



## Beschlussvorlage für die Regionalversammlung Mittelhessen

Bearbeiter/-in: Antje te Molder, Anne Demandt		Tel.: 0641 303-2410	Gz.: RPGE-31-93a0110/16-2018/4
			Dokument Nr.: 2019/155682
			Datum: 29. März 2019
Haupt- und Planungsausschuss		Sitzungstag: 11.04.2019	<b>Drucksache IX/52</b>

### Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010

**Antrag der Stadt Gießen vom 15.01.2019, vollständig eingegangen am 18.02.2019, zur Ausweisung eines Gewerbegebiets im Bereich „Im Katzenfeld“**

Anlagen: 2 Karten

#### 1. Antragsgegenstand

Das Oberzentrum Gießen beantragt eine Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010), um die in der Gießener Weststadt liegende, ca. 18 ha große Fläche „Im Katzenfeld“ als gewerbliche Baufläche entwickeln zu können.

Das Plangebiet liegt gemäß RPM 2010 innerhalb eines *Vorranggebiets Siedlung Planung*, überlagert mit einem *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*, vgl. Karte 1. Es wird im Flächennutzungsplan der Stadt Gießen als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt.

Die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche in der vorgesehenen Größe stellt eine Abweichung von der Festlegung als *Vorranggebiet Siedlung Planung* dar.

## **Beschlussvorschlag**

Die beantragte Abweichung vom RPM 2010 zwecks Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Bereich „Im Katzenfeld“ wird gemäß Karten 1 und 2 **zugelassen**.

### Hinweise:

Die von den Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen sind im Rahmen der Bauleitplanung angemessen zu würdigen. Dies gilt insbesondere für

1. Die besondere Berücksichtigung der Klimafunktionen, vgl. Stellungnahme der Stadt Gießen, Amt für Umwelt und Natur
2. Die verkehrliche Erschließung, insbesondere über die K 28, vgl. Stellungnahmen von Hessen Mobil und der Gemeinde Wettenberg
3. Die Berücksichtigung der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen (Grundschule Gießen West, allgemeines Wohngebiet u. a.), vgl. Stellungnahmen des Dezernats 43.2 – Immissionsschutz II und des Dezernats 31 – Bauleitplanung.

## **2. Antragsbegründung**

Die Stadt Gießen begründet ihren Antrag wie folgt:

*„Die Universitätsstadt Gießen beabsichtigt die weitere bauliche Entwicklung des Bereichs „Im Katzenfeld“ zwischen der Krofdorfer Straße und der Wilhelm-Leuschner-Straße auf einer Fläche von ca. 18 ha. Hierfür wurde eine städtebauliche Konzeption entwickelt. Die Fläche war ursprünglich für die Fortführung der bestehenden, angrenzenden Wohnbebauung der Gießener Weststadt vorgesehen. Diese Absicht entspricht auch noch den Darstellungen im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (Planung) und Mischbaufläche (Planung). Eine Wohnbebauung ist nach eingehender Prüfung der Eignung dieser Flächen jedoch auszuschließen, da der Teilregionalplan Energie Mittelhessen 2016 eine Wohnbebauung unter 400 m Abstand zu Höchstspannungsleitungen mittlerweile untersagt (diese befindet sich im nördlichen Bereich des Plangebiets). Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans bestand diese Maßgabe noch nicht.*

*Aufgrund der Weiternutzung eines ehemaligen Betonfertigungsteilwerks (heute u.a. genutzt zur Aufbereitung von Holzpaletten), eines Biomasseheizkraftwerks, eines direkt angrenzenden Umspannwerks und durch die Nähe zum Gießener Ring mit entsprechender erheblicher Lärmbelastung hat der Magistrat der Universitätsstadt Gießen 2015 entschieden, über eine städtebauliche Rahmenplanung das Potenzial einer gewerblichen Umwidmung des Gebiets zu prüfen.*

