

**Antrag**  
auf  
**Zielabweichung**  
zum  
**Regionalplan Mittelhessen 2010**

**Veränderte Ausweisung**

**Vorranggebiete**  
**Gewerbe / Industrie**

Antragsteller:

**Magistrat der Stadt Alsfeld**  
Markt 1  
36304 Alsfeld

Tel: 06631 / 182-100  
Mail: [info@stadt.alsfeld.de](mailto:info@stadt.alsfeld.de)

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Antragsgegenstand</b> Zielabweichung zur Ausweisung von Vorranggebieten Gewerbe / Industrie	<b>3</b>
<b>2. Anlass des Antrages - Ausgangssituation</b> Allgemeine Standortbeschreibung	<b>4-5</b>
<b>3. Rechtliche Rahmenbedingungen für die beantragte Fläche</b> Prüfung der regionalplanerischen Vorgaben in Bezug auf die beantragte Flächenausweisung	<b>6-10</b>
<b>4. Voruntersuchungen / Gutachten / Ergebnisse</b> Gewerbestandortanalyse – Bewertung, Kriterien zur Flächenauswahl	<b>11-13</b>
<b>5. Beantragtes Vorranggebiet Gewerbe – Detailinformation</b> Karten - Kriterien zur Flächenauswahl – Auszug aus der Gewerbestandortanalyse	<b>14-17</b>
<b>6. Ansprechpartner</b>	<b>18</b>
<b>7. Anhang</b> Gewerbestandortanalyse April 2012 Gesprächsnotiz Beratungsgespräch 16.01.2013 Stadtverordnetenbeschluss vom 21.02.2013 Plandarstellung vom 21.10.2013 Gesprächsnotiz Ortstermin 26.09.2013 Gesprächsnotiz Abstimmungsgespräch 08.10.2013	

# 1. Antragsgegenstand

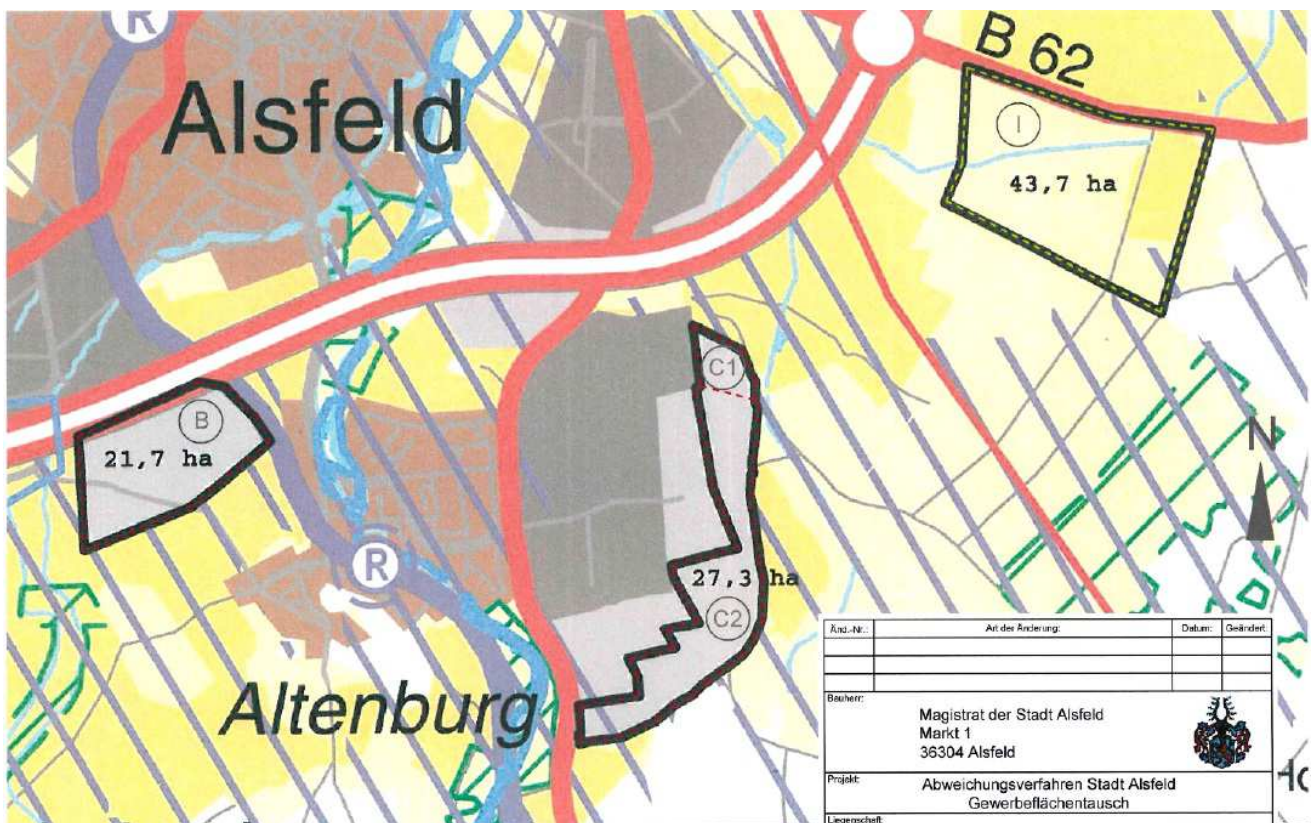
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Alsfeld hat am 21.02.2013 beschlossen einen Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 zur möglichen Gewerbeflächenerweiterung zu stellen.

Es soll eine bislang im Regionalplan als Vorrang- / Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellte Fläche künftig als Gewerbefläche ausgewiesen werden.

Die betroffene Fläche befindet sich in direkter Nachbarschaft des Autobahnanschlusses Alsfeld-Ost, südlich angrenzend an die B 62 zwischen Alsfeld-Kernstadt und Alsfeld-Eifa. Das neu als Gewerbefläche auszuweisende Gebiet hat eine Gesamtfläche von rund 43,7 ha.

Im Gegenzug sollen bislang in der Regionalplanung als Gewerbeflächen-Erweiterungen vorgesehene Bereiche teilweise entfallen. Deren Gesamtgröße beträgt rund 49 ha, womit in der Gesamtbilanz der möglichen Gewerbeerweiterungen kein zusätzlicher Flächenverbrauch erfolgen wird. Diese Flächen sollen künftig im Regionalplan entsprechend ihrer Eignung als Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft dargestellt werden.

Die beantragten Flächenveränderungen / der beantragte Flächentausch sind / ist der Übersichtskarte zu entnehmen.



(Kartengrundlage Regionalplan Mittelhessen 2010)

## Legende

-  neue Gewerbefläche für Regionalplanung
-  Herausnahme aus Regionalplanung

Übersichtskarte auf der Grundlage des Regionalplanes Mittelhessen 2010 (ohne Maßstab)

## 2. Anlass des Antrages - Ausgangssituation

Das Gewerbe in Alsfeld nimmt derzeit eine ausgesprochen positive Entwicklung, weshalb bestehende und bereits erschlossene Gewerbeflächen gut vermarktet werden können, sofern es sich nicht um flächenintensive Ansiedlungen handelt. Die derzeit entwickelten / in Entwicklung befindlichen Gewerbegebiete lassen nur Betriebe mit einem Flächenbedarf von ca. 2.000 bis max. 15.000 qm zu. Darüber hinaus lassen die zur Verfügung stehenden Flächen keine stärker emittierenden Betriebe und/oder keinen 24h-Betrieb zu. Zum Beispiel ist das Plangebiet Unterste Elpersweide in der Gesamtfläche zu klein, ebenso wie das Gelände am Dirsröder Feld ebenfalls zu klein und darüber hinaus zu hängig ist.

Leider stehen in Alsfeld und Umgebung keine größeren zusammenhängenden Flächen zur Verfügung, die den Anforderungen an großflächige Betriebe wie z.B. Logistik genügen, bzw. die Ansiedlung emittierender Betriebe zulassen, da entweder Flächengröße, verkehrliche Anbindung und/oder Lage zum besiedelten Bereich aufgrund zu erwartender Immissionen ungeeignet sind.

