

REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 136.0
04.11.2020

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag:	Anlagen: -1-
---------------------------	--------------	-----------------

Antrag des Zweckverbandes Interkommunales Gewerbegebiet Limes auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG zur Darstellung / Festsetzung eines Sondergebietes Logistik/Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Erweiterung West

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis. Mit Schreiben vom **13. Oktober 2020** wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

Eine Langfassung des Antrages liegt den Fraktionsgeschäftsstellen vor.

Mit freundlichen Grüßen

Lindscheid
Regierungspräsidentin

Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Limes

Antrag auf Zielabweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG₂₀₁₂ für die Ausweisung eines Gewerbegebiets sowie eines Sondergebiets Logistik Gewerbegebiet „Limes“ – Erweiterung West

Stand 09/2020

ZUSAMMENFASSUNG

Bearbeitung:

PlanES: Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH und Eva Lorenz M.A.

IBU: Dr. Jochen Karl, IBU

Zusammenfassung

Der Zweckverband „Interkommunales Gewerbegebiet Limes“ hat in seiner Sitzung am 17.07.2013 den rd. 24 ha umfassenden Bebauungsplan Gewerbegebiet „Limes“ als Satzung beschlossen und in Kraft gesetzt. Am 06.06.2017 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Limes“ als Satzung beschlossen und ebenfalls in Kraft gesetzt. Das interkommunale Gewerbegebiet „Limes“ umfasst gegenwärtig eine Fläche von 26,8 ha, von denen 16,5 ha durch Logistik und 10,3 ha durch andere Gewerbebetriebe genutzt werden.

Bedingt durch die stark gestiegene Nachfrage an diesem Standort unmittelbar an der A 45 wird nun die nächste Erweiterung „Erweiterung West“ erforderlich. Deshalb beantragt der Zweckverband „Interkommunales Gewerbegebiet Limes“ eine Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010. Um im zukünftigen Gewerbegebiet „Limes“ – Erweiterung West im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ein Sondergebiet Logistik nach § 11 Abs. 2 BauNVO sowie ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausweisen zu dürfen, ist die Inanspruchnahme von insgesamt rd. 10,5 ha Vorranggebiet für Landwirtschaft erforderlich, um so das Planungsrecht für ein Gewerbegebiet von rd. 2,6 ha und ein Sondergebiet Logistik von rd. 7,9 ha für die Ansiedlung von Logistik- und Gewerbebetrieben zu schaffen. Der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 sieht für diesen Bereich Vorrangfläche für Landwirtschaft vor. Die Fläche wird mit der Signatur Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz überlagert.

Nach bauleitplanerischer Umsetzung der Abweichung kann das Gebiet auf Ebene der Regionalplanung so zu einem Regionalen Logistikzentrum sowie untergeordnet zu einem Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe werden. Auf die Gemeinde Hammersbach entfallen hierbei rd. 10,5 ha (Antragsgebiet).

Nach Entwicklung der Erweiterung West beträgt die Größe des Gewerbegebietes „Limes“ rd. 37,7 ha, der Anteil an Logistik erhöht sich auf 24,4 ha.

Die hier beantragte Fläche wird überwiegend durch ein Projekt in Anspruch genommen (vgl. Antragsgebiet II). Die zukünftigen Nutzer mit langfristigen Mietverträgen sind bereits bekannt.

Eine entsprechende Darstellung als Regionales Logistikzentrum soll bereits auf der Ebene des RegFNP erfolgen und schließt an die bereits bestehende Ausweisung als Sondergebiet Logistik im RegFNP an. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird diese Darstellung als Festsetzung fortgeführt.

Das Plangebiet liegt östlich der neu gebauten Autobahnanschlussstelle Hammersbach (A 45 südlich der Raststätte Langen-Bergheim Ost) an den gemeinsamen Gemeindegrenzen von Limeshain, Büdingen und Hammersbach. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Limes“ befindet sich östlich der A45 und nördlich der L3195 in den Orts- bzw. Stadtteilen Langen-Bergheim, Himbach und Eckartshausen. Die Anschlussstelle an die L3195 ist bereits errichtet, die Erschließung hergestellt, die Bebauung sichtbar.