*Im Februar 2016 wurde die FIRU mbH mit der Erstellung der städtebaulichen Rahmenplanung beauftragt, die in einem rund 125 Seiten umfassenden Bericht die städtebaulichen, infrastrukturellen, technischen und freiraumgestalterischen Ausgangs- und Rahmenbedingungen des Gebiets „Im Katzenfeld“ analysiert. Dabei galt es auch die Marktgängigkeit und eine mögliche gewerbliche Profilierung des Gebiets zu prüfen. Aus einer SWOT-Analyse und einer Marktanalyse konnten schließlich Ziele und Entwicklungsszenarien abgeleitet werden. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse bilden die Grundlage für das vorliegende Strukturkonzept und die darin getroffene Auswahl einer Vorzugsvariante für eine Bebauung.*

*Im Rahmen einer stadtinternen Analyse wurden zwei vertiefende Varianten diskutiert und insbesondere hinsichtlich ihrer Vor- und Nachteile der jeweiligen Strukturen abgewogen.*

(...) Das Gebiet „Im Katzenfeld“ wird aufgrund des allein aus Gießen stammenden enormen Flächenbedarfs zwingend benötigt.

Innerhalb des Plangebiets soll ein Angebot vor allem für Unternehmen mit kleineren und mittleren Flächenbedarfen (überwiegendes Flächensegment 3.000 – 4.000 qm) entstehen. Der Raum Gießen weist eine potenziell erhöhte Nachfrage nach Gewerbeflächen aus und bietet so Möglichkeiten, kleinere bis mittlere Unternehmen anzusiedeln.

Der Standort des etwa 2,5 km entfernten Gebiets zur Innenstadt liegt in einer optimalen Verkehrslage. Die Erschließung des Gebiets ist fast vollständig gesichert. Über die Krofdorfer Straße und die Wilhelm-Leuschner-Straße ist die Erschließung gegeben. Im direkten Anschluss befinden sich die B 429 und die A 480 (ca. 1.000 m). Somit bietet das Gebiet eine gute Anbindung an den überörtlichen Verkehr. Der Ziel- und Quellverkehr wird im Gebiet über eine Ringschließung hergestellt.“

### 3. Anhörungsverfahren

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

Die Nachbarkommunen **Buseck**, **Heuchelheim** und **Linden** äußern keine Bedenken.

Seitens der **Stadt Wetzlar** bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass dafür Sorge getragen werden sollte, dass Mehrausweisungen an gewerblichen Bauflächen in Gießen nicht die Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Wetzlar einschränken. Es wird daher angeregt, die Zielabweichung bei der geplanten Bedarfsermittlung für Industrie- und Gewerbeflächen im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans Mittelhessen unter dem Aspekt der Verteilungsgerechtigkeit zu würdigen. Aus Sicht der Stadt Wetzlar sollten bei der Ausweisung neuer Vorranggebiete in der regionalplanerischen Bewertung die tatsächlichen siedlungsräumlichen Verflechtungen und konkreten Standortbedingungen stärker in den Fokus genommen werden als die administrative Zugehörigkeit zu zentralen Ortsteilen.

Die **Gemeinde Wettenberg** äußert sich kritisch zu dem Vorhaben der Stadt Gießen. Eine Verkehrsführung über die Kreuzung „Gewerbegebiet Wettenberg“, den Kreisverkehrsplatz vor dem Ortsteil Launsbach an der K 28 sowie die Brückenanlage der K 28, ohne getrennten Fußgänger- und Radverkehrsbereich, wie auch der Zustand der Fahrbahn zwischen Wettenberg und Gießen stehen der Planung aus Sicht der Gemeinde Wettenberg entgegen.

Die Städte **Lollar** und **Pohlheim** sowie die Gemeinden **Fernwald** und **Hüttenberg** haben sich zu dem Antrag der Stadt Gießen nicht geäußert.

Die **Abteilung für den ländlichen Raum des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises** befürchtet aus landwirtschaftlicher Sicht, dass als Ersatz für das entfallende *Vorranggebiet Siedlung Planung* entsprechende Flächen an anderer Stelle in Anspruch genommen werden, so dass weitere landwirtschaftliche Flächen entfallen. Unter der Voraussetzung, dass in absehbarer Zeit kein Ersatz für das *Vorranggebiet Siedlung Planung* geschaffen wird, kann dem Antrag der Stadt Gießen zugestimmt werden.