Um diesen Flächenbedarf von ansiedlungswilligen Unternehmen mittelfristig bedienen zu können, wurde seitens der Stadt Alsfeld im Jahr 2012 eine Gewerbestandortanalyse in Auftrag gegeben, um die im Regionalplan vorgesehenen Flächen zu überprüfen und alternative Standorte zur Gewerbeentwicklung hinsichtlich ihrer Eignung näher zu untersuchen (siehe Anlage).

Diese Gewerbestandortanalyse wurde im September 2012 den Gremien der Stadt Alsfeld vorgestellt.

Folgende Kriterien wurden bei der Suche nach Gewerbeflächen für emittierende und /oder produzierende Großbetriebe in den Fokus gerückt:

1. Nähe zur Autobahnanschlussstelle (wichtig für produzierendes Gewerbe und Logistik)
2. Gute Verkehrsanbindung (Lage an Bundesstraße und Line des öffentl. Personen-Nahverkehrs)
3. Möglichst keine hinderlichen Ampelanlagen
4. keine Störungen der Innenstadt oder Ortslagen, weder durch Verkehr, noch durch Lärm, Geruch oder Staub
5. kein größeres Gefälle / Topographie / größere zusammenhängende Fläche
6. keine größeren Konflikte aus naturschutzrechtlicher Sicht
7. Nähe zu möglichen Quellen „Erneuerbare Energien“ (Windkraft und/oder Photovoltaik und/oder Biogas)
8. Nähe zu Ver- und Entsorgungsleitungen
9. Gute/schnelle Erreichbarkeit durch die Feuerwehr für den Katastrophenfall

Im Rahmen der erstellten Gewerbestandortanalyse wurde festgestellt, dass die im Regionalplan 2010 vorgesehenen Erweiterungsflächen für Gewerbe nur zum Teil und nicht in der gewünschten Form zu erschließen bzw. zu bebauen sind. (siehe hierzu beigefügte Gewerbestandortanalyse)

Nach Prüfung der Ergebnisse des Gewerbestandortgutachtens hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Alsfeld am 21.02.2013 einstimmig beschlossen eine Zielabweichung vom Regionalplan 2010 zu beantragen, die einen Flächentausch für Entwicklungsflächen für Gewerbe vorsieht.

*Ziel des Flächentausches ist es, bedarfsgerechte Gewerbeflächen auch für großflächige und/oder emittierende Betriebe anbieten zu können, um für die Stadt Alsfeld und die Region das Potenzial und die Chancen der Autobahnlage und der Autobahnabfahrten (Anschlussstellen Ost und West) zu nutzen.*

*Des Weiteren will man mit einem optimierten und zukunftsorientierten Flächenangebot die Mittelzentrumsfunktion der Stadt Alsfeld sichern und ausbauen.*

*Mit geeigneten Gewerbeflächen kann es gelingen, neue Arbeitsplätze zu schaffen und langfristig die Situation der kommunalen Haushaltslage zu verbessern.*

*Mit einem attraktiven Arbeitsplatzangebot wird darüber hinaus einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung im ländlichen Raum entgegen gewirkt, da der Zuzug von Familien gefördert wird.*

So auch die **Leitlinien der Regionalplanung** für die Ordnung und Entwicklung der Region mit den wesentlichen Elementen/Zielen:

- Nachhaltige und eigenständige wirtschaftliche Entwicklung
- Bewältigung des demographischen Wandels
- Entlastungsfunktion für das Rhein-Main-Gebiet
- Verbindungsfunktion zu den Nachbarregionen

Zurzeit beschäftigt sich die Stadt Alsfeld mit der vollständigen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, weshalb in der Vorbereitung auch die künftige Gewerbeentwicklung betrachtet und entsprechend vorbereitet werden soll. Die Flächenveränderungen im Bereich Gewerbe sollen mit in die Neuaufstellung einbezogen werden, um eine künftige Gewerbeansiedlung zeitnah zu ermöglichen. Die Gewerbestandortplanung ist wesentlicher Bestandteil der künftigen Stadtentwicklungskonzeption.

Vor kurzem hat die Stadt Alsfeld wieder eine konkrete Anfrage zu einem großflächigen Gewerbeareal im Bereich Logistik mit 24-h-Betrieb erreicht. Die Stadt Alsfeld steht mit dem Interessenten in Kontakt und beabsichtigt die neu auszuweisende Gewerbefläche, die Gegenstand dieses Zielabweichungsverfahrens ist, anzubieten. Sie wurde dem Interessenten bereits als geplante Fläche vorgestellt.

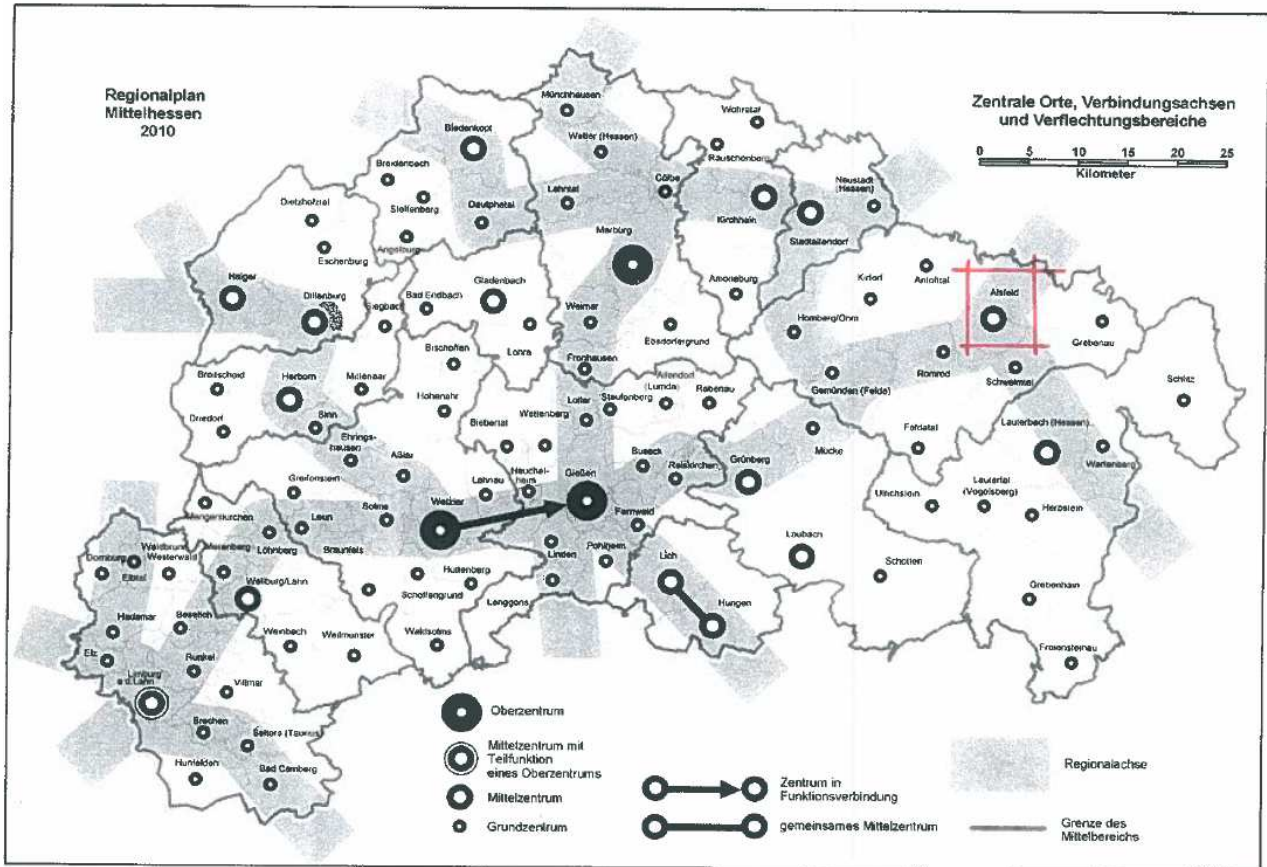
Aus vorgenannten Gründen ist die Stadt Alsfeld für eine zeitnahe Zustimmung zu der beantragten Zielabweichung dankbar.



