



BEKANNTMACHUNG

5. Sitzung der Regionalversammlung Südhessen

am 15. Juli 2022, 15:00 Uhr

Stadthalle Offenbach

Waldstraße 312, 63071 Offenbach am Main

Tagesordnung

TO I

1. Begrüßung und Genehmigung des Protokolls der 4. Sitzung vom 13. Mai 2022
2. Eckpunktepapier – Kap. 3.8 Für Logistik geeignete Industrie- und Gewerbeflächen
Drs. Nr. X / 28
3. Antrag der Stadt Rüsselsheim auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 149 „Quartier am Ostpark“
Drs. Nr. X / 39.1
4. Antrag der Gemeinde Sulzbach (Taunus) auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG für das Areal „Am Rosenweg“
Drs. Nr. X / 40.1

TO II

5. Antrag der Stadt Rüsselsheim auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 HLPG aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 149 „Quartier am Ostpark“ -
EINLEITUNG
Drs. Nr. X / 39
6. Antrag der Gemeinde Sulzbach (Taunus) auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans (RPS/RegFNP) 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG für das Areal „Am Rosenweg“
EINLEITUNG
Drs. Nr. X / 40
7. Antrag der Stadt Pfungstadt auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG für die Ausweisung eines Sondergebiets „Einzelhandel und Wohnen“ im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorger Süd, Bergstraße“
EINLEITUNG
Drs. Nr. X / 41

8. Antrag der Stadt Karben auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen/
Regionalen Flächennutzungsplan 2010 sowie von den Zielen des Landesentwicklungsplans
Hessen 2000 für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 236 „Am Warthweg“ -
EINLEITUNG
Drs. Nr. X / 48
9. Anfragen

Darmstadt, 24. Juni 2022



Darmstadt, den 26. August 2022

Ergebnisprotokoll

der 5. Sitzung der Regionalversammlung Südhessen am 15. Juli 2022

Tagungsort: Stadthalle Offenbach, Waldstraße 312, 63071 Offenbach am Main

Beginn: 15:02 Uhr

Ende: 15:20 Uhr

Vorsitz:

Kraft, Uwe (CDU)

Mitglieder:

Dr. Achilles, Albrecht (FDP)

Arnold, Sonja (DIE GRÜNEN)

Barth, Elke (SPD)

Bonk, Steffen (CDU)

Dipl.-Volkswirt Böttcher, Klaus (DIE GRÜNEN)

Burghardt, Horst (DIE GRÜNEN)

Buschmann, Harald (CDU)

Buser, Volker (CDU)

vertritt Dipl.-Kfm. Stephan, Peter (CDU)

Diefenbach, Volker (SPD)

Engelhardt, Christian (CDU)

Erinc-Ciftci, Gizem (LINKE)

Fiedler, Josef (SPD)

Fink, Christof (DIE GRÜNEN)

Forßbohm, Brigitte (LINKE)

Frank-Millman, Julia (DIE GRÜNEN)

Fürst, Hans (DIE GRÜNEN)

Dr. Gehrke, Wolfgang (CDU)

Gerfelder, Kai (SPD)

Gerhards, Hubert (CDU)
Göllner, Michael (SPD)
Graf, Matthias (CDU)
Greguric, Ivan (DIE GRÜNEN)
Haas, Rudolf (SPD)
Dr. h.c. Hahn, Jörg-Uwe (FDP)
Heger, Johannes (CDU)
Hemsley, Isabelle (CDU)
Herbert, Gerhard (SPD)
Horn, Thomas (CDU)
Hörst, Christopher (FDP)
Dipl.-Ing. Hübscher Paul, Martina (LINKE)
Dipl.-Betriebswirt Isikli, Ayhan (FDP) vertritt Engemann, Peter (FDP)
Jäger, Claudia (CDU)
Jansen, Margrit (SPD)
Kandziorowsky, Thomas
Kasseckert, Heiko (CDU)
Knoke, Joachim (SPD)
Dr. Kochsiek, Albrecht (CDU) vertritt Loizides, Christiane (CDU)
Kötter, Rouven (SPD)
Krings, Rekha (SPD)
Kropp, Stefanie (SPD) vertritt Karakaya, Murat (SPD)
Kummer, Gerald (SPD)
Kündiger, Albrecht (DIE GRÜNEN)
Lautenschläger, Jörg (CDU) vertritt Köhler, Lutz (CDU)
Lischka, Karen (DIE GRÜNEN)
Lucas, Joachim (SPD)
Maritzen, Ronny (DIE GRÜNEN)
Dr. Müller, Helmut (CDU)
Dr. Naas, Stefan (FDP)
Podstatny, Roger (SPD)
Dr. Robischon, Tobias
Röttger, Bernd (CDU)
Dipl.-Volkswirt Rupp, Jörg (DIE GRÜNEN)

Dr. Ruppert, Stefan (FDP)
Schejna, Klaus (SPD)
Schimmel, Maximilian (CDU)
Schindler, Harald (SPD)
Schlimme, Thomas (DIE GRÜNEN)
Schlipf-Traup, Claudia (DIE GRÜNEN)
Schmitt, Stefan (CDU)
Schneider, Jan (CDU)
Scholz-Willenbockel, Stefanie (DIE GRÜNEN)
Schönung, Christian (CDU) vertritt Richter, Rolf (CDU)
Sommer, Gregor (CDU)
Spamer, Erich
Dipl.-Ing. Stöcklin, Roland (SPD)
Dr. Stöhr, Thomas (CDU)
Stolpp, Klaus (DIE GRÜNEN)
Strauß, Bianca (DIE GRÜNEN) vertritt Overdick, Madlen (DIE GRÜNEN)
Tschierschke, Holger (SPD)
Umberti, Santi (SPD)
Urhahn, Franz-Rudolf (DIE GRÜNEN)
Weyrauch, Christa (DIE GRÜNEN)
Wild, Jeanette-Christine (FDP) vertritt Diers, Christian (FDP)
Wucherpfennig, Dagmar (SPD)
Wysocki, Sebastian (CDU)
Dipl.-Ing. Zebunke, Thomas (DIE GRÜNEN) vertritt Salz, Gerhard (DIE GRÜNEN)
Zehner, Sandro (CDU)
Ziemainz, Peter (CDU) vertritt Kretschmann, Marcus (CDU)

Fraktionsgeschäftsführer:

Zimmermann, Rolf

Obere Landesplanungsbehörde:

Dr. Beck, Helmuth

Bleher, Daniel

Dr. Fuhrmann, Stefan

Hennig, Udo

Gäste:

Schriftführerin:

Scheuermann, Conny

Tagesordnung:

1. Begrüßung und Genehmigung des Protokolls der 4. Sitzung vom 13. Mai 2022

TO II

3. Antrag der Gemeinde Sulzbach (Taunus) auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans (RPS/RegFNP) 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG für das Areal „Am Rosenweg“
EINLEITUNG
Drs. Nr. X / 40
4. Antrag der Gemeinde Sulzbach (Taunus) auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG für das Areal „Am Rosenweg“
Drs. Nr. X / 40.1
5. Antrag der Stadt Rüsselsheim auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 HLPG
aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 149 „Quartier am Ostpark“ -
EINLEITUNG
Drs. Nr. X / 39
6. Antrag der Stadt Rüsselsheim auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 149 „Quartier am Ostpark“
Drs. Nr. X / 39.1
7. Antrag der Stadt Pfungstadt auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG für die Ausweisung eines Sondergebiets „Einzelhandel und Wohnen“ im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorger Süd, Bergstraße“
EINLEITUNG
Drs. Nr. X / 41
8. Antrag der Stadt Karben auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 sowie von den Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 236 „Am Warthweg“ -
EINLEITUNG
Drs. Nr. X / 48

TO I

2. Eckpunktepapier – Kap. 3.8 Für Logistik geeignete Industrie- und Gewerbeflächen
Drs. Nr. X/28
- . Antrag der Fraktion DIE GRÜNEN vom 08.07.2022 - Eckpunktepapier - Kap. 3.8 Für Logistik geeignete Industrie- und Gewerbeflächen - Drs. Nr. X / 28
Drs. Nr. X / 28.4
9. Anfragen

Zu TOP 1 Begrüßung und Genehmigung des Protokolls der 4. Sitzung vom 13. Mai 2022

Der Vorsitzende der Regionalversammlung Südhessen (RVS), **Herr Uwe Kraft**, eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Sein besonderer Gruß gilt Herrn Regierungsvizepräsidenten Dr. Fuhrmann sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der oberen Landesplanungsbehörde.

Herr Kraft gratuliert – auch im Namen der RVS - Herrn Dr. Helmut Müller nachträglich zu dessen 70. Geburtstag und wünscht ihm für die Zukunft alles Gute.

Der Vorsitzende stellt fest, dass

- die Einladung zur Sitzung der RVS form- und fristgerecht erfolgt ist,
- Zeit, Ort und Tagesordnung der Sitzung am 11.07.2022 im Staatsanzeiger für das Land Hessen veröffentlicht wurden,
- die Tagesordnung für die heutige Sitzung mit Einladung vom 24.06.2022 mitgeteilt wurde sowie
- die Beschlussfähigkeit der Regionalversammlung gegeben ist.

Herr Kraft weist darauf hin, dass von der Geschäftsstelle zwischenzeitlich noch folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt wurden:

Protokolle:

UEK und WV vom 07.07.2022

HPA und ÄR vom 08.07.2022

Drucksachen:

Zu TOP 2:

Antrag der Fraktion DIE GRÜNEN vom 08.07.2022 – Eckpunktepapier – Kap. 3.8 Für Logistik geeignete Industrie- und Gewerbeflächen – Drs. Nr. X / 28

Drs. Nr. X / 28.4

Aus der Sitzung des Ältestenrats berichtet Herr Kraft, dass dort einstimmig vereinbart wurde, die

Drs. Nr. X / 39.1

- Antrag der Stadt Rüsselsheim auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 210 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 HLPG aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 149 „Quartier am Ostpark“ - auf TO II der heutigen Tagesordnung zu nehmen.

Gegen den Wunsch der Fraktion DIE Grünen auch die **Drs. Nr. X / 40.1**

- Antrag der Gemeinde Sulzbach (Taunus) auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG für das Areal „Am Rosenweg“ – auf TO II mit eigener Abstimmung, jedoch ohne Aussprache zu behandeln, gibt es keine Einwendungen.

Die so geänderte Tagesordnung wurde einstimmig beschlossen.

TO II

Zu TOP 3 Antrag der Gemeinde Sulzbach (Taunus) auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans (RPS/RegFNP) 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HPLG für das Areal „Am Rosenweg“ EINLEITUNG
Drs. Nr. X / 40

Zu TOP 4 Antrag der Gemeinde Sulzbach (Taunus) auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HPLG für das Areal „Am Rosenweg“
Drs. Nr. X / 40.1

Zu TOP 5 Antrag der Stadt Rüsselsheim auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 HPLG aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 149 „Quartier am Ostpark“ - EINLEITUNG
Drs. Nr. X / 39

Zu TOP 6 Antrag der Stadt Rüsselsheim auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HPLG aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 149 „Quartier am Ostpark“
Drs. Nr. X / 39.1

Zu TOP 7 Antrag der Stadt Pfungstadt auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HPLG für die Ausweisung eines Sondergebiets „Einzelhandel und Wohnen“ im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorger Süd, Bergstraße“
EINLEITUNG
Drs. Nr. X / 41

Zu TOP 8 Antrag der Stadt Karben auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 sowie von den Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 236 „Am Warthweg“ - EINLEITUNG
Drs. Nr. X / 48

Herr Kraft lässt nun zunächst über TOP 4 – Zielabweichungsverfahren der Gemeinde Sulzbach – abstimmen.

Beschluss:

Die Regionalversammlung stimmt mit den Stimmen der Fraktionen von CDU, SPD und FDP sowie zwei Stimmen aus der Fraktion DIE GRÜNEN und des Vertreters der ÜWG, gegen die Fraktion DIE LINKE sowie bei Enthaltung der übrigen Mitglieder der Fraktion DIE GRÜNEN, der Vorlage der oberen Landesplanungsbehörde - **Drs. Nr. X / 40.1** - mehrheitlich zu.

Anschließend lässt **Herr Kraft** über die übrigen Punkte der TO II en bloc abstimmen.

Beschluss:

Die Regionalversammlung Südhessen stimmt den weiteren unter TO II aufgeführten Drucksachen zu bzw. nimmt diese zur Kenntnis.

Gegen das Protokoll der 4. Sitzung vom 13. Mai 2022 gibt es keine Einwendungen und dieses gilt somit als genehmigt.

TO I

Zu TOP 2 Eckpunktepapier – Kap. 3.8 Für Logistik geeignete Industrie- und Gewerbeflächen
Drs. Nr. X/28

Herr Kraft verweist auf die in der Sitzung des HPA beschlossenen Änderungen:

In Kapitel. 3.8.1.1, Zeile 5 nach Schwerlastverkehr wird das Wort „sollen“ durch das Wort „müssen“ ersetzt.

In Zeile 6 wird das Wort „und“ durch „und / oder“ ersetzt.

Herr Röttger (CDU) stellt fest, dass das Thema Logistik im Rahmen der Neuaufstellung ein schwieriges Thema darstellt. In den bisherigen Diskussionen sei deutlich geworden, dass für die Logistik ein Planzeichen gebraucht werde, um diese für die Region wichtigen Flächen dauerhaft zu sichern. Er vertritt weiterhin die Auffassung, dass es Aufgabe der RVS sei entsprechende Flächen auszuweisen. Die große Anzahl derzeit noch ungeklärter Fragen müsse nun von der oberen Landesplanungsbehörde bearbeitet und beantwortet werden.

Abschließend erklärt Herr Röttger, dass seine Fraktion sowohl dem Eckpunktepapier, in der vom HPA geänderten Fassung als auch dem Antrag der Fraktion DIE GRÜNEN zustimmen werde.

Frau Weyrauch (DIE GRÜNEN) informiert, dass ihre Fraktion die Einführung eines Planzeichens für Logistik grundsätzlich für sinnvoll erachte. Da es hierzu jedoch noch viele Fragen und entsprechenden Diskussionsbedarf gebe, habe ihre Fraktion den vorliegenden Antrag – **Drs. Nr. X / 28.4** – gestellt. Es gelte insbesondere Fragen zum Boden- und Flächenschutz, zur Verkehrsvermeidung und einer möglichst gerechten regionalen Verteilung der Flächen zu klären.

Beschluss:

Die Regionalversammlung stimmt bei vier Enthaltungen aus der Fraktion DIE GRÜNEN der **Drs. Nr. X / 28** in der vom HPA geänderten Fassung mehrheitlich zu.

Beschluss:

Die Regionalversammlung stimmt bei Enthaltung der FDP-Fraktion, des Vertreters der ÜWG sowie drei Enthaltungen aus der Fraktion DIE GRÜNEN der **Drs. Nr. X / 28.4** mehrheitlich zu.

Zu TOP

Antrag der Fraktion DIE GRÜNEN vom 08.07.2022 - Eckpunktepapier - Kap. 3.8
Für Logistik geeignete Industrie- und Gewerbeflächen - Drs. Nr. X / 28
Drs. Nr. X / 28.4

Zu TOP 9 Anfragen

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

gez. Uwe Kraft

gez. Conny Scheuermann

Vorsitzender der Regionalversammlung Südhessen

Schriftführerin



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: X / 40
26. April 2022

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: -1-

Sitzungstag(e):
15. Juli 2022 - Regionalversammlung Südhessen

**Antrag der Gemeinde Sulzbach (Taunus) auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans (RPS/RegFNP) 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG für das Areal „Am Rosenweg“
EINLEITUNG**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.

Mit E-Mail vom **21. April 2022** wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

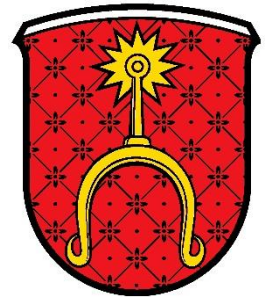
Eine Langfassung des Antrages liegt den Fraktionsgeschäftsstellen vor.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin

Gemeinde Sulzbach (Taunus)

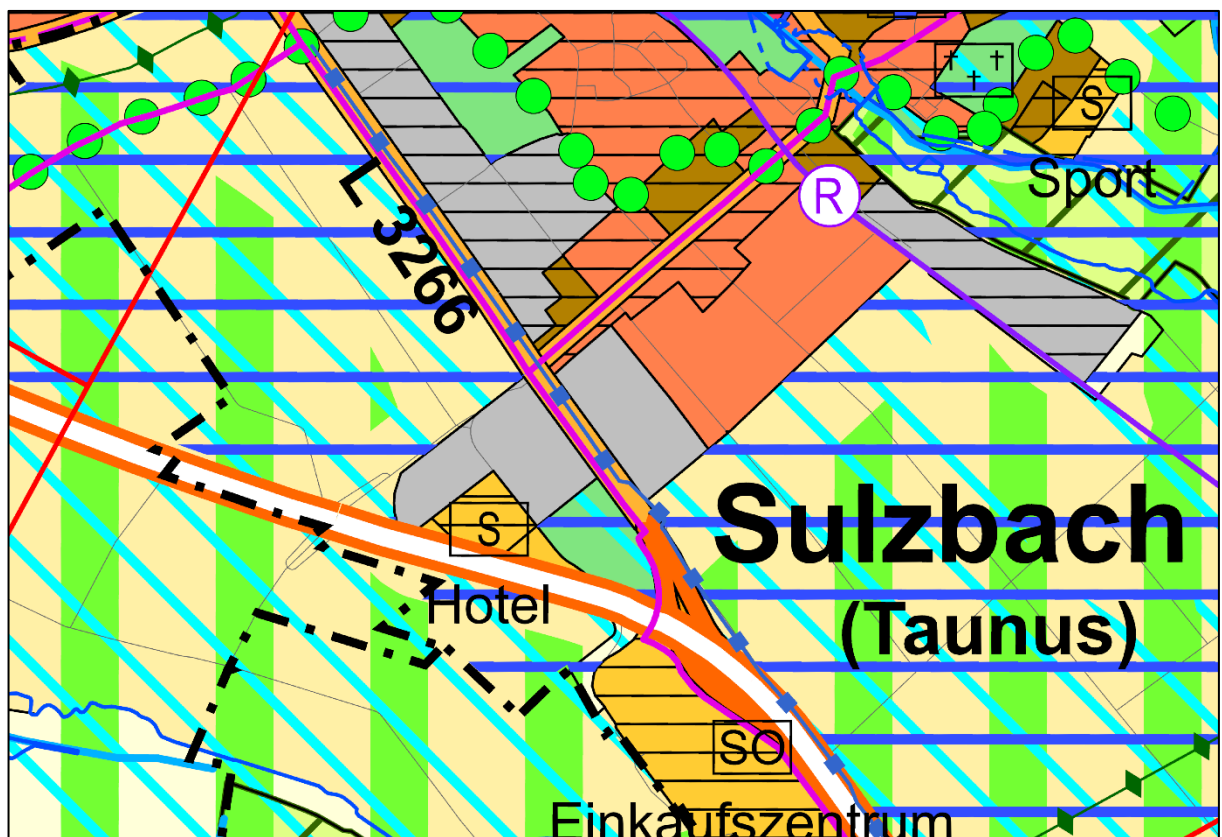


Areal „Am Rosenweg“

Antrag der Gemeinde Sulzbach (Taunus) auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans (RPS/RegFNP) 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG

KURZFASSUNG

20. April 2022



1 Einleitung

Die Gemeinde Sulzbach (Taunus) liegt mitten im Rhein-Main-Gebiet, in gut angebundener und stark nachgefragter Lage. Die Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main ist aufgrund des Bevölkerungswachstums der letzten Jahre, durch eine stetige Wohnraumnachfrage geprägt. In den Statistiken des Berichtes zum Regionalen Monitoring 2019- Regionalverband FRM ist dargestellt, wie im Zeitraum 2007-2017 die Zuzugsrate die der Fortzüge übertrifft und zudem die Geburtenrate deutlich über der Sterberate liegt. Auch die Gemeinde Sulzbach (Taunus) ist von diesem Bevölkerungszuwachs betroffen, überdies hinaus ist die Gemeinde bereits dicht bebaut und es existieren wenige Möglichkeiten für die Schaffung weiterer Siedlungsbereiche. Auch die Innenbereichspotenziale sind weitestgehend ausgeschöpft oder können nur langfristig aktiviert werden.

Darum besteht, wie in der gesamten Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main, auch in der Gemeinde Sulzbach (Taunus) ein hoher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Gleichzeitig ist der Bedarf an Flächen für die klassischen Gewerbenutzungen im Sinne des § 8 BauNVO (ggb. Wohnnutzung störendes Gewerbe wie produzierendes oder handwerkliches Gewerbe) innerhalb der Gemeinde Sulzbach (Taunus) sehr gering und kann an anderer Stelle der Gemeinde angeboten werden.

Zurzeit wird aufgrund der lokalen Wohnraumknappheit der Beitritt zur Initiative „Grosser Frankfurter Bogen“ des Landes Hessen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in den politischen Gremien der Gemeinde Sulzbach (Taunus) diskutiert.

Die Gemeinde Sulzbach (Taunus) ist langjährig bemüht, dem stetig steigenden Wohnungsdruck durch eine Siedlungsentwicklung am südöstlichen Ortsrand zu begegnen. Hierbei wurden seit 1990 mehrere städtebauliche Überlegungen erarbeitet, um diese gemäß RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen Flächenreserve (Wohnbaufläche, Planung) zu aktivieren. Insbesondere aufgrund der problematischen Erschließung konnten trotz mehrfacher Anläufe diese Flächenreserven bislang nicht aktiviert werden. Durch das dem Antrag zugrundeliegende Planvorhaben wird eine Möglichkeit zur Erschließung der gesamten Flächenreserven ermöglicht. Durch Umwidmung der zwischen der Landesstraße und Siedlungsreserve liegende Gewerbefläche, Planung, soll die bislang gehemmte Wohnbauentwicklung in diesem Bereich angestoßen werden. Dabei soll die Erschließung dieser Flächenreserve über eine Anbindung an die L3266 erfolgen, so dass zukünftig eine schrittweise Erschließung und Entwicklung der nördlicheren Flächen in Richtung Bahntrasse erfolgen kann. Damit nimmt die Entwicklung des Areals Am Rosenweg eine wichtige Schlüsselrolle für die gesamte Erschließung der südöstlichen Flächenreserve ein.

Darüber hinaus strebt die Gemeinde Sulzbach (Taunus) die langfristige Sicherung der Grundversorgung durch eine Neuansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters an. Dieser soll die bestehende Unterversorgung von Gütern des täglichen Bedarfs innerhalb der Gemeinde Sulzbach (Taunus) aufheben und eine zeitgemäße und zukunftsorientierte Versorgungsdichte garantieren.

Im Sinne einer zeitgemäßen und nachhaltigen Siedlungsentwicklung soll im Plangebiet die raum-funktionale Aufteilung in konsequenter Trennung von Wohnen, Arbeiten und Versorgung aufgehoben und durch eine Mischnutzung ersetzt wird.

Das städtebauliche Konzept sieht demzufolge eine Mischnutzung vor, die die Voraussetzung für einen modernen Wohn-, Büro-, und Einzelhandelsstandort schafft. Es ist die Unterbringung von Geschäfts- und Bürogebäuden, Wohngebäuden und ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter zur Deckung der Grundversorgung vorgesehen. Freiflächen, öffentliche Räume, Erschließungs- und Begegnungsflächen sollen innerhalb des Gebietes als Kommunikationszonen entwickelt werden, um den Büro- und Wohnstandort zu einem Ort mit hoher Aufenthaltsqualität und sozialer Interaktion aufzuwerten. Durch die Mischnutzung mit Wohnen, Arbeiten und Einkauf kann anstelle einer monotonen Siedlungsstruktur eine lebendige und nachhaltige Struktur geschaffen werden.

