

VORLAGE

DER OBEREN LANDESPLANUNGSBEHÖRDE AN DIE REGIONALVERSAMMLUNG

Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010);

Antrag der Stadt Limburg vom 10. August 2017 zwecks Ausweisung eines Gewerbe-, Misch- und Wohngebiets im Stadtteil Ahlbach

Anlage: 3 Karten

1. Antragsgegenstand

Die Stadt Limburg beantragt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Gewerbegebiets von ca. 3 ha Größe, eines Mischgebiets mit rd. 4 ha sowie eines Wohngebiets von knapp 1 ha im Süden von Ahlbach schaffen zu können. Der RPM 2010 legt für den Bereich *Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, Vorranggebiet Regionaler Grünzug* sowie *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* fest.

In den *Vorranggebieten für Landwirtschaft* hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen (vgl. Ziel 6.3-1, RPM 2010). In den *Vorranggebieten Regionaler Grünzug* hat die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumansprüchen (vgl. Ziel 6.1.2-1, RPM 2010). Insofern weicht das beantragte Vorhaben von den genannten Zielen ab.

2. Beschlussvorschlag

Die beantragte Abweichung von den Zielen des RPM 2010 wird gem. beigefügter Kartenausschnitte **zugelassen**.

Die Zulassung ergeht unter folgender Maßgabe:

Der im RPM 2010 als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* festgelegte Bereich westlich der Antragsfläche (siehe Karte 1) mit einer Größe von 12 ha steht nicht mehr für die Eigenentwicklung des Stadtteils Ahlbach zur Verfügung. Entsprechend der landwirtschaftlichen Eignung gelten hier die regionalplanerischen Festlegungen *Vorranggebiet für Landwirtschaft* sowie *Vorranggebiet Regionaler Grünzug*.

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

3. Antragsbegründung

Die Stadt Limburg begründet ihren Antrag wie folgt:

Bereits im Jahr 2004 wurde ein Zielabweichungsantrag zwecks bauleitplanerischer Ausweisung eines Gewerbegebiets zwischen der Ortslage von Ahlbach und der B 49 gestellt, der jedoch nicht zugelassen wurde. Begründet wurde die Ablehnung mit einem „nur sehr mittelbar“ festzustellenden Eigenbedarf sowie noch vorhandenen Gewerbeflächenpotenzialen innerhalb der Stadt Limburg. Zwischenzeitlich haben sich die Voraussetzungen geändert, die Stadt Limburg sieht aufgrund von Flächenknappheit gewerblicher Flächen sowie bestehender Nachfrage nach Wohn-, Misch und Gewerbeflächen erneut das Erfordernis für eine Zielabweichung.

Das nunmehr beantragte Plangebiet befindet sich südlich des Stadtteils Ahlbach im Bereich des bestehenden Sportplatzes und erstreckt sich bis zur B 49. Hier sollen ein Gewerbegebiet (3 ha) und ein Wohn- und Mischgebiet (1 bzw. 4 ha) mit der Möglichkeit der Ansiedlung eines bisher in Ahlbach nicht vorhandenen Nahversorgers entwickelt werden (s. Karte 2). Es ist planerisches Ziel der Stadt, die Stadtteile weiterhin lebens- und funktionsfähig zu halten. Dazu gehört – neben Maßnahmen zur Erhaltung der Ortskerne – auch eine bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauflächen, um Bauwillige im Stadtteil zu halten. Der Großteil der in Ahlbach bestehenden Gewerbebetriebe besteht aus klein- und mittelständischen Handwerks- und Handelsbetrieben, deren Entwicklung meist aus dem eigenen Wohngrundstück heraus startete. Im Hinblick auf den Bedarf an gewerblichen Grundstücken ist es vor diesem Hintergrund erforderlich, den Familienbetrieben eine Zukunft innerhalb des Stadtteils Ahlbach zu ermöglichen. Konkret liegen der Stadt bereits Anfragen von in Ahlbach ansässigen Gewerbebetrieben vor. Die Anfragen stammen von mittelständischen Gewerbe- und Handwerksbetrieben, vorwiegend aus dem Bausektor (Gerüstbau, Verputzer, Hoch- und Tiefbau, etc.), die durchschnittlich jeweils rd. 0,2 bis 0,3 ha Betriebsfläche benötigen. Weiterhin besteht eine konkrete Nachfrage eines Landmaschinenherstellers, der zur Neuausrichtung seines deutschlandweiten Betriebsnetzes in Limburg rd. 1,5 ha Betriebsfläche benötigt und für den sich die Fläche aufgrund der Nähe zur Bundesstraße und der hervorragenden Erreichbarkeit für landwirtschaftliche Fahrzeuge in besonderem Maße eignet. Darüber hinaus werden an die Stadt regelmäßig Anfragen von Gewerbebetrieben aus den unterschiedlichsten Bereichen, wie Handwerk, Agrarsektor, Logistik und Handel herangetragen, die aus Gründen der Flächenknappheit immer wieder abgelehnt werden müssen.