Der **Kreisausschuss des Landkreises Gießen**, Fachbereich Bauordnung, Umwelt und Verkehr teilt mit, dass keine Belange der **Bauaufsichtsbehörde** betroffen sind. Der **Fachdienst Wasser- und Bodenschutz** weist darauf hin, dass die Gewährleistung der Versorgungssicherheit mit Trink-, Brauch- und Löschwasser, sofern keine nach Wasserrecht oder UVPG genehmigungspflichtigen Anlagen oder Anlagenteile

betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. des Trägers der Bauleitplanung liegt.

Das **Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen** stimmt dem Antrag aus *bodenschutz- und altlastenfachlicher Sicht* zu. Hingewiesen wird auf eine altlastverdächtige Fläche im Bereich des Plangebiets (Krofdorfer Straße 220, Betonfertigteiltbau, Abfall- und Wertstoffaufbereitung). Aus altlastenfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die weitere Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet; Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser sind jedoch nicht auszuschließen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der weiteren Planung eine bodenfunktionsbezogene Kompensation zu erfolgen hat, da wertvolle landwirtschaftliche Böden ihrer Nutzung entzogen werden. Aus *bioklimatischer Sicht* wird darauf hingewiesen, dass die bioklimatische Ausgleichsfunktion der Freifläche als hoch einzustufen ist. Eine Bebauung bedeutet grundsätzlich einen Verlust von Kaltluftentstehungsflächen. Ebenfalls verliere die Region durch die Bebauung auch die Funktion als Überströmungsbereich des aus Nordwesten kommenden Kalt- und Frischluftvolumenstroms. Die in der derzeitigen Antragstellung benannten Maßnahmen seien aus humanklimatischer Sicht nicht ausreichend. Ein von Bebauung freizuhalten Korridor von mindestens 50 m Breite von Nordwest in südöstlicher Richtung wird gefordert, um ausreichend bemessene Freiräume zur Erhaltung des laut Klimaanalyse festgestellten Kaltluftvolumenstroms zu gewährleisten.

Das **Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie** weist aus *ingenieurgeologischer Sicht* darauf hin, dass nachzeitigem Kenntnisstand keine Informationen über das Auftreten von Geogefahren im Plangebiet vorliegen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Plangebiet überwiegend im Überschwemmungsgebiet der Lahn liegt. Aus *hydrogeologischer Sicht* bestehen keine Bedenken.

**Hessen Mobil** hat keine Bedenken gegen das Vorhaben, bittet aber um Berücksichtigung folgender Hinweise in der Abweichungsentscheidung:

1. Die äußere verkehrliche Erschließung ist über innergebietsliche Erschließungsstraßen mit zwei neuen Anschlüssen an die freie Strecke der K 28 vorgesehen. Zusätzliche Anschlüsse der Kreisstraße sollen aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs vermieden werden. Die Anbindung des Plangebiets an die K 28 ist daher vor Einleitung weiterer Bauleitplanverfahren noch einvernehmlich abzustimmen.
2. Infolge der Zulassung der beantragten Abweichung sowie der kommenden Bauleitplanverfahren darf sich keine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der K 28 ergeben. Ein Leistungsfähigkeitsnachweis ist auf Ebene der Bauleitplanung vorzulegen.
3. Die Verknüpfung der Antragsfläche mit dem öffentlichen Personennahverkehr wie auch die sichere Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer soll gewährleistet werden.
4. Es gilt ein Zugangs- und Zufahrtsverbot aus dem Plangebiet zur freien Strecke der K 28. Dies ist im Bebauungsplan entlang der Landesstraße mit der Signatur „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ darzustellen.
5. Entlang der freien Strecke der K 28 gilt in einem 20 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand die straßenrechtliche Bauverbotszone, der sich die 20 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone anschließt. Beide Zonen sind auf Ebene der Bauleitplanung zu beachten.
6. Erforderliche Maßnahmen gegen Verkehrsemissionen der B 429 sowie der K 28 gehen zu Lasten der Stadt.

Die **Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg** begrüßt die Planung der Stadt Gießen.

Die **Abteilungen Bau- und Kunstdenkmalpflege** sowie **hessenARCHÄOLOGIE** des **Landesamts für Denkmalpflege Hessen** haben keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Das **Dezernat 31 – Bauleitplanung** trägt aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken vor. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bereich im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gießen als „Wohnbaufläche (Planung)“ bzw. „Gemischte Baufläche (Planung)“ dargestellt ist. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für diesen Bereich nicht vor.