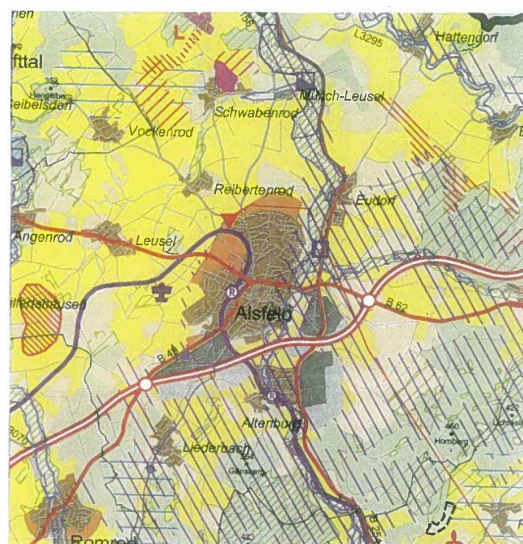
### 3. Rechtliche Rahmenbedingungen für die beantragte Fläche

Grundsätzlich sind Flächennutzungspläne aus dem Regionalen Raumordnungsplan zu entwickeln - hier der Regionalplan Mittelhessen aus dem Jahr 2010. Werden abweichende Ziele verfolgt, ist die Genehmigung einer Zielabweichung erforderlich, welches hiermit beantragt wird.

Die Stadt Alsfeld ist entsprechend des Regionalplans Mittelhessen als Mittelzentrum ausgewiesen (S.37 RPM).



**Alsfeld ist zudem gem. S. 57 der RPM 2010 als gewerblicher Schwerpunkt vorgesehen.** Aufgrund dessen sind in der Regionalplanung bereits einige Flächen für Gewerbeansiedlungen / -erweiterungen vorgesehen, wie dem folgenden Kartenausschnitt zu entnehmen ist (hellgrau unterlegte Flächen, insbesondere südlich der A5 in Richtung Liederbach/Altenburg und westliche/südliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Altenburg):



Mit dem vorliegenden Antrag auf Zielabweichung soll ein räumlich neutraler Flächentausch vorgenommen werden, da die zur Verfügung stehenden Gewerbeflächenenerweiterungen insgesamt nicht vergrößert werden dürfen.

Entsprechend den Vorgaben / Begründungstext aus dem Regionalplan Mittelhessen sind neben dem zentralörtlichen Prinzip folgende Punkte für Gewerbestandorte zu beachten:

**A) S. 27 RPM 2010 Punkt 4.1-4 (G) (unter Strukturräume und Ordnungsraum)**

*„Im Ordnungsraum soll ...ein bedarfsgerechtes und ökologischen Erfordernissen entsprechendes Flächenangebot für die Neuansiedlung, Neugründung und Verlagerung gewerblicher Unternehmen an verkehrsgünstig gelegenen zentralen Ortsteilen vorgehalten werden“*

Mit der beantragten Zielabweichung - Flächentausch in der Ausweisung Gewerbe/Industrie – wird insbesondere diesem Planungsgrundsatz Rechnung getragen. Gerade die Lage der neuen Fläche an der Bundesstraße, sowie direkt bei der Autobahnabfahrt „Alsfeld Ost“ kann nicht noch verkehrsgünstiger liegen. Als zentraler Ortsteil befindet sich die Kernstadt Alsfeld in der Nähe. Aus ökologischer Sicht ist anzumerken, dass durch die verkehrsgünstige Lage weniger belastender Verkehr entsteht, wobei eine ökologisch weniger wertvolle Fläche in Anspruch genommen wird (derzeit intensiv genutzte Ackerfläche).

**B) S. 40 RPM 2010 Punkt 5.1-2 (Z) (unter Städtebau und Wohnungswesen)**

*„Splitterhafte Siedlungsentwicklungen und disperse Siedlungsstrukturen sind auszuschließen.“*

Tatsächlich besteht bei der neu beantragten Gewerbefläche kein direkter Siedlungszusammenhang mit der Kernstadt. Dies ist allerdings erklärtes Planungsziel, da in dem neuen Gewerbeareal insbesondere emittierende und großflächige Betriebe, bzw. Betriebe mit erheblichem Verkehrsaufkommen Platz finden sollen. Ein unmittelbarer Siedlungszusammenhang eines solchen Industriegebietes würde sich bei entsprechender Nähe zur Siedlung nachteilig auf die umgebende Wohnbebauung auswirken, welches es zu vermeiden gilt. Eine Splittersiedlung im raumordnungsrechtlichen Sinne entsteht jedoch nicht, da dort keine Wohnnutzung (Siedlung im klassischen Sinne) geplant ist. Eine Zersiedelung der Landschaft ist nicht zu befürchten, da die neue Gewerbefläche sich in räumlicher Nähe zur Kernstadt Alsfeld befindet.

**C) S. 40 RPM 2010 Punkt 5.1-4 (G) (unter Städtebau und Wohnungswesen)**

*Die Ausweisung neuer Bauflächen im Rahmen der Bauleitplanung soll*

- 1. sich an bestehenden technischen, sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen orientieren*
- 2. die spezifischen Belange der verschiedenen Bevölkerungsgruppen berücksichtigen*
- 3. in Anlehnung an die Topographie die Gesichtspunkte der rationellen Energieverwendung wie Solarenergienutzung, Abwärmenutzung oder Fernwärmeversorgung berücksichtigen*
- 4. der Anbindung an den ÖPNV Rechnung tragen*
- 5. unter dem Gesichtspunkt der Funktionsmischung die Standorte für Arbeitsstätten, Wohnraum, Erholung und Infrastruktur aufeinander abstimmen und*
- 6. die städtebaulichen, denkmal- und landschaftspflegerischen, landwirtschaftlichen sowie umwelt- und naturschutzfachlichen Belange berücksichtigen.*

Diese Punkte beschäftigen sich im Schwerpunkt mit dem Wohnungsbau und allgemeinen Grundsätzen, weshalb sie für die Betrachtung eines Industriegebietes nur bedingt herangezogen werden können. Dennoch möchten wir einige allgemeine Anmerkungen machen:

Die neue Baufläche an der Autobahnabfahrt „Alsfeld Ost“ und B 62 nutzt die bestehenden verkehrstechnischen Einrichtungen. Darüber hinaus werden durch die Trennung des Industriegebiets vom Siedlungsbereich gerade die Belange der Wohnbevölkerung berücksichtigt. Durch die Lage in der Nähe der Kernstadt können die dort bestehenden kulturellen und sozialen Einrichtungen durch die Arbeitnehmer genutzt werden. Näheres wird unter Punkt D beschrieben.

**D) S. 56 RPM 2010 Punkt 5.3-1 bis 5.3-5 Begründung (unter Flächen für Industrie und Gewerbe)**

*Die Ausweisung von Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Planung orientiert sich an folgenden Kriterien:*

- 1. Anbindung an regional bedeutsame Verkehrs- und Energietrassen, insbesondere an Verkehrsknotenpunkte bzw. Verknüpfungspunkte Schiene/Straße, Kommunikation*
- 2. Standorteignung im Hinblick auf die vorhandene wirtschaftsnahe Infrastruktur*
- 3. Zumutbare Erreichbarkeit von Wohnstandorten – vornehmlich für Teilzeitbeschäftigte – insbesondere unter dem Gesichtspunkt des vorhandenen Angebots des ÖPNV*
- 4. Städtebauliche Zuordnung unter dem Gesichtspunkt einer Minimierung der Verkehrsbelastung (insbesondere von Wohngebieten), Optimierung der Verkehrswege, Nähe zu zentralen Orten*
- 5. Berücksichtigung des regionalen Flächenangebotes und der tatsächlichen Ausnutzung auch mit der Möglichkeit gemeindegrenzen-übergreifender Flächenausweisungen*
- 6. Erhaltung der natürlichen Ressourcen, Berücksichtigung der Anforderungen des Natur-, Klima- und Landschaftsschutzes*
- 7. Keine Kollision mit Flächen, die vorrangig anderen Raumnutzungsansprüchen vorbehalten sind*
- 8. Berücksichtigung von Vorbelastungen (z.B. Altlasten)*
- 9. Rationelle Energieversorgung*
- 10. Emmissions- und Abfallminderung*
- 11. Einwandfreie Ver- und Entsorgung*

Zu 1. und 2.