Des Weiteren ist seitens der Ahlbacher Bevölkerung auch ein Bedarf an Wohnbauflächen zu verzeichnen. Der Stadt Limburg liegen aktuell ca. 40 Interessensbekundungen für Wohnbaugrundstücke in Ahlbach vor. Auch unter Berücksichtigung einzelner Baulücken im bebauten Bereich kann dieser Bedarf bei Weitem nicht gedeckt werden, zumal aufgrund der Eigentumsverhältnisse (private Eigentümer) die tatsächliche Flächenverfügbarkeit nicht gegeben ist. Im Zusammenhang mit den aktuell vorliegenden Anfragen für Wohnbaugrundstücke ist zu erwarten, dass ein Großteil der geplanten Mischgebietsfläche kurzfristig entwickelt und bebaut werden kann. Diese Erwartung resultiert aus der realistischen Annahme, dass rd. die Hälfte der Anfragen nach Wohnbebauung (ca. 1 ha Flächenbedarf), Anfragen von vier Betrieben aus dem Bausektor (rd. 1,2 ha Flächenbedarf) sowie fünf Betrieben aus dem Dienstleistungs- und Gastgewerbesektor (rd. 0,7 ha Flächenbedarf) kurzfristig realisiert werden können.

4. Anhörungsverfahren

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

Die Nachbarkommunen **Beselich, Brechen, Hünfelden** und **Villmar** haben keine Einwände. Die Gemeinde **Elz** sowie die Städte **Hadamar** und **Runkel** haben keine Stellungnahmen abgegeben. Auch seitens der Verbandsgemeinde **Diez** wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Der **Kreisausschuss des Landkreises Limburg-Weilburg – Amt für den ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz** trägt Bedenken gegen die Ausweisung eines Gewerbe-, Misch- und Wohngebiets im Stadtteil Ahlbach vor. Inhaltlich schließt sich das Amt für den ländlichen Raum der Stellungnahme des Dezernats 51.1 – Landwirtschaft des Regierungspräsidiums Gießen an (siehe unten). Es wird auf die vor wenigen Jahren in der Nachbargemarkung Offheim erfolgte Neuausweisung von Gewerbeflächen mit dem erheblichen Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen in vergleichbarer Güte verwiesen. Die aktuelle Planung würde drei Haupterwerbslandwirte betreffen, die 5,78 ha, 2,04 ha und 0,66 ha verlieren würden; in der Summe 8,48 ha.

Das **Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie** weist darauf hin, dass im Plangebiet mit wechselnden Untergrundverhältnissen gerechnet werden muss; es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen sowie Baugrubenabnahmen durch ein Ingenieurbüro empfohlen. Außerdem liegt der Planbereich in der Zone III des Trinkwasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlagen der Stadt Runkel. Bei Einhaltung der für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken.

Hessen Mobil äußert keine grundsätzlichen Bedenken, weist jedoch darauf hin, dass eine neue Straßenanbindung der Antragsfläche zur nahegelegenen Anschlussstelle Ahlbach der B 49 einen ausreichenden Abstand einhalten sollte. Ebenso ist die Zufahrt des unmittelbar benachbarten Pendlerparkplatzes zu beachten. Ein direkter Anschluss an die B 49 ist nicht geplant und seitens Hessen Mobil auch nicht zustimmungsfähig. Darüber hinaus gilt in einem 20 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand die straßenrechtliche Bauverbotszone, der sich die 20 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone anschließt. Durch die Planung darf sich keine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der B 49 und der L 3063 ergeben. Die geeignete Anbindung der Antragsfläche an den öffentlichen Personennahverkehr wie auch die sichere Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer sollte gewährleistet und in der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Seitens der **Industrie- und Handelskammer Limburg** wird der Antrag der Stadt Limburg unterstützt. Für die Zulassung spreche zum einen die bestehende Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen, zum anderen die Flächenknappheit gewerblicher Flächen in Limburg. Außerdem solle in dem zu überplanenden Gebiet ein Nahversorger angesiedelt werden, um die Versorgungssituation im Stadtteil Ahlbach zu verbessern. Limburg sei auch aufgrund seiner günstigen Verkehrsanbindung ein starker Wirtschaftsstandort, der aufgrund der Ansiedlung und Erweiterung von Unternehmen – in starker Konkurrenz zum Ballungsraum Rhein-Main – viele Arbeitsplätze für den ländlichen Raum biete. Um eine weiterhin positive Entwicklung zu sichern, benötige Limburg eine ausreichende Verfügbarkeit qualitativ geeigneter Gewerbeflächen und ein ausreichendes arbeitsortnahes Wohnflächenangebot. Die konkrete Flächenpla-

nung sei ein wichtiger Beitrag, um der Stadt Limburg ein angemessenes gewerbliches Entwicklungspotential zu schaffen.

Das Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung HessenARCHÄOLOGIE – bringt keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vor. Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz aufzunehmen. Das **Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege** – hat keine Stellungnahme abgegeben.