Die Planungsabsicht der Stadt Gießen erfordert daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die erforderlichen Bauleitplanverfahren wurden bisher noch nicht eingeleitet.

Die Gründe für die nun geplante gewerbliche Entwicklung im Bereich „Im Katzenfeld“ werden im Abweichungsantrag nachvollziehbar dargelegt.

Im Hinblick auf die im Plangebiet bereits vorhandenen gewerblichen bzw. Versorgungszwecken dienenden (BHKW) Nutzungen, das nördlich angrenzend bestehende Umspannwerk sowie die Lärmbelastung der Fläche durch den Gießener Ring ist eine gewerbliche Entwicklung im Bereich „Im Katzenfeld“ – anstelle der bisher hier nach dem wirksamen Flächennutzungsplan vorgesehenen Fortführung der Wohnbebauung der Gießener Weststadt – aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich sinnvoll und vertretbar.

Bei der weiteren Planung sind die südlich des Plangebietes bereits bestehenden Wohnnutzungen bzw. sozialen Infrastrukturen (Grundschule West) angemessen zu berücksichtigen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu wahren.

Im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanverfahren ist – aufgrund der angrenzend bestehenden (Wohn-)Nutzungen – insbesondere den immissionschutzrechtlichen Belangen angemessen Rechnung zu tragen. Dies soll nach den Angaben im Abweichungsantrag u.a. durch Festlegungen von immissionsbedingten Nutzungseinschränkungen für den südlichen Teilbereich erfolgen.

Das **Dezernat 41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz** weist darauf hin, dass die Vorhabenfläche in der Folge der Errichtung des Westdeiches in Gießen nicht mehr im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Lahn liegt. Sie ist nun als Risikogebiet einzustufen; § 78 b Wasserhaushaltsgesetz ist zu beachten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Fläche bei einem extremen Hochwasserereignis mit dem Abfluss HQ extrem (entspricht etwa dem 1,3-fachen HQ100) überflutet werden kann. Die Überschwemmungsgrenze des HQ extrem ist im Hochwasserisikomanagementplan Lahn (HWRMP Lahn) dargestellt (siehe [http://www.hlnug.de/themen/wasser/hochwasser/hochwasserrisikomanagementplaen\\_e/lahn/hw-risikokarten.html](http://www.hlnug.de/themen/wasser/hochwasser/hochwasserrisikomanagementplaen_e/lahn/hw-risikokarten.html)).

Der HWRMP Lahn hat im Vergleich zum amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet keinen rechtsverbindlichen Charakter. Der HWRMP dient der Information über mögliche extreme Hochwasserereignisse und gibt Hinweise und Empfehlungen zur Hochwasservorsorge in diesen Bereichen.

Das **Dezernat 41.4 – Industrielles Abwasser, Altlasten, Bodenschutz** weist auf einen Eintrag in der Altflächendatei hin (Krofdorfer Straße 220, Ehemaliges Betonwerk), vgl. auch Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Natur der Stadt Gießen. Im Vorfeld der Umnutzungen sind ggf. weitere Untersuchungen im Hinblick auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze sowie Boden-Grundwasser durchzuführen bzw. sind die bekannten MKW-Bodenverunreinigungen zu sanieren. Dazu ist

dem Dezernat 41.4 ein entsprechendes Untersuchungs- bzw. Sanierungskonzept vorzulegen.

Bauvorhaben müssen den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen. Zudem müssen bauliche Anlagen so angeordnet, beschaffen und gebrauchstauglich sein, dass u. a. durch chemische, physikalische oder biologische Einflüsse Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Baugrundstücke müssen für Anlagen geeignet sein (§ 13 Hessische Bauordnung). Grundsätzlich liegt es in der Verantwortung der Bauherrschaft, sicherzustellen, dass sich auf dem Grundstück keine schädlichen Bodenbelastungen befinden.

