



Kreis Bergstraße
Frau Dr. Claudia Bolte
Gräffstraße 5
64646 Heppenheim

Per E-Mail: Claudia.Bolte@kreis-bergstrasse.de

5. November 2025 / DC

Entwurf / Vorentwurf 2025 Regionalplan Südhessen; Stellungnahme im Rahmen der 1. Offenlage

Sehr geehrte Frau Dr. Bolte,

vielen Dank für die Gelegenheit zur ersten Offenlage zur Neuaufstellung des Regionalplan Südhessen Hinweise zur Stellungnahme des Kreises Bergstraße geben zu können.

Folgende Anregungen, die unser Tätigkeitsfeld berühren, möchten wir geben:

Z 3.1.2-2 Innen- vor Außenentwicklung

Das Ziel vor einer Außenentwicklung zunächst Innenentwicklungspotenziale zu prüfen, wird prinzipiell unterstützt. Bei der Entwicklung von Gewerbeflächen zeigt sich in der Realität jedoch, dass dieses Vorgehen lediglich begrenzt umsetzbar bzw. wirksam ist, z.B. aufgrund von Eigentumsverhältnissen. Ein starres Festhalten an diesem Ziel würde somit die Entwicklungsmöglichkeiten begrenzen.

Z 3.1.2-3 Begrenzung der Siedlungsentwicklung sowie Tabelle 4: Siedlungs- und

Gewerbeflächenkontingente:

Im Regionalplan Südhessen 2000-2020 waren für den Kreis Bergstraße 348 ha Flächen für Gewerbe vorgesehen, im Entwurf 2025 ist ein Gewerbeflächenkontingent von lediglich 110 ha vorgesehen: das wird dem Bedarf in der Wachstumsregion Bergstraße nicht gerecht. Allein 2024 wurden Gewerbeflächenanfragen von Unternehmen und Investoren an die Wirtschaftsförderung Bergstraße über rund 130 ha verzeichnet, im ersten Halbjahr 2025 weitere 150 ha. Hinzu kommen die Anfragen, welche direkt an die Städte und Gemeinden gerichtet werden und besonders der Flächenbedarf aufgrund von Erweiterungsabsichten bestehender Betriebe.

Die Ermittlung des Flächenkontingents für den Kreis Bergstraße ist aus den Unterlagen zur Offenlage nicht transparent erkennbar und nicht nachvollziehbar. Weiterhin wurden einige Flächen, die von den Kommunen als prioritäre Entwicklungsflächen benannt wurden, nicht in den Plan mit aufgenommen, die Begründungen für oder gegen eine Fläche bleiben intransparent.

In einigen Kommunen werden keine Vorranggebiete in der Karte dargestellt, obwohl ihnen ein tabellarisches relevantes Flächenkontingent (> 3 ha) zugewiesen wurde. Besonders auffällig ist dies in der Stadt Viernheim (10 ha Kontingent). Das ist nicht nachvollziehbar. Bei jeder Entwicklung wäre ein Zielabweichungsverfahren erforderlich, welches mit einem hohen Aufwand verbunden ist.

Insgesamt wäre im neuen Regionalplan mehr Flexibilität für die Kommunen bei den Suchräumen / Vorranggebieten wünschenswert, da nicht sichergestellt ist, dass auch alle vorgesehenen Entwicklungsflächen tatsächlich entwickelt werden können.

Generell wird auch das geringe Kontingent für die Entwicklung von Wohnbauflächen kritisch gesehen, dessen Herleitung aus den Unterlagen ebenfalls nicht transparent hervorgeht und nachvollziehbar ist. Fehlende Wohnungen wirken sich bereits heute negativ auf die Anwerbung von Arbeits- / Fachkräften aus, die den Unternehmen verstärkt aufgrund fehlenden Wohnraums absagen. Entsprechend verschlechtert sich die wirtschaftliche Entwicklung, wenn Unternehmen ihren Arbeits- und Fachkräftebedarf nicht decken können.