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Das **Dezernat 31 – Bauleitplanung** weist darauf hin, dass der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Limburg den Bereich des bestehenden Sportplatzes – entsprechend der bisherigen kommunalen Planungen – als Wohn- bzw. Gemischte Baufläche und den südlich angrenzenden Bereich als „Grünfläche – Sportplatz“ darstellt (55. FNP-Änderung, 2012). Ein Bebauungsplan liegt für diesen Bereich nicht vor. Der übrige Bereich bis zur B 49 wird als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Planungsabsicht der Stadt Limburg erfordert daher eine Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans. Die Standortwahl wird im Abweichungsantrag aus städtebaulicher Sicht nachvollziehbar begründet und die durchgeführte Alternativenprüfung wird dokumentiert. Den städtebaulichen Belangen im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB wird durch die siedlungsstrukturelle Abrundung der Ortslage in diesem Bereich angemessen Rechnung getragen. Auch die Notwendigkeit der Flächenneuanspruchnahme für Siedlungszwecke wird im Abweichungsantrag substantiiert begründet; insbesondere werden auch die Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung (§ 1a Abs. 2 S. 4 BauGB) nachvollziehbar dargelegt. Die bedarfsorientierte Ausweisung von Gewerbeflächen für ortsansässige Betriebe ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, zumal keine innerörtlichen Flächen für eine gewerbliche Entwicklung vorhanden und nach dem wirksamen Flächennutzungsplan bisher auch keine gewerblichen Bauflächen im Stadtteil Ahlbach ausgewiesen sind. Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht bestehen daher keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Ausweisung eines Gewerbe-, Misch- und Wohngebiets. Hinsichtlich der geplanten gewerblichen Bauflächen sollte jedoch – im Sinne einer „Eigenentwicklung“ des Stadtteils (Eigenbedarf ortsansässiger Betriebe) – tatsächlich nur die Ansiedlung bzw. Betriebsverlagerung ortsansässiger Betriebe und keine Neuansiedlung von Gewerbebetrieben ohne örtlichen Bezug angestrebt werden. Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte durch das geplante Nebeneinander von sportlichen Nutzungen (bestehender Sportplatz) sowie Wohnen und Gewerbe im Plangebiet sind im Rahmen der durchzuführenden Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen und abschließend zu regeln.

Aus Sicht des **Dezernats 41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung** bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass die betroffenen Flächen innerhalb der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Trinkwassergewinnungsanlage Obertiefenbach der Gemeinde Beselich liegt. Die Schutzbestimmungen dieser Wasserschutzgebietsanordnung sind zu beachten.

Seitens des **Dezernats 41.3 – Kommunales Abwasser, Gewässergüte** kann nur dann zugestimmt werden, wenn die geplanten Siedlungsflächen im Trennsystem entwässert werden. Über ein Regenrückhaltebecken mit integrierter Regenwasserbehandlung darf nur der natürliche Abfluss von ca. 3,0 l/s x ha eingeleitet werden.

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

Seitens des **Dezernats 43.1 – Immissionsschutz I** bestehen aus Sicht der Lärmaktionsplanung Bedenken gegen die Festsetzung eines Mischgebiets direkt an der B 49. Es ist davon auszugehen, dass hier die Auslösewerte der Lärmaktionsplanung überschritten werden und dadurch ein neuer Lärmkonfliktpunkt entsteht. Alternativ könnte die gesamte Fläche an der B 49 als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Auch das **Dezernat 43.2 – Immissionsschutz II** macht darauf aufmerksam, dass aufgrund der Lage des Gebiets Lärmkonflikte entstehen können, die einen erhöhten aktiven Lärmschutz für das geplante Gebiet bedeuten. Es sind Flächen für diese „ortsfesten Lärmschutzmaßnahmen“ erforderlich und einzuplanen.

Von **Dezernat 44.1 – Bergrecht** erfolgt der Hinweis, dass der Planungsbereich innerhalb eines bestätigten und mehrerer erloschener Bergwerksfelder liegt. Laut den vorliegenden Unterlagen hat jedoch nur der Abbau der Phosphoritgrube Ahlbach-Dern im Bereich der Planung stattgefunden. Im Bereich des Flurstücks 125 ist westlich der B 49 mit rund 10 m tiefen Schächten und Strecken zu rechnen.

Das **Dezernat 51.1 – Landwirtschaft** trägt Bedenken gegen die Planung vor. Bei der betroffenen Fläche würden ausschließlich hervorragende Ackerböden des Limburger Beckens in Anspruch genommen. Die Standorteignungskarte des Landes Hessen weise die Böden mit A1 und E1 aus. Der Agrarplan Mittelhessen aus dem Jahr 2009 weist in seiner Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen die Stufe 1a und damit die höchste Bedeutung für die Sicherstellung der landwirtschaftlichen Bodennutzung aus. Der Verlust von 8,6 ha landwirtschaftlicher Fläche dieser Güte würde einen erheblichen Eingriff in die örtliche Agrarstruktur bedeuten. Im Agrarplan Mittelhessen wird insbesondere für den Raum Limburg eine sehr hohe Nachfrage landwirtschaftlicher Betriebe nach Pachtland ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund sollte überprüft werden, inwiefern auf diesen Grundstücken wirtschaftende Vollerwerbslandwirte betroffen sind. Die seitens der Antragstellerin vorgeschlagenen Tauschflächen verfügen überwiegend über geringe bis mittlere und nur zu einem geringen Anteil über hohe bzw. sehr hohe Bodenfunktionalität. Die Antragsfläche hingegen verfügt ausschließlich über eine hohe bis sehr hohe Bodenfunktionalität. Daher erscheint es durchaus fraglich, ob die zwar größere „Tauschfläche“ die Antragsfläche tatsächlich kompensieren kann.

Die beteiligten Dezernate

- 41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz,**
- 42.1 – Industrielle Abfallwirtschaft, Abfallvermeidung,**
- 53.1 – Obere Forstbehörde** sowie
- 53.1 – Obere Naturschutzbehörde**

haben weder Bedenken noch Hinweise vorgebracht.