Das **Dezernat 42.1 – Industrielle Abfallwirtschaft und Abfallvermeidung** stimmt dem Antrag zu. Es wird darauf hingewiesen, dass das Dezernat 42.1 bei den geplanten Abrissen der vorhandenen Gebäude im Rahmen der entsprechenden Bauanträge zu beteiligen ist; bei dem Abriss der ehemaligen Betonfertigteilmfabrik bzw. der Halle, die momentan zur Herstellung von Paletten genutzt wird, ist nicht auszuschließen, dass auch gefährliche Abfälle anfallen. Deshalb ist dem Bauantrag / den Bauanträgen in jedem Fall ein Entsorgungskonzept für die beim Abriss zu erwartenden anfallenden und zu entsorgenden Abfälle beizufügen, welches dem Dezernat 42.1 ebenfalls zur Prüfung vorgelegt werden soll.

Seitens des **Dezernats 43.2 – Immissionsschutz II** wird auf die südlich des Plangebiets vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. allgemeine Wohnbebauung, Grundschule Gießen West) hingewiesen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sollten daher die zum Schallschutz erforderlichen Abstände nach Nr. 5.2.3 i. V. m. Nr. 7.5 der DIN 18005 berechnet werden. Unter Nr. 7.5 der DIN 18005 heißt es: „Wenn bei einem geplanten Industrie- oder Gewerbegebiet die Abstände nach Nr. 5.2.3 zu schutzbedürftigen Gebieten nicht eingehalten werden können, muss es deshalb in Anwendung von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO in Teilflächen untergliedert werden, für die die zulässigen Emissionen durch Festsetzung von Geräuschkontingenten begrenzt werden (siehe DIN 45691)“. Bestehende Nutzungen sollten dabei entsprechend ihres tatsächlichen Emissionsverhaltens zuzüglich ggf. geplanter Erweiterungen berücksichtigt werden.

Um den südlich angrenzenden Bereich in seiner Gebietsqualität möglichst zu erhalten, sollte der vorgesehene Puffer über einen Grünstreifen vergrößert werden. Störintensives Gewerbe sollte zudem eher im nördlichen Bereich des Plangebiets untergebracht werden.

Bezüglich der Höchstspannungsleitungen (380 kV) ist zu beachten, dass der Bereich in einer Breite von 20 m von dem jeweils äußeren Leiter von der Errichtung von Einrichtungen freizuhalten ist, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen (z. B. Wohnungen, Büro- und Verkaufsräume, Werkstätten, etc.). Bei 220 kV beträgt die Breite des Einwirkungsbereichs jeweils 15 m und bei 110 kV 10 m von dem Rand des äußeren Leiters. Werden diese Abstände unterschritten, ist eine Prüfung auf schädliche Umwelteinwirkungen nach der Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV – vorzunehmen.

Die beteiligten Dezernate

**41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung,  
41.3 – Kommunales Abwasser,  
42.2 – Kommunale Abfallwirtschaft,  
43.2 – Immissionsschutz II (Lärmaktionsplanung),  
44.1 – Bergaufsicht,  
51.1 – Landwirtschaft,  
53.1 – Obere Naturschutzbehörde sowie  
53.1 – Obere Forstbehörde**

äußern keine Bedenken.

#### **4. 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 Zielsetzung 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 Zielbeachtungspflicht in Betracht kommt.

Für die Abweichung sprechen wichtige Gründe, die schwerer wiegen als die Umstände, die zu einer entgegenstehenden Zielausweisung im Regionalplan geführt haben, denn entsprechend Ziel 5.3.4-6 der 3. Änderung des Landesentwicklungsplans vom 10.09.2018 ist bei der Festsetzung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen, die dem Wohnen dienen, ein Abstand von mindestens 400 m zu einer Höchstspannungsleitung einzuhalten. Diese Vorgabe soll vorsorgend und konfliktbewältigend zum Schutz der Wohnbevölkerung beitragen. Auch gemäß Ziel 2.5-3 des Teilregionalplans Energie Mittelhessen 2016 soll bei der Neuausweisung von Baugebieten, die dem Wohnen dienen, ein Abstand von mindestens 400 m zu Höchstspannungsfreileitungen mit einer Nennspannung von mehr als 110 kV eingehalten werden. Aus Karte 2 wird deutlich, dass das Plangebiet vollständig in diesem Abstandskorridor zu einer Höchstspannungsleitung liegt. In Übereinstimmung mit den oben genannten Zielen der Raumordnung gibt daher die Stadt Gießen die im Flächennutzungsplan dokumentierte Planungsabsicht auf, hier Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen zu entwickeln.