Anlass des Antrags auf Zulassung einer Abweichung ist die Umfunktionierung der im RPS/RegFNP 2010 als „gewerbliche Baufläche“ ausgewiesenen Flächen im Süden von

Sulzbach (Taunus) in „gemischte Bauflächen“. Die Quartiersentwicklung basiert auf einem durch die ECE Group entwickeltem Städtebaulichen Konzept. Dieses wurde am 05.07.2021 im Rahmen der 2. Öffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vorgestellt. Der städtebauliche Entwurf wurde anschließend in der Sitzung am 15.07.2021 durch die Gemeindevertretung beschlossen.

Die vorliegende Fläche besitzt, aufgrund ihrer hervorragend erschlossenen Lage und der unmittelbaren Nähe zu Frankfurt am Main, ein besonders großes Potential als Wohn- und Gewerbestandort.

Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen sollen innerhalb der in der Karte festgelegten „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ erfolgen (Z3.4.1-3) zudem hat in den festgelegten „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Nutzungsansprüchen (Z3.4.2-5). Zur Umsetzung der kommunalen Planung ist daher die Zulassung einer Abweichung von diesen entgegengesetzten Zielen des Regionalplans Südhessen 2010 erforderlich.

2 Erfordernis des Abweichungsantrags – Abweichungstatbestände

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

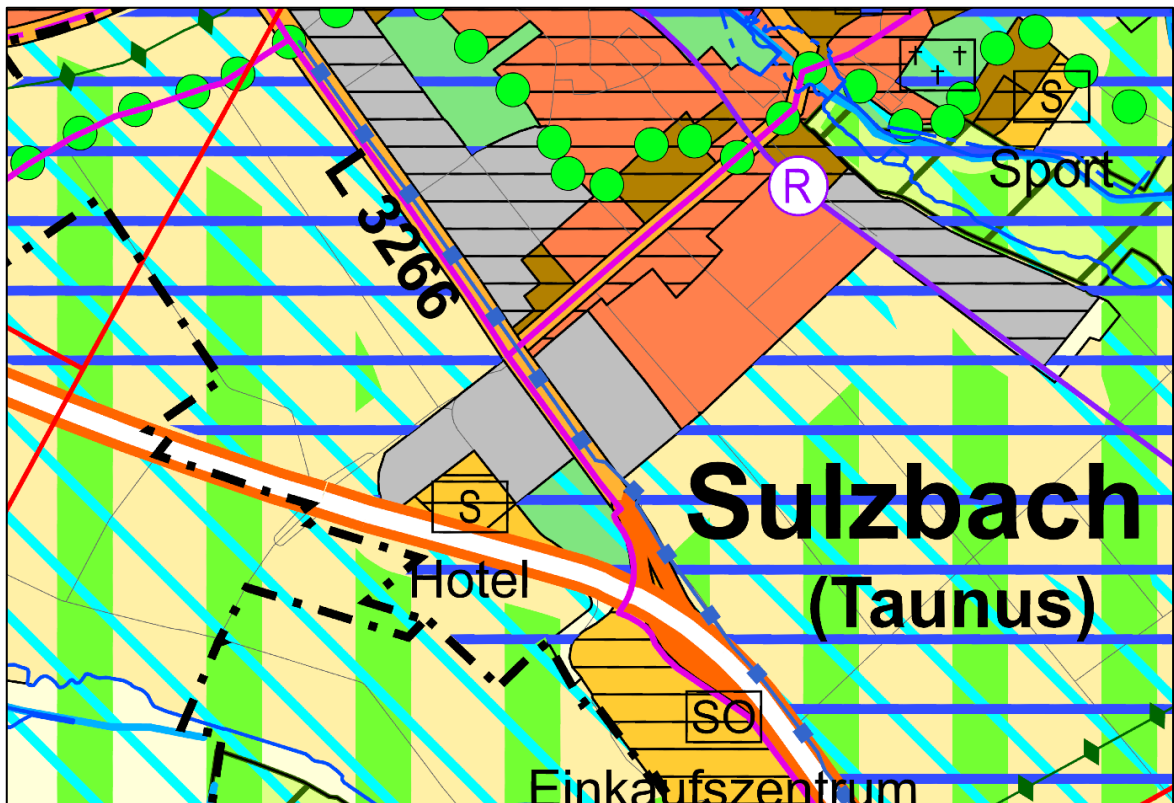


Abb.: Bestehende Darstellung RPS/RegFNP 2010

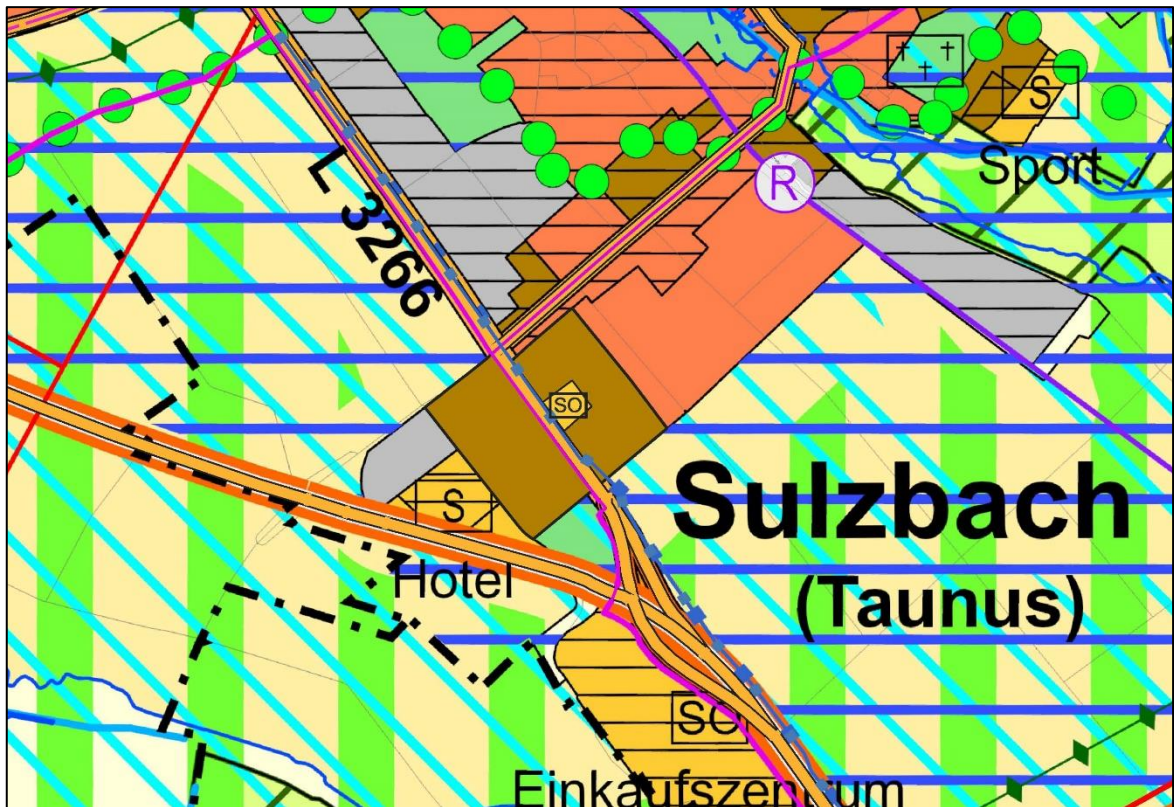


Abb.: Geplante Darstellung RPS/RegFNP 2010

Entgegen dem regionalplanerischen Ziel Z3.4.1-3 befindet sich das geplante Siedlungsgebiet (Sonderbaufläche, Mischgebietsfläche und Grünfläche) außerhalb eines Vorranggebiets Siedlung, Planung. Dies widerspricht dem regionalplanerischen Ziel Z3.4.1-3.

Des Weiteren ist in der Gemeinde Sulzbach (Taunus) als Kleinzentrum die Ansiedlung von großflächigen Lebensmittelvollsortimentern nur ausnahmsweise zur Deckung des Grundversorgungsbedarf zulässig. Es ist zu prüfen, ob die Einhaltung der Kongruenz-, Zentralitäts- und Integrationsgebote sowie des Beeinträchtigungsverbots dem regionalplanerischen Ziel Z3.4.3-2 widerspricht.

2.1 Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung

Um den hohen Wohnungsbedarf der Gemeinde Sulzbach (Taunus) bedarf es kurz- bis mittelfristig die Entwicklung von Wohnbauflächen, denn der Bedarf an Wohnungen kann nicht alleine durch Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden.

Da die gemäß RegFNP 2010 ausgewiesene Flächenreserve (Wohnbaufläche, Planung) südlich der Bahnstraße aufgrund der problematischen Erschließung sich trotz mehrfacher Anläufe bislang nicht aktiviert werden konnten, ist durch das dem Antrag zugrundeliegende Planvorhaben eine Möglichkeit zur Erschließung der weiteren Flächenreserven dargestellt worden.

Gemäß dem Ziel Z3.4.1-3 des RPS/RegFNP 2010 ist der maximale Bedarf an Wohnsiedlungsflächen für den Zeitraum 2006 bis 2020 für die Gemeinde Sulzbach (Taunus) mit 19 ha vorgegeben. Hierbei sind gemischte Bauflächen zu 50% anzurechnen. Die geplante Neuausweisung als „Gemischte Baufläche, Planung“ im RegFNP 2010 im Sinne eines Vorranggebiets „Siedlung, Planung“ umfasst 11,5 ha. Unter Berücksichtigung der 50% Anrechnung entspricht dies einer zusätzlichen Inanspruchnahme von ca. 5,75 ha für Wohnsiedlungszwecke. Der vorgegebene maximale Bedarf an Wohnsiedlungsflächen wird durch die geplante Inanspruchnahme eingehalten.

2.2 Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung

Das regionalplanerische "Vorranggebiet Siedlung, Planung" wird entsprechend der Ausweisungen des RegFNP in eine „Gemischte Baufläche, geplant“ sowie einen kleineren Teil „Sonderbaufläche, geplant“ unterteilt. Innerhalb von gemischten Bauflächen sind gewerbliche Anteile zu 50 % anzurechnen. Dies betrifft auch den bisher als „Grünfläche“ (1,5 ha) dargestellten Bereich. Damit werden ca. 11,5 ha „Gemischte Baufläche, geplant“ ausgewiesen, so dass ein gewerblicher Anteil von 5,75 ha für durch diese Ausweisung entsteht. Diese Flächen dienen aufgrund ihrer Mischgebietsausweisung und der konzeptionellen Intention folgend schwerpunktmäßig dem Dienstleistungsgewerbe und Bürogewerbe.

Der lokale Bedarf für sonstige Gewerbebetriebe, insbesondere produzierendes und handwerkliches Gewerbe (ggb. Wohnnutzungen störendes Gewerbe) kann weiterhin in den bestehenden Gewerbegebieten in den Bereichen „Neues Erbsengewann“, entlang der L3266 sowie zwischen der Wiesenstraße und Bahntrasse gedeckt werden. In der Vergangenheit gab es keine Nachfrage an großflächigen Neuansiedlungen für Gewerbebeständen, die über das Angebot an verfügbaren Nachverdichtungen bzw. Leerstände in den bestehenden Gewerbegebieten hinaus gingen. Der Bedarf weiterer gewerblicher Standorte wird in der Gemeinde Sulzbach (Taunus) zukünftig nicht gesehen. Für den externen Bedarf stehen im gesamten Ballungsraum Frankfurt am Main ausreichend Gewerbeflächen zur Verfügung.

Die Gemeinde beabsichtigt die künftige Gewerbeentwicklung auf nicht störendes Gewerbe zu konzentrieren, welches in den geplanten neu ausgewiesenen Mischbauflächen im Einklang mit der künftigen Wohnbauentwicklung geführt werden soll. Unter diesen Aspekten und der Tatsache, dass die Nachfrage an Wohnraumflächen den Gewerbeflächenbedarf übersteigt, ist eine Reduzierung der „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung“ vertretbar.

2.3 Großflächiger Lebensmittelvollsortimenters (Einzelhandelsbetrieb)

Die Gemeinde Sulzbach (Taunus) kann als Kleinzentrum nur in begründeten Ausnahmefällen die Ausweisung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens vornehmen. Es wurde dargelegt, dass für die Gemeinde Sulzbach (Taunus) aufgrund ihres Bedarfs an einer örtliche Grundversorgung ein entsprechender Ausnahmefall vorliegt.

Die Kongruenz-, Zentralitäts- und Integrationsgebote sowie das Beeinträchtigungsverbots sind eingehalten, dies wird auch durch Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen bestätigt.

Durch eine Auswirkungsanalyse (Dr. Lademann & Partner, Hamburg, 15.03.2022) wurde festgestellt, dass von einem Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 2.000 m² keine negativen Auswirkungen ausgehen. Die Auswirkungsanalyse kommt zu folgenden Ergebnis:

Für den zentralen Versorgungsbereich im Ortskern Sulzbachs (Taunus) sowie für das Main-Taunus-Zentrum können aufgrund der Neuansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit 2.000 m² Verkaufsfläche städtebaulich negative Auswirkungen ausgeschlossen werden. Im weiteren Verfahren werden die sonstigen Auswirkungen des geplanten großflächigen Einzelhandels mit gutachterlich untersucht. Angesichts der Lage des Standorts innerhalb des geplanten Quartiers, unmittelbar an der L3266, ist davon auszugehen, dass vom Lebensmittelmarkt keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Menschen oder für Natur und Landschaft ausgehen.

Die Ansiedlung des großflächigen Lebensmittelmarktes trägt dazu bei, Nachfrageabflüsse aus der kaufkraftstarken Gemeinde Sulzbach (Taunus) sowie Verkehre zu reduzieren. Der Markt wird zudem Versorger innerhalb einer umfassenden Quartiersentwicklung mit rd. 1.000 Anwohnern und 2.900 Arbeitsplätzen. Der Markt trägt damit wesentlich zur Attraktivität des urbanen Quartiers bei.

Das Vorhaben der Neuansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes trägt sich aus der Nachfrage der eigenen Sulzbacher Bevölkerung und es verbleiben auch nach der Realisierung des Vorhabens noch umfassende Nachfrageabflüsse an höherrangige zentrale Orte. Eine raumordnerische Schieflage ist nicht zu erwarten.

Innerhalb der Gemeinde Sulzbach besteht heute kein vollständiges Nahversorgungsangebot. Das Main-Taunus Zentrum dient nicht der Nahversorgung und der innerörtliche Rewe-Markt an der Schwalbacher Straße kann angesichts seiner geringen Verkaufsfläche nur ein eingeschränktes Angebot vorhalten. Damit stellt er ein ergänzendes Angebot in zentraler Lage dar. Der klassische Versorgungseinkauf wird gleichwohl an leistungsfähigen Standorten außerhalb der Gemeinde Sulzbach getätigt. Dies spiegelt sich auch in einer unterdurchschnittlichen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelszentralität von 44 % in der Gemeinde Sulzbach wieder. Mit dem prospektiven Markteintritt des Vorhabens kommt es zu einer versorgungsstrukturellen Aufwertung der Nahversorgung sowie zu einer Schließung der qualitativ als auch quantitativ vorherrschenden Versorgungslücke in Sulzbach. Der Rewe-Markt erfüllt weiterhin eine ergänzende Versorgungsfunktion (v.a. auch für die weniger mobile Bevölkerung) und profitiert größtenteils von Mitnahmeeffekten. Damit ist von unterschiedlichen Versorgungsanlässen und Zielgruppen im Sinne einer räumlich-funktionalen Arbeitsteilung auszugehen. Diese wird durch das Vorhaben nicht in Frage gestellt. Eine vorhabeninduzierte Schließung des Markts im Ortskern ist somit nicht zu erwarten. Zudem ist die Gemeinde mit dem Eigentümer der Rewe-Immobilie in Gesprächen zu Aufwertungs- und Ergänzungsmaßnahmen, was den Standort in seiner spezifischen Funktion weiter absichern würde. Im Übrigen würde eine Begrenzung der Verkaufsfläche die Auswirkungen auf den Ortskern von Sulzbach nur geringfügig reduzieren. Vielmehr würde sie zu einer Reduktion der Rückholung von Abflüssen und damit zu einer Reduzierung der Umsatzrückgänge an Standortorten außerhalb des Einzugsgebiets führen.

Des Weiteren verfolgt die Gemeinde Sulzbach (Taunus) durch die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 78 „Ortsmitte“ und Nr. 81 „Nördliche Ortsmitte“ das Ziel die bestehenden gewerblichen Nutzungen innerhalb der Ortsmitte zu sichern und zu entwickeln. So wurde u.a. eine Festsetzung getroffen, dass im Erdgeschoss ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Des Weiteren wurde durch die Umgestaltung der Ortsdurchfahrt K801 die Ortsmitte attraktiver gestaltet und ausgebaut, um so u.a. kurze Wege in die Ortsmitte und Aufenthaltsqualitäten zu schaffen.

3 Zusammenfassende Darstellung der Zweckmäßigkeit der Zielabweichung

Der vorliegende Antrag auf Zielabweichung für die geplante Umwidmung eines Vorranggebiets „Industrie und Gewerbe, Planung“ in ein Vorranggebiet „Siedlung, Planung“ sowie der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels ist zusammenfassend wie folgt zu begründen:

- Die Gemeinde Sulzbach (Taunus) weist einen hohen Bedarf an Wohnraum als Kleinzentrum im Ballungsraum Frankfurt (Main) auf.
- Es gab in der Vergangenheit gescheiterte Versuche die in der aktuellen Fassung des RegFNP/RPS 2010 ausgewiesene Reservefläche südlich der Bahnstraße zu aktivieren. Grund dafür war die problematische Erschließung über die Bahnstraße und grundsätzlich schwierige Verfügbarkeit der Grundstücke.
- Die Gemeinde betrieb seit 2002 mehrere Nachverdichtungsvorhaben. Der prognostizierte Wohnraumbedarf kann langfristig nicht mehr durch Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden.
- Die Gemeinde verzeichnet nur eine mäßige Nachfrage an zusätzlichen Gewerbestandorten. Die geringen Gewerbevorhaben können aufgrund der ständigen Fluktuation im Bestand durch die bereits vorhandenen Gewerbegebiete gedeckt werden. Großräumige Industrie- bzw. störende Gewerbevorhaben können durch alternative Standorte im Ballungsraum Frankfurt (Main) gedeckt werden, sodass in der Gemarkung Sulzbach (Taunus) primär mit dem Wohnen verträgliches Gewerbe politisch gewünscht ist.

- Der Standort Am Rosenweg und am ehemaligen Autokino sollen als gemischte Baufläche weiterhin zu Teilen den gewerblichen Nutzungen zur Verfügung stehen.
- Die geplante Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes dient der langfristigen Sicherung der Nahversorgung des Gemeindegebiets. Der Bestehende Rewe-Markt im Ortskern Sulzbach kann aufgrund seiner geringen Verkaufsfläche (400 m²) langfristig keine adäquate Versorgungsstruktur bieten. Bereits jetzt liegt die Verkaufsflächendichte der Gemeinde Sulzbach (Taunus) deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt.
- Gemäß den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse sind durch die Marktansiedlung keine negativen wirtschaftlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbe-
reiche der Nachbarkommunen zu erwarten. Der prognostizierte Umsatz des Mark-
tes umfasst hauptsächlich die im Bestand abfließenden Kaufkräfte der eigenen
Gemarkung.
- Das Vorhaben der Neuansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes trägt
sich somit aus der Nachfrage der eigenen Sulzbacher Bevölkerung und es verblei-
ben auch nach der Realisierung des Vorhabens noch umfassende Nachfrageab-
flüsse an höherrangige zentrale Orte. Eine raumordnerische Schieflage ist nicht zu
erwarten.
- Eine vorhabeninduzierte Schließung des kleinen Nahversorgungsmarktes im Orts-
kern ist nicht zu erwarten.
- Im Rahmen einer zukünftigen Ausweisung eines großflächigen Lebensmittelvollsor-
timents sind die Kongruenz-, Zentralitäts- und Integrationsgebote sowie das Be-
einträchtigungsverbot eingehalten.



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

**Nr.: X / 40.1
20. Juni 2022**

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

07. Juli 2022 - Ausschuss für Wirtschaft und Verkehr

08. Juli 2022 - Haupt- und Planungsausschuss

15. Juli 2022 - Regionalversammlung Südhessen

Antrag der Gemeinde Sulzbach (Taunus) auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG für das Areal „Am Rosenweg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 8 Abs. 1 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) entscheidet die Regionalversammlung über Zielabweichungen nach § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz. Für Ihre Entscheidung gemäß § 8 Abs. 1 HLPG lege ich Ihnen nach Durchführung des Abweichungsverfahrens als obere Landesplanungsbehörde folgenden Beschlussvorschlag aus fachlicher Sicht vor und bitte um Ihre Entscheidung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin

**Antrag der Gemeinde Sulzbach (Taunus)
auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des
Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die Ausweisung des Baugebietes „Am Rosenweg“**

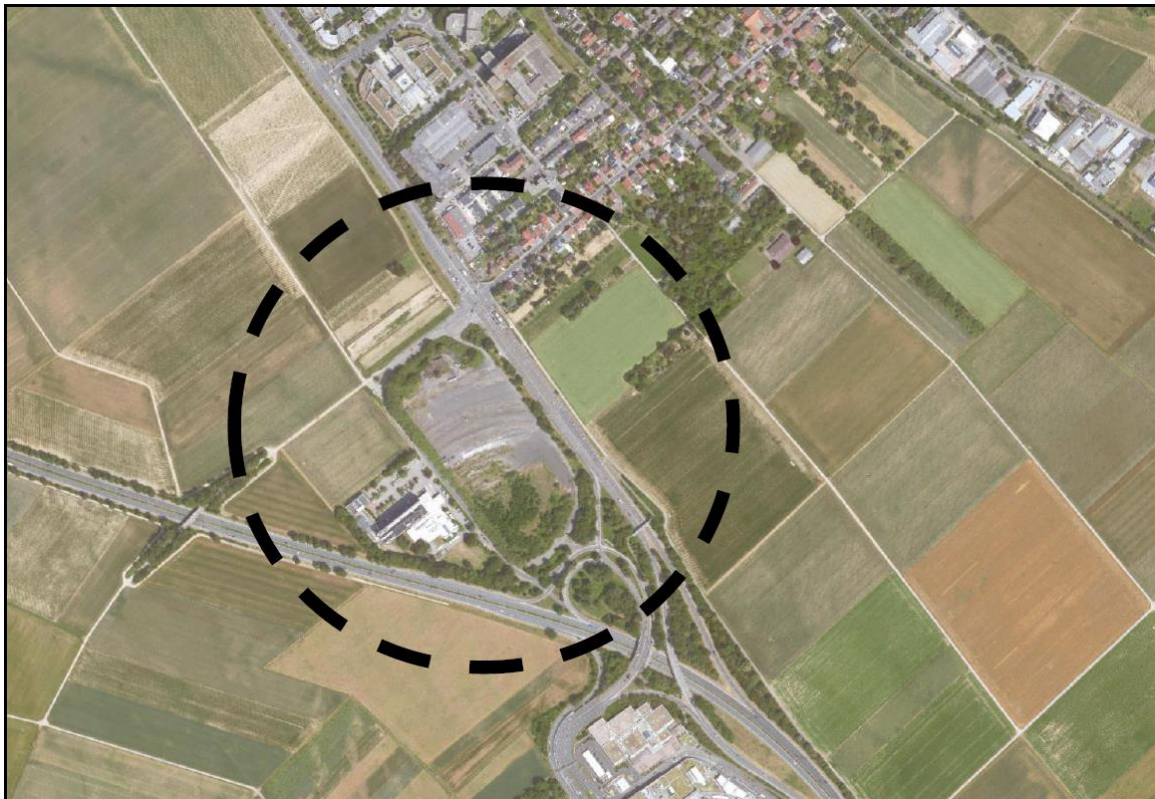


Abbildung 1: Luftbild mit Plangebiet; Quelle: Zielabweichungsantrag vom 20. April 2022 der Gemeinde Sulzbach (Taunus)

Antrag der Gemeinde Sulzbach (Taunus) vom 20. April 2022 auf Zulassung einer Zielabweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Ausweisung des Baugebietes „Am Rosenweg“

Entscheidung

- I. Auf den Antrag der Gemeinde Sulzbach (Taunus) vom 20. April 2022 wird die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3 (Ausweisung von gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen nur in Vorranggebieten Siedlung), Z3.4.2-5 (Vorrang von gewerblichen Nutzungen in Vorranggebieten Industrie und Gewerbe), Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 (Zentralitätsgebot) sowie Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 (Integrationsgebot) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf der Grundlage der Antragsunterlagen, der Nebenbestimmungen unter II. sowie der in Kapitel F. angefügten Plankarte zugelassen.
- II. Die Zulassung der Abweichung wird mit folgenden Auflagen verbunden:
 1. Die Gemeinde Sulzbach (Taunus) hat in einem städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren, dass der Investor die Vorhaltung eines Nahversorgungsangebotes am Standort des im Ortskern von Sulzbach (Taunus) bestehenden Lebensmittel- Marktes bis mindestens 2030 selbst oder durch Dritte sicherstellt. Der städtebauliche Vertrag ist der oberen Landesplanungsbehörde auf Verlangen vorzulegen.
 2. Im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans ist nachzuweisen, dass eine Erschließung des Lebensmittelmarktes grundsätzlich ohne direkte Zufahrt von der Landesstraße L3266 erfolgen kann.

