

Stadt Hattersheim am Main

Bebauungsplan N 100.1 „Vordere Voltastraße, 1. Änderung“

ZUSAMMENFASSUNG DER ANTRAGSUNTERLAGEN FÜR EIN ZIELABWEICHUNGSVERFAHREN

der Stadt Hattersheim am Main

Gemäß § 6 Abs. 2 ROG, § 8 Abs. 2 HLPG im Bereich des Bebauungsplans
Nr. N 100.1 „Vordere Voltastraße, 1. Änderung“

Beim Regierungspräsidium Darmstadt
- als Geschäftsstelle der Regionalversammlung -

Stand: 26.09.2022

1 Planungsanlass, Planungsziele, Antragsgegenstand

Die Stadt Hattersheim am Main verfolgt das Ziel alle zentralen Versorgungsbereiche zu fördern und zu stärken, um deren Vitalität zu unterstützen. Im Zuge der Wohn- und Gewerbeentwicklung Hattersheim-Süd wurde ein Nahversorgungszentrum entwickelt, welches nun durch eine Erweiterung funktional ergänzt werden soll, um auch langfristig die Nah- und Grundversorgung in diesem Bereich für die umliegenden Wohnquartiere zu sichern und zu verbessern.

Bei der vorgesehenen Einzelhandelsansiedlung handelt es sich um eine Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Discounters aus dem nördlich der Bahn gelegenen Gewerbegebiet „Im Boden“. Mit dieser Verlagerung soll durch die städtebauliche Arrondierung und Erweiterung des Nahversorgungszentrums Hattersheim-Süd der zentrale Versorgungsbereich „Hattersheim-Süd“ weiter gestärkt und eine verbesserte, wohnortnahe Versorgung für die umliegenden Wohnquartiere geschaffen werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. N 100 „Vordere Voltastraße“ erforderlich. Hierfür soll der Bebauungsplan Nr. N 100 „Vordere Voltastraße“ in einer ersten Änderung, insbesondere zur Art der baulichen Nutzung, von einem Gewerbegebiet mit ca. 0,9 ha Fläche in ein Sondergebiet für nahversorgungsrelevanten, großflächigen Einzelhandel, soziale Einrichtungen (Kita) sowie ergänzende gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungsnutzungen geändert werden. Die Errichtung der Kita in Verbindung mit dem Discounter ist erforderlich, um den durch die ca. 450 Wohneinheiten im angrenzenden Neubaugebiet N100 „Vordere Voltastraße“ / „Landwehrquartier“ erwachsenden Bedarf an Kitaplätzen, unter Berücksichtigung eines flächenschonenden Umgangs mit Grund und Boden, zu decken. Für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ist die Begrenzung der Verkaufsfläche auf maximal 1.200 m² im Sondergebiet vorgesehen. Für den bestehenden Standort des Lebensmitteldiscounters „Im Boden“ soll eine vertragliche Regelung abgeschlossen werden, die eine Folgenutzung als Einzelhandelsstandort ausschließt, womit dieser Standort wieder „klassischen“ gewerblichen Nutzungen zur Verfügung stehen wird. Das dort bestehende Planungsrecht ermöglicht bereits seit 2009 keine weiteren Einzelhandelsansiedlungen in diesem Bereich.

Da die Planungsabsichten der Stadt Hattersheim am Main jedoch von den Zielen der Raumordnung des Regionalplans Südhessen / RegFNP 2010 (RPS/RegFNP 2010):

- Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung (Z 3.4.1-3)
- Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Z 3.4.2-5 und Z 3.4.3-3)
- Maximaler Bedarf an Gewerbeflächen (Z 3.4.2-7)
- Zentrale Versorgungsbereiche (Z 3.4.3-4)
- Integrationsgebot (RegFNP Z3.4.3-2 und LEP Z 6-3)

abweichen, ist für die Verwirklichung des Planungsvorhabens ein Zielabweichungsverfahren vom Regionalplan Südhessen 2010 erforderlich.

