

Von: Weisser@rvhnf.de [mailto:Weisser@rvhnf.de]
Gesendet: Mittwoch, 29. Juni 2016 14:03
An: Schiek, Volker
Cc: Sittner, Olga; Mandel@rvhnf.de; Heini@rvhnf.de
Betreff: Gewerbliche Flächenentwicklung Nordheim

Sehr geehrter Herr Schiek,
sehr geehrte Frau Sittner,

wir haben mittlerweile die in unseren Gesprächen thematisierte gewerblichen Erweiterungsüberlegungen in Nordhausen geprüft. Vorgelegt wurde von Ihnen ein Plan, der eine gewerbliche Nutzung östlich des Kasseckert-Areals vorsieht, die nördlich durch die bestehende Verbindungsstraße zwischen Nordheim und Nordhausen (L1106) und südlich durch die geplante Südumfahrung von Nordhausen begrenzt wird.

Da die östliche Anschlussstelle der Südumfahrung an die L1106 gegenüber dem in unserer Raumnutzungskarte dargestellten Trassenverlauf deutlich nach Osten verschoben wurde, würde die dadurch entstehende gewerbliche Fläche in ihrem östlichen Teilbereich erheblich in die (regionale) Grünzäsur eingreifen. Nach Plansatz 3.1.2 sind regionale Grünzäsuren von Siedlungstätigkeiten und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten.

Bei unserer Prüfung kommen wir zum Ergebnis, dass wir einer gewerblichen Nutzung des entstehenden Raums zwischen den beiden Straßen nur bis zur Grenze der Grünzäsur zustimmen können. Die dadurch entstehende Fläche (Fläche 1 der beiliegenden Karte) hätte eine Fläche von ca. 1,8 ha. Wir haben dabei durchaus in unsere Überlegungen eingestellt, dass in dem verbleibenden Raum zwischen der L 1106 alt und der L 1106 neu die Freiraumfunktionen und die anderweitige Nutzbarkeit teilweise vermindert ist. Allerdings sehen wir folgende Aspekte, die einer Inanspruchnahme durch Siedlungsflächen entgegenstehen:

- Eine gewerbliche Siedlungsentwicklung in dem Zwischenraum würde wie ein Sporn in den Freiraum zwischen Nordheim und Nordhausen einkragen. Langfristig wäre daher aus unserer Sicht ein Nachziehen der Wohnbauflächenentwicklung nördlich der L1106 kaum zu vermeiden und aus siedlungsstrukturellen Gesichtspunkten auch kaum abzulehnen. Spätestens mit einer solchen Entwicklung wäre aber die regionale Grünzäsur obsolet, da die nach Plansatz einzuhaltende Mindestbreite von 400 m deutlich unterschritten würde. Wir haben in dem Zusammenhang auch eine Aufhebung oder Lageveränderung/Drehung der Grünzäsur diskutiert, für die ein Regionalplanänderungsverfahren notwendig wäre, sind aber zu dem Schluss gekommen, dass es trotz der infrastrukturellen Prägung des Freiraums zwischen Nordheim und Nordhausen (Stromleitungen, künftige Umfahrung) einer Freihaltung des Zwischenraums aus ökologischer Sicht (ökologische Vernetzung, Frischluftaustausch) und aus Freiraumsicht (Siedlungsgliederung) bedarf. Dies wäre ohne Grünzäsur auch vor dem Hintergrund der eingeschränkten räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde aber nicht zu gewährleisten.
- Ein weiterer Aspekt für uns war, dass wir selbst bei maximaler Ausnutzung des Zwischenraums eine Bereitstellung gewerblicher Flächen für maximal 10 bis 15 Jahre gesichert hätten. Die Fläche würde in Ihrer Gesamtheit 4,4 ha umfassen, der gewerbliche Flächenbedarf von Nordheim liegt nach unseren Berechnungen im Rahmen des Regionalen Gewerbeflächenkonzepts bis 2030 bei ca. 5 ha. Langfristig