Inhaltsverzeichnis

A.	Zusammenfassung	6
B.	Sachverhalt und Antragsbegründung	7
	I. Vorhabenbeschreibung	7
	1. Lage und Umgebung des Vorhabens	7
	2. Beschreibung der Planung	9
	II. Planerische Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010	10
	III. Begründung der Antragstellerin für die Abweichung von Zielen der Raumordnung	11
	1. Einwohnerentwicklung und Wohnungsbedarf	11
	2. Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen	12
	3. Planungsalternativen	12
	4. Planungsfläche	13
	5. Sicherung der Nahversorgung.....	16
C.	Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden	19
	I. Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnung.....	19
	II. Regierungspräsidium Darmstadt	19
	1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung	19
	2. Abteilung IV/F – Umwelt Frankfurt.....	20
	3. Dezernat I 18 – Kampfmittelräumdienst	21
	III. Regionalverband FrankfurtRheinMain.....	21
	IV. Kreisausschuss des Hochtaunuskreises	22
	V. Hessen Mobil	23
	VI. Weitere Beteiligte.....	24
D.	Rechtliche Würdigung	25
	I. Erforderlichkeit der Abweichung.....	25
	1. Keine Verstöße gegen Ziele des Landesentwicklungsplan Hessen 2020	25
	2. Gemischte Bauflächen innerhalb des Vorranggebiets Industrie und Gewerbe.....	25
	3. Verstöße gegen das Regionale Einzelhandelskonzept (REHK)	26
	II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung.....	27
	1. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten.....	28
	2. Grundzüge der Planung nicht berührt	29
	3. Ausübung planerischen Ermessens	29
E.	Hinweis	31
F.	Anlage 1: Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird	32

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1:	Luftbild mit Plangebiet; Quelle: Zielabweichungsantrag vom 20. April 2022 der Gemeinde Sulzbach (Taunus).....	1
Abbildung 2:	Lage der Gemeinde Sulzbach im Raum (Taunus) - Quelle: Googleearth	7
Abbildung 3:	Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde Sulzbach (Taunus – Quelle: Zielabweichungsantrag vom 20. April 2022)	8
Abbildung 4:	Entwicklungsbereiche des Plangebietes, Quelle: Zielabweichungsantrag vom 20. April 2022.....	8
Abbildung 5:	Nutzungskonzept der Gemeinde Sulzbach (Taunus).....	10
Abbildung 6:	Festlegung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 11	
Abbildung 7:	Potenzialflächen gemäß IGEK 2030, Quelle: Zielabweichungsantrag vom 20. April 2022.....	13
Abbildung 8:	Lage des Vorranggebiets Siedlung, Planung bzw. , Quelle: RPS/RegFNP 2010..	14
Abbildung 9:	Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird	32

A. Zusammenfassung

Die Gemeinde Sulzbach beabsichtigt südlich des Siedlungskörpers der Gemeinde die Errichtung eines neuen Quartiers, welches die Voraussetzungen für einen Wohn-, Büro- und Einzelhandelsstandort schafft. Es ist die Unterbringung von Geschäfts- und Bürogebäuden, Wohngebäuden und ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter zur Deckung der wohnortnahen Versorgung vorgesehen.

Die Antragsfläche mit der Größe von ca. 11,5 ha ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 größtenteils als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe festgelegt. Da die Ausweisung eines Wohngebietes sowie die Errichtung eines zentralrelevanten Einzelhandelsbetriebs innerhalb dieses Vorranggebietes gemäß den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 untersagt ist, beantragt die Gemeinde mit ihrem Schreiben vom 20. April 2022 die Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010.

Nach einer Beschreibung der Lage der Gemeinde Sulzbach (Taunus) sowie des Plangebietes innerhalb der Gemeinde in Kapitel B. werden in Kapitel C. die im Rahmen der Beteiligung der Gebietskörperschaften und betroffenen Fachbehörden eingegangenen Stellungnahmen wiedergegeben.

In Kapitel D. wird dargelegt, dass und warum die Voraussetzungen für die Zulassung der Abweichung vorliegen. Allerdings wird betont, dass die Zulassung der Abweichung im Hinblick auf eine mögliche Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes nur dann zweckmäßig ist, wenn die Gemeinde Sulzbach (Taunus) den Investor in einem städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet, bis mindestens 2030 die Aufrechterhaltung des Nahversorgungsstandortes im Ortskern der Gemeinde sicherzustellen.

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

I. Vorhabenbeschreibung

1. Lage und Umgebung des Vorhabens

Die Gemeinde Sulzbach (Taunus) liegt im östlichen Teil des Main-Taunus-Kreises und damit zentral in der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main. Im Süden grenzt die Gemeinde unmittelbar an das Oberzentrum Frankfurt am Main, im Westen an die Gemeinde Liederbach am Taunus, im Nordwesten an die Stadt Bad Soden am Taunus sowie im Nordosten an die Stadt Schwalbach am Taunus.



Abbildung 2: Lage der Gemeinde Sulzbach im Raum (Taunus) - Quelle: Googleearth

Das Plangebiet befindet sich südlich des Siedlungskörpers der Gemeinde Sulzbach (Taunus) und nördlich des Main-Taunus-Zentrums. Im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Gebiet an, dies gilt zum Teil auch für den östlichen Bereich. Erschlossen wird das Gebiet durch die Landesstraße L 3266, welche sich durch den Geltungsbereich zieht und über die südlich verlaufende Bundesstraße B 8 einen Anschluss an die Bundesautobahn BAB 66 bietet.

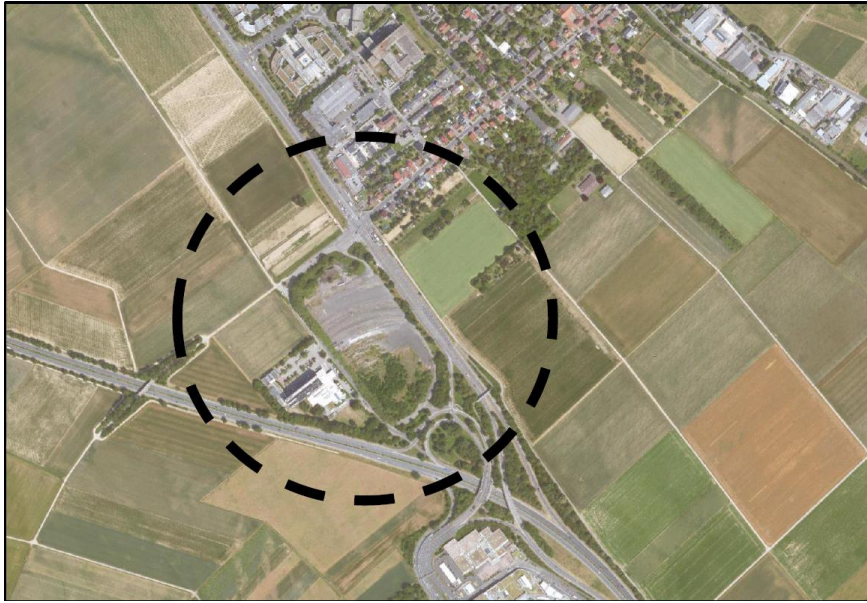


Abbildung 3: Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde Sulzbach (Taunus – Quelle: Zielabweichungsantrag vom 20. April 2022)

Das Plangebiet besteht aus einer ehemaligen Autokinofläche und aus landwirtschaftlich genutzten Flächen. Unmittelbar westlich der ehemaligen Autokinofläche befindet sich ein Hotel, welches durch die beabsichtigte Planung gesichert werden soll.



Abbildung 4: Entwicklungsbereiche des Plangebietes, Quelle: Zielabweichungsantrag vom 20. April 2022

2. Beschreibung der Planung

Die Gemeinde Sulzbach (Taunus) beabsichtigt für das Plangebiet die Festsetzung einer Mischnutzung, die die Voraussetzungen für einen Wohn-, Büro-, und Einzelhandelsstandort schafft. Vorgesehen ist die Unterbringung von Geschäfts- und Bürogebäuden, Wohngebäuden und eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters. Durch die beschriebene Mischnutzung soll anstelle einer monotonen Siedlungsstruktur („Schlafstadt“) eine lebendige und nachhaltige Struktur geschaffen werden.

Die Quartiersentwicklung basiert auf einem durch die ECE Group entwickeltem Städtebaulichen Konzept. Dieses wurde am 5. Juli 2021 im Rahmen der zweiten öffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vorgestellt. Der städtebauliche Entwurf wurde anschließend in der Sitzung am 15. Juli 2021 durch die Gemeindevertretung beschlossen.

Die drei Entwicklungsbereiche unterscheiden sich in ihrer beabsichtigten Nutzungszusammenstellung. Während das westliche Grundstück entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 54/1 als reines Gewerbegebiet entwickelt werden soll, ist für die beiden anderen Bereiche angedacht, dass sich dort eine Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen etabliert. Hierbei sind in den beiden Bereichen die Anteile zwischen Wohnen und Gewerbe unterschiedlich gewichtet.

Der mittige Bereich des ehemaligen Autokinos sieht einen höheren Anteil an gewerblichen Nutzungen vor. Dieser zentrale Bereich des städtebaulichen Konzepts sieht eine urbane Durchmischung von Büronutzungen, büronahem Wohnen sowie integrierte Gastronomie- und Gewerbestandorte vor.

Bei dem Areal „Am Rosenweg“ hingegen hat die Wohnnutzung die größeren Flächenanteile. Neben einem klassischen Bürostandort oder einer sonstigen, die Wohnnutzung nicht störenden gewerblichen Nutzung ist im Areal „Am Rosenweg“ auch ein Lebensmittelnahversorger mit ca. 2.000 m² im Eingangsbereich des Quartiers vorgesehen.



Abbildung 5: Nutzungskonzept der Gemeinde Sulzbach (Taunus)

II. Planerische Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Die Gemeinde Sulzbach ist gemäß Ziel Z3.2.3-9 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 als Kleinzentrum im Verdichtungsraum der Planungsregion Südhessen (Grundsatz G3.1-2) ausgewiesen bzw. – übertragen auf die 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 – im Verdichteten Raum festgelegt. Die Gemeinde Sulzbach liegt an den überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachsen „Frankfurt – Bad Soden“ sowie „Frankfurt – Königsstein“.

Die Antragsfläche ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 größtenteils als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe festgelegt. Ein kleinerer südlicher Teil (ca. 1,5ha) des mittleren Entwicklungsbereichs ist als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion sowie als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz festgelegt.

In den ausgewiesenen Vorranggebieten Industrie und Gewerbe hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen (Ziel Z3.4.2-5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010).

Die Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen dienen der Produktion bzw. dem Transport frischer Luft. Dementsprechend sollen sie von Bebauung und anderen Maßnahmen, welche diese Funktion beeinträchtigen könnten, freigehalten werden (Grundsatz G4.6-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010).

Die Darstellung der Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz hat neben dem qualitativen Schutz des Grundwassers auch die mengenmäßige Sicherung der Ressourcen für die Trinkwasserversorgung zum Ziel (Begründung zu Kapitel 6.1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010).

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 sieht für die Gemeinde Sulzbach für den Zeitraum von 2006 bis 2020 einen Tabellenwert von 19 ha Wohnsiedlungsfläche sowie im Zeitraum zwischen 2002 und 2020 von 14 ha Gewerbefläche vor. Gemäß den Angaben der Gemeinde werden beide Werte durch die beschriebene Planung nicht überschritten.

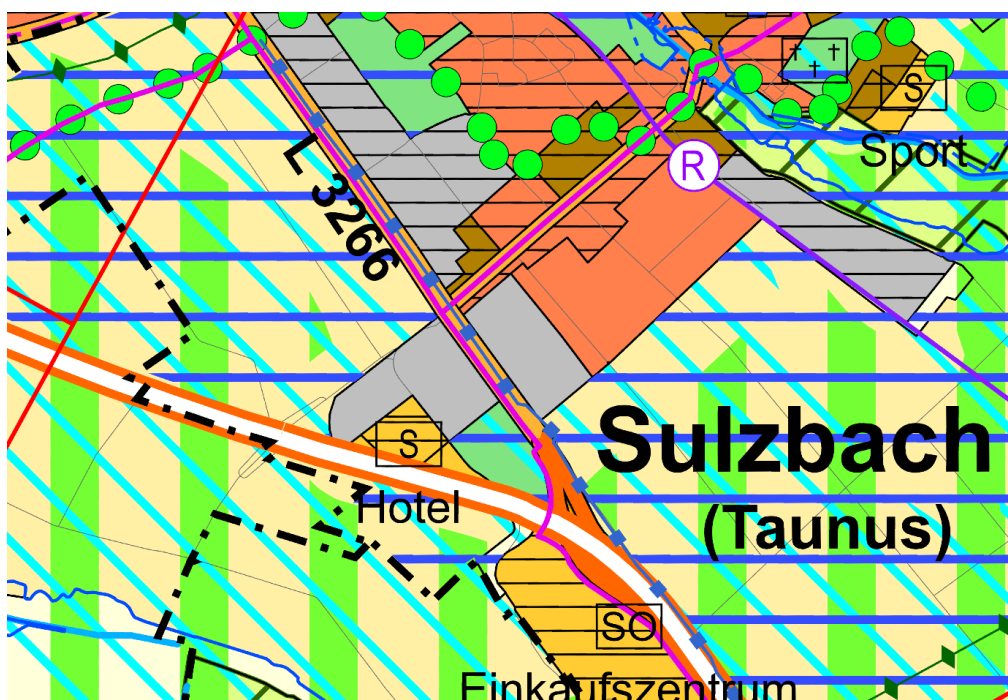


Abbildung 6: Festlegung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

III. Begründung der Antragstellerin für die Abweichung von Zielen der Raumordnung

1. Einwohnerentwicklung und Wohnungsbedarf

Die Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main ist aufgrund des Bevölkerungswachstums der letzten Jahre durch eine stetige Wohnraumnachfrage geprägt. Auch die Gemeinde Sulzbach (Taunus) sei von diesem Bevölkerungszuwachs betroffen. Gemäß den Angaben der Antragstellerin stieg die Bevölkerung der Kommune zwischen 2012 und 2020 von 8.568 auf 9.180 Einwohnerinnen und Einwohner an.

Darum bestehe, genau wie in der gesamten Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main, auch in der Gemeinde Sulzbach (Taunus) ein hoher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Die Innenbereichspotenziale der Gemeinde seien dabei weitestgehend ausgeschöpft oder könnten – wenn überhaupt – nur langfristig aktiviert werden.

2. Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen

Seit dem Jahr 2002 wurde nur eine größere gewerbliche Gebietsentwicklung durchgeführt. Beinahe sämtliche Interessenten mit Sulzbacher Bezug konnten laut Antragstellerin in diesem neuen Gewerbegebiet „Neues Erbsengewann“ an der Kreuzung der Landesstraßen L3266 und L3014 untergebracht werden.

Ein darüberhinausgehender Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen in der Gemeinde Sulzbach (Taunus) sei nicht sehr hoch. Dienstleistung, Gewerbe und produzierendes Gewerbe finde sich schwerpunktmäßig in drei Lagen:

1. Südwestlich des Siedlungsgebietes entlang der Landesstraße L3266;
2. als Ausläufer der Siedlungsfläche im Südosten (zwischen Wiesenstraße und Bahnstrecke);
3. im Main-Taunus-Zentrum als Einzelhandelsschwerpunkt im Süden der Gemeindefläche.

Die gewerbliche Nutzung entlang der Landesstraße L3266 sind individuell gestaltete Solitärbauten, die hauptsächlich Büroflächen beherbergen. Entlang der Wiesenstraße finden sich Gewerbehallen für produzierendes Gewerbe und Logistik. Eine verstärkte Nachfrage nach gewerblicher Nachverdichtung in den genannten Bereichen halte sich mit dem Wegzug von anderen Gewerbebetrieben aus der Gemeinde Sulzbach (Taunus) ungefähr die Waage.

3. Planungsalternativen

Im Rahmen eines Integrierten Gemeindeentwicklungskonzepts (IGEK) 2030 wurde das Gemeindegebiet Sulzbachs (Taunus) auf Potenzialflächen für die künftige Wohnbau- und Gewerbeentwicklung untersucht. Im Ergebnis des IG EK sind fünf größere zusammenhängende Flächen ermittelt worden, die sich langfristig für den Wohnungsbau eignen.

Die Potenzialflächen wurden untereinander anhand ihrer Eignung und Verfügbarkeit bewertet. Das Ergebnis wurde in einer Plandarstellung zusammengestellt. Hierbei wurde das Areal südlich der Bahnstraße als besonders geeignet ausgewiesen.

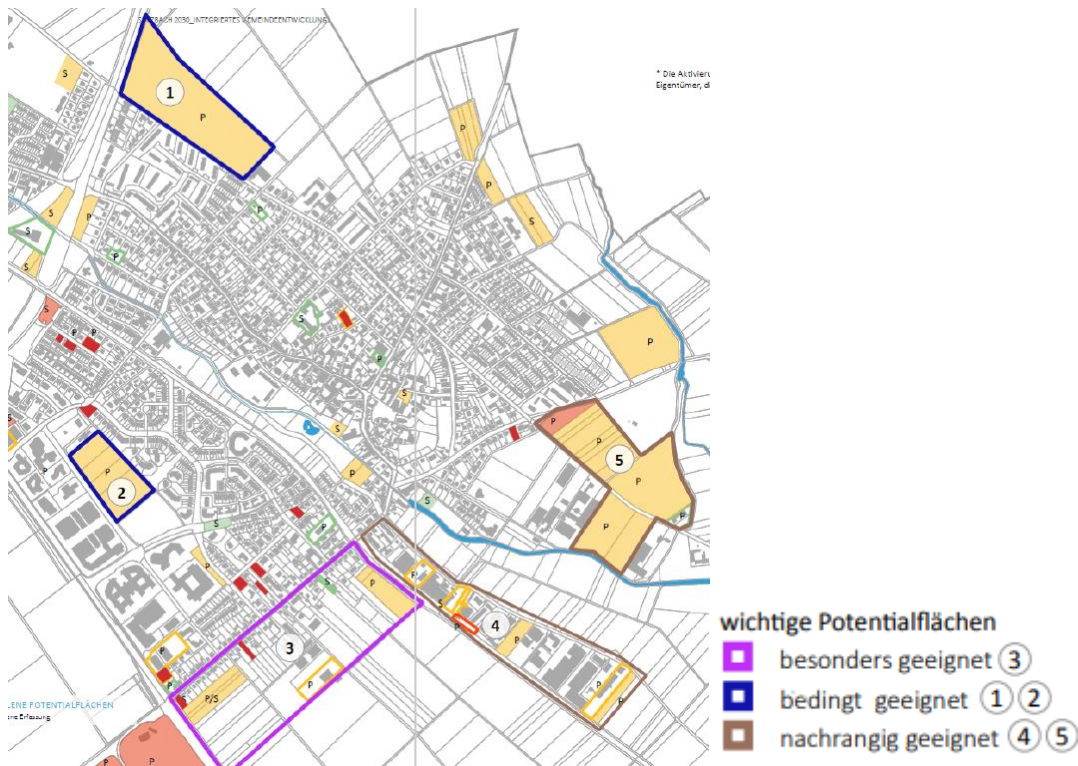


Abbildung 7: Potenzialflächen gemäß IGEK 2030, Quelle: Zielabweichungsantrag vom 20. April 2022

Im Rahmen des IGEK 2030 wurde das Gemeindegebiet Sulzbachs (Taunus) auch auf Potenzialflächen für die künftige Wohnbau- und Gewerbeentwicklung im Innenbereich untersucht. Bei der Bewertung der bebauten Siedlungsbereiche in Sulzbach (Taunus) lässt sich feststellen, dass auf einzelnen privaten Grundstücken Nachverdichtungspotentiale in Form von Baulücken bestehen. Diese Flächen seien jedoch in ihrer Anzahl und Größe nicht zur Deckung des hohen Wohnungsbedarfs ausreichend vorhanden.

4. Planungsfläche

Die Gemeinde Sulzbach (Taunus) sei langjährig bemüht, dem stetig steigenden Wohnungsdruck durch eine Siedlungsentwicklung am südöstlichen Ortsrand zu begegnen. Hierbei wurden seit 1990 mehrere städtebauliche Überlegungen erarbeitet, um diese im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Flächenreserve (Wohnbaufläche, Planung) zu aktivieren.

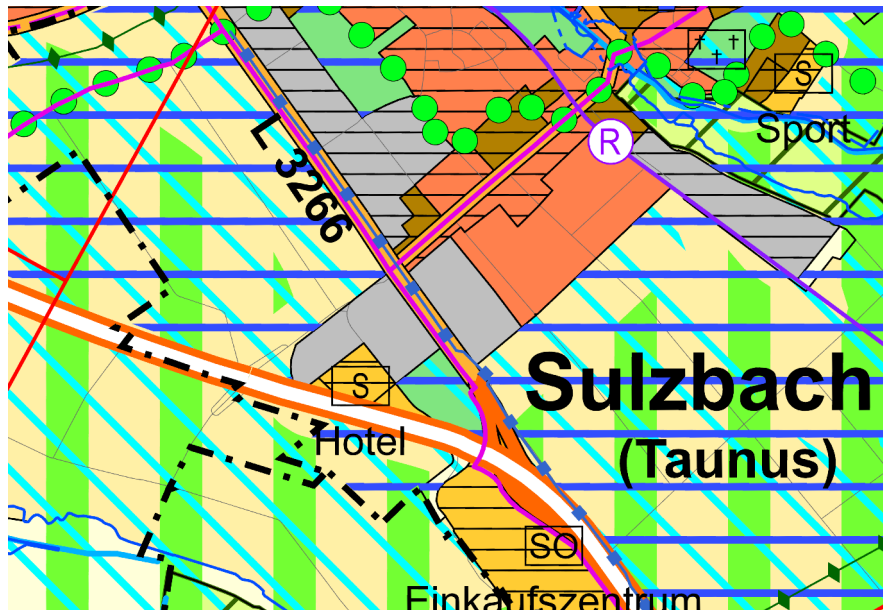


Abbildung 8: Lage des Vorranggebiets Siedlung, Planung bzw. , Quelle: RPS/RegFNP 2010

Im Jahr 2012 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb zur Umsetzung der Ziele des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 durchgeführt, der eine getrennte Entwicklung von Gewerbeflächen an der Landesstraße L3266 und Wohnbauflächen nördlich bis zur Bahntrasse vorsah. Aufgrund der Ablehnung des Konzepts durch die Bürgerschaft und der unklaren Umsetzbarkeit, u.a. aufgrund der Eigentumsverhältnisse, wurden mehrere Iterationen und Alternativentwürfe vorgeschlagen.