Bezüglich der detaillierten Gewerbeflächenbedarfe und der konkreten Entwicklungsflächen verweisen wir explizit auf die Angaben der Kommunen des Kreises Bergstraße in ihren jeweiligen Stellungnahmen.

Z 3.1.2-4 Privilegierung interkommunaler Zusammenarbeit:

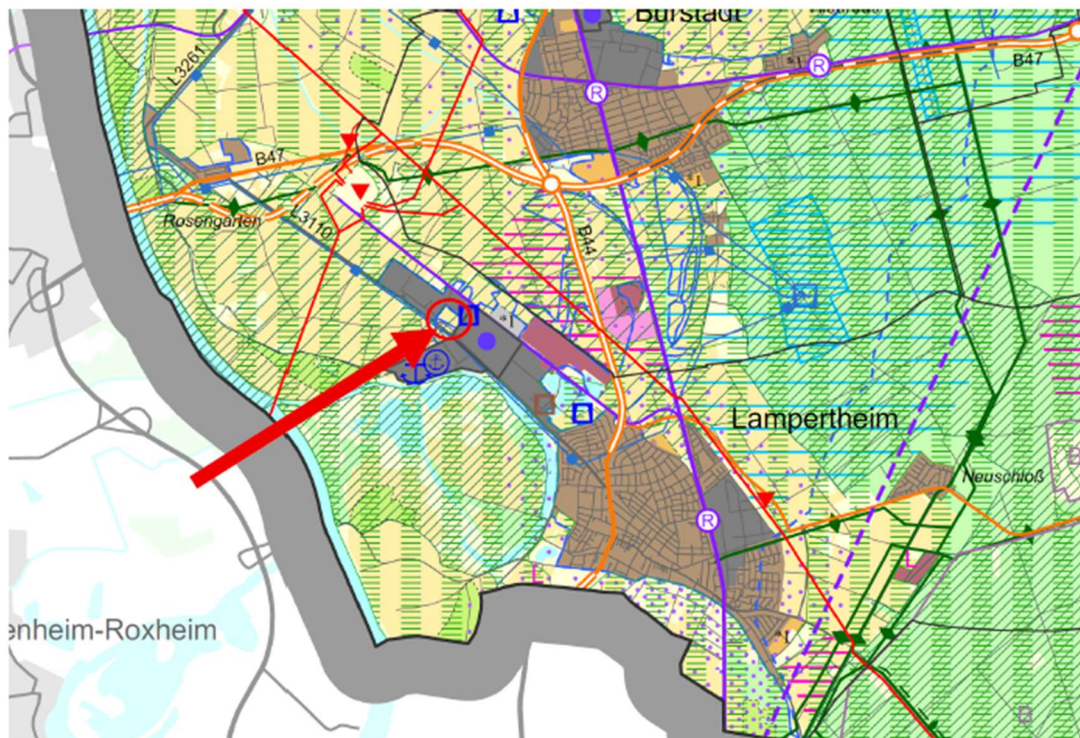
Die Schaffung von Anreizen für eine interkommunale Zusammenarbeit in der Gewerbeflächenentwicklung wird unterstützt.

Darstellungen in der Teilkarte 3:

- Viele „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung“ sind überlagert mit Vorranggebieten für besondere Klimafunktion. Dies wird sehr kritisch gesehen. Die Steuerungsaufgabe des Regionalplans wird damit nicht erfüllt und den Kommunen „zugeschoben“. Eine Entwicklungsabsicht der Kommunen kann dadurch konterkariert werden und ein hoher Aufwand bei der Flächenentwicklung (Zielabweichung/ Gutachten) ist zu erwarten. Es besteht die Befürchtung, dass die bereits geringe Anzahl an „Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe, Planung“ dadurch weiter reduziert wird und die Entwicklungsmöglichkeiten weiter eingeschränkt werden.
- Vergleichbares gilt für die Überlagerung von „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe, Planung“ mit Natura2000 / FFH-Gebieten (betrifft Heppenheim-Nord, Lampertheim (BASF), Mörlenbach/Rimbach-Zotzenbach). Bei Flächen, bei denen die Beeinträchtigung der Natura2000 / FFH-Gebiete unklar ist, wird bei der Entwicklung eine Prüfung erforderlich, die zum Ergebnis haben kann, dass weitere Planungsflächen für Gewerbe entfallen, und gegebenenfalls nicht an alternativer Stelle realisiert werden können.

- Gemeinde Biblis: Der ehemalige AKW Standort ist als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ dargestellt. Die Fläche umfasst aber lediglich den ehemaligen Kraftwerksstandort, sollte aus unserer Sicht aber deutlich weiter gefasst werden. So bestehen konkrete Absichten, welche auch vom Land Hessen unterstützt werden, aus diesem Standort ein Zukunftsstandort der Kernfusion zu machen. Die grundsätzliche Eignung wurde in einer Studie dargestellt. Daneben verfolgt der Betreiber des ehemaligen Kernkraftwerks konkrete Entwicklungsabsichten für weitere Projekte. Zudem sollen weitere Entwicklungspotenziale in einer Machbarkeitsstudie identifiziert werden. Diese Entwicklungsimpulse mit überregionaler Bedeutung sollten besonders in der aktuell schwierigen wirtschaftlichen Lage aufgegriffen und mit weiteren Flächenpotenzialen im Regionalplan dargestellt werden.
- Stadt Lampertheim: Die Fläche umrandet von „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ (Am Kechlersbrunnen), die im Regionalplan 2010 als Vorranggebiet Industrie und Gewerbegebiet dargestellt ist, ist im Regionalplan-Entwurf 2025 herausgenommen.

Entwurf Regionalplan 2025



Wir unterstützen das Anliegen der Stadt Lampertheim diese Fläche, die im gültigen Bebauungsplan 17-00 „Industriegebiet Nord“ liegt und als Industriegebiet festgesetzt ist, wie im aktuell gültigen Regionalplan als „Vorranggebiet Gewerbe und Industrie, Bestand“ zu belassen. Flächen in Industriegebiete sind in der Wirtschaftsregion Bergstraße mittlerweile nur noch sehr eingeschränkt verfügbar. Eine Nachfrage hiernach besteht aber weiterhin, so dass diese nicht „abgeplant“ werden sollten. Auch besteht mitunter die Notwendigkeit, den in diesem Bereich

ansässigen Industriebetrieb als einen der größten Arbeitgeber in der Wirtschaftsregion Bergstraße durch die Ansiedlung von komplementären Betrieben Impulse für dessen Zukunftsfähigkeit zu geben.

- Gewerbeflächen, die in den Kommunen zwischenzeitlich entwickelt wurden oder aktuell in der Entwicklung sind, müssen zwingend nachträglich als „Vorranggebiete Gewerbe und Industrie, Bestand“ in den neuen Regionalplan aufgenommen werden.

Bezüglich der Darstellung der Flächen für „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung“ verweisen wir explizit auf die Angaben der Kommunen des Kreises Bergstraße in ihren jeweiligen Stellungnahmen.

Wir verweisen zudem auf die Stellungnahme des Beirates der Wirtschaftsförderung Bergstraße GmbH zum Regionalplanentwurf 2025 und hängen diese zu Ihrer Information an (vgl. Anlage).

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Dr. Matthias Zürker
Geschäftsführer

gez.
Dagmar Cohrs
Stellvertretende Geschäftsführerin /
Leiterin Standortentwicklung und Kommunalbetreuung

Anlage: Stellungnahme des Beirates der Wirtschaftsförderung Bergstraße GmbH zum Regionalplanentwurf