

## VORLAGE

### DER OBEREN LANDESPLANUNGSBEHÖRDE AN DIE REGIONALVERSAMMLUNG

**Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010);**

**Antrag der Gemeinde Lahntal vom 20.06.2017 zwecks Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebiets im Ortsteil Goßfelden**

Anlage: 3 Karten

#### 1. Antragsgegenstand

Die Gemeinde Lahntal beantragt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung des Gewerbe- bzw. Industriegebiets „Spiegelshecke“ mit einer Größe von ca. 9,5 ha schaffen zu können. Der RPM 2010 legt für den Bereich ein *Vorranggebiet für Landwirtschaft*, ein *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* sowie ein *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* fest. Westlich der Antragsfläche stellt der RPM 2010 die geplante Trasse der Ortumgehung Münchhausen, Wetter und Lahntal im Zuge der B 252/B 62 dar.

In den *Vorranggebieten für Landwirtschaft* hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen (vgl. Ziel 6.3-1, RPM 2010). Insofern weicht das beantragte Vorhaben von dem genannten Ziel ab.

#### 2. Beschlussvorschlag

Die beantragte Abweichung von den Zielen des RPM 2010 für den Standort „Spiegelshecke“ wird gem. beigefügter Kartenausschnitte **zugelassen**. Die Zulassung ergeht dabei ausschließlich für das im Abweichungsantrag beschriebene Logistikzentrum der Unternehmen CSL Behring und CSL Plasma. Dies ist im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) verbindlich zu regeln.

Die Zulassung ergeht unter folgenden Maßgaben:

- 1) Die im RPM 2010 als *Vorranggebiete Siedlung Planung* festgelegten Bereiche im Nordosten von Sterzhausen und im Osten von Goßfelden (siehe Karte 1) stehen nicht mehr für eine Siedlungsentwicklung zur Verfügung. Es gelten die unterlagernden regionalplanerischen Festlegungen *Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* sowie für die Fläche in Goßfelden zusätzlich *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* und *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz*.
- 2) Die Tauschfläche im Osten von Goßfelden ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Diese Darstellung ist parallel zum Bauleitplanverfahren für die Antragsfläche aufzuheben bzw. durch die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ zu ersetzen

- 3) Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist ein Klimagutachten vorzulegen. Ggf. erforderliche Maßnahmen im Hinblick auf die Vereinbarkeit des Vorhabens mit klimatischen Belangen sind verbindlich zu regeln.
- 4) Im Hinblick auf mögliche optische Störungen landschaftsbestimmender Gesamtanlagen mit regionaler Bedeutung und erheblicher Fernwirkung ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Sichtachsenstudie mit Visualisierung des geplanten Gebäudekomplexes vorzulegen. Ggf. erforderliche Maßnahmen zur Minimierung einer optischen Beeinträchtigung sind verbindlich zu regeln. Der Untersuchungsumfang ist im Vorfeld eng mit dem zuständigen Amt für Denkmalpflege abzuklären.

Hinweis: Die darüber hinaus im Rahmen der Trägerbeteiligung geäußerten Hinweise sind im nachfolgenden Bauleitplanverfahren sachgemäß abzuarbeiten.

### **3. Antragsbegründung**

Die Gemeinde Lahntal begründet ihren Antrag wie folgt:

*Die Firmen CSL Behring und CSL Plasma, die in Marburg bereits großflächige Produktionsstätten für Pharmaerzeugnisse betreiben, möchten am beantragten Standort „Spiegelshecke“ im Ortsteil Goßfelden auf einer Fläche von ca. 9,5 ha ein Logistikzentrum mit zwei Hochregallagern sowie einem Verpackungs- und Abfüllwerk für die in den Marburger Werken hergestellten Produktionslinien errichten. Die Möglichkeit, das Vorhaben an einem der Marburger Standorte umzusetzen, ist aus Sicht der Unternehmen nicht möglich, da dort keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Aus Sicht der beiden Unternehmen eignet sich das Plangebiet „Spiegelshecke“ in besonderem Maße, da es alle erforderlichen Standortkriterien erfüllt (räumliche Nähe zu den Produktionsbetrieben, günstige Topographie, verkehrsgünstige Lage, günstige Versorgungsinfrastruktur). Bei der angestrebten Bauleitplanung handelt sich daher um keine Angebotsplanung, sondern um eine vorhabenorientierte Planung zur Befriedigung einer verbindlichen Nachfrage zweier bedeutender, räumlich benachbart ansässiger Unternehmen, die der Optimierung und räumlichen Konzentration von Betriebsvorgängen und damit der langfristigen Standortentwicklung und -sicherung dient. Mit Umsetzung des Vorhabens wird eine erhebliche Anzahl neuer Arbeitsplätze entstehen.*

### **4. Vorhabenbeschreibung gem. Abweichungsantrag**

Im geplanten Logistikzentrum der Firmen CSL Plasma und CSL Behring werden bis zu 100 Mitarbeiter, teilweise im Zweischichtbetrieb, tätig sein. Der zentrale Gebäudekomplex besteht aus zwei Hochregallagern und wird eine max. Gebäudehöhe von 40 m aufweisen (siehe Karte 2). Hier werden u.a. ein Tiefkühlager (Betriebstemperatur -30°C), ein Lager für Verpackungsmaterialien und Chemikalien sowie ein Lager für temperaturempfindliche Stoffe (Betriebstemperatur 2-8°C) untergebracht. An den Längsseiten der Hochregallager schließen sich größere unbebaute Flächen an, die aufgrund von Brandschutzvorschriften, aber auch als Reserveflächen für zukünftig erforderlich werdende Erweiterungsbauten benötigt werden. In einem zweiten, mit max. 15 m deutlich niedrigeren, Gebäudekomplex sollen Fertigprodukte von CSL Behring endverpackt werden.