5. 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 – zumindest teilweise – 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. Im vorliegenden Fall beantragt die Stadt Limburg die Ausweisung eines Gewerbegebiets von ca. 3 ha sowie eines Mischgebiets mit ca. 4 ha, das ca. zur Hälfte ebenfalls gewerblich genutzt werden soll.

Der RPM 2010 legt für den nicht zentralen Stadtteil Ahlbach keine *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe* fest, auch auf bauleitplanerischer Ebene stehen keine Bauflächen für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung. Da im Rahmen des beantragten Vorhabens nicht nur eine bedarfsgerechte Eigenentwicklung von in Ahlbach bereits ansässigen Betrieben verfolgt wird, sondern auf rund 1,5 ha auch die Neuansiedlung eines Landmaschinenherstellers, ist die Suche nach Gewerbeflächenpotenzialen für diese Neuansiedlung auf das gesamte Limburger Stadtgebiet auszuweiten. Der RPM 2010 weist für die Gesamtstadt zahlreiche *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Bestand* aus, so u.a. im Stadtteil Offheim („nördlich Kapellenstraße“), in Dietkirchen („Dietkircher Höhe“), nordöstlich von Staffel („Elzer Straße“), im Südwesten der Innenstadt („Industriestraße/Jahnstraße“), östlich Eschhofen („Dietkircher Straße“) sowie im Bereich des ICE-Bahnhofs („Dienstleistungsbereich am ICE-Bahnhof“). *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung* legt der RPM im nördlichen Anschluss an das Gewerbegebiet „nördlich Kapellenstraße“ in Offheim (33 ha) sowie in Eschhofen (4 ha) fest. Im Hinblick auf die noch vorhandenen Gewerbeflächenpotenziale hat die Stadt Limburg eine umfangreiche Bestandserhebung im Rah-

men des Abweichungsantrags vorgenommen. So ist im Gewerbegebiet „Dietkircher Höhe“ lediglich ein städtisches Gewerbegrundstück vorhanden, das mit 0,4 ha zu klein für die Ansiedlung des Landmaschinenherstellers ist. Laut Abweichungsantrag sind im ICE-Gebiet zwar potenziell noch städtische Gewerbeflächen vorhanden, der Bereich soll jedoch als Dienstleistungsbereich für Betriebe des tertiären und quartären Sektors entwickelt werden und kommt daher nicht für die Ansiedlung eines Landmaschinenherstellers in Frage. Dieses städtische Planungskonzept kann nachvollzogen werden, ein Blick auf die bisher dort vorhandenen Unternehmen wie Hotel, Logistikzentrum der Krankenhausgesellschaft St. Vincenz oder Amt für Bodenmanagement bestätigt das primär dienstleistungsbezogene Profil dieses Gewerbegebiets. Zudem ist die Stadt Limburg im RPM 2010 als gewerblicher Schwerpunkt ausgewiesen (vgl. Grundsatz 5.3-6) und sollte daher Möglichkeiten besitzen, den konkreten Anforderungsprofilen ansiedlungswilliger Unternehmen gerecht werden zu können. Ein Landmaschinenhersteller mit primär landwirtschaftlich geprägten Kundenkreis würde diese in dem ICE-Dienstleistungsbereich einerseits nicht angemessen erreichen können und wäre andererseits auch kein passender Besatz für ein Dienstleistungszentrum mit entsprechendem Flächenprofil. Weiteres Potenzial für die Ausweitung von gewerblichen Bauflächen gibt es derzeit erkennbar nur in dem *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* im Stadtteil Offheim (Erweiterung „Nördlich der Kapellenstraße“). Hier befindet sich allerdings der größte Flächenanteil noch in privatem Eigentum, davon ein landwirtschaftlicher Betrieb der mit etwa 10 ha eigenbewirtschafteter Fläche nebst aufstehender Maschinenhalle besonders betroffen ist. In Anbetracht dieser konkreten Situation vor Ort ist der Bedarf des Stadtteils Ahlbach für die Antragsfläche nachvollziehbar begründet und geht ohnehin lediglich im Fall der geplanten Neuansiedlung des Landmaschinenherstellers über den ihm zustehenden Eigenbedarf hinaus. Zudem bewegt sich die Flächengröße mit 5 ha (3 ha Gewerbegebiet und ca. 50 % des Mischgebiets mit einer Größe von 4 ha) in einer Größenordnung, die für einen nicht zentralen Ortsteil eines gewerblichen Schwerpunkts als angemessen bezeichnet werden kann.

Der RPM 2010 sieht für den Stadtteil Ahlbach weder *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung* noch *Vorranggebiete Siedlung Planung* vor. Im Übrigen Stadtgebiet sind, wie vorstehend aus dem Alternativenvergleich ersichtlich, keine geeigneten Tauschflächen innerhalb von *Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Planung* vorhanden. Insofern schlägt die Antragstellerin als Tauschfläche den landwirtschaftlich genutzten Bereich südwestlich von Ahlbach mit einer Größe von 12 ha vor (s. Karte 1). Dieser Bereich wird langfristig nicht mehr für eine (gewerbliche) Eigenentwicklung des Stadtteils zur Verfügung stehen (vgl. Maßgabe 1). Diese Tauschfläche ermöglicht auf regionalplanerischer Ebene auch die Kompensation der Inanspruchnahme des *Vorranggebiets für Landwirtschaft* und des *Vorranggebiets Regionaler Grünzug* (s.u.).

