



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0478/2025/1					Datum: 08.01.2026				
Dezernat 4									
Verfasser:		61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung					Az.:		
Betreff:									
Neuaufstellung Flächennutzungsplan (FNP): Stand des Verfahrens und Beratung über die Wiederaufnahme der Bauflächen M-MN-01 und SO-Nord-01									
Gremienweg:									
03.02.2026	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	☐	einstimmig	☐	mehrheitl.	☐	ohne BE		
		☐	abgelehnt	☐	Kenntnis	☐	abgesetzt		
		☐	verwiesen	☐	vertagt	☐	geändert		
		☐	Enthaltungen		☐	Gegenstimmen			
16.03.2026	Haupt- und Finanzausschuss	☐	einstimmig	☐	mehrheitl.	☐	ohne BE		
		☐	abgelehnt	☐	Kenntnis	☐	abgesetzt		
		☐	verwiesen	☐	vertagt	☐	geändert		
		☐	Enthaltungen		☐	Gegenstimmen			
26.03.2026	Stadtrat	☐	einstimmig	☐	mehrheitl.	☐	ohne BE		
		☐	abgelehnt	☐	Kenntnis	☐	abgesetzt		
		☐	verwiesen	☐	vertagt	☐	geändert		
		☐	Enthaltungen		☐	Gegenstimmen			
	TOP		öffentlich						

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt, dass

- die potentielle Mischbaufläche M-MN-01 „Am Metternicher Kreisel“ östlich des Bundeswehrzentralkrankenhauses **nicht** in den Flächennutzungsplan Entwurf Neuaufstellung aufgenommen wird und
- die potentielle Sonderbaufläche SO-Nord-01 „Fahrsicherheitsanlage“ in Kesselheim südöstlich von Kinopolis in einer reduzierten Abgrenzung gemäß Lageplan in den Flächennutzungsplan Entwurf Neuaufstellung aufgenommen wird und
- die Informationen zum Stand des Verfahrens zur FNP-Neuaufstellung insbesondere zum Ergebnis der Zielabweichungsverfahren vom Regionalplan zur Kenntnis genommen werden und
- die Verwaltung beauftragt wird, die Planunterlagen gemäß dem Ergebnis der bereits erfolgten Abwägung über die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (siehe BV BV/0110/2024) sowie den nun gefassten Beschlüssen zu M-MN-01 sowie SO-Nord-01 zu aktualisieren. Daraufhin soll eine erneute Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch erfolgen.

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderungen nicht berührt werden, sind im Rahmen der erneuten Beteiligung nur Stellungnahmen in Bezug auf die Änderungen und ihre möglichen Auswirkungen möglich.

Begründung:

Im Frühjahr 2024 hat der Stadtrat über die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beraten. Es wurde

beschlossen, dass der Flächennutzungsplan zu mehreren Punkten geändert werden soll.

Es war bekannt, dass der Planentwurf bei vier Teilflächen von den verbindlichen Vorgaben / Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes abweicht, so dass die Genehmigung von Zielabweichungen durch die Obere Landesplanungsbehörde bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGDN) notwendig wurde. Ende 2023 wurde das Zielabweichungsverfahren (ZAV) von der Stadt beantragt. Im August / September 2025 wurden die Bescheide über die Zielabweichung erteilt und die Zielabweichungen mit Nebenbestimmungen zugelassen.

Die potentiellen Bauflächen M-MN-01 und SO-Nord-01 waren nicht in der Planfassung zur Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit enthalten. Auch im Rahmen der Abwägung über die Stellungnahmen aus dieser Beteiligung wurde die Aufnahme dieser Bauflächen in den FNP nicht beschlossen.

Während des Zeitraumes der Zielabweichungsverfahren von 2023 bis 2025 haben sich jedoch neue Aspekte zu diesen Flächen ergeben. So hat die CDU-Fraktion mit Schreiben vom 20.08.2025 den Antrag auf Wiederaufnahme der Fläche M-MN-01 gestellt. Zu SO-Nord-01 hat der Verein und Vorhabenträger mehrfach gegenüber der Stadt erklärt, wie wichtig aus seiner Sicht die Realisierung einer Verkehrssicherheitsanlage ist. Vor diesem Hintergrund hat die Stadtverwaltung mit der Vorlage BV/0478/2025 empfohlen, diese beiden Flächen dennoch in den FNP-Entwurf aufzunehmen.

Im Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität (ASM) am 23.09.2025 wurden jedoch Bedenken hinsichtlich der Wiederaufnahme geäußert. Bei der Baufläche M-MN-01 fokussierten sich diese auf den Arten- und Biotopschutz, da sich auf einem Teil der Fläche Streuobstbestände befinden. Bei der Baufläche M-MN-01 wurde die Nähe zum Bubenheimer Bach und die Gefahr von Überschwemmungen im Starkregenfall als problematisch betrachtet. Am 23.09.2025 wurde daher ein Beschluss über die Vorlage verfasst und die Verwaltung sagte eine Prüfung der kritischen Punkte zu, die nun wie folgt ausfällt.