Das Verkehrsaufkommen wird sich auf 3.000-3.500 Lkw/Jahr belaufen. Die Anbindung erfolgt über den bestehenden Weg zwischen dem Plangebiet und dem Gewerbegebiet „Hardtwiesen“ (siehe Karte 2), welcher im Zuge der Bauleitplanung erweitert und nach Süden hin verlängert wird. Hierüber kann ein Anschluss an die südlich verlaufende B 62 hergestellt werden. Zwischen den Produktionsanlagen in Marburg und dem geplanten Logistikstandort werden täglich ca. 10 Lkw pendeln. Bislang durchfahren die Pendel-Lkw das Gemeindegebiet zwischen Sterzhausen und Göttingen entlang der B 62 in Richtung

Schwalmstadt. Künftig werden jedoch nur noch die Ortslagen von Goßfelden und Sterzhausen hiervon betroffen sein. Insgesamt reduziert sich die Pendelstrecke von bislang rd. 53 km auf künftig rd. 10 km je einfacher Fahrt. Mit der Realisierung der vorliegenden Konzeption kann demnach künftig der Lkw-Verkehr auf der Achse B 62/B 454 in Richtung Schwalmstadt reduziert werden.

## 5. Anhörungsverfahren

Im Anhörungsverfahren wurden von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange folgende Anregungen, Hinweise und Bedenken vorgetragen:

Die Nachbarkommunen **Cölbe**, **Dautphetal** und **Wetter** haben keine Einwände. Die **Stadt Marburg** hat keine Stellungnahme abgegeben.

Der **Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf** – *Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz* trägt keine grundsätzlichen Bedenken vor, gibt jedoch zu bedenken, dass das Landschaftsbild durch das geplante Hochregallager erheblich beeinträchtigt werde. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs sind in der konkreten Bauleitplanung entsprechend zu würdigen.

Aus Sicht des *Fachbereichs für den Ländlichen Raum und Verbraucherschutz* wurden bereits im Rahmen des Scoping-Termins am 23. Januar 2017 Bedenken hinsichtlich der Beanspruchung landwirtschaftlicher Vorrangflächen vorgetragen. Diese Bedenken werden durch die vorgeschlagenen Ersatzflächen in Sterzhausen und Goßfelden ausgeräumt. Auch die Tatsache, dass der in Rede stehende Bereich durch den Bau der Umgehungsstraße B 252 / B 62 stark beansprucht wird, führt dazu, dass aus landwirtschaftlicher Sicht dieser flächenbeanspruchenden Maßnahme zugestimmt werden kann, wenn die oben dargestellte Ersatzvorrangfläche umgesetzt wird.

Seitens des *Fachbereichs Ordnung und Verkehr* bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Der Anschluss an das Plangebiet hat in Abstimmung und nach den Vorgaben von Hessen Mobil zu erfolgen. Der Landkreis als künftiger Baulastträger der bisherigen B 62 ist von allen Kosten freizuhalten. Sofern Umbaumaßnahmen erforderlich werden, gehen diese zu Lasten des Vorhabenträgers. Die Unterhaltung von eventuellen Mehrflächen ist vom Vorhabenträger abzulösen. Endgültige Details zum Anschluss an das klassifizierte Straßennetz werden später in einer noch abzuschließenden Zufahrtsgenehmigung oder sonstigen Vereinbarung mit dem Baulastträger geregelt.

Aus Sicht des **Landesamts für Denkmalpflege Hessen** ist die Kurzprüfung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds ohne nähere Angaben nicht ausreichend. Hinsichtlich einer abschließenden fachlichen Beurteilung ist eine Visualisierung des geplanten Gebäudekomplexes in Zusammenhang mit den angegebenen Sichtachsen unabdingbar. Zusätzlich sollte auch eine Sichtstudie zu dem unweit des Planungsstandorts gelegenen Ubbelohde-Haus als weiteres kulturell und geschichtlich bedeutendes Kulturdenkmal in Lahntal-Goßfelden vorgenommen werden. Die Überprüfung möglicher visueller Zusammenhänge hat im nachfolgenden Bauleitplanverfahren beispielsweise im Rahmen einer Umweltprüfung oder eines Landschaftspflegerischen Begleitplans zu erfolgen.