Ein wesentliches Hindernis, so die Gemeinde Sulzbach (Taunus) weiter, stelle die Erschließung der Siedlungsreservefläche südlich der Bahnstraße dar. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung im Bestand sei die Bahnstraße ungeeignet, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Dies bedeutet, dass eine Anbindung entweder im Norden durch eine Über- bzw. Unterführung der Bahntrasse oder im Süden durch einen Anschluss an die Landesstraße L3266 erfolgen müsse. Aufgrund des enormen Aufwands sei eine Unterführung oder Überbrückung der Bahngleise verworfen worden.

Erst durch Gespräche mit der ECE Group als potenziellem Entwicklungsinvestor wurden die bisher erfolglosen Anläufe durch Ausarbeitung eines übergreifenden städtebaulichen Entwurfs erfolgversprechend aufgenommen. Anstelle der Trennung von Gewerbe und Wohnen solle der Standort urban und durchmischte gestaltet werden. Hierbei konzentrierte sich das Konzept auf die besser abrufbaren Flurstücke: die Konversionsfläche des ehemaligen Autokinos und die landwirtschaftliche Fläche nordöstlich der Landesstraße L3266.

Durch das dem Antrag zugrundeliegende Planvorhaben werde die Erschließung der gesamten Flächenreserven ermöglicht. Durch Umwidmung der zwischen der Landesstraße und Siedlungsreserve liegende gewerblichen Baufläche solle die bislang gehemmte Wohnbauentwicklung in diesem Bereich angestoßen werden. Dabei solle die Erschließung dieser Flächenreserve über eine Anbindung an die Landesstraße L3266 erfolgen, so dass zukünftig eine schrittweise Erschließung und Entwicklung der nördlicheren Flächen erfolgen könne. Damit nehme die Entwicklung des Areals „Am Rosenweg“ eine wichtige Schlüsselrolle für die gesamte Erschließung der südöstlichen Flächenreserve ein.

Die vorliegende Fläche besäße aufgrund ihrer hervorragend erschlossenen Lage und der unmittelbaren Nähe zu Frankfurt am Main ein besonders großes Potential als Wohn- und Gewerbestandort.

Aufgrund der Lage des Standorts unmittelbar an der Landesstraße L3266 sei das Plangebiet direkt mit einer Hauptachse zwischen Bad Soden/Königsstein und der Bundesautobahn BAB 66 verbunden. Der Standort sei demnach extern durch den motorisierten Individualverkehr ideal erreichbar. Um eine Abkürzungssituation und damit ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Plangebiet zu vermeiden, sei eine zweite Anbindung an die Bahnstraße nur für Fuß- und Radverkehr geplant. Diese Verbindung solle in Notfällen als alternative Andienungsrouten dienen, falls die Einfahrt zur Landesstraße L3266 durch Baumaßnahmen o.ä. nicht genutzt werden könne.

Die Gemeinde Sulzbach (Taunus) verfügt über einen Regionalbahnhof sowie eine zusätzliche S-Bahn-Haltestelle „Sulzbach (Nord)“. Diese binden die Gemeinde an das überörtliche Schienennetz im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main an. Der ausgewählte Standort befindet sich in fußläufiger Entfernung von ca. 500 bis 900 m zum Bahnhof Sulzbach.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich zudem die bestehende Bushaltestelle „Finkenweg“ in der Bahnstraße. Hier verkehrt die Buslinie 253, die werktags halbstündlich zwischen Königsstein (Taunus) Stadtmitte und Frankfurt (Main) Höchst verkehrt. Diese Buslinie bindet das Quartier ebenfalls an den Ortskern der Gemeinde Sulzbach (Taunus) an.

5. Sicherung der Nahversorgung

Um die Versorgung der Gemeinde Sulzbach (Taunus) langfristig zu sichern, ist im Zuge der neuen Quartiersentwicklung „Am Rosenweg“ die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters vorgesehen. Dieser Markt ist mehrgeschossig konzipiert, so dass die notwendigen Stellplätze auf dem Gebäude hergestellt werden können.

Ziel sei es, die im Bestand vorhandene Lücke der Nahversorgung im Gemeindegebiet zu schließen und den Bürgerinnen und Bürgern von Sulzbach (Taunus) eine zeitgemäße und zukunftsorientierte Versorgungsdichte in der eigenen Gemeinde bieten zu können.

Die Einhaltung der Kongruenz-, Zentralitäts- und Integrationsgebote sowie des Beeinträchtigungsverbots gemäß den raumplanerischen Zielvorgaben wurden durch eine Auswirkungsanalyse fachgutachterlich (Dr. Lademann & Partner, Hamburg, 15. März 2022) geprüft. Diese gutachterliche Auswirkungsanalyse zeige auf, dass die Gemeinde trotz des überregional bedeutsamen Main-Taunus-Zentrums (MTZ) eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächendichte, gerechnet auf die Einwohnerzahl, aufweise.

Unter Annahme einer prognostizierten Einwohnerentwicklung bis 2025 mit 10.300 Einwohnerinnen und Einwohnern entstehe ein Defizit an 2.030 m² Verkaufsfläche (zuzüglich aperiodischer Randsortimente), um dem bundesdeutschen Durchschnitt an 520 m² je 1.000 Personen (ohne aperiodische Randsortimente) zu entsprechen.

Um diese Differenz aufzuholen und eine nachhaltige Eigenversorgung der Gemeinde Sulzbach (Taunus) zu sichern, umfasse die geplante Ansiedlung einen großflächigen Lebensmittelvollversorger mit einer Verkaufsfläche von 2.000 m² (inkl. 200 m² aperiodischer Randsortimente).

Beim Main-Taunus-Zentrum hingegen handele es sich in erster Linie um ein regional ausgerichtetes Einkaufszentrum auf der grünen Wiese mit dem Schwerpunkt im Segment Bekleidung/ Schuhe. Aufgrund der Einbettung zwischen der Bundesautobahn sowie der Bundesstraße bestehe nur eine sehr eingeschränkte fußläufige Erreichbarkeit. Damit sei es kein Standort für die klassische verbrauchernahe Versorgung (Nahversorger) und übernehme komplementäre Versorgungsfunktionen.

Die Umsatzverteilungswirkungen durch die Neuansiedlung eines Verbrauchermarktes erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 8 % innerhalb des Einzugsgebiets. Damit werde der 10%-Abwägungsschwellenwert unterschritten. Die höchste Betroffenheit ergebe sich mit rund 9 % für den Betrieb im Kernort von Sulzbach (Taunus), insbesondere für den dort ansässigen Rewe-Markt. Demgegenüber falle die Umsatzumverteilungsquote für das Main-Taunus-Zentrum mit rund 7% geringer aus.

Innerhalb der Gemeinde Sulzbach (Taunus) bestehe heute kein vollständiges Nahversorgungsangebot. Der derzeitige Rewe-Markt an der Schwalbacher Straße könne angesichts seiner geringen Verkaufsfläche nur ein eingeschränktes Angebot vorhalten. Damit stelle er ein ergänzendes Angebot in zentraler Lage dar. Der klassische Versorgungseinkauf werde gleichwohl an leistungsfähigen Standorten außerhalb der Gemeinde Sulzbach getätigt. Dies spiegele sich auch in einer unterdurchschnittlichen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelszentralität von 44 % in der Gemeinde Sulzbach (Taunus) wider.

Mit dem prospektiven Markteintritt des Vorhabens komme es zu einer versorgungsstrukturellen Aufwertung der Nahversorgung sowie zu einer Schließung der qualitativ als auch quantitativ vorherrschenden Versorgungslücke in Sulzbach (Taunus). Der Rewe-Markt erfülle weiterhin eine ergänzende Versorgungsfunktion (v.a. auch für die weniger mobile Bevölkerung) und profitiere größtenteils von Mitnahmeeffekten. Damit sei von unterschiedlichen Versorgungsanlässen und Zielgruppen im Sinne einer räumlich-funktionalen Arbeitsteilung auszugehen. Diese werde durch das Vorhaben nicht in Frage gestellt. Eine vorhabeninduzierte Schließung des Markts im Ortskern sei somit nicht zu erwarten.

Das Vorhaben sei schwerpunktmäßig auf die Deckung des täglichen Bedarfs ausgerichtet und diene somit hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung der Grundversorgung. Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstrecke sich auf das Sulzbacher Gemeindegebiet. Es gehe demnach nicht über den raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich eines Kleinzentrums hinaus. Negative Auswirkungen auf das raumordnerische Gleichgewicht seien somit nicht zu erwarten.

Nur 15 % des Vorhabenumsatzes werden (v.a. vor dem Hintergrund von Sulzbach (Taunus) als Arbeitsstandort mit einem positiven Einpendlersaldo) mit sonstigen Streukunden außerhalb des Einzugsgebiets erwirtschaftet, welche räumlich nicht genau zuzuordnen sind. Das Vorhaben füge sich demnach hinsichtlich Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Gefüge ein und werde von der Nachfrageplattform der eigenen Bevölkerung getragen.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass der großflächige Lebensmittelvollsortimenter nördlich der Landesstraße L3266 im Bereich „Am Rosenweg“ errichtet werden soll. Nördlich der Landesstraße solle eine urbane Nutzungsmischung aus Gewerbe und Wohnen bis zum bestehenden Ortsrand entstehen. In einer Entfernung von ca. 300 m befindet sich eine bestehende Bushaltestelle „Finkenweg“ (Buslinie 253), die Integration einer neuen Buslinie innerhalb des neuen Quartiers sei ebenfalls vorgesehen. Die Lage könne daher als städtebaulich integriert angesehen werden.

C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden

Die Beteiligung der Gebietskörperschaften und der Fachbehörden wurde mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

I. Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnung

Seitens des Referats VII 2 – Raumordnung und Regionalplanung – wird mitgeteilt, dass das vorliegende Planvorhaben der Gemeinde Sulzbach keinen Verstoß gegen den Landesentwicklungsplan 2000 darstelle. Dies würde das Fachgutachten (Dr. Lademann & Partner) darlegen. Eine Zielabweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2020 sei nicht erforderlich.

Das Zentralitätsgebot des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 sei gewahrt, da es sich bei dem Vorhaben um einen Grundversorger mit 2.000 m² Verkaufsfläche im Zentrum von Sulzbach handele. Ebenfalls liege kein Zielverstoß gegen das Integrationsgebot vor, da die Vorhabenfläche zwar nicht in einem Vorranggebiet Siedlung liege, jedoch aufgrund angrenzender Wohnbebauung als teilintegriert bezeichnet werden könne. Außerdem werde laut der vorgelegten Auswirkungsanalyse nicht gegen das Beeinträchtungsverbot verstoßen.

II. Regierungspräsidium Darmstadt

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung

Das Vorhabengrundstück sei im Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 in geringem Umfang als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion sowie als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz im festgelegt.

Gemäß Grundsatz G4.6-3 seien im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 - Karte - die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionschutz erfüllen, als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen ausgewiesen. Diese Gebiete sollten von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern könnten, freigehalten werden.

Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern könnten, sollten in diesen Gebieten vermieden werden. Dies sei bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Gemäß Grundsatz G6.1.7 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 seien zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion Südhessen Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz ausgewiesen und in der Karte dargestellt. Der Schutz des Grundwassers habe hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können. Neben den bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I - III/IIIA) seien dies Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung. Die für die Trinkwasserversorgung genutzten Grundwasserressourcen sind für diesen Zweck langfristig zu sichern und vor qualitativen Beeinträchtigungen zu schützen. (Grundsatz G6.1.8 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010). Dies sei bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

2. Abteilung IV/F – Umwelt Frankfurt

a) Abwasser, Gewässergüte

Grundsätzlich bestünden keine Bedenken gegen die geplante Abweichung. Eine frühzeitige Konzipierung der Entwässerung des Plangebiets im Zuge der Detaillierung im Rahmen des Bebauungsplans sei erforderlich, auch um die für die Rückhaltung erforderlichen Flächen im Zuge der weiteren Entwicklung des Bebauungsplans vorzusehen und festzulegen.

b) Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)

Aus Sicht der Belange Lufthygiene und des Kleinklimas bestünden keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Im weiteren Verfahrensgang sei durch ein belastbares Gutachten nachzuweisen, dass die von der Landesstraße L3266 und Bundesautobahn BAB66 ausgehenden Lärmemissionen die zulässigen Immissionsrichtwerte in dem Plangebiet „Am Rosenweg“ nicht überschreiten würden. Ebenfalls sollte die Verträglichkeit der gewerblichen Nutzung (z.B. Lebensmittelmarkt, Parkhaus) und die der Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes überprüft werden.

Gegebenenfalls seien in dem Gutachten bei Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte in dem Plangebiet aktive/passive Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte darzustellen.

3. Dezernat I 18 – Kampfmittelräumdienst

Über die im Lageplan bezeichnete Fläche lägen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung habe ergeben, dass sich das in ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befände.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen müsse grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden seien keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen sei eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei solle grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollten (z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), wären aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

III. Regionalverband FrankfurtRheinMain

Zu der vorgelegten Planung bestünden keine grundsätzlichen Bedenken. Damit die Planung als aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 entwickelt angesehen werden könne, habe die Gemeinde Sulzbach (Taunus) am 5. August 2021 einen Antrag auf dessen Änderung die Bereiche Bebauungsplan Nr. 80 „Am Rosenweg“ und Bebauungsplan Nr. 54/2 „An der B8 – nördlicher Teil“ (ehemaliges Autokino) gestellt. Die Änderungen würden in zwei parallellaufenden Verfahren (1. Änderung Sulzbach „Am Rosenweg“ und 2. Änderung Sulzbach „Ehemaliges Autokino“) erfolgen.

Die Einleitungsbeschlüsse für beide Verfahren seien am 15. Dezember 2021 in der Verbandskammer des Regionalverbandes gefasst worden. Die Frühzeitige Beteiligung erfolgte vom 11. Januar bis zum 10. Februar 2022.

Bei der Einleitung des Änderungsverfahrens „Am Rosenweg“ seien die Fläche für den Nahversorger noch nicht als „Sondergebiet Nahversorgung“ enthalten. Die nun vorliegende Planung würde, bei positivem Zielabweichungsbescheid, zum Offenlagebeschluss der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans ergänzt werden.

Aus Sicht des Regionalen Einzelhandelskonzeptes wird die Ansiedlung eines großflächigen Nahversorgermarktes im Zuge der vorgesehenen Mischgebietenentwicklung, trotz der Einstufung Sulzbachs als Kleinzentrum, als sinnvoll angesehen. Der einzige Supermarkt Sulzbachs liege im alten Ortskern und sei mit ca. 400m² Verkaufsfläche sehr klein. Er habe wohl keine Möglichkeiten, sich dort zu erweitern. Wünschenswert wäre der Erhalt dieses Marktes im Ortskern, für die fußläufige Erreichbarkeit der Anwohner, was auch von Seiten der Gemeinde Sulzbach gewünscht würde. Da das vorgelegte Verträglichkeitsgutachten von Lademann und Partner keine erheblichen Auswirkungen für Sulzbach und die angrenzende Kommunen prognostiziert, bestünden zur Ansiedlung eines Nahversorgers im Gebiet „Am Rosenweg“ keine Bedenken.

IV. Kreisausschuss des Hochtaunuskreises

Vom Amt für den ländlichen Raum beim Hochtaunuskreis werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur im Main-Taunus-Kreis vertreten. Hierin sind die Aufgaben der Landschaftspflege enthalten.

Infolge der Inanspruchnahme hochwertiger, derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen innerhalb des zur Änderung vorgesehenen Bereichs sei die Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft durch den unwiderruflichen Wegfall dieser Flächen durch eine spätere Bebauung zu konstatieren.

Bereits an dieser Stelle werde darauf hingewiesen, dass auch im Rahmen der Ausarbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 80 „Am Rosenweg“ der Bedarf für die Inanspruchnahme des Außenbereichsstandorts für das geplante Baugebiet nachgewiesen werden müsse. Seit der Novellierung des § 1a BauGB durch das Artikelgesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts mit Datum vom 11. Juni 2013 schreibt der Gesetzgeber zum Schutz von Grund und Boden in § 1a Abs. 2 BauGB folgendes vor:

„Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Darüber hinaus werde aus naturschutzrechtlicher Sicht angeregt, erforderliche Kompensationsmaßnahmen so zu gestalten, dass durch diese keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen in ihrer Bewirtschaftung eingeschränkt oder beansprucht würden. Der Fokus bei der Auswahl solle auf Kompensationsmaßnahmen im Wald oder auf den im Rahmen der Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie erforderlichen Strukturverbesserungen entlang von Gewässern liegen.

V. Hessen Mobil

Seitens der Straßenverkehrsbehörde bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die beantragte Zielabweichung, sofern die nachfolgenden Anmerkungen entsprechend berücksichtigt würden.

Die Planung befände sich noch in einem sehr frühen Stadium. Eine umfassende straßenplanerische und verkehrstechnische Stellungnahme sei zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich, da die vorliegenden Unterlagen keine Straßenplanung enthielten. Eine detaillierte Stellungnahme zur verkehrlichen Erschließung erfolge auf Ebene der Bauleitplanung.

Für die geplante Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels im Areal „Am Rosenweg“ sei im Rahmen der Bauleitplanung in einem Verkehrsgutachten der zu erwartende Neuverkehr zu ermitteln und die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz zu überprüfen. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung seien in einer integrierten Betrachtung mit den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung der Ingenieurgruppe IVV Aachen, Berlin, Stand Juli 2021 abzugleichen, die die geplante zusammenhängende Erschließung der Planungsareale „Am Rosenweg“ „Ehemaliges Autokino“ sowie dem „Westliches Grundstück/ Müller-Gelände“ modellhaft für Analyse und Prognosefall mittels Mikrosimulation betrachtet habe.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass zur Erschließung des im Quartier geplanten Einzelhandels keine Zustimmung für eine direkte Zufahrt von der Landesstraße L3266 in Aussicht gestellt werden könne. Die verkehrliche Erschließung sei über das innerstädtische Straßennetz zu realisieren. Weiterhin dürfe die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch das oben genannten Verfahren nicht negativ beeinflusst werden.

VI. Weitere Beteiligte

Der Handelsverband Hessen e.V. teilte mit, dass das Vorhaben begrüßt werde aber es wichtig wäre, dass durch den neu angesiedelten Markt der bereits bestehende kleinteilige Lebensmitteleinzelhandel nicht negativ beeinflusst werde.

Der Magistrat der Stadt Bad Soden teilte mit, dass davon auszugehen sei, dass die die geplante Entwicklung eine größere Verkehrsbelastung der überörtlichen Verkehrsknotenpunkte, insbesondere im Bereich der Landestraße L 3266, bedeute. Im Rahmen der weiteren Bauleitplanung sollten die Verkehrsuntersuchungen auf interkommunaler Ebene mit der Stadt Bad Soden am Taunus abgestimmt werden. Bei einer Genehmigung solle in den Abweichungsbescheid eine entsprechende Nebenbestimmung aufgenommen werden.

Von den Kommunen Schwalbach am Taunus, Liederbach, Königstein am Taunus, Frankfurt am Main, Eschborn, Kelkheim (Taunus), Hofheim am Taunus und Kriftel wurde keine Stellungnahme abgegeben.

D. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

1. Keine Verstöße gegen Ziele des Landesentwicklungsplan Hessen 2020

Die Prüfung der obersten Landesplanungsbehörde beim Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen hat ergeben, dass Ziele des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 in der Fassung der 4. Änderung nicht verletzt sind. Bei dem geplanten Einzelhandelsvorhaben handele es sich um einen Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.000m², der – zur Sicherung der Grundversorgung – auch in einem Unterzentrum ausnahmsweise nicht gegen das Zentralitätsgebot verstoße. Das Vorhaben schließe unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an., es sei als teilintegriert zu bezeichnen. Mithin sei auch das Integrationsgebot nicht verletzt.

2. Gemischte Bauflächen innerhalb des Vorranggebiets Industrie und Gewerbe

Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn- und gemischten Bauflächen außerhalb der im Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiet Siedlung widerspricht zunächst Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

„Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" stattzufinden. Die "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" beinhalten auch Kleingartenanlagen, Grünflächen, Verkehrsflächen und Flächen für sonstige Infrastruktureinrichtungen (u. a.). [...]“

Gleichermaßen verstößt die entsprechende Bauleitplanung – als Kehrseite der Medaille – gegen Ziel Z3.4.2-5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dort heißt es:

„In den ausgewiesenen "Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.“

3. Verstöße gegen das Regionale Einzelhandelskonzept (REHK)

a) Verstoß gegen das Zentralitätsgebot

Die bauleitplanerische Ausweisung einer Sonderbaufläche bzw. eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel in einem Unterzentrum widerspricht dem im Regionalen Einzelhandelskonzept in Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 festgelegten Zentralitätsgebot. Dies gilt unabhängig von der Feststellung der obersten Landesplanungsbehörde, dass der vorgesehene Markt der Grundversorgung der Gemeinde Sulzbach (Taunus) diene. Denn die Ausnahme des Ziels Z3.4.3-2 Abs. 2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ist nur dann einschlägig, wenn der vorgesehene Standort mit den übrigen Zielen des Einzelhandelskonzeptes vereinbar ist. Dies ist vorliegend nicht der Fall, da der Standort sowohl gegen das städtebauliche als auch das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot verstößt. Daher kann der vorgesehene Markt auch nicht gemäß Absatz 3 des vorgenannten Ziels als generell raumverträglich angesehen werden. Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 bis 3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 hat folgenden Wortlaut:

„Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.

In begründeten Ausnahmefällen, z.B. für die örtliche Grundversorgung, und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig.

Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.“

b) Verstoß gegen das Integrationsgebot

Die Gemeinde Sulzbach (Taunus) beabsichtigt die Ausweisung eines Standorts für großflächigen Einzelhandel in einem im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiet Industrie und Gewerbe.

Der Standort ist auch lediglich teilintegriert. Nach der 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 stellt dies zwar keinen Verstoß gegen dessen Integrationsgebot dar, dies ändert jedoch nichts daran, dass nach wie vor ein Verstoß gegen Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 vorliegt. Dieses Ziel lautet:

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren.“

II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG kann eine Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (2010) zugelassen werden, wenn sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist (dazu 1.) und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (dazu 2.). Dies ist vorliegend der Fall. Die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens durch die Regionalversammlung Südhessen ergab, dass die Zulassung der Abweichung von den in Rede stehenden Zielen zweckmäßig ist (dazu 3.).

1. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

Die Abweichung wäre unter raumordnerischen Gesichtspunkten nicht vertretbar, wenn alle im Verfahren vorgebrachten und zu würdigenden Aspekte bereits bei der Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in vollem Umfang bekannt gewesen wären und sich die Regionalversammlung im Rahmen der Abwägung bewusst für eine andere planerische Regelung entschieden hätte. Als raumordnerisch vertretbar kann nur eine Lösung angesehen werden, die auch als zulässiges Ergebnis eines förmlichen Verfahrens zur Aufstellung oder Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (2010) erreichbar (gewesen) wäre. Die Zulassung der Abweichung ist mithin dann unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, wenn durch die Regionalversammlung Südhessen anstelle der Festlegung als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe auch ein Vorranggebiet Siedlung festgelegt werden könnte bzw. hätte werden können.

Es ist nichts dafür ersichtlich, dass im fraglichen Bereich nicht auch ein Vorranggebiet Siedlung, Planung, hätte festgelegt werden können. Zwar ist nachvollziehbar, dass und warum die Regionalversammlung Südhessen den immissionsschutzrechtlich nicht unproblematischen Planbereich (insbesondere südlich der Landesstraße L3266) als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe festgelegt hat. Es drängt sich nicht auf, dass der Planbereich südlich der vorgenannten Landesstraße als Wohnbaufläche geeignet ist. Im Hinblick auf die von der Gemeinde Sulzbach (Taunus) beabsichtigte Büro- und Wohnstadt als urbane Form des Miteinanders von Wohnen und Arbeiten stellt sich dies jedoch grundlegend anders dar. Die Gemeinde hat in ihrem Abweichungsantrag nachvollziehbar dargelegt, dass die Nachfrage nach (isolierten) Gewerbeflächen in der Gemeinde begrenzt sei. Demgegenüber verspricht sich die Gemeinde mit der vorliegenden Planung, einerseits dringend benötigten Wohnraum schaffen und diesen andererseits in zeitgemäßer Form in einer „Stadt der kurzen Wege“ mit Büro- und anderen nicht störenden Gewerbeflächen verbinden zu können.

Aufgrund der Tatsache, dass der Bereich ohne weiteres auch als Vorranggebiet Siedlung hätte festgelegt werden können, handelt es sich bei dem Bereich nördlich der Landesstraße L3266 auch um einen grundsätzlich in Betracht kommenden Einzelhandelsstandort.

2. Grundzüge der Planung nicht berührt

Die Zulassung der beantragten Abweichung berührt auch nicht die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG. Ob eine Abweichung die Grundzüge berührt oder von geringem Gewicht ist, beurteilt sich nach dem im Plan ausgedrückten planerischen Wollen. In Bezug auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass das „Grundgerüst“, also das dem Plan zugrundeliegende Planungskonzept, in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird.

Die Abweichung muss also – soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch das planerische Wollen gedeckt sein. Mit anderen Worten, es müsste die Abweichung im Rahmen dessen liegen, was der Plangeber bei Kenntnis des Grundes der Abweichung gewollt hat oder gewollt hätte.

Dies ist hier der Fall. Wie dargelegt, folgt die Abwägung zwischen der Festlegung von Vorranggebieten Industrie und Gewerbe einerseits und der Festlegung eines Vorranggebietes Siedlung andererseits nicht schematisch, sondern stets in Abwägung der im jeweils in Rede stehenden Raum betroffenen öffentlichen und privaten Interessen, § 7 Abs. 2 Satz 1 ROG. Mithin wird durch die Zulassung der Abweichung nicht gegen tragende Grundsätze, die der Festlegung einzelner Vorranggebiete zugrundeliegen, verstoßen.

3. Ausübung planerischen Ermessens

Grundsätzlich ist die Zulassung der für die Planung der Gemeinde Sulzbach (Taunus) erforderlichen Abweichung zweckmäßig. Sie erkennt insbesondere an, dass sich die Gemeinde seit mehr als zehn Jahren erfolglos bemüht, den Planbereich entsprechend der Festlegungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zu entwickeln. Zudem leistet die Gemeinde mit der vorgelegten Planung einen Beitrag zur Deckung nicht nur des eigenen, sondern auch des Wohnungsbedarfs der Region.

Nicht unbedenklich erscheint jedoch die Auffassung der obersten Landesplanungsbehörde, der Gemeinde Sulzbach (Taunus) zur Sicherung der Grundversorgung einen Markt mit einer Verkaufsfläche von 2.000m² zuzugestehen. Es erscheint äußerst fraglich, dass der bestehende Lebensmittel- Markt im Ortskern der Gemeinde Sulzbach sich einer solchen Konkurrenz dauerhaft erwehren kann.

Nach Auffassung der Regionalversammlung Südhessen ist die Zulassung der Abweichung für eine Verkaufsfläche in dieser Größe daher ausschließlich dann zweckmäßig, wenn sich der Investor im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages verpflichtet vertraglich sicherzustellen, dass am jetzigen Standort des Lebensmittel- Marktes bis mindestens 2030 ein Nahversorgungsangebot aufrechterhalten bleibt. Selbstverständlich ist der Fortbestand eines Lebensmittelmarktes im Ortskern von Sulzbach (Taunus) auch nach 2030 wünschenswert, die Bindung des Investors über einen längeren Zeitraum hinweg ist jedoch aus rechtlichen Gründen problematisch. Zwar bescheinigt die Auswirkungsanalyse des Büros Dr. Lademann und Partner, dass die Umsatzumverteilungen zulasten des bestehenden Marktes den Orientierungswert von 10% nicht überschreiten werde. Angesichts der geringen Größe des Marktes (400m²) kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich in Zukunft gleichwohl ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot verwirklicht.

Soweit das Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung – darauf hinweist, dass in geringem Umfang ein Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz sowie ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen betroffen sind, trifft dies ausschließlich hinsichtlich der Bauleitplanung der Gemeinde Sulzbach (Taunus), nicht jedoch hinsichtlich der vorliegenden Abweichungszulassung zu. Denn die von der Planung in Anspruch genommene Grünfläche, die mit den beiden Vorbehaltsgebieten überlagert wird, entspricht regionalplanerisch bereits einem Vorranggebiet Siedlung, sodass insoweit keine Abweichung von Zielen der Raumordnung betroffen sind. Selbstverständlich werden sowohl der Regionalverband Frankfurt-RheinMain als auch die Gemeinde Sulzbach (Taunus) die beiden Vorbehaltsgebiete als Grundsätze der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1 ROG im Rahmen ihrer jeweiligen Planungen zu berücksichtigen haben.

E. Hinweis

Gem. § 8 Abs. 4 Satz 1 HLPG kann die Entscheidung der Regionalversammlung, eine Zielabweichung zuzulassen oder zu versagen, innerhalb von drei Monaten nach der Entscheidung der Regionalversammlung durch die obere Landesplanungsbehörde mit Zustimmung der obersten Landesplanungsbehörde ersetzt werden, wenn dies rechts- oder fachaufsichtlich geboten erscheint.

Darmstadt, Juni 2022

RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.10/1-2022/5

Sebastian Martin

Tel.: 6216

Markus Langsdorf

Tel.: 5693

F. Anlage 1: Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird

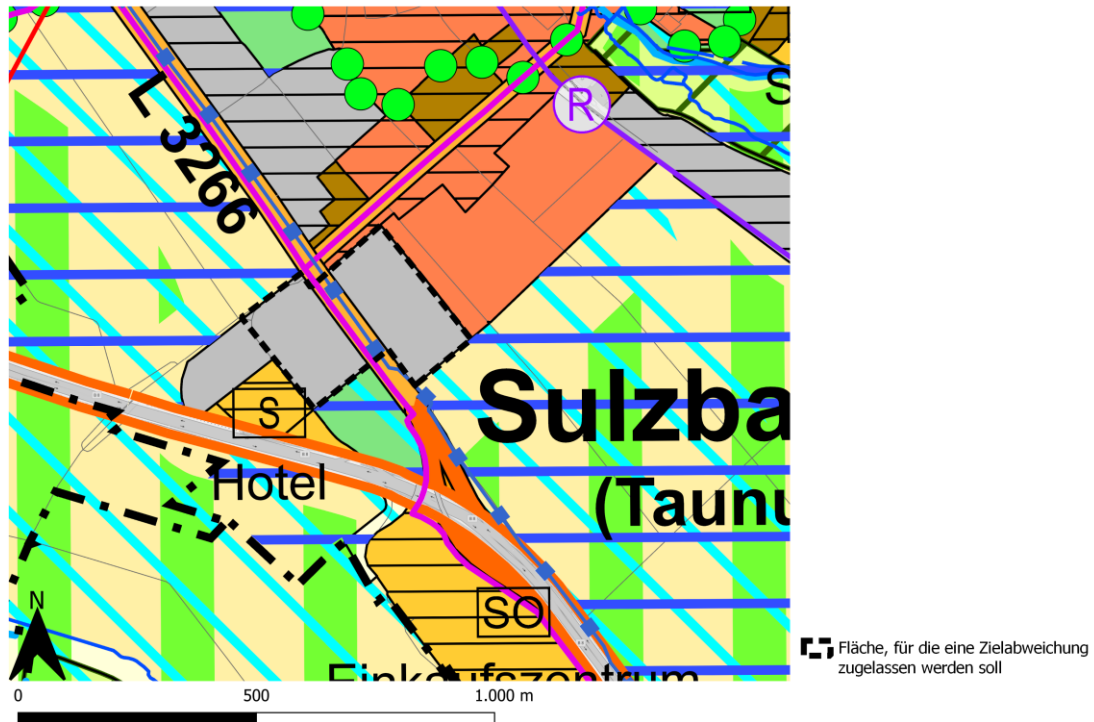


Abbildung 9: Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: X / 39
26. April 2022

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):
15. Juli 2022 - Regionalversammlung Südhessen

Antrag der Stadt Rüsselsheim auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 HLPG aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 149 „Quartier am Ostpark“ - EINLEITUNG

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.

Mit E-Mail vom **12. April 2022** wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

Eine Langfassung des Antrages liegt den Fraktionsgeschäftsstellen vor.

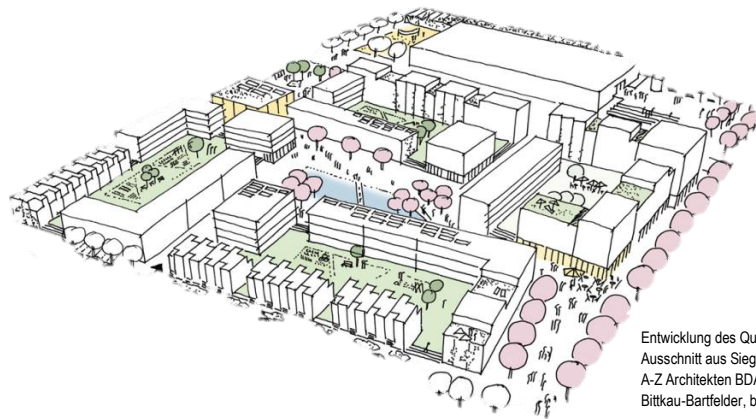
Mit freundlichen Grüßen

gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin

Antrag der Stadt Rüsselsheim auf Zulassung einer Abweichung von dem Ziel der Raumordnung Z 3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 betreffend die max. zulässige Siedlungsdichte

aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 149 Quartier am Ostpark in Rüsselsheim am Main



Entwicklung des Quartiers am Ostpark:
Ausschnitt aus Siegerentwurf der Arbeitsgemeinschaft
A-Z Architekten BDA + DLA LandschaftsArchitekten - Stadtplaner
Bittkau-Bartfelder, beide Wiesbaden, 2018

Antragsdokument auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens
gem. § 6 Abs 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG

KURZFASSUNG

Antragsteller: Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main
Marktplatz 4
65428 Rüsselsheim am Main

Bearbeitung:

DLA DIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN.
STADTPLANER UND INGENIEURE.
Bittkau - Bartfelder - PartG mbB

Taunusstr. 47 | 65183 Wiesbaden | Fon: 0611-531 73-0 Fax: -88
www.dielandschaftsarchitekten.de | info@dielandschaftsarchitekten.de

Vorhabenträger: Terramag GmbH
Westbahnhofstraße 36
63450 Hanau

Wiesbaden: 11.04.2022

INHALTSVERZEICHNIS

I.	EINLEITUNG UND ZIEL DES ABWEICHUNGSANTRAGS	2
II.	AUSGANGSSITUATION, VERANLASSUNG	3
II.1	Lage des Vorhabengrundstücks in der Stadt und bisherige Nutzung.....	3
II.2	Darstellungen des Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010.....	4
II.3	Siedlungsbeschränkung und Auswirkung auf die Wohnentwicklung.....	4
II.4	Bisherige Bebauungsplanung	4
III.	BESCHREIBUNG DES VORHABENS.....	4
III.1	Ergebnisse des Städtebaulichen Wettbewerbs	4
IV.	PLANERISCHE VORGABEN / ERFORDERLICHKEIT DER ABWEICHUNG.....	5
V.	AUSEINANDERSETZUNG MIT DEM ZIEL DES REGIONALPLAN SÜDHESSEN / REGIONALER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010 VON DEM ABGEWICHEN WIRD.....	5
VI.	VORAUSSETZUNGEN DER ABWEICHUNG.....	5
VI.1	Zweckmäßigkeit der Abweichung und „Notwendigkeit“ aus Sicht der Stadt.....	6
VII.	ZUSAMMENFASSEND BEURTEILUNG.....	7

I. Einleitung und Ziel des Abweichungsantrags

Die Stadt Rüsselsheim am Main beantragt eine Abweichung von den Zielen der Landes- und Regionalplanung durch den Bebauungsplan Nr. 149 „Quartier am Ostpark“ zuzulassen, um die Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum zu entwickeln.

Das erklärte Ziel der Bauleitplanung für das künftige „Quartier am Ostpark“ in Rüsselsheim ist, die im Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs (s. Deckblatt) entwickelten innovativen Planungsansätze für zukunftsorientiertes nachhaltiges Wohnen zu realisieren.

Insgesamt zeichnet der städtebauliche Entwurf sich durch eine sehr hohe Wohnqualität für die künftigen Bewohner aus, die u.a. geprägt ist durch eine, die künftigen stadtklimatischen Verhältnisse berücksichtigenden Quartiersgestaltung, die intensive Begrünung der privaten und öffentlich Freiflächen, die Begrünung der Dach- und Fassadenflächen, eine KFZ (verkehrs-) freie Erschließung mit vollständiger Verlagerung des ruhenden Verkehrs unter die geplanten Gebäude.

Der hier vorgelegte Abweichungsantrag ist erforderlich, da der vorliegende Bebauungsplan Nr. 149 (s. Abbildung 1) von dem regionalplanerischen Ziel (Z3.4.1-9 Siedlungsdichtevorgaben) des Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) abweicht.

Der RPS/RegFNP 2010 führt aus, dass im Rahmen der Bauleitplanung für den hier aktuell vorliegenden Siedlungstyp in Rüsselheim am Main (im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte) die Siedlungsdichtevorgabe, von 45 bis 60 Wohneinheiten (WE) je ha bezogen auf Bruttowohnbauland einzuhalten ist.

Der Bebauungsplan Nr. 149 „Quartier am Ostpark“ sieht hier die Errichtung von insgesamt 440 WE vor und hat eine Größe von ca. 4,8 ha. Daraus resultiert ein Siedlungsdichtewert von ca. 92 WE je ha, womit der obere Wert von 60 WE/ha Bruttowohnbauland rein rechnerisch bezogen auf das Vorhabengrundstück überschritten wird.

Der Bebauungsplan verfolgt vielfältige innovative Ansätze, wie die beschriebene Schaffung von vier begrünten Wohninnenhöfen als halböffentliche bzw. private Grünflächen sowie öffentlichen Freiflächen für die Bewohner und die Etablierung eines autofreien Quartiers mit der Beispielbarkeit der Quartiersinnenbereiche. Mit den begrünten Tiefgaragen unter den Wohngebietsflächen sind keine Autostellplätze im Freiraum und die Bebauung wird lockerer. Die Bebauung berücksichtigt die empfohlenen Lärmschutz- und das Stadtklima schonenden Vorgaben. Auch durch weitere Auflagen zur Gestaltung der Gebäude und Freiflächen ist die zu erwartende Wohnqualität auf ein hohes Maß gehoben, die eine vom RPS/RegFNP 2010 abweichende höhere Siedlungsdichte rechtfertigt.

Außerdem fügt sich der mit seiner relativ hohen Siedlungsdichte geplante Bebauungsplan in das städtebauliche Umfeld und die ortstypische Struktur ein und befindet sich außerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets. Das Vorhabengrundstück ist durch die Lage in der Stadt prädestiniert für diese beispielhafte städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zur Schaffung von neuen Wohnbauflächen in Rüsselsheim.

Rüsselsheim am Main vorgesehen war. Über die Jahre hat sich dort eine verbuschte Ruderalvegetation mit jungem Baumbestand entwickelt, die durch wild abgelagerten Unrat verschmutzt ist.

II.2 Darstellungen des Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

Der RPS/RegFNP 2010 besteht aus mehreren Dokumenten, für den vorliegenden Zielabweichungsantrag ist neben dem Textteil des Regionalplan Südhessen insbesondere die Hauptkarte mit dem Blatt 5 vom 31.12.2021 relevant.

Das Vorhabengrundstück liegt dort nicht im Siedlungsbeschränkungsgebiet, anders als weite Teile des Stadtgebiets. Es ist als „Grünfläche - mit Symbol Sportplatz“ dargestellt. Gemäß dem Ziel Z3.4.1-3 des RPS/RegFNP 2010 stellt die dargestellte Grünfläche zugleich das „Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung“ dar. Somit kann innerhalb dieses Vorranggebiets die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbau-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen stattfinden.

II.3 Siedlungsbeschränkung und Auswirkung auf die Wohnentwicklung

Weite Teile des Stadtgebiets von Rüsselsheim am Main sind vom Siedlungsbeschränkungsgebiet für den Flughafen Frankfurt Main betroffen. Für Wohnbauflächen bedeutet das, dass innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets weitere Neuausweisungen nicht oder nur eingeschränkt möglich sind. Diese Festlegung dient dem vorbeugenden Schutz vor Fluglärm und hat zur Folge, dass das theoretisch mögliche Wohnbauflächenpotenzial der hiervon betroffenen Städte und Gemeinden verringert ist. Eine Kompensation für die wegfallenden Flächen soll auf regionaler Ebene möglich sein. Eine Kompensation „vor Ort“ kann somit im Stadtgebiet von Rüsselsheim am Main auf den Vorranggebietsflächen „Siedlung, Bestand und Planung“ erfolgen.

II.4 Bisherige Bebauungsplanung

Für den Parkplatz nördlich der Großsporthalle und die nördlich davon befindliche ruderalen und verbuschte Freifläche besteht aktuell durch den Bebauungsplan Nr. 62 „Dicker Busch II“ vom 12.08.77 Rechtskraft. Mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 149 wird der Bebauungsplan Nr. 62 „Dicker Busch II“ aufgehoben bzw. ersetzt.

Für den östlichen Teilbereich des Vorhabengrundstücks besteht aktuell kein rechtsgültiger Bebauungsplan.

III. Beschreibung des Vorhabens

III.1 Ergebnisse des Städtebaulichen Wettbewerbs

Als maßgebende Grundlage des Bebauungsplans Nr. 149 „Quartier am Ostpark“ dient der aus dem städtebaulichen Wettbewerb zur Entwicklung des Quartiers am Ostpark hervorgegangene Siegerentwurf der Arbeitsgemeinschaft A-Z Architekten BDA und DLA Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Bittkau – Bartfelder - PartGmbH aus Wiesbaden vom 19. Januar 2018.

Zentrale Grundidee ist es, auf dem innerstädtischen unbebauten Areal ein für unterschiedliche Bevölkerungs- und Altersgruppen zeitgemäßes, lebendiges und klimafreundliches Quartier mit dem Schwerpunkt Wohnen zu entwickeln. Bestehend aus insgesamt vier Teilquartieren (WA-1, WA-2, WA-3, WA-4) soll der Bau vielfältiger Wohnungstypen für ausgewogene, sozial-stabile Wohnverhältnisse sorgen. Die autofreie Ausgestaltung der Freiflächen der Quartiersinnenbereiche erzeugt zusätzlich eine deutliche Stärkung des Wohnwertes. Private, halb-öffentliche und öffentliche Freiflächen können dadurch großzügiger ausgebildet und mit einem großvolumigen Anteil an klimatisch wirksamen Baum- und Grünflächenanteilen ausgestattet werden. Der Außenraum wird durch verschiedene Typologien, klare Raumkanten, einer eindeutigen Wegeführung und variierender Begrünung geprägt.

IV. Planerische Vorgaben / Erforderlichkeit der Abweichung

Die Stadt Rüsselsheim am Main beabsichtigt, als Stadt mit steigendem Bevölkerungszuwachs und stetig anwachsender Attraktivität als Wohn- und Arbeitsstandort inmitten des Rhein-Main-Gebiets, der erhöhten Nachfrage an Wohnraum entgegenzukommen.

Die Entscheidung zur Weiterentwicklung des Standortes des Vorhabengrundstücks wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 26. November 2015 mit dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 149 „Quartier am Ostpark“ gefällt.

Der Bebauungsplan Nr. 149 „Quartier am Ostpark“ sieht die Errichtung von 440 WE vor und hat eine Größe von ca. 4,8 ha. Daraus resultiert ein Siedlungsdichtewert ca. 92 WE je ha.

V. Auseinandersetzung mit dem Ziel des Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 von dem abgewichen wird

Das betroffene Ziel Z3.4.1-9 zur Siedlungsdichte des RPS/RegFNP 2010 sagt aus, dass im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha einzuhalten sind. Die Stadt Rüsselsheim ist diesem Siedlungstyp zuzuordnen.

Das Grundstück der geplanten Wohnbebauung hat eine Größe von ca. 4,8 ha. Die Planung sieht die Errichtung von 440 WE vor. Bezogen auf die Größe des Baugrundstücks resultiert daraus ein Siedlungsdichtewert im Sinne der Zielvorgabe des RPS/RegFNP 2010 von ca. 92 WE je ha. Somit wird der obere Wert von 60 WE/ha Bruttowohnbauland rein rechnerisch bezogen auf das Baugrundstück überschritten.

VI. Voraussetzungen der Abweichung

Laut dem § 6 Abs. 2 ROG kann von den Zielen der Raumordnung abgewichen werden, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die Grundzüge der Planung für die Planungsregion Südhessen werden nicht berührt. Vielmehr erfüllt der Bebauungsplan Nr. 149 „Quartier am Ostpark“ die Grundzüge der Planung in einigen Punkten.

Die raumordnerische Vertretbarkeit ist gegeben, da sich das Vorhabengrundstück aufgrund der Lage für eine Innenentwicklung mit verdichteter Wohnbebauung anbietet, es sich durch den B-Plan in die ortstypische Struktur einfügt und die in der Nähe befindlichen unterschiedlichen Quartiere verbindet sowie außerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiet liegt.

Eine Abweichung von den Siedlungsdichtevorgaben des Z3.4.1-9 mit einer rechnerischen Siedlungsdichte von ca. 92 WE je ha ist daher raumordnerisch vertretbar.

VI.1 Zweckmäßigkeit der Abweichung und „Notwendigkeit“ aus Sicht der Stadt

Die generelle Erforderlichkeit einer hohen Siedlungsdichte ergibt sich u.a. durch die Notwendigkeit, aufgrund des steigenden Bevölkerungszuwachses in Rüsselsheim zusätzlichen Wohnraum insbesondere im Innenstadtrandbereich zu schaffen. Die Nachfrage von dringend benötigtem Wohnraum soll befriedet werden.