Die beantragte Vorrangfläche Gewerbe/Industrie befindet sich an der Autobahnanschlussstelle „Alsfeld Ost“ direkt an der B 62, womit regional und überregional eine hervorragende Anbindung besteht. Südwestlich des Gebietes ist eine 110kV-Stromleitung verlegt, womit eine Anbindung ohne großen Aufwand möglich ist. Besonders anführen möchten wir, dass westlich der beantragten Gewerbefläche, direkt neben der Autobahn-Anschlussstelle Ost seitens der Stadt Alsfeld eine Gunstfläche für Photovoltaik beantragt ist (Offenlage des TRPM), damit der dort produzierte Ökostrom direkt Verwendung finden kann. Unweit des Gewerbegebietes, nördlich gegenüberliegend der B62 hat die Stadt Alsfeld in ihrem Teilflächennutzungsplan Windenergie einen Gunststandort für Windkraftanlagen vorgesehen, womit auch der dort produzierte Strom direkt der gewerblichen Nutzung zugeführt werden könnte. Die Wind-Gunstfläche am Homberg, die ebenso Teil des kommunalen Teilflächennutzungsplanes wie des Vorentwurfs TRPM Erneuerbare Energien ist, befindet sich ebenfalls in erreichbarer Nähe.

Zu 3.

Die neue Industrie-/Gewerbefläche ist ca. 1,5 km von der Kernstadt Alsfeld entfernt, womit eine gute Erreichbarkeit von Wohnstandorten, sowie der dort vorhandenen sozialen und kulturellen Infrastruktur gegeben ist. Die Buslinie Nr. 395 führt direkt am neuen Gewerbegebiet vorbei, dessen Haltepunkt an der Florshöhe 17-mal täglich (an Werktagen) angefahren wird. Mit der Planung des Industriegebiets wäre die Verlegung dieser Haltestelle (zurzeit ca. 200 m östlich des Gebietes) möglich und sinnvoll. Radfahrer können das bestehende Feldwegenetz nutzen, wobei ein Fahrradweg über den Ingelweg am Ingelbach entlang eingerichtet werden kann (abseits der stark befahrenen Bundesstraße).

Zu 4.

Da sich das Gebiet direkt an wichtigen Verkehrsachsen / Knotenpunkten befindet, werden zusätzliche Verkehrsbelastungen für die Wohnnutzung vermieden. Um das Plangebiet von der Autobahn aus zu erreichen, muss keine Ortslage durchquert werden. Für den Gewerbebetrieb ist festzustellen, dass er, um die Autobahn zu erreichen, keine Kreuzung oder Ampelanlage queren muss.

Zu 5.

In der gesamten Region stehen derzeit keine geeigneten größeren Flächen für emittierende Industrie-/Gewerbebetriebe zur Verfügung, die darüber hinaus verkehrsgünstig gelegen sind. Mit dem Antrag auf Zielabweichung soll hier Abhilfe geleistet werden. Bei der Stadt Alsfeld wird aufgrund der Lage an der Autobahn immer wieder angefragt, inwieweit Großflächen für Logistik, einen 24-Stunden-Betrieb oder Industrie zur



Verfügung stehen. Aktuell sind wir mit der Anfrage eines Betriebes konfrontiert, der über eine umfangreiche Logistik verfügt und einen hohen Flächenbedarf hat. Wir haben die hier beantragte Fläche ins Gespräch gebracht und hoffen deshalb auf die Genehmigung der Zielabweichung. Im Tausch zu der neuen Vorrangfläche Industrie/Gewerbe sollen nicht realisierbare Flächen (vgl. Gewerbestandortanalyse) aus der Regionalplanung herausgenommen werden, um keinen unnötigen Flächenzuwachs zu generieren.

Zu 6. und 7.

Wie zuvor erwähnt ist kein Zuwachs an Vorranggebieten Gewerbe/Industrie geplant, sondern ein sinnvoller Flächentausch. Bisher als Vorranggebiet Gewerbe dargestellte Flächen im Regionalplan sollen teilweise entfallen und künftig als Vorbehalts- oder Vorranggebiet Landwirtschaft dargestellt werden, welches der tatsächlichen Nutzung entspricht. Somit wird die Wegnahme der bislang landwirtschaftlichen Fläche im Bereich des neuen Gewerbe-/Industriebereiches vollends ausgeglichen. Die Planfläche weist keine ökologisch besonders wertvollen Merkmale auf und bietet sich aus Gründen des Landschaftsschutzes an. Da nördlich und südöstlich Windkraftgebiete geplant sind und sich die Autobahn als die Landschaft durchschneidendes Element in der Nähe befindet, halten sich die Beeinträchtigungen durch das neue Industrieareal in vertretbaren Grenzen.

Zu 8.

Vorbelastungen und Altlasten sind nicht bekannt.

Zu 9.

Siehe zu Zif. 1 und 2

Zu 10.

Emissionen spielen bei der konzeptionellen Ausrichtung des beantragten Vorranggebietes Industrie/Gewerbe eine wichtige Rolle. Das Plangebiet ist so platziert, dass Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch von der Kernstadt weggetragen werden (Ostlage) und keine Wohnsiedlung, auch nicht in den Ortsteilen, beeinträchtigt wird. Selbst im Katastrophenfall/Havarie bei einem angesiedelten Betrieb wird eine unmittelbare Gefährdung der Wohnbevölkerung durch die geplante Lage, mit Abstand zur Siedlung, vermieden.

Zu 11.

Die Versorgung mit Trinkwasser und Strom ist aufgrund der Nähe von bestehenden Versorgungsleitungen problemlos möglich. Die Löschwasserversorgung ist durch eine ausreichend dimensionierte Löschwasserzisterne sicherzustellen, die über das Dachflächenwasser von Betrieben gespeist werden kann. Mit einigem Aufwand ist allerdings die erstmalige Herstellung eines Kanalnetzes mit Anschluss an die Alsfelder Kläranlage verbunden. Die hohen Aufwendungen entstehen allerdings nur einmalig und bieten den Vorteil, die benachbarte Florshöhe und das Gelände des Bundes der Militärschützen erstmalig an das öffentliche Kanalnetz mit anzuschließen. Die relativ hohen Kosten für Herstellung des Kanalnetzes (ca. 1,5 km) sind bezogen auf die Größe des zu erschließenden Industriegebietes von 43,7 ha dennoch verhältnismäßig.

## **E) S.91 ff. RPM 2010 Punkt 6.2 Immissionsschutz**

*Grundsätze nach 6.2-1 und 6.2-2 (gekürzte Wiedergabe): Bestehende Belastungen der Bevölkerung durch Immissionen sollen beseitigt bzw. auf ein Mindestmaß reduziert und zusätzliche Belastungen verhindert werden. ...Durch geeignete Nutzungszuordnung sollen schädliche Umweltwirkungen von schweren Unfällen in Betriebsbereichen auf dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.*

Siehe unter „D“ zu 11., bzw. unter „F“ Punkt 2.

**F) Weitere rechtliche Vorgaben / Rahmenbedingungen:**

**Beschlussvorlage der Oberen Landesplanungsbehörde** vom 02.11.2009 zu Kriterien bei der Bearbeitung von Zielabweichungsverfahren im Bereich Gewerbeflächen:

*Punkt 1: Die regionalplanerische Gesamtfächenbilanz im Bereich Gewerbe soll in der Regel unverändert bleiben. Ein Zuwachs erfordert damit einen Verzicht an einer anderen Stelle*

In der Bilanz sollen aus der bestehenden Regionalplanung 49 ha herausgenommen und durch eine neue Gewerbe-/Industriefläche von 43,7 ha ersetzt werden. Hiermit wird die Vorgabe der unveränderten Flächenbilanz eingehalten.