**HessenARCHÄOLOGIE** hat keine Stellungnahme abgegeben.

Das **Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)** weist darauf hin, dass bei Einhaltung der für die Zone III B des Trinkwasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlagen Wehrda der Stadtwerke Marburg GmbH & Co. KG geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken beste-

hen. Zudem werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

**Hessen Mobil** äußert keine grundsätzlichen Bedenken, weist jedoch darauf hin, dass die äußere verkehrliche Erschließung voraussichtlich über eine neue Anbindung an die B 62 erfolgen soll. Dazu ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Vorlage von verkehrlichen Nachweisen (Verkehrsabschätzung, Verkehrsverteilung, Leistungsfähigkeitsnachweis) erforderlich. Neben der neuen Anbindung ist auch die Leistungsfähigkeit für den Kreisverkehrsplatz B 62 / GE Sandhute, für die Fälle vor und nach der Abstufung der südlich verlaufenden B 62, zu betrachten und nachzuweisen. Die detaillierte Planung der Anbindung der Antragsfläche ist frühzeitig mit Hessen Mobil abzustimmen und einvernehmlich zu regeln.

Direkte Zufahrten von den Baugrundstücken zu den Straßen des überörtlichen Verkehrs werden nicht zugelassen. Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der tangierenden Straßen des überörtlichen Verkehrs gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Entlang der B 62 und der planfestgestellten Trasse der Ortsumgehung gelten in einem 20 m breiten Streifen die straßenrechtliche Bauverbotszone und die 40 m breite Baubeschränkungszone.

Die **Industrie- und Handelskammer Kassel-Marburg** trägt keine Bedenken vor.

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Das **Dezernat 31 – Bauleitplanung** weist darauf hin, dass der Bereich „Spiegelshecke“ im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist. Bei einem positiven Ausgang des Verfahrens ist der Flächennutzungsplan zu ändern und die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche vorzunehmen.

Laut Antragsunterlagen soll in dem aufzustellenden Bebauungsplan ein Industriegebiet festgesetzt werden. Entsprechende Gutachten sollen zum Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Industriegebietes und die Verträglichkeit mit den umliegenden Nutzungen belegen. Da es sich nicht um eine Angebotsplanung handelt, sondern ein konkretes Ansiedlungsvorhaben der Firmen CSL Behring und CSL Plasma vorliegt, ist es aus bauleitplanerischer Sicht erforderlich, bereits im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans mit einem Immissionsgutachten die Belastbarkeit der Fläche zu prüfen.

Mit dem Plangebiet soll ein Lückenschluss an gewerblichen Flächen entlang der B 62 im Bereich Goßfelden vollzogen werden. Die Lagegunst dieser Fläche sei aus logistischen Gründen nachvollziehbar, jedoch aus städtebaulicher Sicht nicht unkritisch zu bewerten. Mit dem geplanten Bau von zwei Lagerbereichen als Hochregallager in den Abmessungen von jeweils 80 bis 100m und einer Höhe von 40m werde dieses Siedlungsband extrem geprägt. Die Gebäudestellung dieser Hochregallager sollte bei der Aufstellung des Bebauungsplans besondere Beachtung finden. Auch eine Bewertung der denkmalschutzfachlichen Belange wird aus städtebaulicher Sicht für besonders erforderlich gehalten.

Für die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen bietet die Gemeinde Lahntal entsprechende Tauschflächen an. Die Rücknahme von Wohnbauflächen ist im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung umzusetzen.

Seitens des **Dezernats 41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung** bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben, es wird aber darauf hingewiesen, dass der Planungsraum sich innerhalb eines *Vorbehaltsgebiets für den Grundwasserschutz* gemäß RPM 2010 befindet. Er befindet sich darüber hinaus innerhalb der Schutzzone III B des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets der Trinkwassergewinnungsanlagen Marburg/Wehrda der Stadtwerke Marburg. Die Verbote der Schutzgebietsverordnung des RP Kassel vom

18.05.1971 (StAnz. 27/1971 S. 1099) stehen den Planungsabsichten nicht grundsätzlich entgegen. Die Belange des Grundwasserschutzes (quantitativ und qualitativ) sind im Rahmen der folgenden Fachplanungen zu berücksichtigen.

Das **Dezernat 41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz** trägt ebenfalls keine grundsätzlichen Bedenken vor. Das gesamte Plangebiet befindet sich allerdings innerhalb eines Risikogebiets gemäß Hochwasserrisikomanagementplan. Auf Ausführungsebene ist daher auf eine hochwasserangepasste Bauweise zu achten.

Aus Sicht des **Dezernats 41.3 – Kommunales Abwasser** bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird für die nachfolgende Planungsebene auf die Arbeitshilfe „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen“ hingewiesen.

Das **Dezernat 41.4 – Altlasten, Bodenschutz** weist hinsichtlich des nachsorgenden Bodenschutzes darauf hin, dass es für die Antragsfläche keine Einträge in der Altflächendatei gibt. Da die Datei nicht vollständig ist, wird empfohlen, weitere Informationen bei der Wasser- und Bodenbehörde des Landkreises und bei der entsprechenden Kommune einzuholen.

Seitens des **Dezernats 42.2 – Kommunale Abfallwirtschaft** erfolgt der Hinweis, dass im sich westlich anschließenden Gewerbegebiet „Sandhute“ eine Anlage zur Lagerung und ggf. Sortierung von Alttextilien geplant ist. Weiterhin befindet sich östlich des Plangebiets der Schrottplatz der Firma MRV.