Bereits bei der Planung der Erschließung des Gewerbegebiets über die L 3195 wurde der Anschluss mittels eines Kreisverkehrs so dimensioniert, dass die langfristig vom Zweckverband angestrebte Größe darüber leistungsfähig abgewickelt werden kann.

Die Lagegunst soll nunmehr für die Ansiedlung eines rd. 7,9 ha umfassenden Sondergebiets Logistik (SO Logistik) für einen Logistikbetrieb (Antragsfläche) genutzt werden.

Im Mittelpunkt des nachfolgenden Bebauungsplans steht dementsprechend die Ausweisung eines Sondergebiets Logistik i.S. § 11 Abs. 2 BauNVO. Die verbleibenden rd. 2,6 ha Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO sollen für ergänzende Anbieter genutzt werden.

Das Investmentunternehmen Dietz hat am betreffenden Standort mittlerweile Grundstücke mit einer Flächengröße von 15,6 ha erworben. Mieter des im ersten Bauabschnitt entstandenen Logistikzentrums ist das Kontraktlogistikunternehmen ID Logistics, das am Standort Hammersbach für Amazon Waren lagert, sortiert und versendet. Mieter des im zweiten Bauabschnitt entstandenen Logistikzentrums ist die Wayfair GmbH, deren Tätigkeitsschwerpunkt im Bereich E-Commerce liegt. Die Umsetzung ist in der Örtlichkeit bereits deutlich sichtbar. Mieter des hier in Rede stehenden 3. Bauabschnitts ist – vorbehaltlich der Ergebnisse der Zielabweichung und Bauleitplanung - die Hager Group ein weltweit tätiges, inhabergeführtes Unternehmen mit Sitz in Deutschland deren Tätigkeitsschwerpunkt im Bereich von elektrotechnischen Installationen in Wohn-, Industrie- und Gewerbeimmobilien liegt.

Der Bereich östlich der Erschließungsstraße ist kleineren Betrieben vorbehalten, wobei der Vertrieb mittlerweile weitgehend abgeschlossen ist. Es besteht nachgewiesener Bedarf an weiteren Gewerbeflächen in dem Gebiet.

Die Verbandsversammlung des Zweckverbands „Interkommunales Gewerbegebiet Limes“ hat am 22.08.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Limes“ – Erweiterung West beschlossen und den Beschluss am 13.01.2018 ortsüblich in den drei Gemeinden bekannt gemacht. In der Sitzung am 03.04.2019 wurde die Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses beschlossen und am 25.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst rd. 9,6 ha vor und rd. 10,8 ha nach der Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses¹.

Die hier vorgesehene Erweiterungsfläche „Erweiterung West“ liegt zwischen der BAB A 45 und dem rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiet „Limes“. Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Limes“ setzt für die unmittelbar angrenzenden Flächen Gewerbegebiet (i.S. § 8 BauNVO) und Sondergebiet Logistik (i.S. § 11 Abs. 2 BauNVO) fest.

Die Anbindung erfolgt über einen Kreisverkehrsplatz rund 300 m östlich der AS Hammersbach. Die Erschließung innen wie außen ist ausreichend leistungsfähig, fertiggestellt und betriebsbereit. Unmittelbar nördlich grenzt die jüngst modernisierte Tank- und Rastanlage „Limes“ mit ihren ausgedehnten LKW-Parkplätzen an. Die nächste Ortslage (Himbach) befindet sich in rd. 980 m Entfernung in Richtung Norden und die Hessische Staatsdomäne Marienborn liegt in rd. 450 m Entfernung südlich der L 3195.