Durch stärkere Innenentwicklung in bereits anthropogen stark überprägten Bereichen wird dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Boden Folge geleistet.

VII. Zusammenfassende Beurteilung

Die Ausweisung des regionalplanerischen Ziels Z3.4.1-9 zur Siedlungsdichtevorgabe ist auf der Ebene der Regionalplanung sinnvoll, verliert aber im vorliegenden Fall auf bauleitplanerischer Ebene seine Rechtfertigung.

Der bereits entwickelte Bebauungsplan Nr. 149 „Quartier am Ostpark“ sieht vor durch innovative Ansätze dringend benötigten Wohnraum zu entwickeln, der trotz einer hohen Siedlungsdichte qualitativ hochwertiges Wohnen ermöglicht. Die hauptsächlich unterirdischen Stellplätze, die hohe Begrünung der autofrei ausgestalteten Freiräume, die Beachtung und Einhaltung von klimatischen, energetischen und ökologischen Anforderungen eines zukünftigen Wohnquartiers und die Lage des Vorhabengrundstücks in der Stadt sind dabei die maßgebenden Faktoren.

Die zentrale Lage Rüsselsheims am Main im Verdichtungsraum Rhein-Main ist beliebt und die Bevölkerungsentwicklung mit der einhergehenden Nachfrage nach Wohnraum steigt.

Rüsselsheim am Main ist stark betroffen vom Siedlungsbeschränkungsgebiet für den Flughafen Frankfurt Main betroffen und somit ist das Wohnbauflächenpotenzial der Stadt verringert. In weiten Teilen des Stadtgebiets sind deshalb keine Erhöhungen der Siedlungsdichte möglich. Das Vorhabengrundstück liegt nicht im Siedlungsbeschränkungsgebiet und bietet sich damit an die verlorengehenden Wohnbauflächenpotenziale zu kompensieren.

Im städtebaulichen Umfeld bildet das Vorhabengrundstück zurzeit eine Lücke zwischen hoher Wohnbebauung mit hoher Siedlungsdichte und niedriger Wohnbebauung mit niedriger Dichte. Der Bebauungsplan Nr. 149 „Quartier am Ostpark“ wird die Lücke schließen und durch die vorgesehene Abstufung der Gebäudehöhen einen sanften Übergang schaffen und sich so in das städtebauliche Umfeld einfügen.

Unter Berücksichtigung der Ausgangssituation und der innovativen Ansätze des Bebauungsplans ist das regionalplanerische Ziel (Z3.4.1-9) zu den Siedlungsdichtevorgaben im vorliegenden Fall als nicht vollständig ausgewogen zu bezeichnen.

Deshalb beantragt die Stadt Rüsselsheim am Main mit der hier vorgelegten Antragsunterlage eine Abweichung von den Zielen der Landes- und Regionalplanung bei dem Bebauungsplan Nr. 149 „Quartier am Ostpark“ zuzulassen, um die Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum zu ermöglichen.



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

**Nr.: X / 39.1
09. Juni 2022**

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

08. Juli 2022 - Haupt- und Planungsausschuss

15. Juli 2022 - Regionalversammlung Südhessen

Antrag der Stadt Rüsselsheim auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 149 „Quartier am Ostpark“

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 8 Abs. 1 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) entscheidet die Regionalversammlung über Zielabweichungen nach § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz. Für Ihre Entscheidung gemäß § 8 Abs. 1 HLPG lege ich Ihnen nach Durchführung des Abweichungsverfahrens als obere Landesplanungsbehörde folgenden Beschlussvorschlag aus fachlicher Sicht vor und bitte um Ihre Entscheidung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin

**Antrag der Stadt Rüsselsheim
auf Zulassung einer Abweichung von dem Ziel der
Raumordnung Z 3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen /
Regionalen Flächennutzungsplans 2010
betreffend die maximal zulässige Siedlungsdichte**

**aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 149 Quartier am Ost-
park in Rüsselsheim am Main**

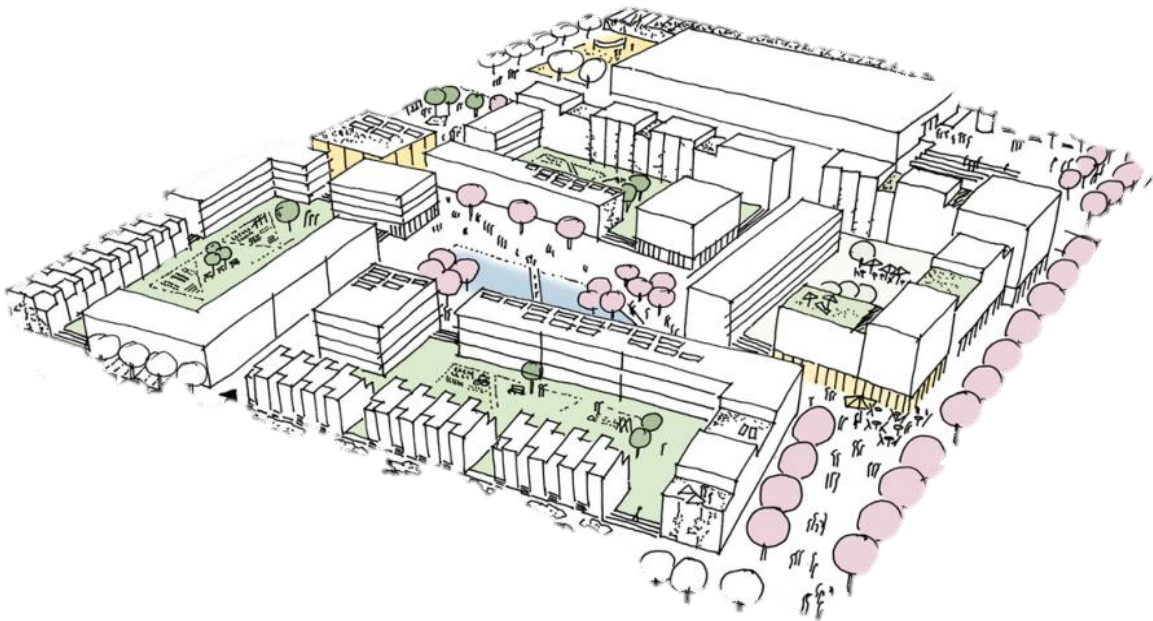


Abbildung 1: Entwicklung des Quartiers am Ostpark: Ausschnitt aus Siegerentwurf der Arbeitsgemeinschaft A-Z Architekten BDA + DLA LandschaftsArchitekten - Stadtplaner Bittkau-Bartfelder, beide Wiesbaden, 2018

Antrag der Stadt Rüsselsheim auf Zielabweichung von Zielen des Regionalplans Süd Hessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 149 Quartier am Ostpark in Rüsselsheim am Main

Entscheidung

Die Abweichung von Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplans Süd Hessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wird auf der Grundlage des Antrags der Stadt Rüsselsheim vom 11. April 2022 sowie der als Anlage beigefügten Plankarte, die Bestandteil dieser Entscheidung ist, zugelassen.

Inhaltsverzeichnis

A.	Einleitung	5
B.	Sachverhalt und Antragsbegründung	6
I.	Ausgangssituation/Veranlassung	6
1.	Lage und Zentralität der Stadt Rüsselsheim am Main	6
a)	Lage im Großraum	6
b)	Lage des Plangebiets in der Stadt	7
2.	Darstellungen des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010	11
3.	Siedlungsbeschränkung und Auswirkung auf die Wohnentwicklung	12
4.	Bisherige Bebauungsplanung / Nutzung	13
II.	Beschreibung der städtebaulichen Planung	14
1.	Ergebnisse des Städtebaulichen Wettbewerbs	14
2.	Planerische Vorgaben / Begründung der Planung	18
C.	Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden	20
I.	Regierungspräsidium Darmstadt	20
II.	Regionalverband FrankfurtRheinMain	20
III.	Kreisausschüsse der Landkreises Darmstadt- Dieburg und Groß-Gerau	20
IV.	Weitere Beteiligte	20
D.	Rechtliche Würdigung	21
I.	Erforderlichkeit der Abweichung	21
II.	Voraussetzungen für die Zulassung der Abweichung liegen vor.....	21
1.	Grundzüge der Planung nicht berührt	21
2.	Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten	23
3.	Ausübung planerischen Ermessens	23
E.	Hinweis	25
F.	Fläche für die die Abweichung zugelassen wird	26

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklung des Quartiers am Ostpark: Ausschnitt aus Siegerentwurf der Arbeitsgemeinschaft A-Z Architekten BDA + DLA LandschaftsArchitekten - Stadtplaner Bittkau-Bartfelder, beide Wiesbaden, 2018	1
Abbildung 2:	Lage Rüsselheims am Main (rot eingekreist) im Verdichtungsraum anhand einer Übersichtskarte.....	6
Abbildung 3:	Rüsselsheim am Main (rot eingekreist) als MZ mit Teilfunktion eines OZ	7
Abbildung 4:	Lage des Vorhabengrundstücks (rot eingekreist) in der Stadt	8
Abbildung 5:	Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 149 „Quartier am Ostpark“	9
Abbildung 6:	Ausschnitt aus der Hauptkarte des RPS/RegFNP 2010 mit dem Vorhabengrundstück (rot	11
Abbildung 7:	Vorhabengrundstück (weiße Linie) in der Nahansicht der Hauptkarte des RPS/RegFNP 2010.....	12
Abbildung 8:	Bebauungsplan „Dicker Busch II“ mit dem Geltungsbereich / Vorhabengrundstück (rot) des Bebauungsplans Nr. 149 „Quartier am Ostpark“	14
Abbildung 9:	Ausschnitte aus den Wettbewerbsplänen	15
Abbildung 10:	Ausschnitt aus 1. Preis Wettbewerbsentwurf "Quartier am Ostpark" (Lageplan) - AZ Architekten + DLA Landschaftsarchitekten +Stadtplaner, beide Wiesbaden, 2018	16

A. Einleitung

Die Stadt Rüsselsheim am Main beantragt eine Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zuzulassen, um dringend benötigten Wohnraum zu entwickeln.

Der hier gestellte Antrag auf Abweichung von den Zielen der Raumordnung verfolgt die erklärte städtische Absicht, für das künftige „Quartier am Ostpark“, die im Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs entwickelten innovativen Planungsansätze für zukunftsorientiertes nachhaltiges Wohnen zu realisieren.

Der prämierte Entwurf sieht die Errichtung von insgesamt 440 Wohneinheiten vor. Der Bebauungsplan Nr. 149 „Quartier am Ostpark“ hat eine Gesamtflächengröße von ca. 4,8 ha. Daraus resultiert ein Siedlungsdichtewert von rund 92 Wohneinheiten je Hektar, welcher den Dichtevorgaben des Ziels Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplans 2010 widerspricht.

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 führt in Ziel Z3.4.1-9 aus, dass im Rahmen der Bauleitplanung für den hier aktuell vorliegenden Siedlungstyp in Rüsselheim am Main (im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltestellen) die Siedlungsdichtevorgabe, von 45 bis 60 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbauland einzuhalten ist, womit der obere Wert deutlich überschritten wird.

In Kapitel B. werden die Lage der Stadt Rüsselsheim sowie die konkrete Planung anhand des Siegerentwurfs beschrieben. In Kapitel C. werden die Stellungnahmen der beteiligten Gebietskörperschaften und Fachbehörden wiedergegeben.

In Kapitel D wird dargelegt, dass und warum die Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung vorliegen, und dass die Zulassung der Abweichung auch zweckmäßig ist.

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

I. Ausgangssituation/Veranlassung

1. Lage und Zentralität der Stadt Rüsselsheim am Main

a) Lage im Großraum

Rüsselsheim am Main ist mit rund 65.000 Einwohnerinnen und Einwohnern ein Teil der Metropolregion Rhein-Main und bildet als eine der sieben Sonderstatusstädte in Hessen das geografische Zentrum zwischen den Oberzentren Darmstadt, Frankfurt am Main, Wiesbaden und Mainz (siehe Abbildung 2). Im Jahre 2016 überstieg die Geburtenrate erstmals wieder die Sterberate.

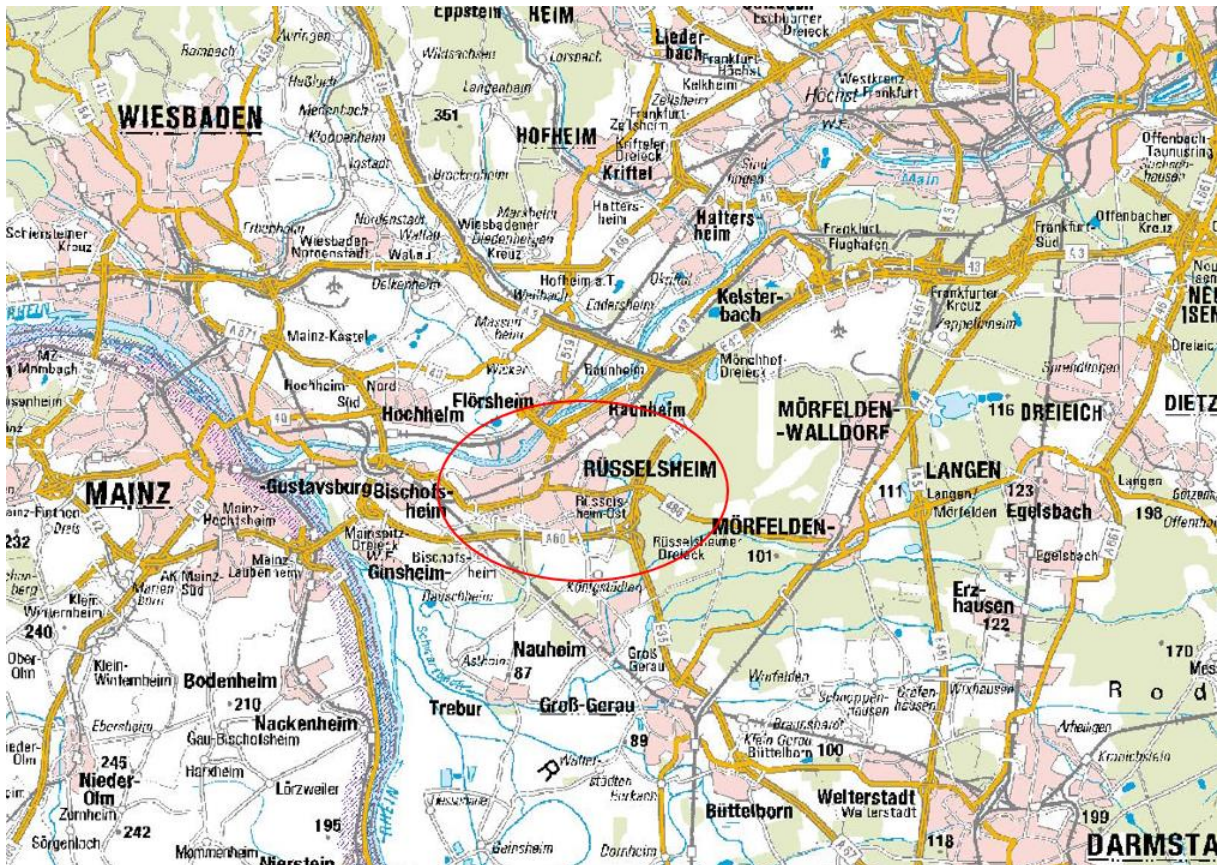


Abbildung 2: Lage Rüsselsheims am Main (rot eingekreist) im Verdichtungsraum anhand einer Übersichtskarte

Durch die zentrale Lage ist Rüsselsheim am Main überregional an die Bundesautobahnen BAB67, BAB60, BAB61 sowie auf der Schiene durch die S-Bahnlinien S8 und S9 und durch mehrere Regionalverkehrszüge regional und überregional angebunden.

Im Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 sind diese Verkehrsachsen als Regionalachsen und überörtliche Nahverkehrs- und Siedlungsachsen dargestellt, die nach Westen in Richtung Wiesbaden/Mainz, nach Nordosten in Richtung Frankfurt am Main und nach Südosten in Richtung Darmstadt führen.

Als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrum (siehe Abbildung 3) verfügt die Stadt über regionale Bedeutung und Ausstattung mit oberzentralen Funktionen in Teilbereichen. Mittelzentren haben eine wichtige Funktion als Standorte für die Siedlungsentwicklung im Wohn- und gewerblichen Bereich.

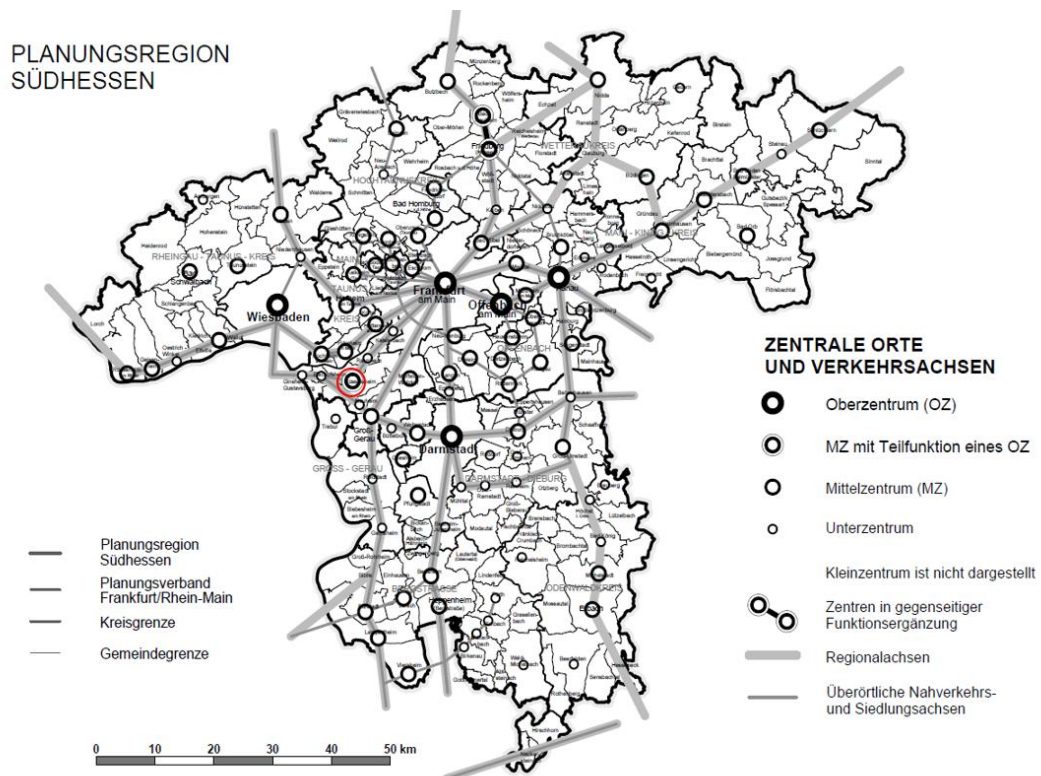


Abbildung 3: Rüsselsheim am Main (rot eingekreist) als MZ mit Teilfunktion eines OZ

b) Lage des Plangebiets in der Stadt

Das Plangebiet liegt an der südöstlichen Grenze zum inneren Stadtbereich von Rüsselsheim am Main auf Höhe des Kreuzungsbereichs Kurt-Schumacher-Ring / Evreuxring und Adam-Opel-Straße in fußläufiger Nähe zum westlich gelegenen Ostpark. Innenstadtbereich und Bahnhof liegen beide rund 2 km entfernt. Weiter südlich besteht die Anbindung an die Bundesautobahn BAB60 (Anschlussstelle Rüsselsheim-Königsstätten) bzw. das überörtliche Straßennetz.

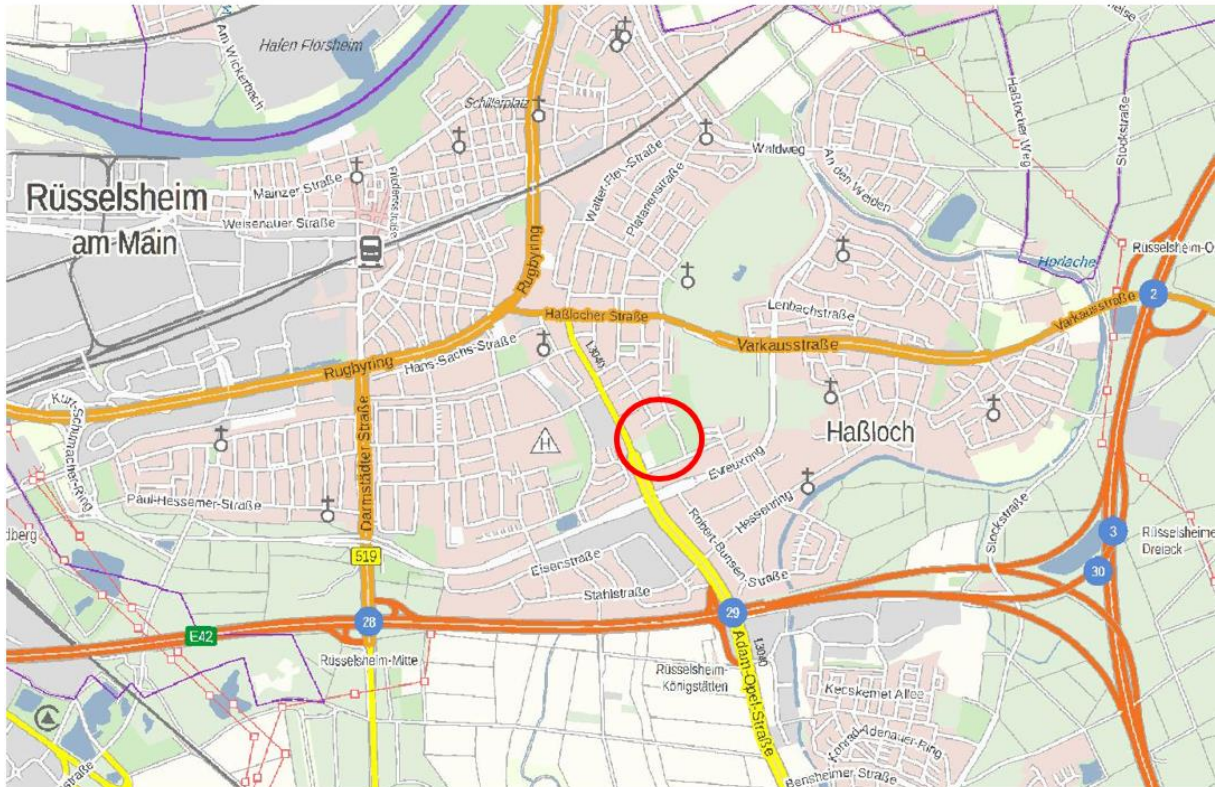


Abbildung 4: Lage des Vorhabengrundstücks (rot eingekreist) in der Stadt

Das Plangebiet liegt in der Nähe der großen städtischen Parkanlage „Ostpark“, der fußläufig innerhalb von wenigen Minuten zu erreichen ist. Das vielseitig nutzbare Angebot des mit über 60 Hektar größten Parks der Stadt liegt wie ein Grüngürtel zwischen dem inneren Stadtbereich und dem Stadtteil Haßloch. Der Park ist laut Antragstellerin gerade für junge Familien mit Kindern, aber auch für alle Altersklassen attraktiv. Durch die Nähe zum Vorhabengrundstück ist die Parkanlage gleichzeitig namensgebend für den Bebauungsplan.

Das Plangebiet selbst stellt eine unbebaute, zum Teil versiegelte Freifläche inmitten einer nahezu geschlossenen Siedlungsbebauung dar. In der näheren Umgebung finden sich das Einkaufszentrum Dicker Busch, das GPR-Klinikum, der Campus „Am Brückenweg“ der Hochschule RheinMain sowie eine Kleingartensiedlung. In Richtung Süden liegen die Sport- und Bildungseinrichtungen Großsporthalle Rüsselsheim und Immanuel-Kant-Schule.