Die Planung wird aus Sicht des **Dezernats 43.2 – Immissionsschutz II** mit Bedenken zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren ist – u.a. unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung aller derzeit einwirkenden Betriebe – ein detailliertes Lärmgutachten zu erstellen. Außerdem ist hinsichtlich der geplanten Tiefkühlager die Art und die Leistung der Kälteerzeugung umfassend darzustellen, um zu klären, ob die Anlage nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig ist. Im Hinblick auf die vorgesehene Ausweisung eines Industriegebiets wird darauf hingewiesen, dass diese nur mit erheblichen Einschränkungen bzw. Ausschlusskriterien erfolgen kann, da ansonsten Konflikte zu den angrenzenden empfindlicheren Gebieten mit Wohnnutzungen zu befürchten sind.

Die Stellungnahme des **Dezernats 53.1 – Eingriffsregelung, Umweltfolgenabschätzung** (Obere Naturschutzbehörde) lag zum Zeitpunkt der Erstellung der Beschlussvorlage noch nicht vor und wird nachgereicht.

Die beteiligten Dezernate

- 42.1 – Industrielle Abfallwirtschaft und Abfallvermeidung,
- 43.1 – Immissionsschutz I,
- 44 – Bergaufsicht,
- 51.1 – Landwirtschaft sowie
- 53.1 – Obere Forstbehörde

haben weder Bedenken noch Hinweise vorgebracht.

## 6. Raumordnerische Bewertung

Nach § 8 Abs. 1 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) i.V.m. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) kann eine Zielabweichung zugelassen werden, wenn sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Maßstab für die Beurteilung der raumordnerischen Vertretbarkeit ist die Frage, ob die Abweichung mit Rücksicht auf den Zweck der Zielfestlegung auch planbar gewesen wäre, ob also unter raumordnerischen Gesichtspunkten statt der Abweichung auch der Weg der

Planung hätte gewählt werden können. Es ist also zu prüfen, ob für die Abweichung wichtige Gründe sprechen, die schwerer wiegen als die Umstände, die zu einer entgegenstehenden Zielausweisung im Regionalplan geführt haben. Ob eine Zielabweichung die Grundzüge der Planung berührt, beurteilt sich nach den konkreten Umständen des Einzelfalls, mithin nach der im Raumordnungsplan zum Ausdruck gebrachten planerischen Absicht des Planungsträgers. Bezogen auf diese Planungsabsicht darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die angestrebte und im Raumordnungsplan zum Ausdruck gebrachte Raumordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Ein Indiz für die Nichtberührung der Grundzüge der Planung stellt es dar, wenn es sich um einen atypischen Sonderfall handelt. Das ist hier der Fall, mit der Folge, dass eine Befreiung von der Zielbeachtenspflicht in Betracht kommt.

Um ein einheitliches Vorgehen bei der Bearbeitung von Abweichungsverfahren zu Industrie- und Gewerbegebieten zu gewährleisten, hat der Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Mittelhessen im November 2009 ein „**Grundsatzpapier Gewerbe**“ (Drucksache 67) beschlossen, dessen Kriterien auf den vorliegenden Antrag anzuwenden sind. Darin wird betont, dass entsprechend Kapitel 5.3 des Regionalplans der für Mittelhessen bis zum Jahr 2020 berechnete Gewerbeflächenbedarf von rund 1.800 ha in den ausgewiesenen *Vorranggebieten Industrie und Gewerbe* realisiert werden kann. Darüber hinausgehende Flächenausweisungen sind u.a. aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden abzulehnen. Dementsprechend wird in dem Grundsatzpapier festgehalten, dass ein Gewerbeflächenzuwachs i.d.R. einen Verzicht an anderer Stelle erfordert. Zudem muss ein Nutzungskonzept bzw. konkreter Bedarf vorliegen sowie die besondere Eignung der Antragsfläche nachvollziehbar begründet werden.

#### Bedarf/Standortalternativen:

Der Flächenbedarf für das geplante Vorhaben besteht zunächst seitens der Stadt Marburg, wo die beiden Unternehmen CSL Behring und CSL Plasma bereits ansässig sind. Zudem ist das Oberzentrum gewerblicher Schwerpunkt der Teilregion (vgl. Grundsatz 5.3-6, RPM 2010).

So verfügt die Stadt Marburg zwar über größere Flächen im Bereich der Gewerbe- und Industriestandorte „Görzhäuser Hof“ und „Hinkelbachtal-TB Ludwiggrund“, wo die beiden Unternehmen CSL Plasma und CSL Behring bereits mit Forschungs- und Produktionsstätten ansässig sind. Insofern wären diese Standorte für die geplante Errichtung eines Logistikzentrums zunächst zu favorisieren. Allerdings sind nach Angaben der Antragstellerin bzw. der planenden Unternehmen die freien Flächen nicht für die Errichtung eines Logistikzentrums in der geplanten Größenordnung geeignet, da die Anbindung an die nächste Bundesstraße suboptimal ist (vgl. Karte 3), der „Ludwiggrund“ planungsrechtlich überwiegend als großflächiger Werksparkplatz festgelegt ist und die erschlossenen Bereiche „Görzhäuser Hof I + II“ ebenfalls bereits überwiegend bebaut sind. Die sich im Nordwesten an den „Görzhäuser Hof“ anschließenden Flächen sind zwar im RPM 2010 als *Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe Planung* festgelegt, weisen aber eine z.T. sehr starke Hangneigung auf, die die Errichtung der geplanten Hochregallager mit großflächigen Rangier- und Stellplatzflächen kaum wirtschaftlich darstellen lässt. Zudem verfügt der Bereich derzeit über keine leistungsfähige Verkehrsanbindung.