¹ Der räumliche Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans greift teileräumlich in den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Limes“ 1. Änderung ein, so dass die Flächengrößen von den hier konkret für die Zielabweichung genannten Größen (Sondergebiet Logistik 7,9 ha und Gewerbegebiet 2,6 ha) abweichen.

Das Gebiet selbst ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt, es besteht aus einem Mosaik aus intensiv genutzten Ackerflächen und Feldwegen. Es wird versichert, dass den Belangen der Landwirtschaft Rechnung getragen wird und die Situation durch geeignete Maßnahmen (Ersatz- und Tauschlandangebote, Entschädigungszahlungen u.a.) entsprechend entgegengetreten wird. Die Land+Forst Projektentwicklung GmbH wird gemeinsam mit dem Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Limes hierzu im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung die im vorliegenden Antrag beschriebenen Maßnahmen umsetzen.

Innerhalb der Gemeindegebiete der drei Mitgliedskommunen des Zweckverbands sind keine Flächen in der erforderlichen Größe und der erforderlichen Nähe zur Bundesautobahn (A 45) vorhanden. Die hier vorgesehene Erweiterungsfläche „Erweiterung West“ liegt zwischen der BAB A 45 und dem rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiet „Limes“ und grenzt somit an ein bereits bestehendes und erschlossenes Gewerbegebiet bzw. Sondergebiet Logistik an. Die nun geplante Erweiterung bildet den Lückenschluss zwischen Autobahn und Gewerbegebiet. Die Entwicklung kann durch unmittelbaren Anbau an die bereits bestehende Halle erfolgen. Der Anschluss an die L 3195 ist bereits errichtet, die Erschließung hergestellt.

Die Erweiterung des bestehenden Logistikzentrums soll durch unmittelbaren Anbau an die bestehende und der Autobahn zugewandte Fassade der im Rahmen des 2. Bauabschnitts entstandenen Halle erfolgen und ist somit als flächensparend und nachhaltig zu bezeichnen, da für den Raumgewinn keine weiteren Erschließungs-, Abstands- und Aufstellflächen erforderlich werden. Der Zuschnitt des Grundstücks und die Positionierung der Bebauung wurde so gewählt, dass die Belange der Landwirtschaft so wenig wie möglich beeinträchtigt werden.

Ein Alternativstandort in der näheren Umgebung mit ähnlich guter Verkehrsanbindung konnte nicht gefunden werden. Reserveflächen im angrenzenden Gewerbegebiet „Lachbach“ der Gemeinde Hammersbach sind nicht vorhanden bzw. bereits verkauft.

Auf Grundlage der vorausgegangenen Abstimmungen und der vorliegenden Ausweisungen im Flächennutzungsplan ist festzustellen, dass alternative Standorte annähernd gleichwertiger Größe mit geringeren Umweltauswirkungen, auch im Hinblick auf die Ressource Boden und somit auch die Landwirtschaft, nicht zur Verfügung stehen.