Im Folgenden wird anhand der betroffenen Ziele und Grundsätze des RPM 2010 dargelegt, dass stattdessen eine Entwicklung von Gewerbeflächen vertretbar ist.

Gemäß Ziel 5.2-1 des RPM 2010 umfassen die *Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung* bestehende Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und kleinere gewerbliche Bauflächen etc.. In der Plankarte des RPM 2010 werden *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Bestand*

und Planung in der Regel ab einer Größe von 5 ha festgelegt. Die hier beantragte Fläche von ca. 18 ha kann damit nicht als kleinere Gewerbefläche, die in einem *Vorranggebiet Siedlung Planung* zulässig wäre, beurteilt werden.

In den ***Vorranggebieten Siedlung Planung*** hat die Siedlungsentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungen und –funktionen, Ziel 5.2-3 des RPM 2010. Unter Beachtung der aktuellen raumordnerischen Vorgaben zu Abständen von Höchstspannungsleitungen soll jedoch keine Wohnsiedlungsentwicklung mehr in dem Plangebiet erfolgen. Damit ist eine Befreiung von der Beachtungspflicht der Ziele zu *Vorranggebieten Siedlung Planung* folgerichtig.

Die in der Plankarte ausgewiesenen ***Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung*** dienen der Entwicklung bestehender Betriebe sowie der Neuansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben, Ziel 5.3-2 des RPM 2010. Die nun beantragte Fläche ist jedoch nicht als *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung* festgelegt. Laut Begründung zu Grundsatz 5.3-6 des RPM 2010 ist das Oberzentrum Gießen als **gewerblicher Schwerpunkt** ausgewiesen. Aus den Antragsunterlagen kann die hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Stadt Gießen nachvollzogen werden. Die meisten Nachbarkommunen haben gegen die Planung weiterer Gewerbeflächen in der Universitätsstadt keine Bedenken vorgetragen. Die Stadt Wetzlar betont in ihrer Stellungnahme, dass die Mehrausweisung an gewerblichen Bauflächen in Gießen nicht die Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Wetzlar einschränken darf und bittet darum, die Antragsfläche bei der geplanten Bedarfsermittlung für Industrie- und Gewerbeflächen im Rahmen der Neuaufstellung des RPM unter dem Aspekt der Verteilungsgerechtigkeit zu würdigen. Da vorgesehen ist, vorhandene Flächenreserven bei der Neuaufstellung des Regionalplans zu berücksichtigen, wird dieser Anregung der Stadt Wetzlar Rechnung getragen werden. Auch die Gemeinde Wettenberg äußert Bedenken gegenüber der Planung. Diese beziehen sich jedoch vor allem auf die Verkehrsführung in Bezug auf die Kreisstraße K 28 (Krofdorfer Straße). Die Brückenanlage der K 28 hat danach keinen getrennten Fußgänger- und Radverkehrsbereich, außerdem wird der Zustand der Fahrbahn zwischen Wettenberg und Gießen kritisiert. Auch Hessen Mobil gibt verschiedene Hinweise zur K 28. Grundsätzliche Bedenken werden jedoch nicht vorgetragen. Auf die Stellungnahmen der Gemeinde Wettenberg und von Hessen Mobil wird die Antragstellerin besonders hingewiesen. Es werden jedoch keine Aspekte vorgetragen, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen. Das Dezernat 31 – Bauleitplanung bewertet die gewerbliche Entwicklung aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich sinnvoll und vertretbar. Auch die Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg befürwortet das Vorhaben. Die Planung von Gewerbeflächen auch außerhalb der *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung* ist daher in diesem Einzelfall vertretbar.