Zu a) Mischbaufläche M-MN-01 „Am Metternicher Kreisel“

Auf der Fläche befindet sich derzeit im Osten eine Baumschule und im Westen Streuobstbestände, die in der Biotopkartierung erfasst sind. Da Streuobstwiesen, die bestimmte Kriterien erfüllen, seit 2022 nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) pauschal geschützt sind, wurde in einem Gespräch am 11.12.2025 mit der zuständigen oberen Naturschutzbehörde (ONB) abgestimmt, ob die ONB für die Überplanung dieser Biotope eine Ausnahme nach § 30 (3) BNatSchG in Aussicht stellen kann.

Nur in diesem Fall erscheint es sinnvoll und erfolversprechend, diese Bereiche wieder als Entwicklungsflächen im FNP darzustellen und später dort über einen Bebauungsplan (BP 326) Baurechte zu schaffen.

Die ONB bewertet den Streuobstbestand differenziert. Für die westliche, verbrachte bzw. verbuschte Hälfte sind die Kriterien eindeutig erfüllt, so dass diese Teilfläche pauschal geschützt ist. Für die östliche Teilfläche der Streuobstwiese sind die Kriterien noch nicht erfüllt. Durch das Alter der Bäume (> 25 Jahre) der westlichen Teilfläche ist ein Ausgleich nicht möglich und scheidet eine Ausnahme nach § 30 (3) BNatSchG aus. In Frage käme nur eine Befreiung nach § 30 (4) BNatSchG. Diese kann seitens der ONB aber aufgrund des Alters und der Qualität des Biotops sowie fehlender konkreter Planungsinhalte, die den Kriterien einer Befreiung entsprechen müssten, nicht in Aussicht gestellt werden.

Aufgrund der Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes und des nunmehr erfolgten pauschalen gesetzlichen Schutzes von Streuobstwiesen hat die Stadtverwaltung ihre Bewertung der Eignung des Bereiches M-MN-01 zur Ausweisung eines Mischgebietes geändert und empfiehlt diese Ausweisung nun nicht mehr.

Zu b) Sonderbaufläche SO-Nord-01 „Fahrsicherheitsanlage“

Im Standortbereich ist bereits seit 2010 die Errichtung einer Fahrsicherheitsanlage von einem Verkehrsverein geplant. Dafür sollte vormals weitgehend der gesamte Freibereich östlich der Bundesstraße 9 zwischen Kinopolis im Norden und dem Bubenheimer Bach im Süden in Anspruch genommen werden.

Im März 2010 hat der Stadtrat den Beschluss gefasst, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 303 einzuleiten, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der Fahrsicherheitsanlage zu schaffen. Das Bebauungsplanverfahren konnte jedoch nicht zum Abschluss gebracht werden und der Vorhabenträger hat der Stadt 2019 mitgeteilt, dass das Projekt nicht mehr weiterverfolgt wird. In Folge davon wurde der Standortbereich in den Entwürfen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes nicht als Bau- sondern als Grünfläche dargestellt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch zur FNP-Neuaufstellung hat der Vorhabenträger die Wiederaufnahme der Sonderbaufläche Fahrsicherheitsanlage in den FNP angeregt, weil er mittelfristig weiterhin Interesse an der Errichtung der Anlage habe. Mit Abwägung vom 19.03.2024 ist der Stadtrat dieser Anregung mehrheitlich nicht gefolgt. Hintergrund der Ablehnung waren Bedenken hinsichtlich möglicher Überschwemmungen im Starkregenfall und der Nähe zum Bubenheimer Bach.

Im Laufe des Jahres 2025 haben Vertreter des Vereins gegenüber der Stadtverwaltung nochmals die Wichtigkeit des Vorhabens betont, so dass erneut die Wiederaufnahme der Fläche in der Sitzung des ASM am 23.09.2025 zur Diskussion gestellt wurden. Auch hier wurden die Bedenken hinsichtlich der Situation bei Starkregen betont und eine Beschlussfassung vertagt.

Zwischenzeitliche Abstimmungen mit dem Verein haben ergeben, dass dieser nunmehr lediglich die Realisierung einer Fahrsicherheitsanlage für PKW und nicht wie bisher für PKW und LKW angestrebt. Dadurch kann die Anlage wesentlich verkleinert werden, so dass nur noch ein Drittel der Fläche der ursprünglichen Planung in Anspruch genommen werden muss. Insbesondere da PKW im Vergleich zu LKW einen deutlich kleineren Wendekreis haben, können die dort vorhandenen Masten von Hochspannungsleitungen besser umfahren bzw. in die Planung integriert werden. Daher muss die Fahrsicherheitsanlage nicht mehr bis in die Nähe des Bubenheimer Baches geführt werden. Der Grünzug entlang des Baches bleibt erhalten.

