- dies für Betriebsverlagerungen innerhalb des Gemeindegebiets oder Betriebserweiterungen zur Schaffung und Erhaltung wohnortnaher Arbeitsplätze erforderlich ist.

3.1.2 - Ziel 6

Der Bedarf für die Eigenentwicklung (Bedarf für ortsansässiges Gewerbe durch Erweiterung und Verlagerung) und für eine der gemeindlichen Wirtschafts- und Siedlungsstruktur angepasste Neuansiedlung kann in dem jeweiligen Ortsteil entweder in den Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe Bestand und Planung oder den Vorranggebieten Siedlung Bestand bzw. Planung gedeckt werden. Falls in den Ortsteilen ohne entsprechende Vorranggebiete Planung keine Flächen im Bestand zur Verfügung stehen, können kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha für den vorgenannten Zweck unter Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze und Erfordernisse der Raumordnung am Rande der Ortslagen ausgewiesen werden.

Begründung zu Ziel 5 und 6:

Für die Eigenentwicklung bereits ansässiger Betriebe soll ein ausreichendes Flächenpotential in allen Gemeinden des Planungsraums vorgehalten werden. Eine Verlagerung der vor Ort in den einzelnen Kommunen vorhandenen Betriebe in die gewerblichen Schwerpunktorte wird nicht angestrebt. Ihnen soll in der Regel ermöglicht werden, sich an Ihrem Standort weiter zu entwickeln bzw. in der jeweiligen Gemeinde zu verbleiben. Dementsprechend werden in verschiedenen Gemeinden am örtlichen Bedarf orientierte "Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe Planung" ausgewiesen.

Allen anderen Grundversorgungszentren wird ein Kontingent von bis zu 5 ha für Industrie- und Gewerbeflächen als regionalplanerisch abgestimmt zur Verfügung gestellt. Dies soll den Gemeinden die Möglichkeit eröffnen, sowohl für den Eigenbedarf (Entwicklung, Erweiterung und Verlagerung ortsansässiger Betriebe) wie auch für auswärtige Interessenten, wenn deren Ansiedlung der Wirtschafts- und Siedlungsstruktur der jeweiligen Gemeinde entspricht, Gewerbeflächen in angemessener Größe bereitzuhalten.

3.1.2 - Ziel 7

Sind die ausgewiesenen Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe Bestand oder Planung nicht nutzbar, können die Kommunen in Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde andere für gewerbliche Zwecke geeignete Flächen bis zu 5 ha in dem gleichen Orts-/Stadtteil in Anspruch nehmen. Dieser Flächentausch setzt voraus, dass die geänderte Flächeninanspruchnahme mit den übrigen Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes vereinbar ist.

Begründung:

Wenn aus Gründen, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht bekannt waren, die in der Karte ausgewiesenen Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe Bestand und Planung nicht in Anspruch genommen werden können, sollen die Kommunen im Rahmen der "Flächentauschklausel" in die Lage versetzt werden, unter Wahrung der übrigen Ziele und Grundsätze der Regionalplanung auch andere Flächen bis zu 5 ha für gewerbliche Zwecke entwickeln zu können, ohne ein förmliches Abweichungsverfahren nach Landesplanungsrecht durchführen zu müssen.

3.1.2 - Ziel 8

In Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Planung ist die Errichtung von Freiflächenanlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik und/oder Solarthermie) nicht zulässig.

Im Zuge der gemeindlichen Bauleitplanung ist in diesen Vorranggebieten zu regeln, dass auf oder an neu entstehenden Gebäuden die Installation von Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie zu erfolgen hat.

Ergänzend oder im Ausnahmefall ersatzweise ist die Installation entsprechender Solaranlagen auf den zugehörigen Parkplatz-, Abstell- oder sonstigen genutzten Freiflächen sowie Einfriedungen zu realisieren.

In den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand können ausnahmsweise auf untergeordneten Teilflächen, die aufgrund der Topografie oder vergleichbarer Restriktionen für eine gewerbliche Nutzung nicht geeignet sind, Freiflächenanlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie errichtet werden, soweit für das örtliche Gewerbe ausreichend Raum zur Verfügung steht und die gewerbliche Nutzung der übrigen Gewerbeflächen nicht eingeschränkt wird.

Begründung:

Bei den Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe Planung handelt es sich um Flächen, die sich aufgrund ihrer Lage und der Topografie im besonderen Maße für die Ansiedlung von Betrieben zur Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft und von ausreichenden Arbeitsplätzen in der Planungsregion eignen. Da Freiflächenanlagen keine vergleichbaren Anforderungen haben, sind sie innerhalb der Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe Planung nicht zulässig. Sie können nur ausnahmsweise in Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe Bestand nachrangig auf untergeordneten Flächen, die sich für eine gewerbliche Nutzung nicht eignen, errichtet werden.

Um den Flächenverbrauch und die in der Regel flächenhafte Bebauung bzw. Versiegelung in Gewerbe- und Industriegebieten nachhaltiger und verträglicher zu gestalten sowie Energie nah am Ort ihres Verbrauchs zu gewinnen, ist eine Mehrfach-Belegung durch Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie festzulegen. Hierfür sind auf oder an den Gebäuden oder ersatzweise auf den zugeordneten Flächen in Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Planung Photovoltaikanlagen vorzusehen und entsprechende Festsetzungen in die Bebauungspläne aufzunehmen. Alternativ ist eine Umsetzung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen Bauherr und Kommune möglich. In den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand sollte eine nachträgliche Doppelnutzung mit Photovoltaikanlagen angestrebt werden.

3.1.2 - Grundsatz 1

Maßnahmen zur inneren Erschließung neuer Gewerbe- und Industriegebiete sollen zur Verbesserung der Vermarktungschancen, Steigerung der Flexibilität und Kosteneffizienz erst mit konkreten Nachfragen und Nutzern optimiert und erstellt werden.

3.1.2 - Grundsatz 2

Um wohnortnahe Arbeitsplätze zu sichern und um die Verkehrsbelastung zu minimieren, sollen neue Standorte für Industrie- und Gewerbeflächen in zumutbarer Entfernung zu den Siedlungsschwerpunkten ausgewiesen werden. Sie sollen mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar sein oder entsprechend erschlossen werden können und über eine günstige Anbindung an überörtlich bedeutsame Verkehrswege verfügen.

Begründung zu den Grundsätzen 1 und 2:

Das Zurückstellen der inneren Erschließung empfiehlt sich aufgrund der besseren Möglichkeiten auf konkrete Ansiedlungswünsche und –bedarfe eingehen zu können und somit als Teil des Angebotes auch die Flächenaufteilung und verkehrliche Gliederung am Nachfrager ausrichten zu können.

Bei der Neuausweisung von Gewerbegebieten ist darauf zu achten, dass der Wohnungsbedarf der dort voraussichtlich arbeitenden Bevölkerung in räumlicher Zuordnung befriedigt werden kann. Die Zuordnung der Arbeitsplätze zu den Wohnorten soll unter der Maßgabe von ressourcenschonendem Mitteleinsatz und den jeweiligen räumlichen Gegebenheiten erreicht werden.