wären daher neue gewerbliche Flächenansätze aus unserer Sicht unvermeidbar. Da der Preis für eine mittelfristige Flächenvorsorge in den oben beschriebenen Konsequenzen bestünde, haben wir daher an dieser Stelle auch Alternativen geprüft, die im beigefügten Plan blau dargestellt sind. Hierbei kommen aus unserer Sicht zwei Möglichkeiten in Betracht. Zum einen die durch die Umfahrung südlich der Ortslage von Nordhausen entstehende Fläche (Fläche 2 in der Karte), zum anderen eine Erweiterung nördlich des Siedlungskörpers von Nordheim (Fläche 3 in der Karte). Für die Fläche bei Nordhausen ist aus unserer Sicht die Frage klären, die wir auch im Rahmen der GR-Sitzung diskutiert hatten, wie der Raum zwischen der Umfahrung und dem südlichen Rand von Nordhausen langfristig genutzt werden soll. Derzeit ist der Bereich ja in ein übergreifendes Band aus Freizeitnutzungen eingebunden. Sicher spielen bei einer alternativ diskutierbaren Siedlungsentwicklung an dieser Stelle auch verkehrliche Überlegungen sowie Wirkungen auf die bestehende Siedlung eine Rolle. Daher wäre ein Sprung über die Landesstraße nördlich der Gewerbegebiete Nordheims sicher überlegenswert, auch vor dem Hintergrund, dass bei einem größeren Bedarf der beiden örtlichen Betriebe Eberhardt und Schneider an diesem Standort deutlich geringere innerbetriebliche Verkehre und damit eine geringere Belastung der Ortslagen entstehen würden. Über die Ausgestaltung der Gebietsränder zu den regionalen Freiraumfestlegungen müssten wir uns bei Bedarf allerdings nochmals separat austauschen.

- Ein letzter Aspekt, der gegen eine teilweise Inanspruchnahme der Grünzäsur spricht, ist instrumenteller bzw. verfahrensbezogener Natur. So bedarf es für ein Eingreifen in die Grünzäsur eines Zielabweichungsverfahrens, in dem nicht nur eine umfangreiche Alternativenprüfung durchzuführen ist, sondern auch eine standortbezogene Erforderlichkeit des Eingriffs nachzuweisen ist. Dies sehen wir im Rahmen einer Flächennutzungsplanfortschreibung nicht als erfüllbar an; hier müsste vielmehr ein ansässiger Betrieb ein dringendes Erweiterungserfordernis bei Vorliegen fehlender Alternativen geltend machen. Dies ist sicher derzeit nicht gegeben.

Wir weisen darauf hin, dass wir auch durch Entwicklung der aufgezeigten 1,8 ha gewerblicher Flächen im Anschluss an das teilweise brachliegende Kasseckert-Areal (Fläche 1 der Karte) durchaus die Chance sehen, eine Nachnutzung an dieser Stelle aufzuwerten und zu befördern.

Sollten die skizzierten langfristigen Überlegungen aber dazu führen, dass auf die Erweiterung nach Osten verzichtet werden kann, würden wir dies vor dem Hintergrund der geschilderten Überlegungen grundsätzlich begrüßen.