Im Hinblick auf die Eignung der Antragsfläche ist anzumerken, dass das Vorhaben ein räumliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten ermöglichen soll. Als städteplanerisches Ziel wird die Integration dieses Gebiets durch einen abgestuften Übergang von der gewerblich Nutzung an der B 49 über eine Mischnutzung hin zur westlich und nördlich anschließenden Wohnnutzung verfolgt (s. Karte 2). Hinzu kommt, dass sich der Stadtteil Ahlbach aufgrund seines durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägten Umfelds und der guten Anbindung an die B 49 für die Ansiedlung eines Landmaschinenhandels grundsätzlich sehr gut eignet.

Da der Stadtteil Ahlbach derzeit über keinen Lebensmittelmarkt verfügt, sollen im beantragten Mischgebiet auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmittelmarkts geschaffen werden. Das Vorhaben stellt eine erhebliche Verbesserung der wohnnahen Grundversorgung der Ahlbacher Bevölkerung dar und ist daher aus raumordnerischer Sicht zu begrüßen (vgl. Grundsatz

5.4-1, RPM 2010). Auch das Einzelhandelskonzept der Stadt Limburg (BBE, 2010) konstatiert für den Stadtteil Ahlbach ein defizitäres Nahversorgungsangebot.

Darüber hinaus liegen der Stadt Limburg aktuell ca. 40 Interessensbekundungen für Wohnbaugrundstücke im Stadtteil Ahlbach vor. Den Antragsunterlagen ist zu entnehmen, dass innerhalb der Ortslage zwar grundsätzlich Nachverdichtungspotenziale vorhanden sind, es sich dabei allerdings nur um einzelne Baulücken und Nachverdichtungspotenziale in zweiter Reihe ohne adäquate Erschließungsmöglichkeiten handelt. Die Flächen befinden sich zudem mit Ausnahme eines Grundstücks ausschließlich in privatem Eigentum.

Darüber hinaus sollen in dem beantragten Mischgebiet Erweiterungsoptionen für die in Ahlbach ansässigen klein- und mittelständischen Handwerks- und Handelsbetriebe geschaffen werden. So liegen der Stadt bereits konkrete Anfragen erweiterungswilliger mittelständischer Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie von Betrieben aus dem Dienstleistungs- und Gastgewerbebereich vor, die insgesamt einen konkreten Flächenbedarf von ca. 2 ha begründen.

Die gesamte Planung umfasst zwar knapp 9 ha, Ziele der Raumordnung (hier: *Vorranggebiet für Landwirtschaft* und *Vorranggebiet Regionaler Grünzug*) sind allerdings mit nur 7 ha betroffen. Somit entspricht die Inanspruchnahme von ca. 2 ha den Zielen des Regionalplans, der für nicht-zentrale Ortsteile grundsätzlich eine Eigenentwicklung (bis 5 ha) in den *Vorbehaltsgeländen für Landwirtschaft* im Anschluss an die bebaute Ortslage vorsieht (vgl. Ziele 5.2-4, 5.3-3, 6.3-3, RPM 2010).

Vor diesem Hintergrund wurden im Rahmen der Alternativenprüfung auch sämtliche *Vorbehaltsgelände für Landwirtschaft* im Anschluss an die bebaute Ortslage von Ahlbach auf ihre Eignung und Entwicklungsfähigkeit hin untersucht und bewertet (vgl. Karte 3). Die Antragstellerin kann im Rahmen dieser Analyse nachvollziehbar darlegen, dass die Bereiche im südwestlichen, westlichen und nördlichen Anschluss an die Ortslage (kurzfristig) nicht für eine Siedlungserweiterung zur Verfügung stehen bzw. dafür auch nicht geeignet sind.

So befinden sich südwestlich der Ortslage landwirtschaftliche Flächen im privaten Eigentum, die daher kurzfristig nicht zur Verfügung stehen. Hier befindet sich außerdem der zum Großteil verrohrte „Bach vom Urselthaler Hof“, der freigelegt und renaturiert werden soll. Darüber hinaus wurde mit der 55. Änderung des Gesamtflächennutzungsplans die in diesem Bereich geplante Siedlungserweiterung bereits zurückgenommen, mit dem Ziel hier dauerhaft Flächen für die örtliche Landwirtschaft sicherzustellen.

Im nordwestlichen Anschluss an die Ortslage findet sich der stillgelegte, als Naturschutzgebiet ausgewiesene Basaltbruch mit Abgrabungsgewässer und angrenzendem Grünland. Im südwestlichen Anschluss an das Schutzgebiet sollen sich Grünlandnutzungen etablieren, die als Grünverbindung entlang des Ahlbachs fungieren sollen (s. Karte 3). Auf eine Bebauung dieses Bereichs soll daher aus landschaftspflegerischen Gesichtspunkten verzichtet werden.

Im westlichen Anschluss an Ahlbach existiert ein Haupterwerbslandwirt, der bei Realisierung einer Siedlungserweiterung erheblich beeinträchtigt würde. Durch die westlich an der Ortslage vorbeiführenden Hochspannungsfreileitung (110 kV) wäre auch die Wohnqualität in diesem Bereich gemindert.

Nördlich der Ortslage von Ahlbach existieren ein Kleingartengebiet, der Friedhof, die Grillhütte sowie großzügig begrünte und bewaldete Flächen. Diese Bereiche werden

von der ansässigen Bevölkerung als Naherholungsgebiete genutzt und sollen nach Auffassung der Antragstellerin auch gemäß landschaftsplanerischer Vorgaben als solche weiterentwickelt werden.