Auch die im RPM 2010 für die übrigen Nachbarkommunen festgelegten *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe* bieten keine geeignete Alternative für das Vorhaben. So werden in der Gemeinde Dautphetal zwar größere Vorranggebiete dargestellt, diese sind jedoch überwiegend bereits in Anspruch genommen. Darüber hinaus ist hier die verkehrliche Anbindung lediglich über die B 62 gegeben, was – auch aufgrund der großen Entfernung zu den Werkstandorten Michelbach (Görzhäuser Hof) und Marburg (Hinkelbachtal) – für das geplante Logistikzentrum nicht in Frage kommt.

Ähnliche Gründe sprechen auch gegen die *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe* im Stadtbereich von Wetter: Mit der neuen Ortsumgebung werden die Flächen von der B 252 quasi abgehängt und auch hier sind – zumindest die bestehenden gewerblichen Flächen – bereits in Anspruch genommen. Im Hinblick auf die Gemeinde Cölbe ist das (vorhabenbezogene) Vorranggebiet bei Schönstadt ebenfalls bereits umgesetzt. Die gewerbliche Fläche im zentralen Ortsteil ist nur über eine schmale Ortsstraße an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen und daher ebenfalls ungeeignet.

Im Hinblick auf potenzielle Standortalternativen sind auch die seitens der interkommunalen Wirtschaftskooperation „Marburg-Plus“ angebotenen Gewerbeflächen zu prüfen. Diese sind laut Antragstellerin allerdings entweder zu klein, hinsichtlich der Topographie, der Lagebeziehung zu den Produktionsbetrieben oder der Erschließung bzw. der Anbindung an das Fernstraßennetz ungeeignet, bereits überwiegend bebaut bzw. vermarktet oder aufgrund angrenzend vorhandener schutzbedürftiger Nutzungen mit zu starken Restriktionen behaftet.

Seitens der Gemeinde Lahntal kann der Bedarf auch nicht in einem der bestehenden und im RPM 2010 als *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Bestand* ausgewiesenen Gewerbegebiete gedeckt werden. Das Gewerbeband, das sich zwischen Goßfelden und Sarnau nördlich der B 62 erstreckt, ist über mehrere Bebauungspläne planungsrechtlich gesichert und voll erschlossen. Die Gewerbe- bzw. Industriegebiete „Sandhute“, „Hardtwiesen“, „Vor der Aue“ und „Dürrwiesen“ wurden seit den frühen 1980er Jahren sukzessive entwickelt und sind zwischenzeitlich vollständig veräußert. Die lockere Bebauung vermittelt zwar den Eindruck von vorhandenen Flächenpotenzialen, es sind jedoch nahezu alle Grundstücke an Gewerbetreibende verkauft und stehen somit nicht zur Verfügung.

#### Verzicht (Tauschfläche):

Aus raumordnerischer Sicht bietet sich zunächst das *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* im nördlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Sandhute“ als Tauschfläche an. Für diesen Bereich existiert aber bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan („Sandhute III“), auch sind die Grundstücke bereits veräußert. Wie bereits dargestellt, existieren auch innerhalb der *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Bestand* keine freien Gewerbeflächen, die zum Tausch für den Zusatzbedarf im Bereich „Spiegelshecke“ bereitgestellt werden könnten. Die Gemeinde ist dennoch bemüht, ihren Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu leisten und verzichtet daher langfristig auf die bauliche Entwicklung von zwei, im RPM 2010 als *Vorranggebiete Siedlung Planung* festgelegten Bereichen im Nordosten von Sterzhausen und im Osten von Goßfelden (siehe Karte 1) in einer Größenordnung von ca. 12 ha. Diese Flächen stehen künftig nicht mehr für eine Siedlungsentwicklung zur Verfügung. Es gelten die unterlagernden regionalplanerischen Festlegungen (vgl. Maßgabe 1). Die Fläche im Osten von Goßfelden ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Diese Darstellung ist parallel zum Bauleitplanverfahren für die Antragsfläche aufzuheben bzw. durch die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ zu ersetzen (vgl. Maßgabe 2).

#### Eignung:

Das Plangebiet vereint viele, für die Realisierung des Logistikzentrums erforderlichen, Gunstfaktoren, wie eine flache Geländeoberfläche, ausreichende Flächenverfügbarkeit, die Lage an überörtlichen und überregionalen Hauptverkehrsachsen, eine vorhandene Erschließung sowie Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen.

Grundsatz 5.3-6 des RPM 2010 legt das Oberzentrum Marburg als gewerblichen Schwerpunkt der Teilregion fest. Hier soll schwerpunktmäßig die gewerbliche Entwicklung stattfinden. Darüber hinaus legt der Grundsatz 4.3-4 des RPM 2010 fest, dass Planungen und Maßnahmen der einen Gemeinde nicht andere Gemeinden in ihren Funktionen beeinträchtigen dürfen und die Planungen daher aufeinander abzustimmen sind.