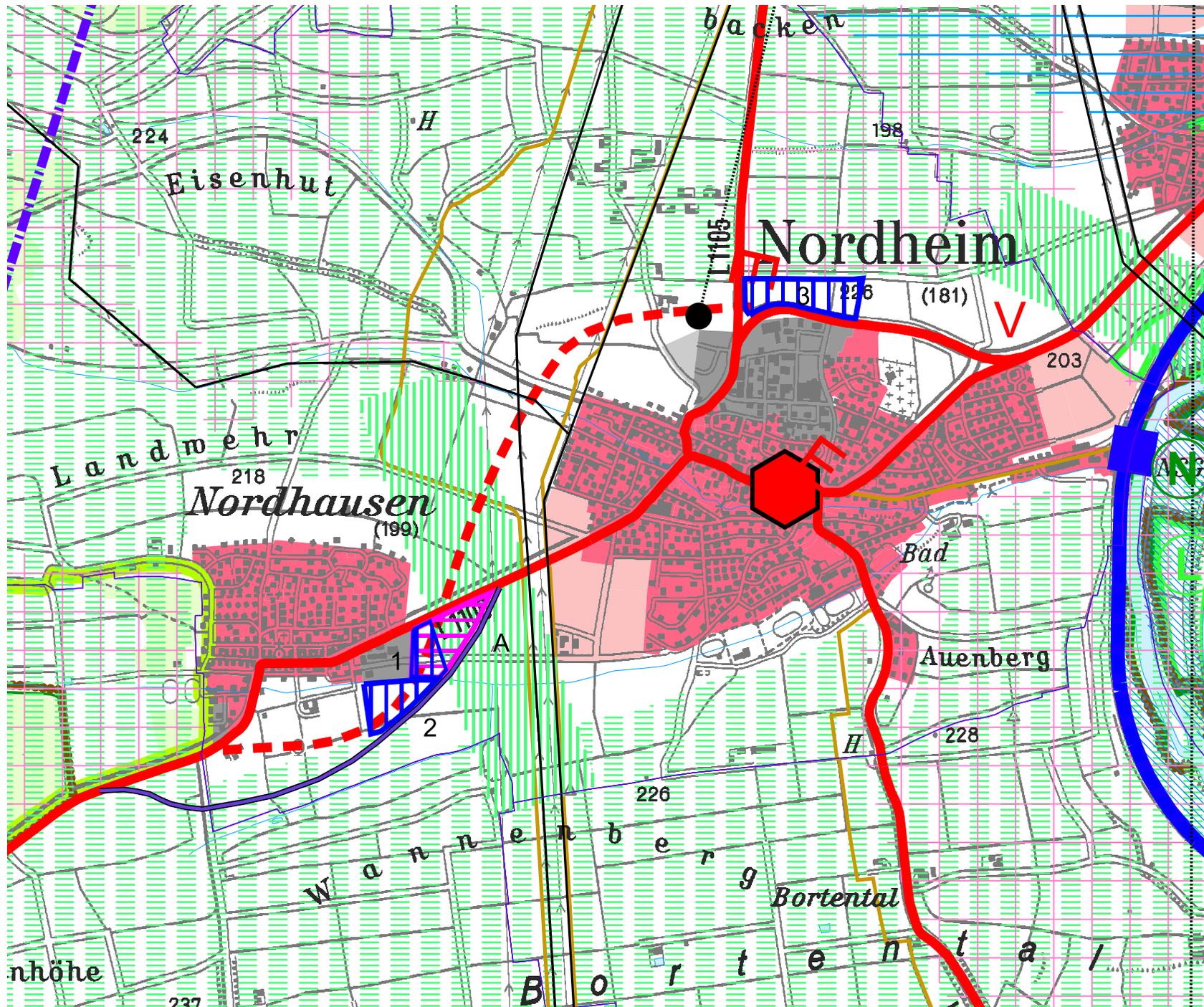
Bei Fragen können Sie sich gerne melden.

Freundliche Grüße

Sascha Weisser

Regionalverband Heilbronn-Franken
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Frankfurter Str. 8
74072 Heilbronn

Varianten der Gewerbeentwicklung in Nordheim im Kontext der Raumnutzungskarte



-  A - Prüfvorschlag der Gemeinde Nordheim (4,4 ha)
-  1 - außerhalb der Grünzäsur gelegener Bereich des Prüfvorschlags (1,8 ha)
-  2 - Variante Süd (2,9 ha)
-  3 - Variante Nord (4,9 ha)

-  Umgebung Nordhausen Planfeststellungstrasse
-  Grünzäsur des Regionalplans
-  Regionaler Grünzug des Regionalplans
-  Umgebung Nordhausen Darstellung Regionalplan