In nördlicher Verlängerung dieser Naherholungsbereiche befindet sich der zweite Haupterwerbslandwirt, dessen Bewirtschaftungsmöglichkeiten durch eine Siedlungserweiterung erheblich eingeschränkt würden. Weiterhin weist die Antragstellerin darauf hin, dass der Norden von Ahlbach einer der höchsten Punkte der Gesamtstadt darstellt und die notwendigen Erschließungsmaßnahmen entsprechend hoch sind, so dass auch in finanzieller Hinsicht eine Siedlungserweiterung in diesem Bereich nicht als sinnvoll angesehen wird.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Stadt Limburg im Rahmen des Abweichungsantrags den Bedarf an der Antragsfläche nachvollziehbar begründet und darlegt, warum keine sinnvollen bzw. kurzfristig realisierbaren Alternativen zur Verfügung stehen.

In den **Vorranggebieten für Landwirtschaft** hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen (vgl. Ziel 6.3-1, RPM 2010). Insofern weicht das Vorhaben in einer Größenordnung von 7 ha von diesem Ziel ab. Der Bereich wird derzeit intensiv ackerwirtschaftlich genutzt, die für die landwirtschaftliche Vorrangfestlegung maßgebliche „Standortkarte von Hessen“ spricht der Fläche eine gute Eignung als Acker (A1 – höchste Kategorie) zu. Der Bereich wird derzeit von drei Haupterwerbslandwirten bewirtschaftet, der mit knapp 6 ha am stärksten betroffene Landwirt wurde nach Auskunft der Antragstellerin bereits zu einem großen Teil mit alternativen Flächen aus dem städtischen Pool zum Ausgleich bedacht.

Um auf raumordnerischer Ebene perspektivisch den Wegfall eines *Vorranggebiets für Landwirtschaft* ausgleichen zu können, soll der 12 ha große und im RPM 2010 derzeit als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* festgelegte Bereich am südwestlichen Ortsrand von Ahlbach künftig als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* ausgewiesen und so langfristig für die Landwirtschaft gesichert werden. Wie die Antragsfläche besitzt auch dieser Bereich nach der Standortkarte von Hessen eine gute Eignung als Acker (A1). Auch die Bodenertragszahlen sind im Durchschnitt in beiden Bereichen als gleich hoch (~70) zu bewerten.

Zusammengefasst kann – in Anerkennung der mit 12 ha etwas größeren Tauschfläche – aus raumordnerischer Sicht die beantragte Inanspruchnahme eines *Vorranggebiets für Landwirtschaft* als vertretbar bezeichnet werden. Die für die landwirtschaftliche Vorrangfestlegung maßgebliche „Standortkarte von Hessen“ spricht auch der Tauschfläche eine gute Eignung als Acker (A1 – höchste Kategorie) zu, so dass – entgegen den vorgetragenen Bedenken der Oberen Landwirtschaftsbehörde im Hinblick auf die Tauschfläche – aus regionalplanerischer Sicht die Flächen in ihrer Güte gleich zu gewichten sind.

In den **Vorranggebieten Regionaler Grünzug** hat die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumansprüchen. Die Funktionen des *Vorranggebiets Regionaler Grünzug* dürfen durch die Landschaftsnutzung nicht beeinträchtigt werden, Planungen und Maßnahmen, die zu einer Zersiedelung, zu einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, der Freiraumerholung oder des Wasserhaushalts bzw. zu einer ungünstigen Veränderung der klimatischen oder lufthygienischen Verhältnisse führen können, sind nicht statthaft (Ziel 6.1.2-1, RPM 2010).

Eine Zersiedelung oder eine Beeinträchtigung der Gliederung des Siedlungsgebiets ist im vorliegenden Fall nicht zu befürchten, da die Antragsfläche unmittelbar an den Ortsrand von Ahlbach angrenzt. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und liegt an der B 49, sodass ihre Funktion für die Naherholung ebenfalls relativ gering ist. Diese findet nach Aussage der Antragstellerin vorrangig nördlich der Ortslage (Käfernberg) sowie in Richtung des Urselthaler Hofs statt. Das Vorhaben liegt innerhalb einer Trinkwasserschutzzone III, steht aber den Ge- und Verboten der Schutzgebietsverordnung nicht entgegen. Die erforderliche Flächenversiegelung führt jedoch zu einer geringeren Versickerungsrate und damit zu einer reduzierten Grundwasserneubildung in diesem Bereich. Eine ungünstige Veränderung der klimatischen oder lufthygienischen Verhältnisse durch das Vorhaben ist nicht zu besorgen. So dient die Ackerfläche zwar grundsätzlich der Kaltluftbildung, diese fließt allerdings nicht in Richtung Wohnbebauung ab und kann damit keinen Beitrag zur Durchlüftung der Ortslage leisten.