Zur Durchführung der Planung in dem derzeit festgelegten Vorranggebiet „Industrie und Gewerbe“ ist die Hinführung zu einem Vorranggebiet „Siedlung“ erforderlich. Dies hat lediglich minimale Auswirkungen auf die gemäß Tabelle 3 „Flächen für Gewerbe in Städten und

Kommunen“ im RPS/RegFNP 2010 für die Stadt Hattersheim am Main festgelegten Gewerbeflächen. Da es sich zudem um eine Verlagerung eines Discounters innerhalb des Stadtteils handelt, wird eine derzeit faktisch als Vorranggebiet „Siedlung“ genutzte Fläche vergleichbarer Größe im Gewerbegebiet „Im Boden“ wieder dem Gewerbe und somit als Vorranggebiet „Industrie und Gewerbe“ zur Verfügung gestellt. Der derzeit festgelegte zentrale Versorgungsbereich wird auf räumlich direkt angrenzenden Flächen ergänzt, die aufgrund der Lage als städtebaulich integriert anzusehen sind.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Stadtteils Hattersheim, südlich angrenzend an die Bahntrasse und die „Voltastraße“. Es befindet sich zudem westlich des bestehenden Versorgungszentrums Hattersheim-Süd.



Abbildung 1: *Kataster und Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans N 100.1¹*

Tabelle 1: *Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes N 100.1 (Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung)*

| Gemarkung Hattersheim, Flur 15 | | | | |
|--------------------------------|-------|--|--|--|
| 244/1 | 244/3 | | | |

(* Flurstücke liegen nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

¹ Quelle Luftbild und Kataster: Stadt Hattersheim, Stand: 2021.

3 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht die Verlagerung eines Lebensmitteldiscounters von dem derzeitigen Standort „Im Boden“ an den Standort am Nahversorgungszentrum im derzeit festgesetzten Gewerbegebiet zwischen Voltastraße, der Straße An der Taunuseisenbahn, dem westlich geplanten Rechenzentrum sowie der südlich gelegenen Planstraße zur Erschließung des „Landwehrquartiers“ vor. Geplant ist ein Mixed-Use-Gebäude mit der Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss und einer darüber befindlichen (voraussichtlich zwei-geschossigen) Kita in den Obergeschossen des Gebäudes. Die Kita soll dabei voraussichtlich 6-gruppig ausgestaltet werden. Der Außenbereichsnutzung der Kita wird auf dem Dach des Erdgeschosses erfolgen. Die geplanten Nutzungen dienen dabei der Ergänzung und Versorgung der umliegenden sowie in Entwicklung befindlichen Wohngebiete.

Die Planung des Lebensmitteldiscounters sieht eine Verkaufsfläche von 1.200 m² vor. Durch die Verlagerung vom Altstandort mit einer Verkaufsflächengröße von ca. 960 m² werden somit ca. 240 m² (ca. +25 %) mehr Verkaufsfläche entstehen. Die Vergrößerung des Marktes dient insbesondere der Anpassung an marktübliche Gegebenheiten hinsichtlich einer Modernisierung und Optimierung der Warenpräsentation sowie zur Schaffung von Verkehrs- und Gangflächen. Sortimentsänderungen sind nicht vorgesehen. Es wird bei einem für diesen Markttypus üblichen Sortimentsspektrum bleiben. Für den Altstandort „Im Boden“ soll eine vertragliche Regelung abgeschlossen werden, die eine Weiternutzung als Einzelhandelsstandort ausschließt. Planungsrechtlich ist die erneute Nutzung mit Einzelhandel bereits ausgeschlossen.

Die Erschließung des Lebensmitteleinzelhändlers für den Kunden- und Lieferverkehr soll über die Straße „An der Taunuseisenbahn“ erfolgen. Nördlich des Gebäudes sollen die Kundenparkplätze angeordnet werden. Durch die Lage nördlich des Gebäudes werden somit Lärmemissionen von der Wohnbebauung abgeschirmt. Die Anlieferung soll im Nordwesten des Gebäudes (im Südwesten des Grundstückes) erfolgen und ist auch durch die Lärmschutzwand sowie die Integration in das Gebäude abgeschirmt.

Die verkehrliche Anbindung der Kita soll über die südlich gelegene Planstraße A im Quartier „Vordere Voltastraße“ / „Landwehrquartier“ erfolgen. Hier sind die Stellplätze für Mitarbeiter sowie den Hol- und Bringverkehr vorgesehen.