*Punkt 2: Die antragstellende Kommune soll zu diesem Zeitpunkt bereits ein Nutzungskonzept vorlegen und eine Betrachtung der Eignung des beantragten Standortes im Vergleich mit benachbarten Vorranggebieten Industrie und Gewerbe darstellen.*

Die vergleichende Betrachtung von Eignungsflächen wurde im Rahmen einer Gewerbestandortanalyse (Anlage) erstellt. Da die Stadt Alsfeld dringend Flächen für ansiedlungswillige emittierende Betriebe benötigt, wurde in der Prüfung der Analyse die entsprechende Eignung überprüft. Nach der Beratung des Ergebnisses in den städtischen Gremien hat man sich für eine bislang nicht im Regionalplan enthaltene Fläche zur Neuausweisung von Gewerbe/Industrie entschieden, die Gegenstand dieses Antrages ist. Das neue Vorranggebiet Gewerbe soll insbesondere großflächigen Betrieben Raum bieten, die neben einem erhöhten Platzbedarf auch besondere Anforderungen hinsichtlich eines erforderlichen Abstandes zu Wohnsiedlungen haben. Dies betrifft z.B. Emissionen aufgrund eines hohen Verkehrsaufkommens (Logistik), Belastungen durch Lärm (24-Stunden-Betrieb) und/oder durch Staub, Geruch, Erschütterungen. Aufgrund unserer unmittelbaren Lage an der Autobahn ist die Stadt Alsfeld ein begehrter Standort für die Logistikbranche mit einer aktuell laufenden Flächenanfrage.

*Punkt 3: Abweichungen von den Grundsätzen 1. und 2. ...*

hier nicht vorgesehen

## 4. Voruntersuchungen / Gutachten / Ergebnisse

### Vorbemerkung:

Für die konzeptionelle Weiterentwicklung des Gewerbes bei der Stadt Alsfeld wurde eine umfassende Gewerbestandortanalyse (April 2012) erstellt, die in vollständiger Form diesem Antrag auf Zielabweichung beigelegt ist. Anlass der Untersuchung war es, ein zukunftsfähiges Gesamtkonzept zu erstellen, welches in seiner Betrachtung die bestehenden Gewerbegebiete mit noch nicht belegten Flächen in seinen Entwicklungspotentialen bewertet und noch nicht ausgewiesene Standorte, die in der Regionalplanung enthalten sind, auf ihre Eignung für eine gewerbliche Ansiedlung hin zu überprüfen. Gleichwohl wurde die Suche nach marktfähigen und bedarfsgerechten Alternativflächen in die Gesamtbetrachtung einbezogen, um für die Stadtentwicklungskonzeption und Neuaufstellung des Gesamtflächennutzungsplans (Aufstellungsbeschluss vom August 2010), geeignete und aktuelle Planungsgrundlagen zu erhalten.

Das Ergebnis der Gewerbestandortanalyse und der Prüfung durch die städtischen Gremien fassen wir folgend kurz zusammen:

### 4.1 Eignung bestehender Gewerbegebiete mit noch unbelegten Flächen

Gebiete: Dirsröder Feld / Unterste Elpersweide / IGO / Gewerbegebiet Altenburg

Das Gewerbegebiet „**Dirsröder Feld**“ an der Autobahnanschlussstelle Alsfeld West sollte ursprünglich für größere Betriebe vorgehalten werden. Eine großflächige Vermarktung ist jedoch aufgrund der ungünstigen topographischen Verhältnisse nicht möglich. Des Weiteren können dort wegen der Lage zum besiedelten Bereich keine stärker emittierenden Betriebe angesiedelt werden. Aufgrund der örtlichen Nachfrage und Anfragen kleinerer und mittlerer Unternehmen, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Alsfeld vor kurzem beschlossen für das „Dirsröder Feld“ eine kleinteiligere Bebauung frei zu geben und eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes vorzunehmen.

Die „**Unterste Elpersweide**“ als Gewerbegebiet an der B 254 zwischen der Kernstadt und dem Ortsteil Altenburg ist für großflächige Betriebe zu klein und aus Immissionsschutzgründen für störende Betriebe zu nah an der Wohnbebauung gelegen. Für die „Unterste Elpersweide“ wird derzeit ein Bebauungsplan aufgestellt, der eine Gliederung für mittlere Betriebsgrößen vorsieht. Das gegenüberliegende Gebiet „Oberste Elpersweide“ ist seit kurzem vollständig belegt, weshalb die Umsetzung der Erweiterung mit der bestehenden Anbindung an den neuen Kreisverkehr geboten ist.

Im Teil 2 des Industriegebietes Ost „**IGO**“ (östlich der Kernstadt / nördlich der Autobahn) sind zwar noch einige Flächen unbelegt, ein Verkauf jedoch gestaltet sich ebenso wie die Resterschließung sehr schwierig, da sich die Flächen in Privatbesitz befinden und das durchzuführende Umlegungsverfahren wegen entgegen stehender Privatinteressen bislang nicht abgeschlossen werden konnte. Darüber hinaus können dort nur nicht erheblich störende und eher kleinteiligere Nutzungen untergebracht werden.

Die noch freien Flächen im **Gewerbe-/Industriegebiet Altenburg** (östlich unmittelbar an Altenburg angrenzend) befinden sich in Privatbesitz und dienen im Wesentlichen den dort bestehenden Betrieben zur Bodenbevorratung. Planungsrechtlich ist dieses ältere Industriegebiet nur mit einem Flächennutzungsplan / ohne Bebauungsplan abgesichert. Eine Neuansiedlung von Betrieben ist in diesem Altgebiet nur bedingt möglich.

**Im Ergebnis** der Bestandsbetrachtung ist festzustellen, dass Alsfeld derzeit über keinerlei Gewerbeflächen für stärker emittierende oder großflächige Betriebe anbieten kann und infolgedessen das Potenzial der hervorragenden Anbindung zu bestehenden Hauptverkehrsachsen nur begrenzt nutzen kann. Flächenanfragen ansiedlungswilliger (Groß-)Unternehmen können in dieser Situation nur eingeschränkt mit einem passenden Angebot bedient werden.

## 4.2 Eignung von Vorrangflächen „Gewerbe“ im Regionalplan Mittelhessen von 2010

Südlich A 5 Pfefferhöhe Ri Liederbach-Altenburg (Flächen A und B), Westerweiterung Gewerbegebiet Altenburg (Flächen C1 und C2) siehe Übersicht des Standortgutachtens unter Punkt 4.3

Die Vorrangflächen Gewerbe, die im Regionalplan Mittelhessen 2010 für eine künftige Erweiterung vorgesehen sind, wurden hinsichtlich ihrer Eignung näher überprüft. Die Detailergebnisse dieser Überprüfung sind der beigefügten Gewerbestandortanalyse (Lageskizze unter Punkt 4.3) zu entnehmen. Hier in Kürze das Ergebnis der Betrachtungen:

Das Erweiterungsangebot für Gewerbe/Industrie in Alsfeld befindet sich in der Regionalplanung südlich der A 5 im Westen der Stadt (Flächen A und B), sowie östlich des Ortsteils Altenburg in Erweiterung des Altstandortes (Flächen C1 und C2).