Die Adam-Opel-Straße bildet eine der Nord-Süd-Achsen der Stadt und grenzt unmittelbar an den westlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Parallel zur Adam-Opel-Straße verläuft die Georg-Jung-Straße, welche die östliche Grenze des Planbereichs bildet.

Die Wohnbebauung im Norden mit den Grundstücken entlang der Dr.-Ludwig-Opel-Straße und an der Max-von-Laue-Straße im Süden bzw. das Grundstück der Großsporthalle grenzen den Planbereich nach Norden bzw. nach Süden hin ab.

Das Vorhabengrundstück ist durch die bestehende Straßeninfrastruktur Adam-Opel-Straße, Max-von-Laue-Straße und Georg-Jung-Straße vollumfänglich erschlossen. Die Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz wird mit bis zu vier Buslinien über die in fußläufiger Nähe rund 300 m entfernte Haltestelle Teufelsstraße direkt an der Adam-Opel-Straße bzw. die in rund 150 m Entfernung liegende Haltestelle an der Immanuel-Kant-Schule am Evreuxring abgedeckt. Der Innenstadtbereich (Friedensplatz) kann innerhalb von sieben Minuten, der Marktplatz in neun Minuten und der Bahnhof in zwölf Minuten Fahrzeit erreicht werden.



Abbildung 5: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 149 „Quartier am Ostpark“

Aufgrund seiner zentralen Lage am südlichen Stadteingang nimmt der Planbereich laut Antragstellerin eine städtebauliche Schlüssellage ein. An das bisher unbebaute Plangebiet grenzen unterschiedliche Siedlungstypologien an, wie die Großsporthalle Rüsselsheim im Süden, Großwohnsiedlung im Westen und Süden, Einzelhausbebauung im Norden und Sportplatzanlagen im Osten.

Auf dem benachbarten, südlichen Grundstück nimmt die Großsporthalle Rüsselsheim mit umgebenden Parkplatzflächen auf rund 5.600 m² bebauter Fläche die gesamte Breite des Planbereichs ein.

Die Antragstellerin führt aus, dass das sehr flach gehaltene Satteldach und der niedrigere abgestufte Vorbau mit Flachdach die rund 12 m hohe Halle weniger massiv wirken lassen. Durch die umgebenden Parkplatzflächen bilde das Hallengebäude eine Art Insellage auf dem Grundstück und ließe im Bereich der Adam-Opel-Straße / Max-von-Laue-Straße bzw. Adam-Opel-Straße / Evreuxring eine städtebauliche bzw. stadtraumordnende Raumkante vermissen.

Westlich des Vorhabengrundstücks entlang der Adam-Opel-Straße schließt sich die Wohnsiedlung „Im Hasengrund“ an. Die rund acht- bis zwölfgeschossigen Wohnhäuser sind als typische 70er- Jahre- Bauten zu beschreiben und stehen etwas zurückversetzt zur Straße. Hierdurch wirken die Gebäude, so die Antragstellerin, weniger dominant im Stadtbild, haben dadurch aber kaum Bindung zur Adam-Opel-Straße und den daran angrenzenden Stadtraum.

Nördlich des Planungsgebiets, zwischen der Haßlocher Straße und der Robert-Bosch-Straße, schließen sich Einzel- und Mehrfamilienhäuser mit Gartengrundstücken an. Diese bilden die Peripherie der Rüsselsheimer innenstadtnahen zusammenhängenden Einzelhausbebauung. Die Grundstücke sind in der Regel mit maximal zweigeschossigen freistehenden Gebäuden mit typischem Satteldach bebaut. Das Plangebiet liegt dabei genau im Übergangsbereich zwischen der anstehenden Einzelhausbebauung im Norden und den großmaßstäblicheren Bauten im Süden des Stadtgebietes.

Östlich der Parkplatzflächen entlang der Georg-Jung-Straße liegt das Vereinsgelände des DJK SG Eintracht Rüsselsheim e.V. mit Großspielfeld und Vereinsheimgebäude, bevor sich dann der für den Bebauungsplan namensgebende Ostpark anschließt. Das Sportgelände wird durch einen mit mittelgroßen Bäumen bewachsenen aufgeschütteten Damm jedoch vollständig zur Max-von-Laue-Straße bzw. zum anliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplans abgeschirmt und bekommt damit keinerlei Bezug zum Stadtraum. In der näheren Umgebung schließen sich noch die maximal zweigeschossigen Flachdachbauten der Immanuel-Kant-Schule an, die als typische Funktionsgebäude zu beschreiben sind.

Die Antragstellerin führt weiter aus, dass die Großsporthalle und die gegenüberliegende Großwohnraumsiedlung im Süden bzw. Westen (Hasengrund bzw. Robert-Bunsen-Straße) des Plangebiets konträr zu den umgebenden Siedlungsflächen mit Einzelhausbebauung stehen.

Insgesamt ergäbe sich kein einheitliches Stadtbild, welches durch bestimmte Baustile und Baukörper geprägt werde.

2. Darstellungen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Im Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 ist das Plangebiet als „Grünfläche - mit Symbol Sportplatz“ dargestellt. Im Geltungsbereich des Regionalverbandes stellt die Darstellung von Grünflächen zugleich das Vorranggebiet Siedlung dar (Ziel Z3.4.1-3). Somit kann innerhalb dieses Vorranggebiets Siedlung die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbau-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen stattfinden.

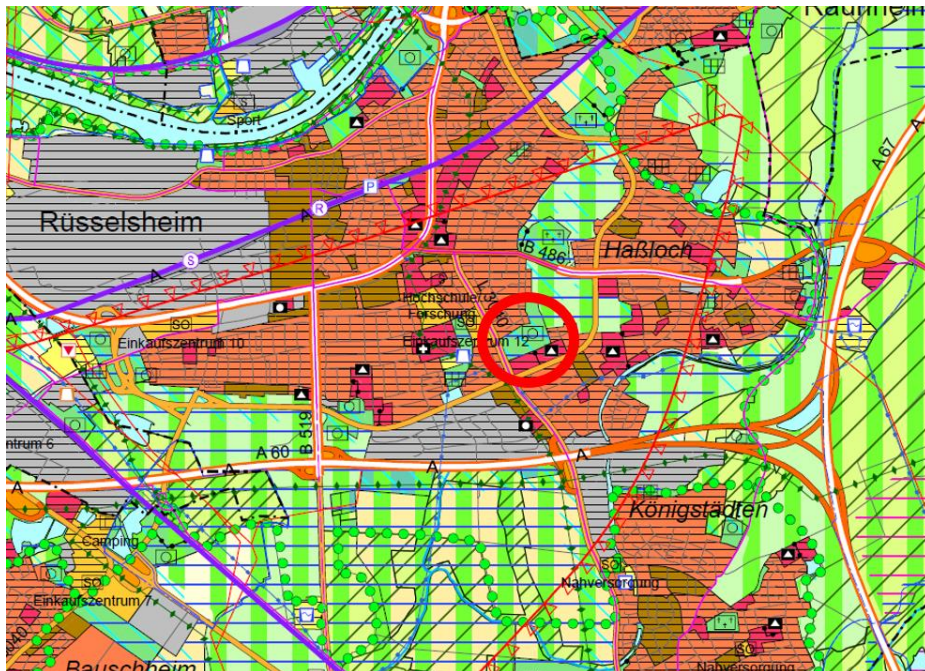
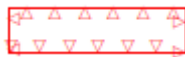


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Hauptkarte des RPS/RegFNP 2010 mit dem Vorbahng-rundstück (rot)

Das Plangebiet liegt - anders als weite Teile des Stadtgebiets – nicht im Siedlungsbeschränkungsgebiet



Die Fläche wird überlagert von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion (hellblaue Schraffur) sowie von einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (dunkelblaue Schraffur).

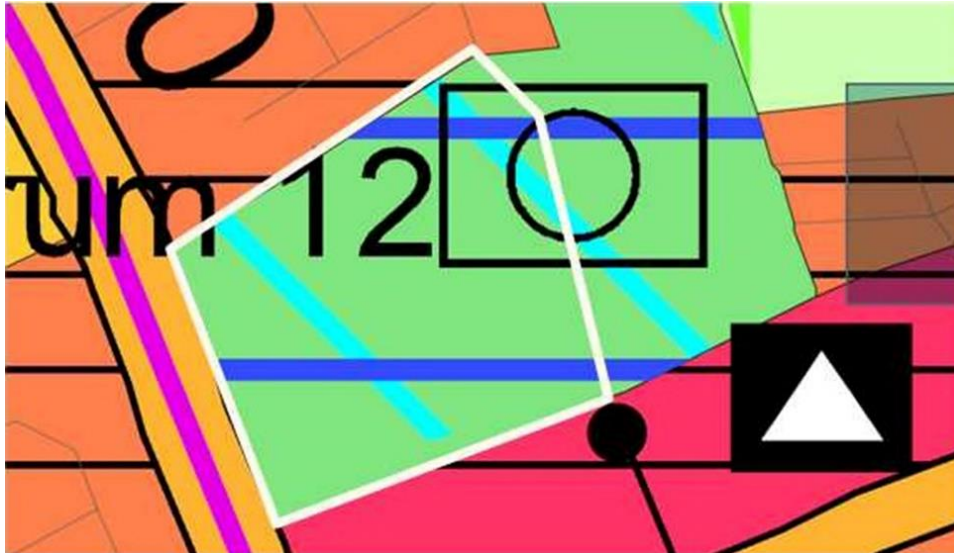


Abbildung 7: Vorhabengrundstück (weiße Linie) in der Nahansicht der Hauptkarte des RPS/RegFNP 2010

Das vielerorts in der Planungsregion Südhessen ausgerufene qualitative und quantitative Ziel für den Grundwasserschutz gilt auch für das Vorhabengrundstück. Der Schutz des Grundwassers hat in diesen Gebieten einen besonderen Stellenwert, wenn bei „Planungen und Vorhaben, von einer grundwassergefährdenden Wirkung“ ausgegangen werden muss. Bei der beabsichtigten Entwicklung eines Wohnquartiers an diesem Standort sei in Rüsselsheim am Main laut Antragstellerin davon nicht auszugehen.

3. Siedlungsbeschränkung und Auswirkung auf die Wohnentwicklung

Wie in Abbildung 6 zu sehen, sind weite Teile des Stadtgebiets von Rüsselsheim am Main vom Siedlungsbeschränkungsgebiet für den Flughafen Frankfurt/Main betroffen. Innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Rahmen der Bauleitplanung nicht oder nur eingeschränkt zulässig (Z3.4.4-1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans) Diese Festlegung dient dem vorbeugenden Schutz vor Fluglärm und hat zur Folge, dass das theoretisch mögliche Wohnbauflächenpotenzial der hiervon betroffenen Städte und Gemeinden verringert ist.

4. Bisherige Bebauungsplanung / Nutzung

Der östliche Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans besteht aus zwei Großspielfeldern aus Kunstrasen samt Zuwegungen. Diese Großspielfelder wurden ehemals vom Verein SC Opel 06 Rüsselsheim genutzt. Mittlerweile ist der Verein jedoch umgezogen und nutzt andere Spielfelder, welche den modernen Anforderungen besser entsprechen.

Die beiden Spielfelder sind derzeit eingezäunt und von Bäumen und Büschen eingefasst. Offene Stellen in den Zäunen werden laut Antragstellerin, von Fußgängern zum Durchqueren des Gebiets oder zum Ausführen von Hunden genutzt. Die Beläge der Kunstrasen seien löchrig und stark verschlissen. Das ehemalige Vereinsgelände stelle sich damit mittlerweile als recht verwilderte Brachfläche dar.

Im Westen des Vorhabengrundstücks liegt eine temporär durch die Großsporthalle und als LKW-Parkplatz genutzte Parkplatzfläche. Oberhalb (nördlich) dieses Parkplatzes schließt sich ein über einen längeren Zeitraum ungenutztes Baugrundstück mit vorhandenem Baurecht an, das ehemals als Standort für das Hallenbad der Stadt Rüsselsheim am Main vorgesehen war. Über die Jahre habe sich dort eine verbuschte Ruderalvegetation mit jungem Baumbestand entwickelt, die durch wild abgelagerten Unrat verschmutzt ist.

Für den Parkplatz nördlich der Großsporthalle und die nördlich davon befindliche ruderal- und verbuschte Freifläche besteht aktuell durch den Bebauungsplan Nr. 62 „Dicker Busch II“ vom 12. August 1977 Rechtskraft (siehe Abbildung 8).

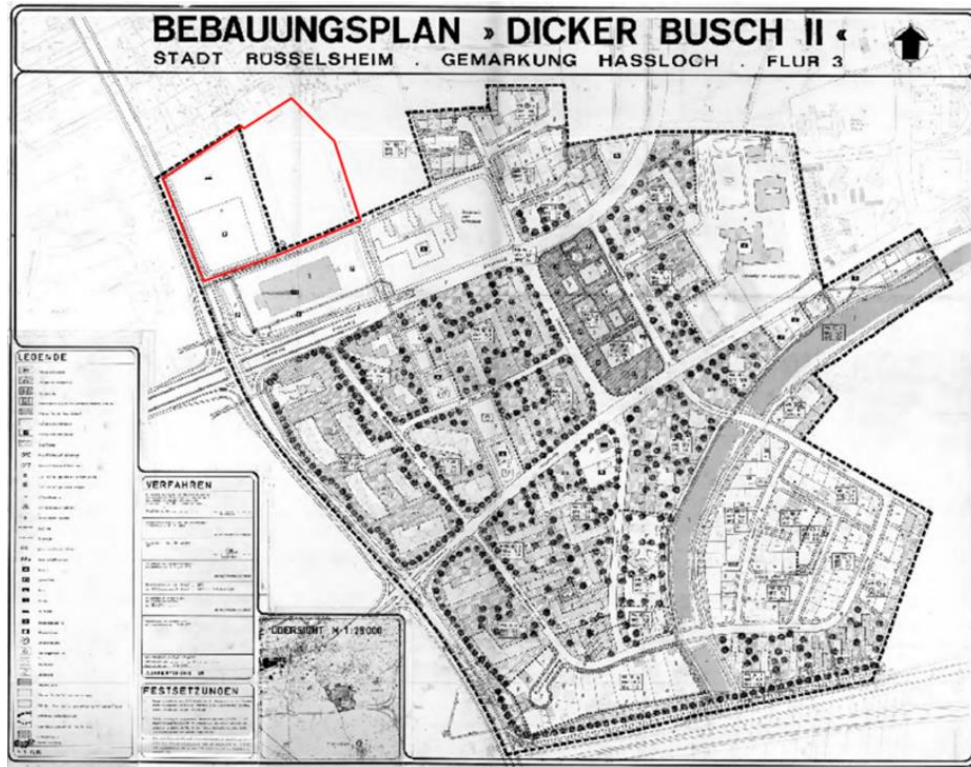


Abbildung 8: Bebauungsplan „Dicker Busch II“ mit dem Geltungsbereich / Vorhabengrundstück (rot) des Bebauungsplans Nr. 149 „Quartier am Ostpark“

Mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 149 wird der Bebauungsplan Nr. 62 „Dicker Busch II“ aufgehoben bzw. ersetzt. Für den östlichen Teilbereich des Vorhabengrundstücks besteht aktuell kein rechtsgültiger Bebauungsplan.

II. Beschreibung der städtebaulichen Planung

1. Ergebnisse des Städtebaulichen Wettbewerbs

Als maßgebende Grundlage des Bebauungsplans Nr. 149 „Quartier am Ostpark“ dient der aus dem städtebaulichen Wettbewerb zur Entwicklung des Quartiers am Ostpark hervorgegangene Siegerentwurf der Arbeitsgemeinschaft A-Z Architekten BDA und DLA Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Bittkau – Bartfelder - PartGmbH aus Wiesbaden vom 19. Januar 2018.

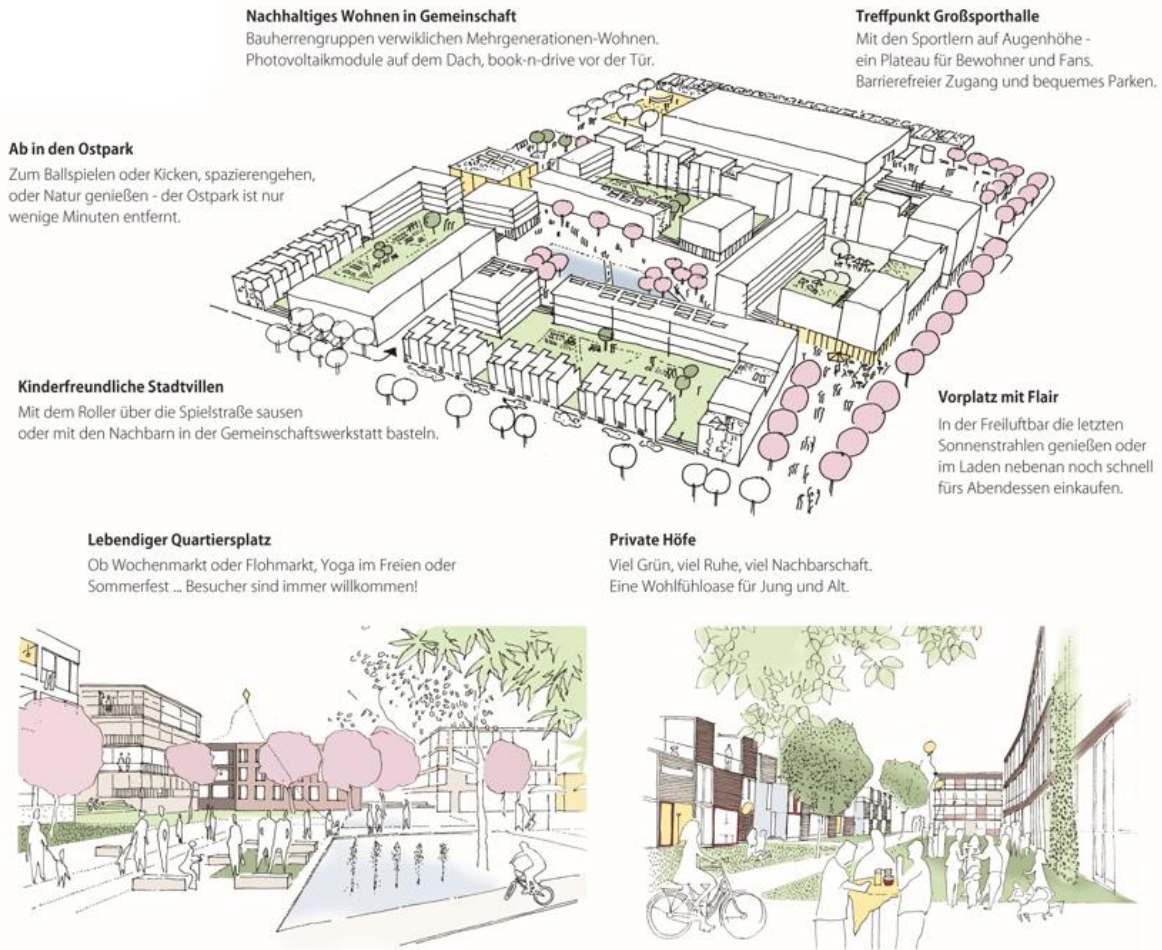


Abbildung 9: Ausschnitte aus den Wettbewerbsplänen

Zentrale Grundidee ist es, auf dem innerstädtischen unbebauten Areal ein für unterschiedliche Bevölkerungs- und Altersgruppen zeitgemäßes, lebendiges und klimafreundliches Quartier mit dem Schwerpunkt Wohnen zu entwickeln. Bestehend aus insgesamt vier Teilquartieren (WA-1, WA-2, WA-3, WA-4) soll der Bau vielfältiger Wohnungstypen für ausgewogene, sozial-stabile Wohnverhältnisse sorgen. Die autofreie Ausgestaltung der Freiflächen der Quartiersinnenbereiche erzeuge nach Auffassung der Stadt Rüsselsheim am Main zusätzlich eine deutliche Stärkung des Wohnwertes. Private, halb-öffentliche und öffentliche Freiflächen könnten dadurch großzügiger ausgebildet und mit einem großvolumigen Anteil an klimatisch wirksamen Baum- und Grünflächenanteilen ausgestattet werden. Der Außenraum werde durch verschiedene Typologien, klare Raumkanten, einer eindeutigen Wegeführung und variierender Begrünung geprägt.

Die Möglichkeit der Etablierung von gewerblichen Flächen wird für Teile des Quartiers zugelassen. Läden des täglichen Bedarfs bzw. Flächen für quartiersbezogene Nutzungen könnten das Angebot an sozialer und kultureller Infrastruktur ergänzen. Zusätzlich ist im südöstlichen Teil des Plangebiets (Georg-Jung-Straße/Max-von-Laue-Straße) zur Versorgung der sozialen Infrastruktur eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ vorgesehen.



Abbildung 10: Ausschnitt aus 1. Preis Wettbewerbsentwurf "Quartier am Ostpark" (Lageplan) - AZ Architekten + DLA Landschaftsarchitekten +Stadtplaner, beide Wiesbaden, 2018

Das geplante Quartier berücksichtige vorwiegend einen vielfältigen Mix unterschiedlicher Dichten und Wohnformen im Geschosswohnungsbau, so dass Ältere wie Jüngere, Menschen mit und ohne Familie, Menschen mit ganz unterschiedlichen Wohn- und Platzbedürfnissen angesprochen würden: Entlang der Adam-Opel-Straße befinden sich Gebäude mit bis zu sieben Geschossen, die die Urbanität des Gebietes und der umliegenden Bebauung aufnehmen. Im Hinblick auf die sich nach Norden und Osten anschließende Bestandsbebauung werden die Baukörper zunächst auf maximal vier bis fünf Geschosse abgesenkt, bis schließlich sogenannte reihenhausähnliche Stadtvillen mit zwei bis drei Geschossen ganz im Osten den Abschluss bilden.

Die bauliche Struktur des neu zu entwickelnden Quartiers lasse es zu, dass Genossenschaften oder Wohnungsbaugesellschaften den Bau von einzelnen Gebäuden oder Quartiersbereichen mit individuellen Wohn- und Gebäudeideen entwickeln könnten.

Im Einzelnen verfolge die Stadt Rüsselsheim am Main mit dem Bebauungsplan die folgenden städtebaulichen Ziele:

- Entwicklung von dringend benötigten, bedarfsgerechten und modernen Wohnraum mit einem vielfältigen Wohnungsangebot;
- Realisierung von gefördertem Wohnungsbau mit einem Mindestanteil von 25 %;
- Beachtung und Einhaltung von klimatischen, energetischen und ökologischen Anforderungen eines zukünftigen Wohnquartiers;
- Bau einer Kindertagesstätte (Kita) um den benötigten Bedarf an Betreuungsplätzen für das Quartier und die Umgebung abzudecken;
- Aufnahme von vorhandenen Wegebeziehungen bei gleichzeitiger Schaffung neuer Wegebeziehungen im Stadtgefüge und Bau eines Quartiersplatzes;
- Autofreie Ausgestaltung der öffentlichen und halb-öffentlichen Räume im Quartier;
- Neuanlage von vielfältigen und großvolumigen Grünstrukturen mit Einbindung bestehender Baumstandorte;
- Entwicklung von an die Umgebungsbebauung angepassten und abgestimmten Gebäudetypologien;
- Berücksichtigung von Lärmemissionen benachbarter Sportanlagen (Großsporthalle);
- Anpassung und Einbindung des Quartiers in die verkehrliche Bestandssituation der Gesamtstadt;
- Beachtung der wasserschutzrechtlichen Belange nach den Anforderungen des Wasserschutzgebiets III A;
- Beachtung artenschutzrechtlicher Belange unter Berücksichtigung von grünordnerischen Vorgaben.