Entsprechend Ziel 6.1.2-2 ist eine Inanspruchnahme des *Vorranggebiets Regionaler Grünzug* ausnahmsweise möglich, wenn andere Gründe des Wohls der Allgemeinheit überwiegen und ein entsprechender Funktionsausgleich stattfindet. Das Vorhaben dient der langfristigen Sicherung von Gewerbetreibenden vor Ort sowie der Verbesserung bzw. Etablierung einer bisher nicht vorhandenen Grundversorgung in Ahlbach und dient insofern auch dem Allgemeinwohl. In Absprache mit der antragstellenden Stadt kann der erforderliche Ausgleich durch den bereits beschriebenen Flächentausch im Südwesten der Ortslage erfolgen (siehe Maßgabe 1 sowie Karte 1). Dieser Bereich wird der Stadt künftig nicht mehr für eine Eigenentwicklung zur Verfügung stehen, sondern langfristig die Funktionen des Regionalen Grünzugs übernehmen können. Die Tauschfläche stellt sich derzeit ähnlich strukturiert wie die Antragsfläche dar, wird aber durch die geplante Renaturierung künftig eine landschaftliche Aufwertung und damit bessere Eignung für die Naherholung erfahren.

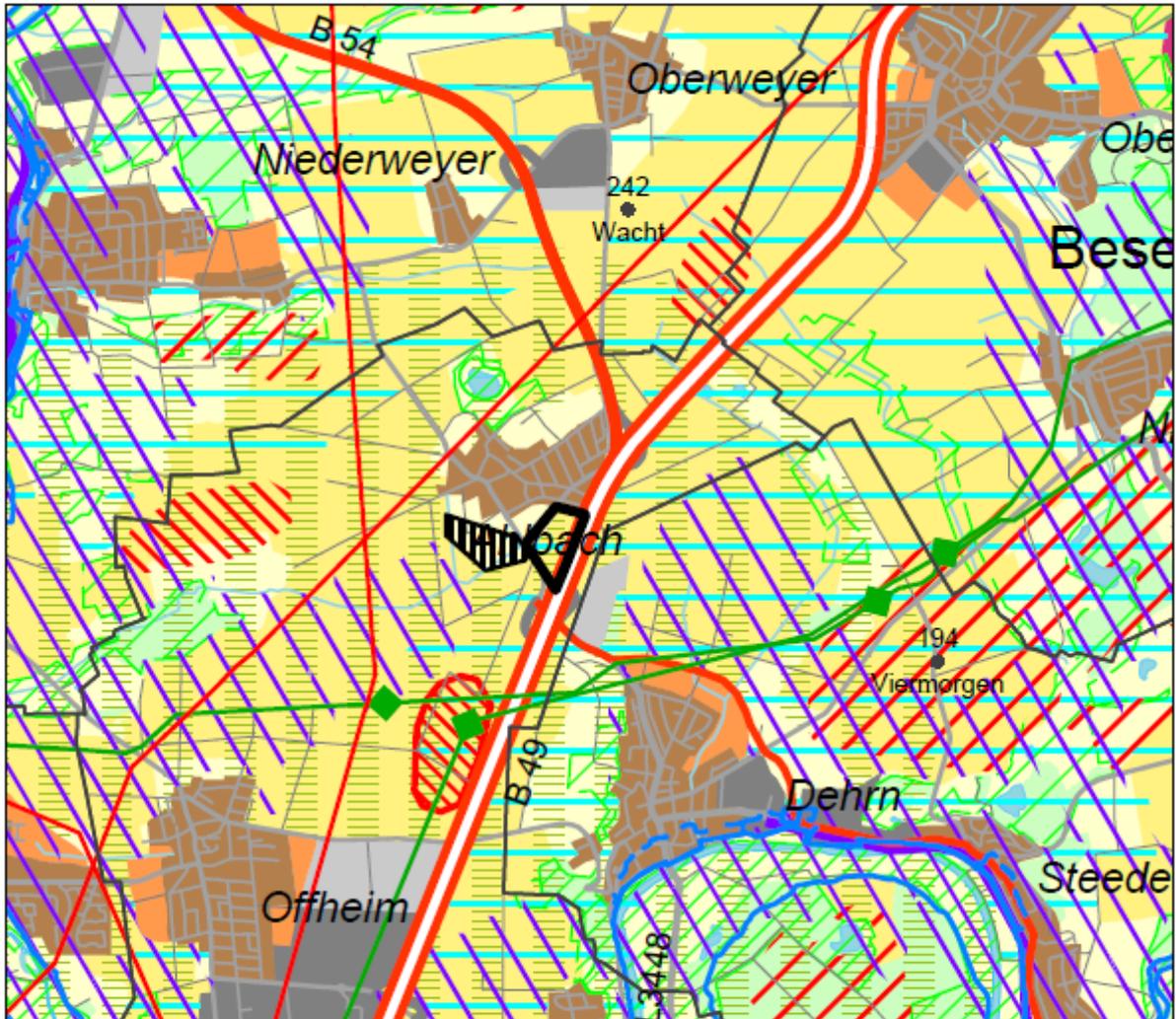
Die **Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz** sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden (vgl. Grundsatz 6.1.4-12, RPM 2010). Das Plangebiet liegt innerhalb einer Trinkwasserschutzzone III. Bei Beachtung der entsprechenden Schutzgebietsverordnung können qualitative Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Diese Einschätzung wird auch im Rahmen der Trägerbeteiligung von den zuständigen Fachbehörden geteilt.