Eine solche Abstimmung hat im Vorfeld der Antragstellung zwischen der Stadt Marburg und der Gemeinde Lahntal stattgefunden mit dem Ergebnis, dass die Stadt Marburg sich mit der Planung einverstanden erklärt, sofern keine Unternehmensteile von Marburg nach Lahntal verlegt werden.

In den **Vorranggebieten für Landwirtschaft** hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen (vgl. Ziel 6.3-1, RPM 2010). Insofern weicht das Vorhaben von diesem Ziel des RPM 2010 ab. Der Bereich wird derzeit intensiv ackerwirtschaftlich genutzt, nach dem Bodenviewer Hessen wird den Böden insgesamt eine mittlere Wertigkeit zugeordnet, wobei das Ertragspotential als *hoch*, Feldkapazität und Nitrat-Rückhaltevermögen jedoch als *gering* eingestuft werden. Das Plangebiet wird im Osten und im Westen von zwei bestehenden Gewerbegebieten und im Süden durch die B 62 begrenzt. Im Norden ist die Ortumgehung im Zuge der B 62 / B 252 im Bau. Das Plangebiet selbst ist demnach bereits durch bestehende Gewerbeentwicklungen sowie durch Versorgungsinfrastruktur und Verkehrsbänder (Bestand und Planung) vorgeprägt bzw. begrenzt. Für alle Grundstücke im Planbereich liegen verbindliche Zusagen zum Verkauf an die Gemeinde Lahntal vor. Nach Angaben der Antragstellerin sind die Flächen überwiegend verpachtet, wobei sechs Pächter und zwei Alteigentümer von dem Flächenentzug betroffen sind. Bei allen Landwirten handelt es sich um Landwirte im Nebenerwerb. Im Rahmen einer von der Gemeinde durchgeführten Informationsveranstaltung hat keiner der betroffenen Landwirte Bedenken geäußert oder die Bereitstellung von Ersatzflächen gefordert.

Durch den vorgesehenen Flächentausch (siehe Maßgabe 1) können die landwirtschaftlichen Flächen im Bereich des Friedhofs von Sterzhausen sowie im Osten von Goßfelden langfristig für die Landwirtschaft gesichert und so die beantragte Inanspruchnahme der Ackerflächen im Bereich „Spiegelshecke“ – zumindest auf planerischer Ebene – kompensiert werden. Die Tauschfläche (4 ha) im Osten von Goßfelden besitzt nach dem Bodenviewer Hessen ein nur mittleres Ertragspotenzial, während der Bereich „Spiegelshecke“ ein hohes Ertragspotenzial aufweist. Zusätzlich verzichtet die Gemeinde auf eine gut 7 ha große Fläche im Bereich um den Friedhof von Sterzhausen, der nach dem Bodenviewer ebenfalls ein „hohes Ertragspotenzial“ aufweist. Die teilweise geringere Wertigkeit der Tauschflächen soll so durch den Gesamtumfang der Tauschflächen (11 statt 9,5 ha) teilweise ausgeglichen werden.

In den **Vorbehaltsgelieten für besondere Klimafunktionen** sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und von Bebauung freigehalten werden. Planungen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden (vgl. Grundsatz 6.1.3-1, RPM 2010).

Der Planstandort liegt nördlich der Lahnaue und wird aufgrund seiner Lage innerhalb einer potenziellen Luftleitbahn gem. Klimafunktionskarte Hessen als *Vorbehaltsgeliet für besondere Klimafunktionen* festgelegt. In Hinblick auf die Funktion des östlichen Lahntals als Luftleitbahn sind gem. Landschaftsplan der Gemeinde Lahntal bereits die Ortslagen Goßfelden und Sarnau als Luftaustauschhindernisse zu betrachten. Der Planstandort liegt im Gegensatz zu den genannten Ortslagen in einem deutlichen Abstand zur Lahn und wird von dieser u.a. durch die B 62 getrennt, die eine lufthygienische Vorbelastung des Bereichs darstellt. Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen im Planbereich dienen zusätzlich auch der Frisch- bzw. Kaltluftproduktion, die durch die erforderliche Versiegelung durch das geplante Logistklager stark reduziert wird. Da aber zum jetzigen Zeitpunkt die konkrete Anordnung der Gebäude und die Höhe des Versiegelungsgrads noch nicht feststehen, sind konkrete Aussagen hinsichtlich der (regional-)klimatischen Auswirkungen noch nicht abschließend möglich. Die Antragstellerin hat daher zugesagt, im Rahmen der Bauleitplanung ein Klimagutachten vorzulegen, um durch ggf. erforderliche Maßnahmen auf der Durchführungsebene die Vereinbarkeit mit klimatischen Belangen sicherstellen zu können (vgl. Maßgabe 3).



Die **Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz** sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden (vgl. Grundsatz 6.1.4-12, RPM 2010). Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des Trinkwasserschutzgebiets für die Brunnen der Stadtwerke Marburg. So wird die mit dem Vorhaben einhergehende Flächenversiegelung zwar zu einer quantitativen Beeinträchtigung im Sinne einer reduzierten Grundwasserneubildung in diesem Bereich führen, bei Einhaltung der für das Trinkwasserschutzgebiet geltenden Schutzgebietsverordnung sind allerdings keine qualitativen Beeinträchtigungen zu erwarten. Diese Einschätzung wird auch im Rahmen der Trägerbeteiligung von den zuständigen Fachbehörden bestätigt.