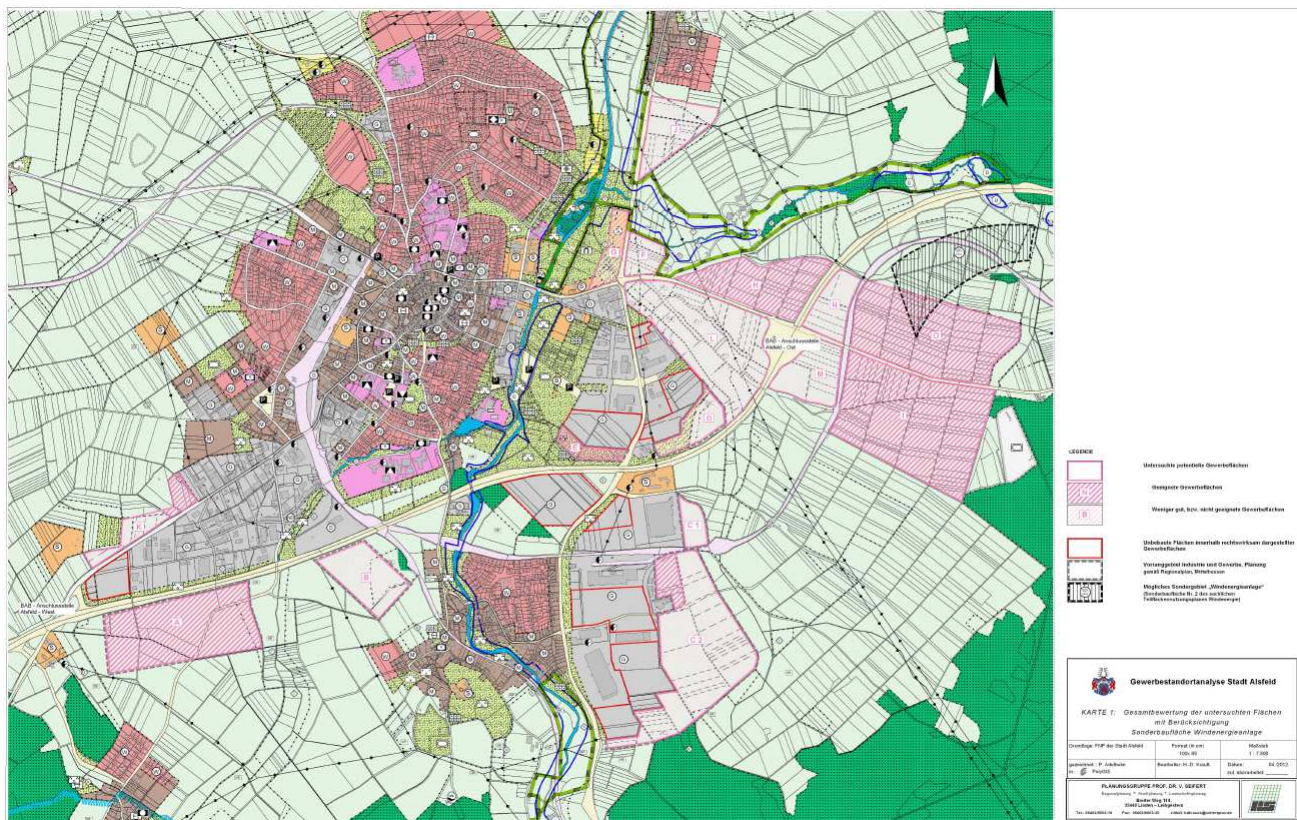
In der Analyse der **Fläche A** ist festzustellen, dass dort prinzipiell eine Ansiedlung von Gewerbe möglich ist, wobei allerdings die unzureichende verkehrliche Anbindung (schmale, kurvige Straßen, bzw. keine ausreichend dimensionierte Autobahnunterführung) jeden Betrieb mit Schwerlastverkehr ausschließt. Hinzu kommt der zu erwartende Anstieg der Verkehrsbelastung entweder in der Durchfahrt der Ortslage Liederbach (K123), bzw. der Grünberger Straße (B 49), welche zum Erreichen dieses Gewerbegebiets A für einen großen Streckenabschnitt (ca. 1 km) durch die Stadt führend befahren werden müsste, um von Westen her die K 123 zu befahren. Da die Fläche jedoch gut von der Autobahn aus einsehbar ist, soll sie für eine gewerbliche Nutzung weiterhin als Perspektive bestehen bleiben.

Noch ungünstiger stellt sich die Situation der **Fläche B** dar. Hier liegt das gleiche verkehrstechnische Problem (vgl. Fläche A) vor, welches jedoch durch eine problematische Ver- und Entsorgungssituation verstärkt wird. Zudem ist die Kessellage zwischen der Kernstadt und Altenburg (300 m von Wohngebäuden entfernt) äußerst ungünstig und schränkt die Nutzungsmöglichkeiten weiter ein. Nach Beschlusslage der Stadt Alsfeld soll diese Fläche aus der Regionalplanung künftig nicht mehr für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen werden. Stattdessen soll die bestehende landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt und regionalplanerisch gesichert werden.

### Die Flächen C1 und C2

Beide Flächen sind wegen ihrer deutlichen Hanglage abseitig der vorhandenen Kanalanschlüsse kaum, bzw. nur unter hohem Aufwand zu erschließen. Ein Kanalanschluss von Betrieben auf diesen Flächen könnte nur über entsprechende Pump- / Hebeanlagen realisiert werden. Dies bedeutet nicht nur einen hohen erstmaligen Aufwand, sondern auch erhöhter Aufwand für die Wartung und Pflege. Diese Kosten wird kein Betreib übernehmen wollen, weshalb eine Vermarktung dieser Bereiche nahezu aussichtslos ist. Die verkehrliche Erschließung der Fläche C2 insbesondere im südlichen Abschnitt ist aufgrund der ungünstigen vorhandenen Bebauung kaum möglich. Deshalb soll im Bereich der Fläche C2 nur ein kleiner Teilabschnitt in der Regionalplanung als Gewerbefläche verbleiben, der einer Erweiterung eines bestehenden Betriebes dienen soll (Flächenankauf des Betriebs wurde bereits getätigt). Alle übrigen Flächen der Bereiche C1 und C2 sollen in der künftigen Regionalplanung als Vorbehalts- bzw. Vorrangfläche Landwirtschaft aufgenommen werden.

### 4.3 Betrachtung von Alternativflächen für Gewerbeansiedlungen



Karte der Untersuchungsräume der Gewerbebestandsanalyse vom April 2012

Die vollständige Gewerbebestandsanalyse finden Sie im Anhang, wobei die Karte das Ergebnis der erfolgten Untersuchung darstellt. Hierbei sind in kräftig-Rot schraffierte Flächen für eine gewerbliche Weiterentwicklung geeignet, während die schwach-rosa schraffierten Flächen eine geringere Eignung aufweisen.

Die Stadt Alsfeld hat sich in seinen Gremien mit dem Gesamtergebnis befasst und sich entschieden die bestgeeignetste Fläche „I“ zum Gegenstand eines Zielabweichungsverfahrens zu machen.

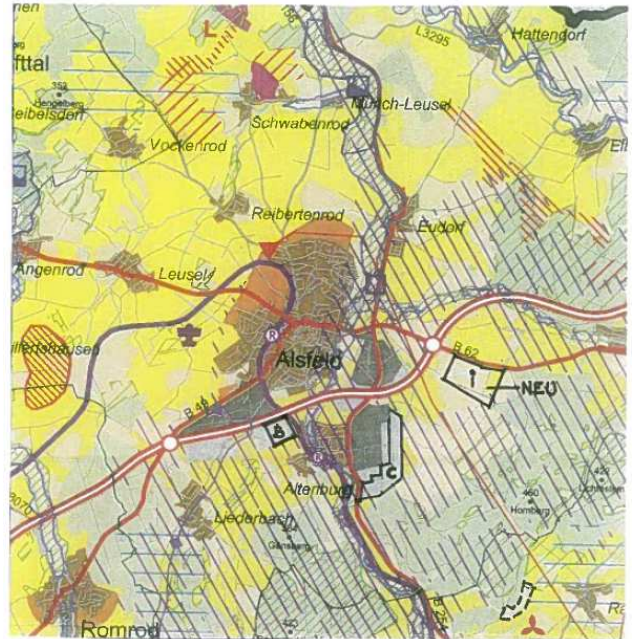
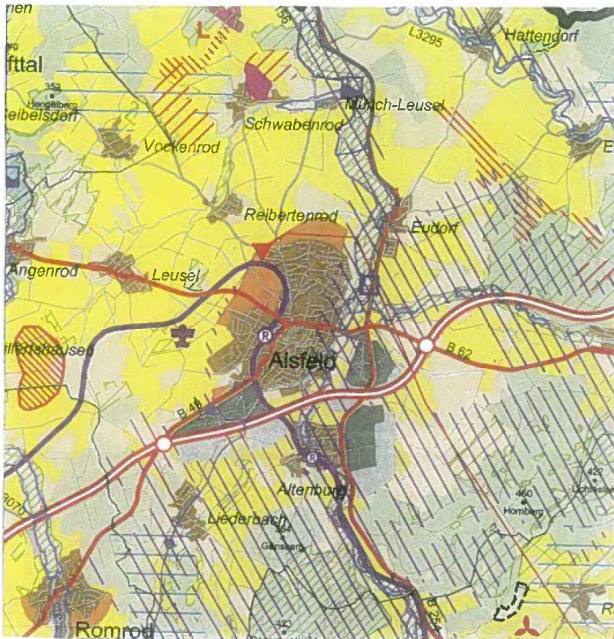
Folgende Kriterien wurden der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung vom 21.02.2013 zur Flächenauswahl zugrunde gelegt:

1. Nähe zur Autobahnanschlussstelle (wichtig für produzierendes Gewerbe und Logistik)
2. Gute Verkehrsanbindung (Lage an Bundesstraße und Line des öffentl. Personen-Nahverkehrs)
3. Möglichst keine hinderlichen Ampelanlagen
4. keine Störungen der Innenstadt oder Ortslagen, weder durch Verkehr, noch durch Lärm, Geruch oder Staub
5. kein größeres Gefälle / Topographie / größere zusammenhängende Fläche
6. keine größeren Konflikte aus naturschutzrechtlicher Sicht
7. Nähe zu möglichen Quellen „Erneuerbare Energien“ (Windkraft und/oder Photovoltaik und/oder Biogas)
8. Nähe zu Ver- und Entsorgungsleitungen
9. Gute/schnelle Erreichbarkeit durch die Feuerwehr für den Katastrophenfall



# 5. beantragte Gewerbeflächenausweisung - Detailinformation

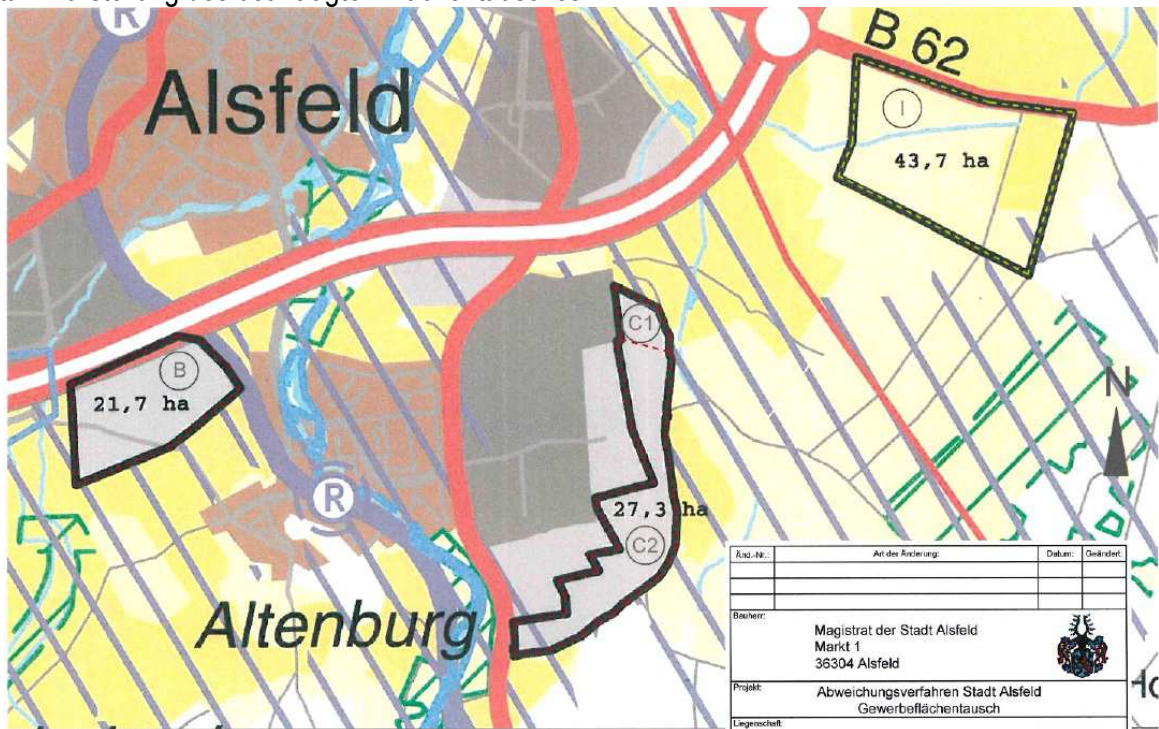
## 5.1: Gegenüberstellung Ist-Soll



RPM 2010

beantragte Zielabweichung Gewerbe:  
Herausnahme der Flächen „B“ und „C“ („C1“+„C2“)  
Neu: Fläche „I“

Im Detail: Darstellung des beantragten Flächentausches



(Kartengrundlage Regionalplan Mittelhessen 2010)

### Legende

- I neue Gewerbefläche für Regionalplanung
- B Herausnahme aus Regionalplanung

Ausl.-Nr.:	Art der Änderung:	Datum:	Geändert:
Bearbeiter: Magistrat der Stadt Aisfeld Markt 1 36304 Aisfeld			
Projekt: Abweichungsverfahren Stadt Aisfeld Gewerbeflächentausch			
Liegenschaft:			
Park-Nr.:		Mafstab:	
Lage Gewerbeflächen im RPM		o. M.	
		Plan-Nr.:	
		01	
		Datum:	
		21.10.2013	
Planverfasser:		Bearbeiter:	
FB 2 - Bauen und Liegenschaften		schultheis	
Markt 1		Gezeichnet:	
36304 Aisfeld		frank	
Tel.: 06831/182-124		Geprüft:	
Aisfeld, 21.10.2013		---	



## 5.2: Detailinformationen zum beantragten Gewerbe-/Industriegebiet Fläche „I“

Datenblatt aus der Gewerbestandortanalyse zur Fläche „I“, Seiten 36-38 des Gutachtens

### Fläche I : Zwischen Anschlussstelle Alsfeld-Ost und Florhof

#### a) Städtebauliche Bewertung

Darstellung im FNP: Fläche für die Landwirtschaft  
Gesamtgröße: 43,7 ha.

Regionalplan Mittelhessen (2010): Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

Anbindung Siedlungsstruktur:

Ca. 1,3 km abseits bestehender Bebauung im Bereich des Verkehrsknotenpunktes B 254 / B 62

Verkehrsanbindung:

Autobahnanbindung über B 62 an Anschlussstelle Alsfeld-Ost in ca. 300 m Entfernung . Aufgrund der Verkehrsmengen werden bei einer Erschließung Abbiegespuren von der Bundesstraße oder alternativ die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes erforderlich sein.

Infrastruktur:

Aufgrund der Entfernung zur erschlossenen Siedlungslage sehr hohe Erschließungsaufwendungen. Vorfluter für eine Entsorgung im Trennsystem vorhanden.

Restriktionen:

Beeinträchtigung Landschaftsbild; Grabenverlauf

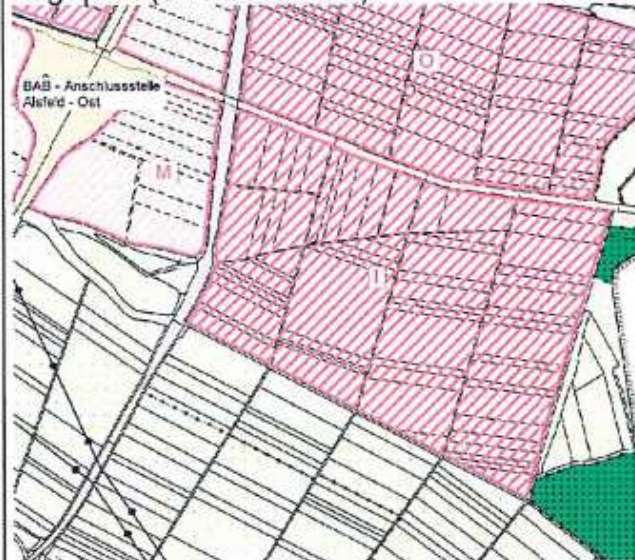
Besitzverhältnisse:

privat, Stadt Alsfeld (ca. 10% Flächenanteil)

Planungsrechtliche Erfordernisse:

Änderung des Flächennutzungsplanes, Aufstellung Bebauungsplan; ggf. wasserrechtliches Verfahren; Abweichungsverfahren Regionalplan oder Berücksichtigung im Rahmen der Fortschreibung Regionalplan

Lageplan (unmaßstäblich)



Luftbild



## b) Landespflegerische Bewertung

### **Bestand / Potenzial:**

Besondere Darstellungen im Landschaftsrahmenplan (2000): Teilweise Böden mit hohem natürlichem Ertragspotenzial. Keine besonderen Entwicklungsdarstellungen.