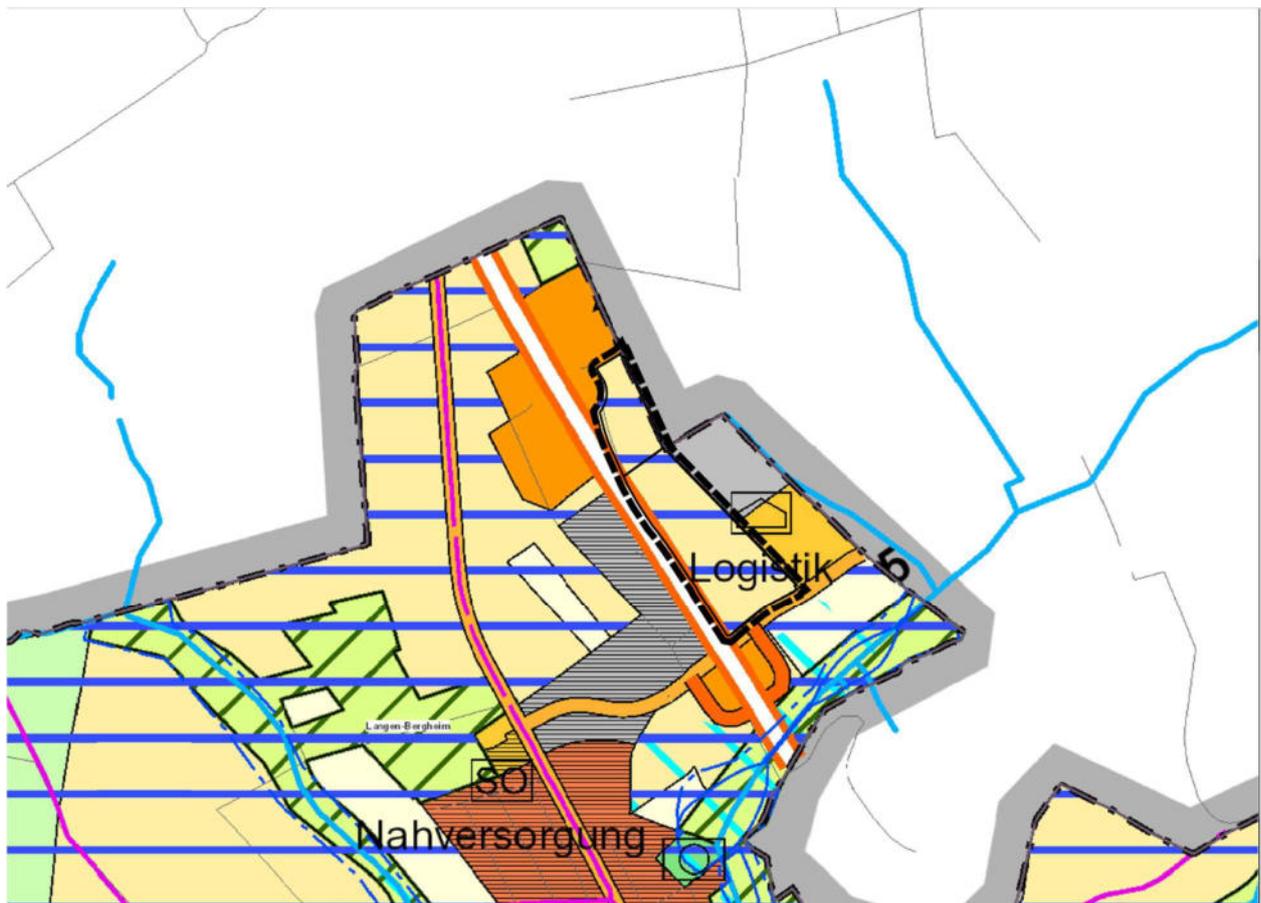
Daher wird um eine im Sinne des Antrages positive Entscheidung gebeten.

Hammersbach und Gießen im September 2020

Anlagen:

Plankarte Antragsgebiet / Übersicht der Anträge

Anlage 1

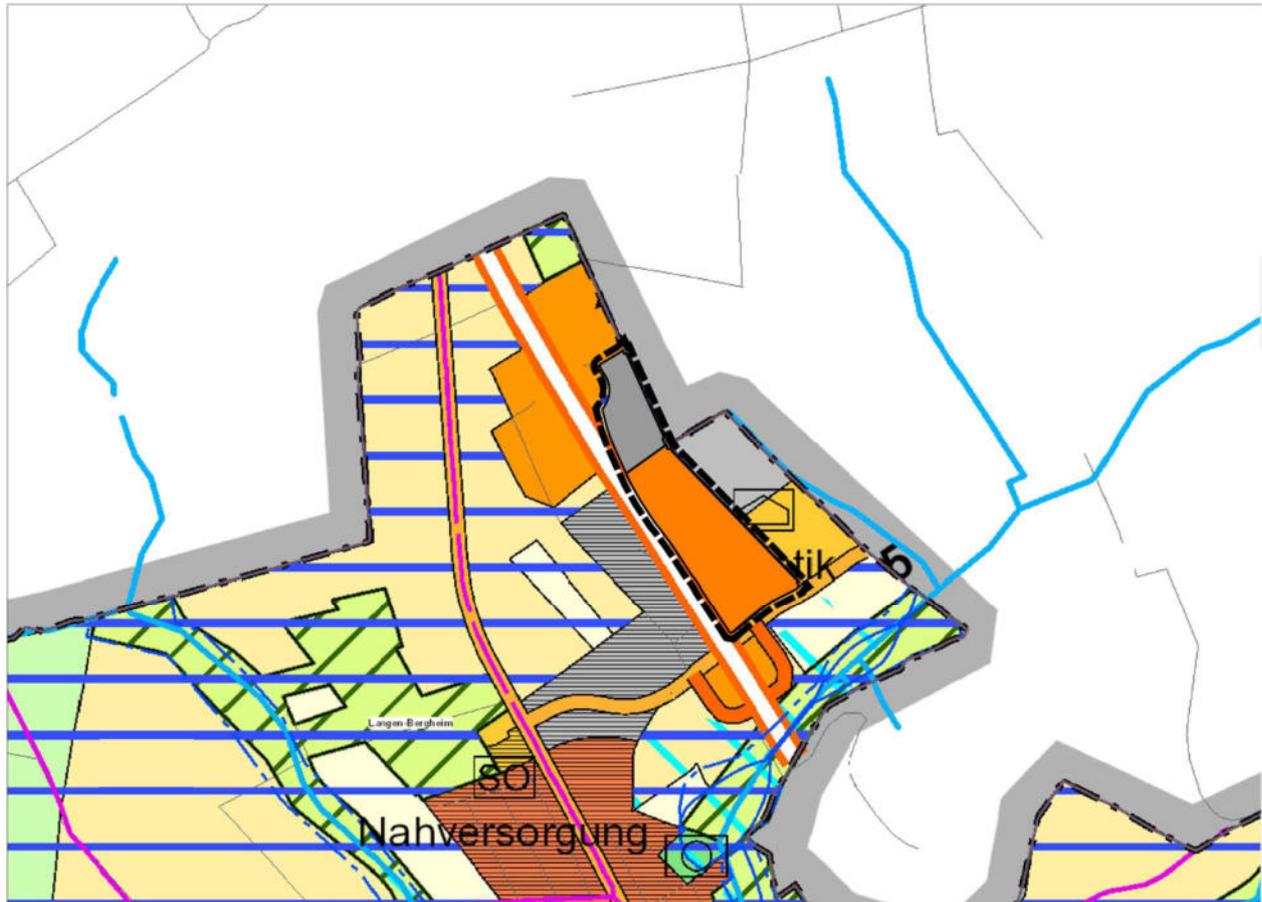


----- Flächen für die eine Zielabweichung beantragt wird

★ Inanspruchnahme eines *Vorranggebiets für Landwirtschaft*

Anlage 2

Gebiete, in denen zugunsten der Ausweisung von Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (I) und Regionalem Logistikzentrum (II) von den Zielen des RPS/RegFNP abgewichen werden soll.



----- Flächen für die eine Zielabweichung beantragt wird

Die Flächenwidmung stellt sich zum gegenwärtigen Planungsstand wie folgt dar:

	<u>Fläche für Industrie und Gewerbe</u>		
I	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe zu Lasten Vorranggebiet Landwirtschaft	2,6 ha	
	<u>Fläche für Regionale Logistikzentren</u>		
II	Regionales Logistikzentrum	7,9 ha	
	Saldo-Neuausweisung		- 10,5 ha

Insgesamt bedeutet das, dass durch die Planung 10,5 ha *Vorranggebiet für Landwirtschaft* in Anspruch genommen werden.