In Ziel 5.4-6 des Regionalplans werden „**landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit regionaler Bedeutung und erheblicher Fernwirkung**“ benannt. Erhebliche optische Störungen ihrer landschaftsprägenden historischen Silhouetten und Ansichten sind nicht zulässig. Für die Umgebung des Vorhabens sind die Gesamtanlagen Lahntal-Caldern, Marburg und Wetter-Mellnau von Relevanz. Bei allen sind die zu schützenden Expositionen mit Norden und Süden angegeben. Die Antragstellerin kommt im Rahmen des Abweichungsantrags auf Grundlage einer durchgeführten Sichtachsenanalyse nachvollziehbar zu dem Ergebnis, dass aufgrund der großen Distanzen von mind. 6,5 km in Verbindung mit der dazwischenliegenden Kuppenlandschaft nicht mit erheblichen optischen Störungen der genannten landschaftsbestimmenden Gesamtanlagen durch die geplanten Hochregallager zu rechnen ist. Die im Rahmen des Abweichungsantrags erfolgte Überprüfung ist allerdings für eine abschließende Bewertung der optischen Beeinträchtigung durch das Landesamt für Denkmalpflege nicht ausreichend. Es hält eine Visualisierung des geplanten Gebäudekomplexes in Zusammenhang mit den angegebenen Sichtachsen im nachfolgenden Bauleitplanverfahren für erforderlich. Auch der *Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz* beim Landkreis Marburg-Biedenkopf fordert, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in der konkreten Bauleitplanung entsprechend zu würdigen. Um den Einwendungen der Träger öffentlicher Belange gerecht zu werden, sieht Maßgabe 4 entsprechende Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung vor.

Auch im Hinblick auf die nicht durch entsprechende regionalplanerische Festlegungen abgedeckten Schutzgüter kommt die Antragstellerin im Rahmen einer – der regionalplanerischen Maßstabsebene entsprechenden – Kurzprüfung zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf der örtlichen Ebene zu bewältigen sind:

- Hinsichtlich des Biotop- und Artenschutzes sind keine Restriktionen erkennbar, die nicht auf der nachfolgenden Bebauungsplan- und Ausführungsebene bewältigt werden können. Die Verluste an Biotopflächen können vorrangig in der Lahnaue ausgeglichen werden.
- Die Analyse des voraussichtlichen Schattenwurfs durch die geplanten Hochregallager hat ergeben, dass aufgrund der großen Entfernungen zu den nächstgelegenen Wohnsiedlungsflächen von mind. 400 m lediglich in den Sommermonaten unmittelbar vor Sonnenuntergang Teilverschattungen am Randbereich der Wohnbauflächen von Sarnau möglich sind.
- Um möglichen Konflikten hinsichtlich Lärmimmissionen begegnen zu können, wird im Zuge der Bauleitplanung ein Immissionsschutzgutachten vorgelegt.
- Der Planstandort liegt innerhalb eines Risikogebiets gem. Hochwasserrisikomanagementplan, was durch geeignete Bauweise zu berücksichtigen sein wird.