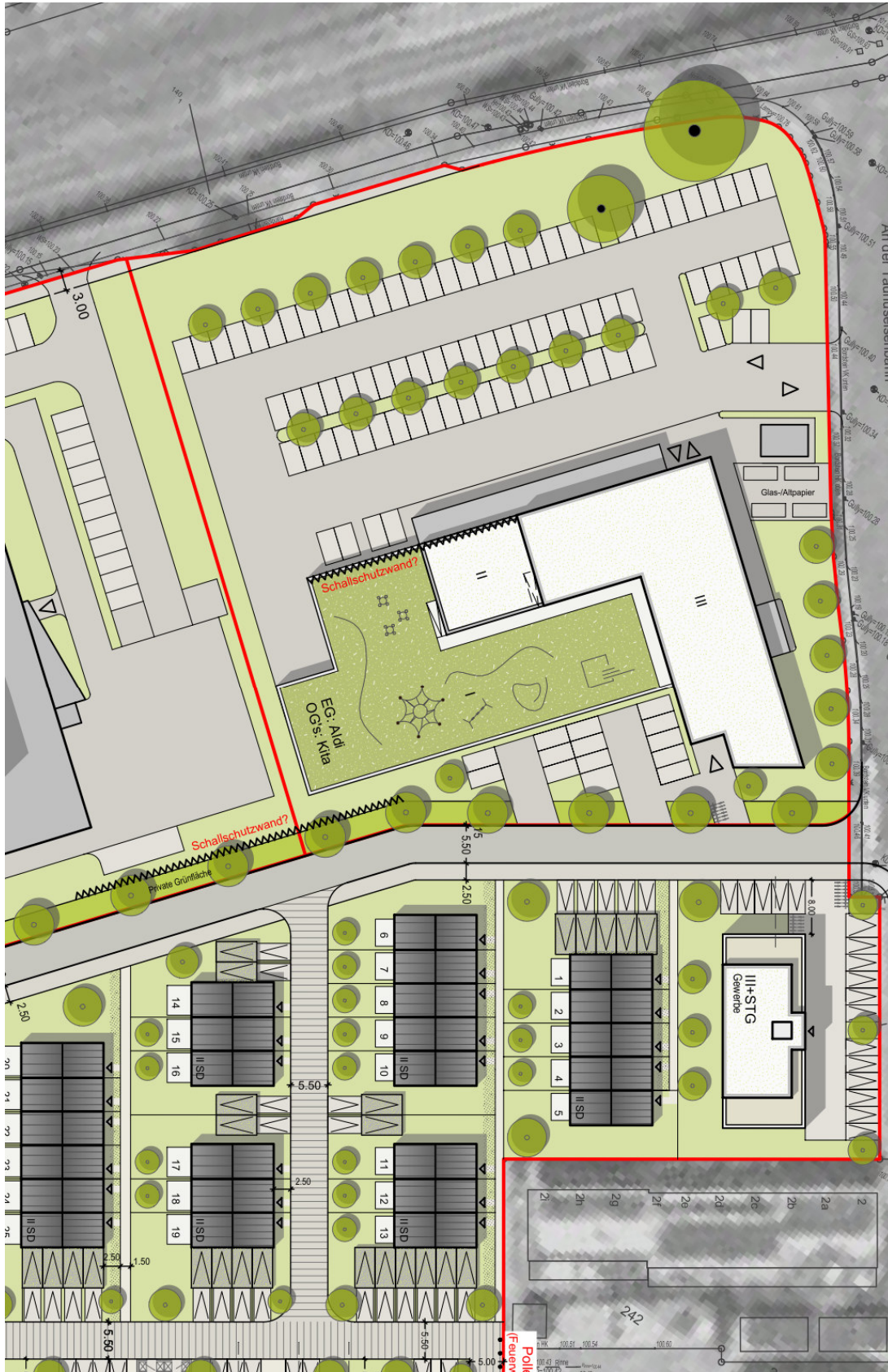


Abbildung 2: Auszug aus dem städtebaulichen Konzept²

4 Betroffene Ziele der Regionalplanung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. N 100 „Vordere Voltastraße“ mit Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment sind folgende Ziele der Regionalplanung betroffen:

- Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung (Z 3.4.1-3)
- Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Z 3.4.2-5 und Z 3.4.3-3)
- Maximaler Bedarf an Gewerbeflächen (Z 3.4.2-7)
- Zentrale Versorgungsbereiche (Z 3.4.3-4)
- Integrationsgebot (RegFNP Z3.4.3-2 und LEP Z 6-3).