Besondere Darstellungen im Landschaftsplan (2002): Graben breiter ausmarken und mit Hecke bepflanzen. Der Gehölzstreifen der ehemaligen Bahnlinie am Westrand erscheint als Biotop Nr. 8, Empfehlung zur Ausmarkung randlicher Brachsäume

Natura-2000-Flächen: Keine.

Sonstige Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete: Keine.

Gesetzlich geschützte Biotop: Keine.

Wasserschutzgebiete: Keine.

Lage: Feldflur östlich der Anschlussstelle Alsfeld-Ost und südlich der B 62 2,5-3km östlich vom Stadtzentrum.

Naturraum: 343.02 Alsfelder Becken.

Relief: Schwach reliefierte Plateaulage, nach Westen zu in flache Mulde übergehend.

Boden/Geologie: Buntsandstein, im Mittel- und Ostteil von tertiärem Tone überlagert. Als Boden vorwiegend lösslehmarne Braunerde aus buntsandsteinhaltiger Solifluktsdecke, in der Grabenmulde lösslehmreicher Pseudogley.

Landwirtschaftliche Nutzungseignung: Acker mittel, örtlich Grünland mittel. Erosionsgefährdung schwach.

Wasser: Normalfrischer Standort ohne Oberflächengewässer. Der die Bewertungsfläche durchziehende nach Westen zu stark eingeschnittene Graben liegt normalerweise trocken (Anm.: topographische Karte hier fehlerhaft) und weist auch keine Feuchtvegetation auf. Ganz im Osten vom Florhof quellige Stelle (Gebüsch).

Klima/Luft: Fläche mit nächtlicher Kaltluftbildung und Kaltluftabfluss nach Westen, entfernungsbedingt ohne Bedeutung für die Kernstadt.

Landschaft: Ausgeräumtes Ackergebiet, Gehölze mit Ausnahme einiger Lindenbäume an der B 62 keine. Bei großflächiger Bebauung ist die Fernwirkung

Erholung: Ohne Bedeutung.

Nutzung: Mit Ausnahme einer Intensivwiesen-parzelle am Südostrand ausschließlich Acker.

Vegetation: Am Graben sehr schmaler nitrophiler Brachwiesensaum bzw. im westlichen Viertel (gepflanzte) Strauch- und Baumhecke. Die ehemalige Bahntrasse am Westrand beinhaltet jetzt einen markanten baumförmigen Gehölzstreifen. An der B 62 nur vereinzelte mittelgroße Lindenbäume.

Fauna: Als Dauerbewohner kommen nur Arten intensiv genutzter Ackergebiete in Frage. Nahrungsgebiet für Greifvögel. Keine Hinweise auf besondere Bedeutung für Rastvögel.

Besondere Strukturen: Die genannten Gehölze und der im Westteil markant eingeschnittene Graben.

Umgebung: Mit Ausnahme des Waldgebietes südlich vom Florhof überwiegt ausgeräumte Ackerslandschaft mit nur vereinzelten Gehölzen.

Kultur- und Sachgüter: Keine bekannt.

Wohnen: Nicht betroffen.

Besonders zu berücksichtigende Belange: Keine.

Vorbelastungen: Der Nordteil liegt in der Lärmzone der B 62. Ausgeräumtes Ackergebiet mit intensiver Nutzung.



<p><b>Bewertung:</b> Gehört aus Sicht der Naturschutzes zu den vergleichsweise konfliktarmen Flächen. Aus Sicht der Landschaftsplanung ungünstig ist freilich die von den übrigen Gewerbebauflächen und der Bebauung der Kernstadt weit abgesetzte Lage, sodass ein isolierter Siedlungsbereich entstehen würde. Ergebnis wäre eine auch in Hinblick auf das Landschaftsbild kritische Ausuferung des Siedlungsbereichs der Kernstadt. Bei großvolumigen Gebäuden ist die Fernwirkung auf das Naherholungsgebiet am Homberg zu beachten.</p> <p><b>Empfehlung:</b> Bei einer Inanspruchnahme ist das Gebiet nach Süden, bspw. entlang des genannten Grabens, gut einzugrünen.</p>	<b>Bewertungsmatrix (nur relevante und differenzierende Schutzgüter / . Faktoren)</b>					
	<b>Konfliktpotenzial</b>					
		sehr gering (1)	gering (2)	mittel (3)	hoch (4)	sehr hoch (5)
	Vegetation, Naturnähe	1				
	Fauna		2			
	Boden			3		
	Wasser		2			
	örtliches Klima		2			
	Landschaft			3		
	Naturschutzflächen	1				
	gesetzlich geschützte Biotop	1				
	Landwirtschaft			3		
	Erholung	1				
	Wohnen	1				
Vorbelastungen	1					
<b>Summe</b>	<b>21 Punkte</b>					

**c) Gesamt - Bewertung**

Zusammen mit den Flächen H und O liegt dieser Bereich von den insgesamt bewerteten Flächen am günstigsten zu einem Autobahnanschluss. Aufgrund seiner abseitigen Lage zum nächsten nennenswerten Siedlungsansatz (Entfernung ca. 1,3 km) im Bereich der Kreuzung B 62/ B 254 sind die Kosten für die Anbindung an das städtische Ver- und Entsorgungssystem als sehr hoch zu bewerten. Dieser Bereich eignet sich insbesondere für großräumige Betriebsansiedlungen (Logistikbereich, Lagerhaltung, Versandhandel, Produktionsstätten), welche aufgrund ihres Flächen- und Raumbedarfes oder wegen ihrer Emissionen sich nicht mit der räumlichen Nähe der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur vertragen und somit nur abseits der Siedlungslage verträglich sind. Sollte dieser Bereich langfristig als gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt ausgewiesen und entwickelt werden, könnten hier aufgrund der Flächendimensionierung auch kleinere Betriebe angesiedelt werden. Aufgrund seiner exponierten Lage sind umfangreiche Eingrünungs- und sonstige Gestaltungsmaßnahmen erforderlich. Im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplanes könnte eine neue Gewerbeflächenkonzeption für die Gesamtstadt Alsfeld mit der Regionalplanung abgestimmt werden, sodass ein Abweichungsverfahren dann ggf. nicht mehr erforderlich wäre.

## 6. Ansprechpartner

Magistrat der Stadt Alsfeld  
Markt 1  
36304 Alsfeld

Tel: 06631 / 182-0

Herr Stephan Paule (Bürgermeister)	Tel: - 100
Frau Monika Kauer (Wirtschaftsförderung)	Tel: - 191
Herr Tobias Diehl (Bauen und Liegenschaften)	Tel: - 124

Mail: [stadtplanung@stadt.alsfeld.de](mailto:stadtplanung@stadt.alsfeld.de)

## 7. Anhang

Gewerbestandortanalyse April 2012  
Gesprächsnotiz – Beratungsgespräch beim RP Gießen – Regionalplanung vom 16.01.2013  
Stadtverordnetenbeschluss vom 21.02.2013  
Plandarstellung vom 21.10.2013  
Gesprächsnotiz Ortstermin 26.09.2013  
Gesprächsnotiz Abstimmungsgespräch 08.10.2013

Aufgestellt 08.07.2013, Geändert 21.10.2013



Martin Schultheis  
Stadtplanung

Der Antragsteller 21.10.2013



Stephan Paule  
Bürgermeister