Durch die reduzierte Ausdehnung werden ausweislich des Luftbildes überwiegend bereits geschotterte Lagerflächen in Anspruch genommen. Vor diesem Hintergrund sind gegenüber der ursprünglichen Planung deutlich geringere Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Detailliertere Prüfungen zum Arten- und Naturschutz erfolgen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Sonderbauflächen-Ausweisung im FNP eröffnet die Möglichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, durch den Baurecht für die Fahrsicherheitsanlage erst noch geschaffen werden muss.

Die Fahrsicherheitsanlage in der reduzierten Abgrenzung ist auch bei extremen Starkregenereignissen (SRI 11) nur randlich von Überschwemmungen bedroht. Der Abflussbereich des Bubenheimer Baches wird nicht mehr berührt. Die ursprüngliche Fläche war dagegen großflächig von Überschwemmungen bei SRI-11-Starkregenereignissen betroffen.

Mit Schreiben vom 27.11.2025 bestätigt der Verein die Neuausrichtung seiner Planungsabsichten.

Die Stadtverwaltung empfiehlt die Aufnahme der Fahrsicherheitsanlage in der reduzierten Abgrenzung in den FNP, da diese gegenüber der ursprünglichen Planung deutlich geringere Konflikte

insbesondere hinsichtlich des Artenschutzes und der Überschwemmungsgefährdung aufweist.

Weitere Planungsabsichten des Vereins ohne FNP-Relevanz

Der Verein teilt in dem Schreiben vom 27.11.2025 ebenfalls mit, im Bereich zwischen Kinopolis und dem Bubenheimer Bach einen Werbepylon und eine Freiflächen-Photovoltaik-Anlage (FPVA) errichten zu wollen.

Gemäß Baugesetzbuch können FPVA entlang von Autobahnen und autobahnähnlichen Fernstraßen sowie von Bahnhauptstrecken auch im planungsrechtlichen Außenbereiche genehmigt werden. Beide Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben, so dass die Ausweisung einer Bauflächen für FPVA im FNP vorliegend nicht notwendig ist.

Auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes wird nicht über die Zulässigkeit des Pylons entschieden, da dieser nur eine geringe Grundflächen in Anspruch nimmt. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für den Pylons könnten mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Fahrsicherheitsanlage geschaffen werden.

Mit dem Beschluss über die Aufnahme des SO-Nord-01 in den Flächennutzungsplan wird keine Aussage oder Vorentscheidung zur Zulässigkeit der FPVA oder des Pylons getroffen. Darüber wird in separaten Verwaltungsverfahren entschieden.

Zu c) Verfahrensstand Neuaufstellung Flächennutzungsplan (FNP) insbesondere Ergebnis der Zielabweichungsverfahren vom Regionalplan

Die Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit an der Neuaufstellung FNP wurde bereits im Herbst 2023 durchgeführt. Am 19. März und 18. April 2024 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität (ASM) beraten, inwieweit die Anregungen aus der Beteiligung bei der Planung berücksichtigt werden sollen. Gemäß Ergebnis dieser Abwägung wird eine zweite Beteiligung der Bürger und der Öffentlichkeit erforderlich, die noch durchzuführen ist.

Der FNP weicht in mehreren Teilflächen von den verbindlichen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes ab. Diese Abweichung wurde von der Stadtverwaltung aus städtebaulichen Gründen für sinnvoll erachtet und von den politischen Gremien mehrfach bestätigt.

Eine Abweichung von verbindlichen Vorgaben des Regionalplanes bedarf der Genehmigung durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGDN). Nach weiteren Abstimmungen wurde das ZAV für folgende vier Bereiche als notwendig erachtet:

1. G-West-01 – Erweiterung des Gewerbegebiets an der Autobahn 61
2. SO-West-04 (F-PVA) – Freiflächen-Photovoltaik Anlage auf dem Heyerberg Güls
3. SO-West-03 (EZ) – Einzelhandel Ortsausgang Ost Rübenach
4. W-BH-01 – Erweiterung Neubaugebiet „Auf der Flötz“ in Bubenheim

Mit Schreiben vom 01. Dezember 2023 hat die Stadt den Antrag auf Durchführung der erforderlichen Zielabweichungsverfahren (ZAV) gestellt. Entgegen der Erwartung der Stadt hat sich das Zielabweichungsverfahren als sehr komplex und langwierig herausgestellt. Die Arbeiten zur FNP-Neuaufstellung wurden leider entsprechend verzögert. Im Herbst 2025 hat die SGDN die Zielabweichungen mit Nebenbestimmungen genehmigt.

Zu d) erneute Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Nach Beschlussfassung über M-MN-01 und SO-Nord-01 ist nun die Durchführung der erneuten Beteiligung gemäß den §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB möglich. Diese soll voraussichtlich im zweiten

Quartal des Jahres 2026 erfolgen.

Anlagen:

- Übersichtslageplan M-MN-01 und SO-Nord-01
- Antrag der CDU-Fraktion zu M-MN-01
- Schreiben des Vereins zur Neuausrichtung Planung Fahrsicherheitsanlage
- Lageplan Fahrsicherheitsanlage neu