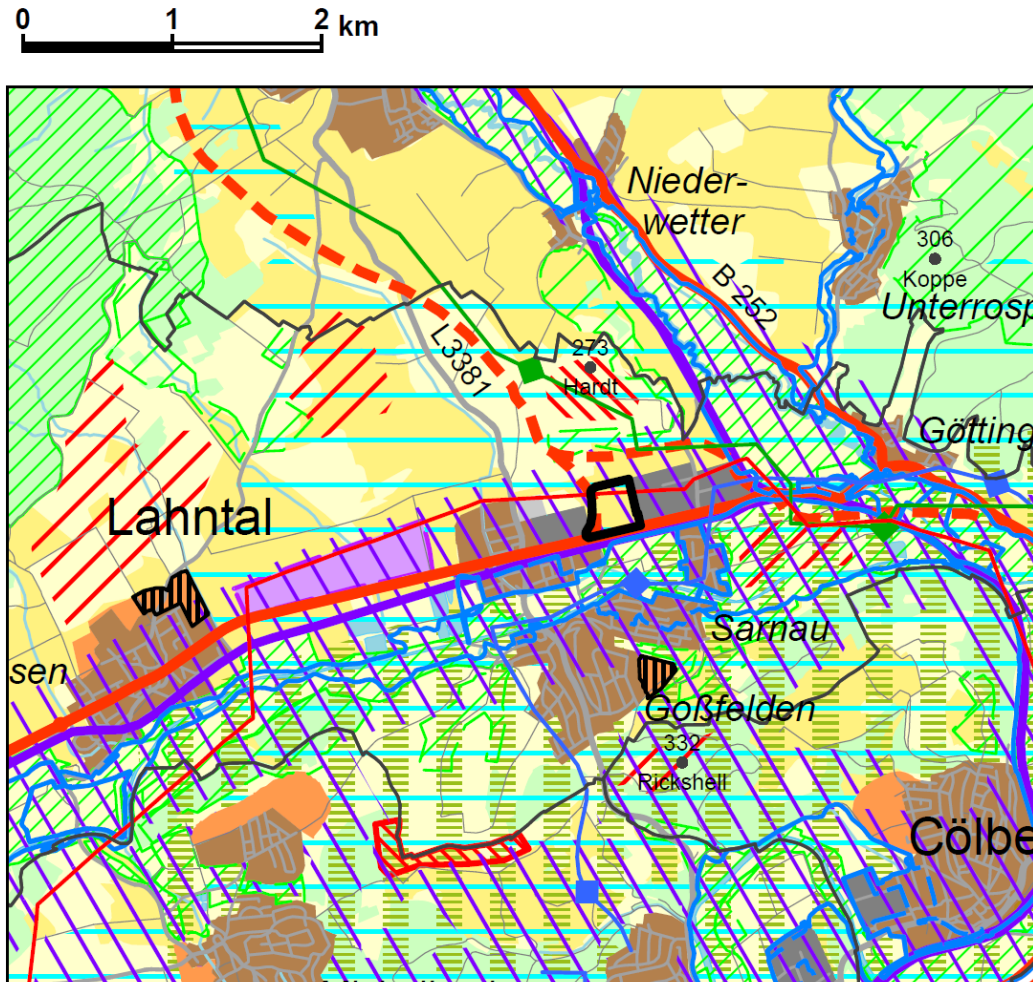
**Fazit:** Die Antragstellerin konnte nachvollziehbar darlegen, dass es zu dem beantragten Standort aufgrund des Anforderungsprofils der beiden Unternehmen CSL Behring und CSL Plasma im näheren Umfeld der Stammwerke in Marburg keine geeigneten Flächenalternativen gibt. Zudem ist der Eingriff in die örtliche Landwirtschaft mit keinen besonderen Härten verbunden und kann durch einen Flächenverzicht an anderer Stelle planerisch ausgeglichen werden. Auch im Hinblick auf die mit dem Vorhaben verbundene Standortsicherung zweier bedeutender Firmen in der Region in Verbindung mit der Schaffung zahlreicher Arbeitsplätze ist die beantragte Abweichung von den Zielen des RPM 2010 vertretbar.



In Vertretung

gez.

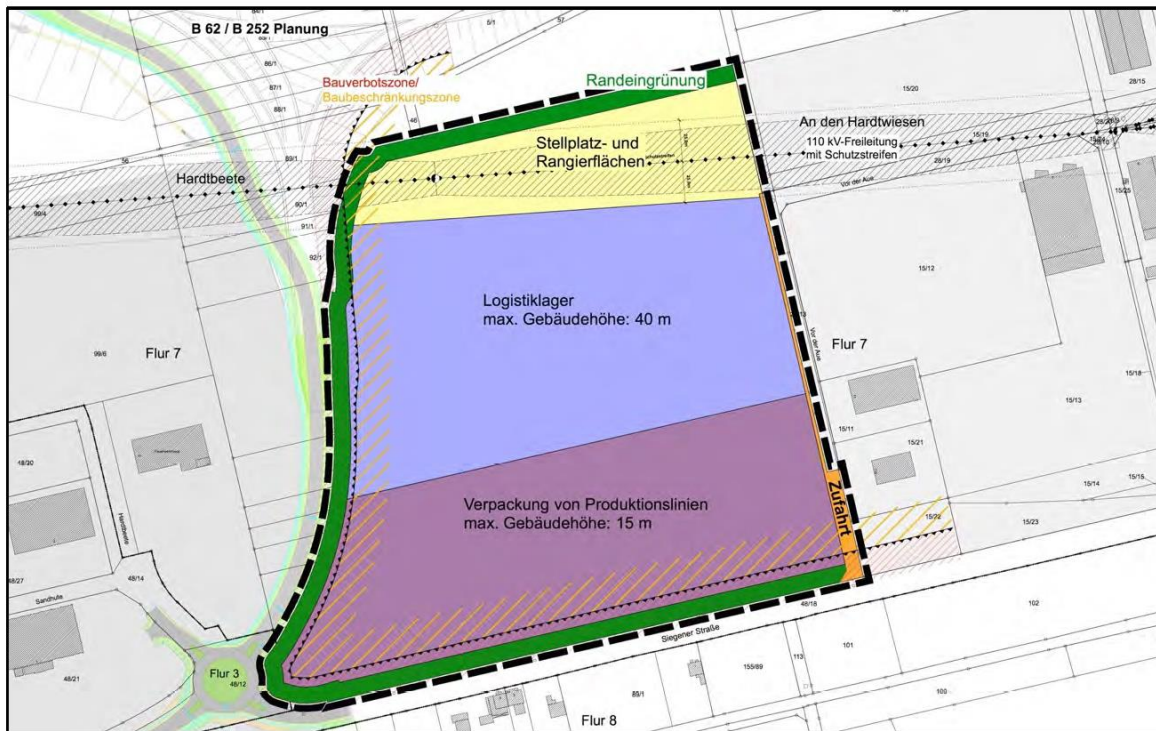
Rößler  
Regierungsvizepräsident

Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



-  Antragsfläche
-  Tauschflächen

Flächenkonzept gem. Abweichungsantrag vom 20.06.2017



Lage im Raum gem. Abweichungsantrag vom 20.06.2017