Im Hinblick auf die nicht durch entsprechende regionalplanerische Festlegungen abgedeckten naturschutzfachlichen Belange 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. So ist der Planbereich aufgrund der umliegenden Straßen und der angrenzenden Wohnbebauung für Tiere des Offenlandes nur eingeschränkt nutzbar. Durch die intensive Nutzung ist die Fläche auch nicht für Insekten und andere Kleinlebewesen von Bedeutung. Mit seltenen oder geschützten Arten ist im Geltungsbereich nicht zu rechnen. Eine detaillierte artenschutzfachliche Betrachtung erfolgt im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung. Der entlang der Jahnstraße bestehende Gehölzstreifen ist als wertvolles Biotop zu bewerten und im Rahmen der Bauleitplanung planungsrechtlich zu sichern. Im Landschaftsplan der Stadt Limburg werden die betroffenen Flächen des Plangebiets als Biotope mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung bewertet. Landschaftspflegerische Maßnahmen sind im Landschaftsplan für das Plangebiet nicht vorgesehen.

Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte durch das geplante Nebeneinander von sportlichen Nutzungen (bestehender Sportplatz) sowie Wohnen und Gewerbe im Plangebiet sind im Rahmen der durchzuführenden Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen und abschließend zu regeln. So könnte durch eine andere Anordnung des Gewerbegebiets auch dem Hinweis des Fachdezernats Immissionsschutz Rechnung getragen werden, das aus Sicht der Lärmaktionsplanung Bedenken gegen die Festsetzung eines Mischgebiets direkt an der B 49 vorbringt.

Dr. Ullrich
Regierungspräsident

Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010

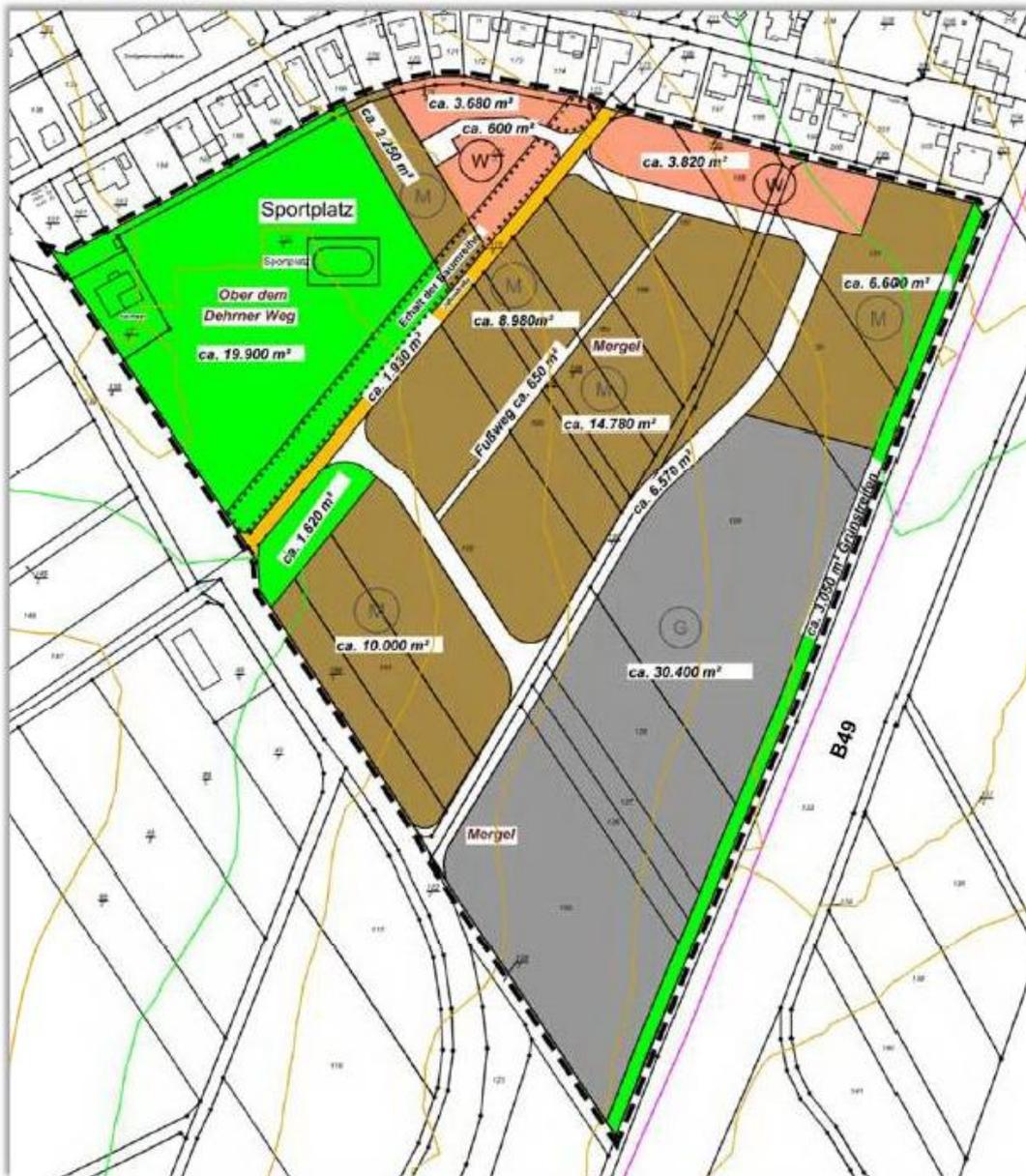


Antragsfläche



Tauschfläche

Flächenkonzept gem. Abweichungsantrag vom 10.08.2017



Analyse Erweiterungsoptionen gem. Abweichungsantrag vom 10.08.2017