5 Zusammenfassende Begründung der Zielabweichung

Aufgrund der Betroffenheit der folgenden Ziele der Regionalplanung durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. N 100.1 „Vordere Voltastraße, 1. Änderung“ ist eine Abweichung von den vorgenannten Zielen erforderlich:

- Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung (Z 3.4.1-3),
- Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Z 3.4.2-5 und Z 3.4.3-3),
- Maximaler Bedarf an Gewerbeflächen (Z 3.4.2-7),
- Zentrale Versorgungsbereiche (Z 3.4.3-4),
- Integrationsgebot (RegFNP Z3.4.3-2 und LEP Z 6-3).

Gemäß § 6 Abs. 2 ROG, § 8 Abs. 2 HLPG wird daher eine Abweichung von den oben genannten Zielen des RPS/RegFNP 2010 beantragt.

Die beantragten Abweichungen erfüllen nach Auffassung der Stadt Hattersheim am Main die Anforderungen des § 6 Abs. 2 ROG sowie des § 8 Abs. 2 HLPG zur Zielabweichung und sind unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. N 100.1 „Vordere Voltastraße, 1. Änderung“ verfolgt die Stadt Hattersheim am Main das Ziel zur städtebaulichen und funktionalen Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs Hattersheim-Süd. Die geplante Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters, mit derzeitigem Standort im Gewerbegebiet „Im Boden“, trägt dazu bei, dessen „alten“ Standort wieder „klassischen“ gewerblichen Nutzungen zur Verfügung zu stellen und eine städtebaulich erwünschte sowie raumordnerisch vertretbare Steuerung mit Verlagerung des nahversorgungsrelevanten, großflächigen Einzelhandels in direkter Angrenzung an den zentralen Versorgungsbereich Hattersheim-Süd zu ermöglichen. Hierdurch wird das versorgungsstrukturelle Angebot in räumlicher Nähe zu den bestehenden und wachsenden Wohnquartieren in Hattersheim-Süd, an städtebaulich integrierter Lage, ausgebaut und gestärkt.

² Urban Concept GmbH (05.07.2021): Bebauungskonzept „Hattersheim, Im Landwehr – Konzept V6j“, Hanau.

Gemäß der Einzelhandelsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters sind keine wesentlichen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten. Die Verlagerung erfolgt an einen städtebaulich integrierten Standort mit umliegenden Wohngebieten und angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich Hattersheim-Süd. Die Art, Lage sowie Dimension des geplanten Vorhabens wirken sich vorwiegend innerhalb des Stadtgebietes Hattersheim am Main aus, wobei die Verlagerung nicht zu maßgeblichen Umsatzumverteilungen (bis max. 5 % für den direkten Mitbewerber im zentralen Versorgungsbereich Hattersheim-Süd) führt. Es sind keine Betriebsschließungen oder wesentliche, negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu erwarten. Außerhalb des Stadtgebietes Hattersheim am Main sind nur marginale Umsatzumverteilungen (> 1 %) unterhalb der gutachterlichen Nachweisbarkeitsgrenze zu erwarten.

Die beantragten Abweichungen von den Zielen der Regionalplanung insbesondere hinsichtlich der Standortverlagerung, der integrierten Lage im Umfeld von Wohnquartieren und der Wiederverfügbarstellung von gewerblichen Flächen in vergleichbarer Größe, als raumordnerisch vertretbar angesehen.

Die Abweichungen sind zudem mit den Grundzügen der Planung vereinbar, da sie die im RPS/RegFNP 2010 formulierten Grundzüge beachten bzw. insbesondere hinsichtlich der räumlichen Steuerung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel unterstützen.

Insgesamt sind die Abweichungen aus städtebaulichen Gründen für eine geordnete räumliche Entwicklung erforderlich und geboten.

Aus Sicht der Stadt Hattersheim am Main sind die Abweichungen von den Zielen der Regionalplanung - Z 3.4.1-3, Z 3.4.2-5 und Z 3.4.3-3, Z 3.4.2-7, Z 3.4.3-4 sowie RegFNP Z3.4.3-2 und LEP Z 6-3 zulässig und begründet.