Die Abteilung für den ländlichen Raum des Kreis Ausschusses des Lahn-Dill-Kreises stimmt dem Antrag auf Zulassung einer Abweichung nur zu, wenn in absehbarer Zeit kein Ersatz für das *Vorranggebiet Siedlung Planung* geschaffen wird. Im Rahmen der Neuaufstellung des RPM werden die Bedarfe an Wohnbauflächen ermittelt und geeignete Flächen dafür festgelegt. Es muss davon ausgegangen werden, dass im Bereich des Oberzentrums Gießen der Bedarf nicht vollständig im Innenbereich gedeckt werden kann, sondern weitere *Vorranggebiete Siedlung Planung* festgelegt werden. Folglich kann dieser Bedingung der Unteren Landwirtschaftsbehörde nicht gefolgt werden. Allerdings werden die geplanten Gewerbeflächen bei der Bedarfsermittlung für Industrie und Gewerbeflächen einbezogen, siehe oben. Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans werden bei der Festlegung der jeweiligen Vorranggebiete die Belange der Landwirtschaft den Belangen zur Schaffung ausreichenden Wohnraums und zur Bereitstellung von Gewerbeflächen gegenübergestellt werden.

Entsprechend Ziel 5.3-5 des RPM 2010 ist der Bedarf an gewerblichen Bauflächen vor der Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen durch die Gemeinden vorrangig in den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Die Stadt Gießen legt in den Antragsunterlagen nachvollziehbar dar, dass die aktuelle Nachfrage nicht allein innerhalb der Flächenreserven bzw. Nachverdichtungsbereiche gedeckt werden kann. Verschiedene Flächen sind bereits anentwickelt bzw. in konkreter Umsetzung. Das Ziel 5.3-5 kann damit als gewahrt bewertet werden.

In den **Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen** sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden, Grundsatz 6.1.3-1 des RPM 2010. Laut der Begründung zu diesem Grundsatz sind in der Plankarte *Vorranggebiete Siedlung Bestand* und *Planung* dann mit *Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen* überlagert, wenn es sich bei letzteren um überörtlich bedeutsame Luftleitbahnen handelt. Bei der Realisierung eines *Vorranggebiets Siedlung Planung* oder *Vorranggebiets Industrie und Gewerbe Planung*, das von einem *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* überlagert ist, kommt bioklimatischen und lufthygienischen Belangen eine große Bedeutung zu. Dem kann im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen beispielsweise Rechnung getragen werden durch die Darstellung bzw. Festsetzung von Maßnahmen zur Sicherung des Kalt-/Frischluftabflusses und der Durchlüftung (z. B. durch großzügige Grünflächen). Das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen bestätigt die hohe bioklimatische Bedeutung der Freifläche und die hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Es weist darauf hin, dass Gebiete für Siedlung und Wohnen in der Regel einen höheren Grünanteil haben als Gewerbeflächen und betont, dass der Freiraum zwischen Gebäuden entscheidender für die Durchlässigkeit für die aus Nordwesten kommenden Kalt- und Frischluftströme ist als die Höhe der Gebäude. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die bioklimatischen Belange folglich besonders zu berücksichtigen. Die Antragstellerin wird darauf besonders hingewiesen. Die grundsätzliche Eignung der Fläche für eine gewerbliche Entwicklung wird dadurch jedoch nicht in Frage gestellt.

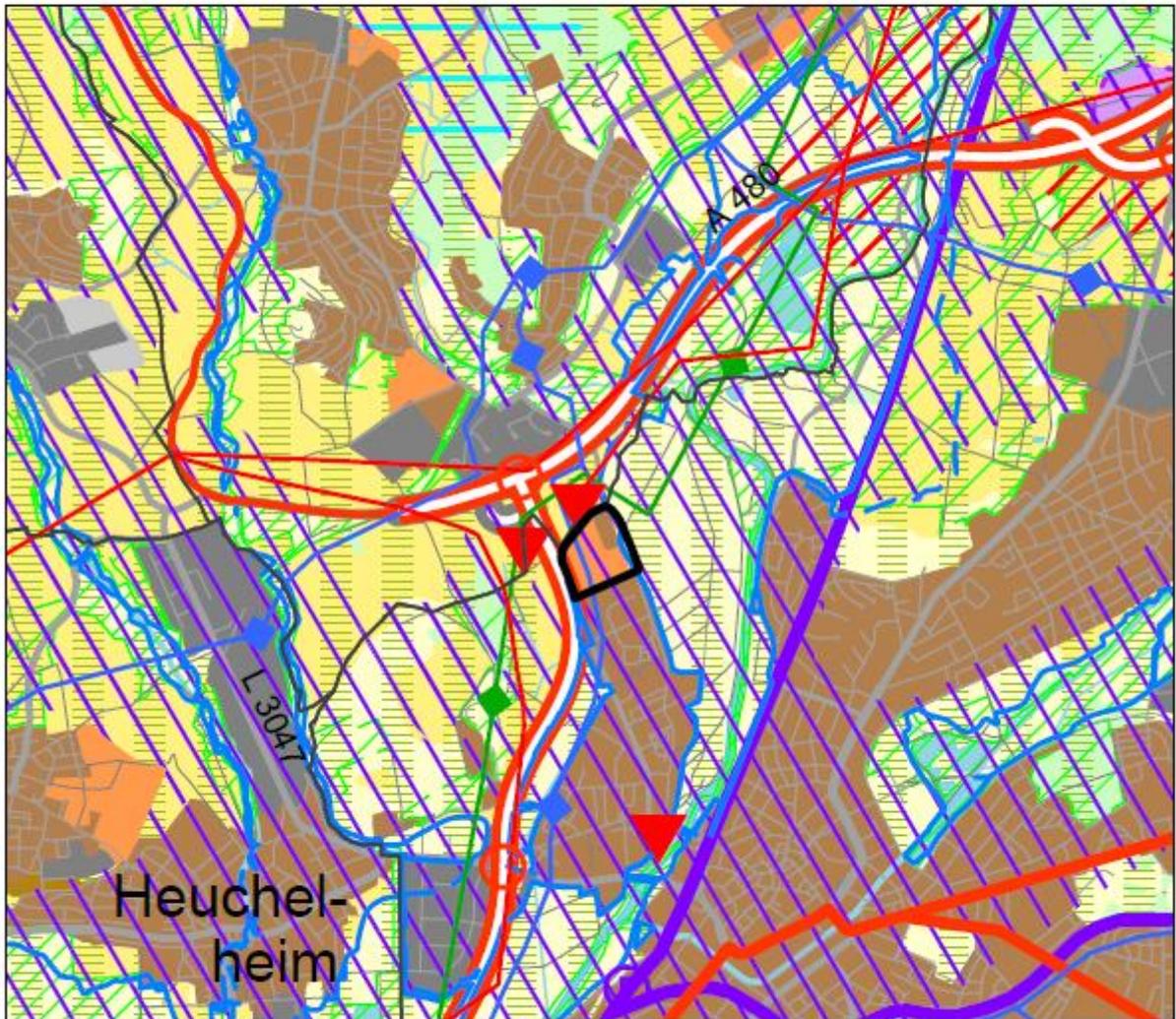
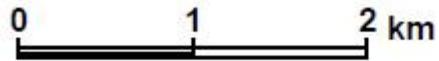
**Zusammenfassend** ist Folgendes festzuhalten:

Bei der Entscheidung über die Zielabweichung handelt es sich um eine Ermessensentscheidung, § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG. Hierbei gilt es zu berücksichtigen, dass die Ziele des RPM 2010 in einem umfassenden Verfahren aufgestellt wurden und in ein komplexes, kohärentes Regelungsgefüge eingebunden sind. Dies schließt es aus, dass durch eine zu großzügige Handhabung von Zielabweichungsverfahren von den festgelegten Zielen abgewichen wird. Im vorliegenden Fall kann dem Ansinnen der Stadt Gießen, anstelle von Wohn- und Mischbauflächen gewerbliche Bauflächen zu entwickeln, gefolgt werden. Mit der Planung wird den aktuellen raumordnerischen Zielvorgaben zum Abstand von Wohnbebauung zu Höchstspannungsleitungen und der aktuellen Nachfrage nach Gewerbeflächen Rechnung getragen. Bedenken, die dem Vorhaben grundsätzlich entgegenstehen, wurden im Verfahren nicht vorgetragen.

Dr. Ullrich  
Regierungspräsident

**Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 mit Antragsfläche**

**Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010**  
vergrößert auf 1:50.000



380kV / 110kV Höchst-/ Hochspannungsleitung / 400 m –Korridor



Quelle: Abweichungsantrag der Stadt Gießen, Stand 02/2019