2. Planerische Vorgaben / Begründung der Planung

Die Stadt Rüsselsheim am Main führt aus, dass sich die generelle Erforderlichkeit einer hohen Siedlungsdichte u.a. durch die Notwendigkeit, aufgrund des steigenden Bevölkerungszuwachses in Rüsselsheim am Main, zusätzlichen Wohnraum insbesondere im Innenstadtrandbereich zu schaffen, ergebe.

Durch die Weiterentwicklung des Plangebiets könne, so die Antragstellerin, im städtebaulichen Kontext die Lücke zwischen der Wohnbebauung im Norden und Westen, der Großsporthalle im Süden und dem östlich gelegenen Ostpark mit der Entwicklung eines nachhaltigen und lebendigen Wohnquartiers geschlossen und damit dem Erfordernis der Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum entsprochen werden.

Die Entscheidung zur Weiterentwicklung des Standortes des Plangebiets wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 26. November 2015 mit dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 149 „Quartier am Ostpark“ gefällt.

Der Bebauungsplan Nr. 149 „Quartier am Ostpark“ sieht als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB die Errichtung von 440 Wohneinheiten vor und hat eine Größe von ca. 4,8 ha. Daraus resultiert ein Siedlungsdichtewert ca. 92 Wohneinheiten je Hektar.

Die zentrale Lage des Grundstücks mit guter Infrastruktur und außerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets biete sich für eine Innenentwicklung mit verdichteter Wohnbebauung an. Durch die Umstrukturierung des Plangebiets erfolge ein Anschluss an die nördlich angrenzende lockere Wohnbebauung entlang der Dr.-Ludwig-Opel-Straße sowie an die Wohnnutzung im Bereich westlich der Adam-Opel-Straße.

Insgesamt zeichne sich der städtebauliche Entwurf durch eine sehr hohe Wohnqualität für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner aus, die u.a. durch eine die künftigen stadtklimatischen Verhältnisse berücksichtigende Quartiersgestaltung, eine intensive Begrünung der privaten und öffentlichen Freiflächen, eine Begrünung der Dach- und Fassadenflächen sowie eine KFZ (verkehrs-)freie Erschließung mit vollständiger Verlagerung des ruhenden Verkehrs unter den geplanten Gebäuden geprägt sei.

Die Ausweisung des regionalplanerischen Ziels Z3.4.1-9 zur Siedlungsdichtevorgabe sei zwar auf der Ebene der Regionalplanung sinnvoll, verliere aber im vorliegenden Fall auf bauleitplanerischer Ebene seine Rechtfertigung.

Der Bebauungsplan Nr. 149 „Quartier am Ostpark“ sehe vor, durch innovative Ansätze dringend benötigten Wohnraum zu entwickeln, der trotz einer hohen Siedlungsdichte qualitativ hochwertiges Wohnen ermögliche.

Die hauptsächlich unterirdischen Stellplätze, die hohe Begrünung der autofrei ausgestatteten Freiräume, die Beachtung und Einhaltung von klimatischen, energetischen und ökologischen Anforderungen eines zukünftigen Wohnquartiers und die Lage des Plangebiets in der Stadt seien dabei die maßgebenden Faktoren.

Rüsselsheim am Main sei stark vom Siedlungsbeschränkungsgebiet für den Flughafen Frankfurt Main betroffen und somit sei das Wohnbauflächenpotenzial der Stadt verringert. In weiten Teilen des Stadtgebiets seien deshalb keine Erhöhungen der Siedlungsdichte möglich. Das Plangebiet liege nicht im Siedlungsbeschränkungsgebiet und bietet sich damit an die verlorengehenden Wohnbauflächenpotenziale zu kompensieren.

Im städtebaulichen Umfeld bilde die Planfläche zurzeit eine Lücke zwischen hoher Wohnbebauung mit hoher Siedlungsdichte und niedriger Wohnbebauung mit niedriger Siedlungsdichte. Der Bebauungsplan Nr. 149 „Quartier am Ostpark“ werde die Lücke schließen und durch die vorgesehene Abstufung der Gebäudehöhen einen sanften Übergang schaffen und sich so in das städtebauliche Umfeld einfügen. Ein Ausbau der vorhandenen Infrastruktur hinsichtlich der verkehrlichen und medialen Erschließung sei nicht erforderlich.

C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden

Die Beteiligung der Gebietskörperschaften und der Fachbehörden wurde mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

I. Regierungspräsidium Darmstadt

Die beteiligten Fachdezernate des Regierungspräsidiums Darmstadt geben Hinweise für die nachfolgende Bauleitplanung. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit den Schutzgütern Grundwasser und Klima (Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung), der Sicherstellung der Trinkwasserversorgung (Dezernat IV/Da 41.2 – Wasserversorgung/Grundwasserschutz) sowie die Erforderlichkeit, mögliche Überschwemmungen im Falle eines Extremhochwassers gemäß § 78b WHG zu berücksichtigen.

II. Regionalverband FrankfurtRheinMain

Da die geplante Innenentwicklung an vorhandene Bebauung mit teilweise sehr intensiver Wohnnutzung anschließen, wird eine Überschreitung der Siedlungsdichtevorgaben im Rahmen der Bauleitplanung als vertretbar angesehen.

III. Kreisausschüsse der Landkreise Darmstadt- Dieburg und Groß-Gerau

Die beiden Landkreise erheben ebenfalls keinerlei Bedenken gegen die von der Stadt Rüsselsheim am Main beabsichtigte Überschreitung der Dichtewerte. Es erfolgen ebenfalls Hinweise für das nachfolgende Bauleitplanverfahren, insbesondere wird auf die zu berücksichtigende 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes – Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) – verwiesen.

IV. Weitere Beteiligte

Dezernat IV/DA 41.2 – Abwasser und Bodenschutz verweist auf die Stellungnahmen zum Bebauungsplan. In Bezug auf das Zielabweichungsverfahren werden keine weiteren Inhalte vorgetragen. Ebenso haben die Dezernate V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren) – und IV/Wi 44 - Bergaufsicht – keine Bedenken. Auch seitens Hessen Mobil, der Gemeinde Bischofsheim, Gemeinde Trebur bestehen keine Einwände. Die IHK Darmstadt Rhein Main Neckar begrüßt ausdrücklich die städtebauliche Weitsicht, dringend benötigten Wohnraum durch effiziente und innovative Flächennutzung zu schaffen.

D. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

Aufgrund der beabsichtigten Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird der Bebauungsplan Nr. 149 – Am Ostpark – nicht im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 angepasst sein. Dieses Ziel lautet:

„Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:

- *im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,*
- *in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,*
- *im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn- Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,*
- *im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.*

[...]“

II. Voraussetzungen für die Zulassung der Abweichung liegen vor

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Abweichung von Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 liegen vor. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt (dazu 1.). Die Zulassung der Abweichung ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar (dazu 2.). Die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens durch die Regionalversammlung Südhessen hat ergeben, dass die Zulassung der Abweichung schließlich auch zweckmäßig ist (dazu 3.).

1. Grundzüge der Planung nicht berührt

Die Zulassung der beantragten Abweichung berührt nicht die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG. Ob eine Abweichung die Grundzüge berührt oder von geringem Gewicht ist, beurteilt sich – wie im Fall des § 31 Abs. 2 BauGB – nach dem im Plan ausgedrückten planerischen Willen.

In Bezug auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass das „Grundgerüst“, also das dem Plan zugrundeliegende Planungskonzept in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichung muss also – soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch das planerische Wollen gedeckt sein.

Mit anderen Worten muss die Abweichung in dem Rahmen dessen liegen, was der Plangeber bei Kenntnis des Grundes der Abweichung gewollt hat oder gewollt hätte (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 16. Dezember 2010 – 4 C 8.10 – juris, RdNr. 26, mit weiteren Nachweisen).

Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 betrifft die sog. städtebaulichen Dichtewerte. Geregelt wird die Zahl der im Rahmen der Bauleitplanung höchstens zulässigen Wohneinheiten, jeweils bezogen auf einen Hektar Bruttowohnbauland. Der Sinn und Zweck des Ziels liegt darin, die in Bebauungsplänen zugelassenen Wohnbaudichten an die vorhandene Infrastruktur (Verkehr, Ver- und Entsorgung) anzupassen. Es sollen nicht zusätzlich Grund und Boden dadurch verbraucht und/oder zusätzlich Kosten dadurch verursacht werden, dass die vorhandene Infrastruktur ausgebaut oder gar neu hergestellt werden muss, weil die vorgesehene oder zugelassene Bebauung nicht an die Infrastruktur des Siedlungstyps angepasst ist, in dem der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt.

Hiervon strikt zu unterscheiden sind die sog. regionalplanerischen, im Grundsatz 3.2-3 (G) des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 in der Fassung der 3. Änderung, geändert durch Art. 1 Nr. 2 lit. a) der 5. Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hessen 2000 vom 16. Juli 2021 festgelegten Dichtewerte. Diese sagen aus, von welchen Dichtewerten die Träger der Regionalplanung bei der Festlegung des Wohnbauflächenbedarfs ausgehen sollen. Während sich die städtebaulichen Dichtewerte an die Kommunen wenden, gelten die regionalplanerischen Dichtewerte ausschließlich für die Träger der Regionalplanung im Rahmen der Aufstellung der Regionalpläne.

Es braucht vorliegend nicht entschieden zu werden, ob die Festlegung städtebaulicher Dichtewerte einen Grundzug der Planung darstellt. Selbst wenn, wäre dieser nicht berührt. Denn Die Stadt Rüsselsheim am Main hat dargelegt, dass keinerlei zusätzliche Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind.

Dass – worauf die obere Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt hinweist – die Versorgung des Baugebiets mit Trinkwasser im Rahmen des nachfolgenden Bauleitplanverfahrens noch sicherzustellen ist, steht dem nicht entgegen. Anders als Verkehrsanlagen sowie die Abwasserbeseitigung, hängt die Trinkwasserversorgung nicht vom städtebaulichen Dichtewert, sondern von der Zahl der – unabhängig von der Fläche (Bruttowohnbauland) - zu versorgenden Haushalten ab.

Vorliegend ist zudem zu berücksichtigen, dass sich die von der Stadt Rüsselsheim am Main beabsichtigte verdichtete Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Hinzu kommt, dass die Stadt Rüsselsheim am Main mit rund 65.000 Einwohnerinnen und Einwohnern zwar nach allgemeiner Definition (Städte > 100.000 Einwohnerinnen und Einwohnern) keine Großstadt ist. Nichts desto trotz weist die Stadt jedenfalls bereits heute ein „großstädtisches Gepräge“ auf. Letztlich kann im vorliegenden Fall eher davon gesprochen werden, dass die Grundzüge der Planung mit der vorliegenden Planung verwirklicht und nicht negativ berührt werden: Eine effiziente und gleichwohl gesunde Wohnverhältnisse berücksichtigende Planung wird innerstädtisch auf einem anthropogen vorgeprägten Areal verwirklicht.

2. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

Das Ziel des Antrags auf Zulassung einer Abweichung wäre vorliegend planbar, würde statt eines Abweichungsverfahrens ein Planänderungsverfahren durchgeführt. Die Zulassung der Abweichung ist mithin unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, da bei Aufstellung oder Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (2010) für den konkreten Einzelfall auch die Zulässigkeit höherer Dichtewerte bzw. die Anwendbarkeit großstädtischer Dichtewerte hätte festgelegt werden können.

3. Ausübung planerischen Ermessens

Die Zulassung der Abweichung ist auch zweckmäßig. Keine der beteiligten Fachbehörden hat Bedenken gegen die Zulassung der Abweichung geltend gemacht. Die Stadt hat die beabsichtigte Wohnbauentwicklung nicht einfach den Vorstellungen eines ausschließlich profitorientierten Investors überlassen, sondern einen städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt.

So gelingt es, flächensparend zu bauen, ohne Frei- und soziale Begegnungsräume zu vernachlässigen. Gleichzeitig wird ein großstädtisches Wohnquartier verwirklicht, das weitgehend von den Belastungen eines großstädtischen motorisierten Individualverkehrs entlastet ist. Der Entwurf ist nach Aussagen der Stadt Rüsselsheim am Main zudem so gestaltet, dass die Auswirkungen auf das Stadtklima möglichst geringgehalten werden. Damit ist auch der Tatsache Rechnung getragen, dass der Bebauungsplan ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen betrifft.

E. Hinweis

Gemäß § 8 Abs. 4 Satz 1 HLPG kann die Entscheidung der Regionalversammlung, eine Zielabweichung zuzulassen oder zu versagen, innerhalb von drei Monaten nach der Entscheidung der Regionalversammlung durch die obere Landesplanungsbehörde mit Zustimmung der obersten Landesplanungsbehörde ersetzt werden.

**RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.07/2-
2022/4**

Darmstadt, im Juni 2022

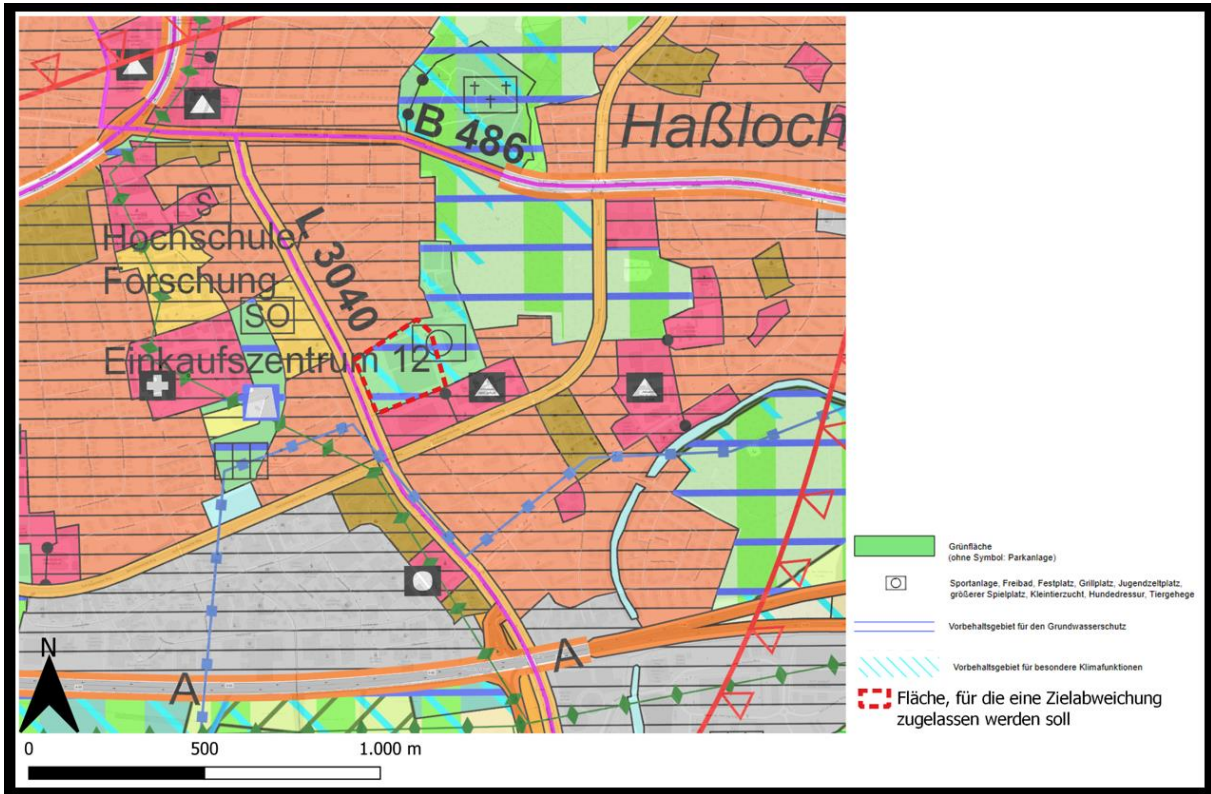
Barbara Heß

Telefon: 8930

Markus Langsdorf

Telefon: 5693

F. Fläche für die die Abweichung zugelassen wird





Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: X / 41
13. Mai 2022

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):
15. Juli 2022 - Regionalversammlung Südhessen

**Antrag der Stadt Pfungstadt auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG für die Ausweisung eines Sondergebiets „Einzelhandel und Wohnen“ im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorger Süd, Bergstraße“
EINLEITUNG**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.

Mit E-Mail vom **2. Mai 2022** wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

Eine Langfassung des Antrages liegt den Fraktionsgeschäftsstellen vor.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lindscheid
Regierungspräsidentin

Stadt Pfungstadt

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 Sondergebiets „Einzelhandel und Wohnen“ im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorger Süd, Bergstraße“

Stand 04/2022

ZUSAMMENFASSUNG

Bearbeitung:

PlanES: Dipl.-Ing. (Arch.) Daniela Müller, Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH
Ingenieurbüro für Umweltplanung: Dr. Theresa Rühl, IBU

Zusammenfassung

Die Stadt Pfungstadt beantragt eine Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen (RPS)/ Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 um im Bereich Pfungstadt-Süd im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ein Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ ausweisen zu dürfen. Hierfür ist die Inanspruchnahme von insgesamt rd. 0,9 ha *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* überlagert durch *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* erforderlich.

Das Gebiet kann dadurch auf Ebene der Regionalplanung nach bauleitplanerischer Umsetzung der Abweichung zu einem *Vorranggebiet Siedlung (Bestand)* werden.

Nach Beschlussfassung durch die Stadt Pfungstadt in der Sitzung vom 19.04.2021 wird dieser Antrag auf Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG2012 für die Ausweisung eines *Vorranggebietes Siedlung (Bestand)* erfolgen. Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauN-VO dürfen nur in den im Regionalplan festgelegten *Vorranggebieten Siedlung* an städtebaulich integrierten Standorten dargestellt bzw. festgesetzt werden. Ausnahmen sind möglich, soweit diese im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit städtebaulich integrierten Standorten festgelegt werden (teilintegrierte Standorte).

Der Antrag auf Zielabweichung für die Ausweisung eines *Vorranggebietes Siedlung (Bestand)* umfasst einen räumlichen Geltungsbereich von insgesamt rd. 0,9 ha. Die Abweichung bezieht sich auf landwirtschaftliche Flächen (*Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft*), welche von einem *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* überlagert werden, um so im Rahmen der Bauleitplanung das Planungsrecht für ein Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ erlangen zu können. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Pfungstadt erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Das Plangebiet schließt unmittelbar östlich der Bergstraße und südlich an die Kernstadt von Pfungstadt an. Das geplante Vorhaben eines Verbrauchermarktes soll eine Verkaufsfläche (VK) von max. 1.970 m² haben, die auf einen Lebensmittelvollversorger (tegut) mit Café/ Bistro entfallen. Geplant ist ein zweigeschossiger Baukörper, in dem neben den Einzelhandelseinrichtungen auch temporär Außengastronomie im Erdgeschoss möglich ist. Im Obergeschoss sind außerdem weitere Dienstleistungs- und Büroflächen und kleinere Apartments zulässig. Abgerundet wird das Vorhaben durch drei Baukörper mit maximal drei Vollgeschossen, in denen insgesamt rd. 28 Wohnungen geplant sind. Die erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind oberirdisch sowie in einer Tiefgarage vorgesehen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nahversorger Süd, Bergstraße“ umfasst insgesamt einen räumlichen Geltungsbereich von rd. 1,1 ha.

Im RPS 2010 sind die umliegenden Flächen als *Vorranggebiet Siedlung-Bestand* im Norden, *Vorranggebiet Siedlung-Planung* im Osten und als *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* im Süden und Westen ausgewiesen.

Für die regionalplanerische Beurteilung des geplanten Sondergebietes ist von Bedeutung, dass die Stadt Pfungstadt im RPS als Mittelzentrum in Kooperation im Verdichtungsraum ausgewiesen ist und daher grundsätzlich für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben in Frage kommt. Jedoch wider-

spricht die Lage des geplanten Sondergebietes regionalplanerischen Zielsetzungen. Das geplante Sondergebiet ist aktuell als städtebaulich teilintegriert zu bezeichnen. Mit der Gesamtrealisierung des Vorhabens und den zu erwartenden Siedlungsentwicklungen im Süden Pfungstadts ist der Standort als siedlungsstrukturell bzw. städtebaulich integriert zu bewerten.

Die Stadt Pfungstadt besteht aus der Kernstadt und drei Ortsteilen und grenzt im Nordosten an den südlichen Bereich des Oberzentrums Darmstadt an. Pfungstadt liegt verkehrsgünstig zwischen der A 5 und A67. Die Stadt verfügt über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Spielplätzen, Sportanlagen u. a. m. Laut Prognosen ist von einem minimalen Bevölkerungswachstum von ca. + 5,6 % auszugehen, welcher gemäß des Siedlungsstrukturkonzepts¹ zu großen Anteilen durch Neubautätigkeiten in Pfungstadt Süd in unmittelbarer Nähe zum Vorhabenstandort gedeckt werden wird.

Die Stadt Pfungstadt verfügt insgesamt über einen sehr guten Einzelhandelsbesatz, welcher allerdings räumlich stark differiert. Pfungstadt kann dem Versorgungsauftrag insbesondere im Süden der Stadt sowohl in Quantität als auch in Qualität seit längerem nur eingeschränkt nachkommen. Nach aktuellem Kenntnisstand läuft zudem der aktuelle Mietvertrag für den einzigen hier ansässigen Supermarkt aus und soll nicht mehr verlängert werden.

Damit die Grundversorgung der Bevölkerung zukünftig gesichert ist, ist die Ansiedlung eines modernen, großflächigen Vollversorgers mit zusätzlichen Wohnnutzungen, Büros und Dienstleistungen auf einer Grundstücksfläche von ca. 0,9 ha notwendig; der derzeitige Ortseingang würde durch eine gemischte Nutzung städtebaulich aufgewertet.

Das dafür vorgesehene Gebiet liegt verkehrsgünstig an der Bergstraße ca. 200 m nördlich der Westumgehung und grenzt im Norden an die bebaute Ortslage an. Der Standort verfügt über einen direkten Anschluss mit der Bushaltestelle Am Hintergraben an den ÖPNV und liegt verkehrsgünstig an der Hauptzufahrtsstraße aus Süden kommend. Zusätzlich ist davon auszugehen, dass gemäß des Siedlungsstrukturkonzepts der vorgesehene Standort als Bindeglied zwischen Bestand und zukünftigen Siedlungsentwicklungen wirkt und aufgrund seiner Lage und Bedeutung eine deutliche Impulswirkung entfalten kann.

Eine alternative Standortsuche (siehe Kap. 2.3 des Antrags) hat ergeben, dass im Süden Pfungstadts **keine vergleichbare Fläche für die Ansiedlung** eines großflächigen Vollversorgers innerhalb eines im RPS 2010 ausgewiesenen Siedlungsgebietes mit ähnlich guter Verkehrsanbindung und besserem Einklang mit ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernissen gefunden werden konnte.

Parallel zum Aufstellungsverfahren wurden eine schalltechnische Untersuchung (siehe Kap. 2.4.3 des Antrags), ein Verkehrs- (siehe Kap. 2.4.2 des Antrags) und Umweltgutachten (siehe Kap. 2.4.1 und 2.4.4 des Antrags) eingeholt, welche sämtlich zu dem Ergebnis kommen, dass **keine erheblichen Konflikte** zu erwarten sind.

¹ „Siedlungsstrukturkonzept Pfungstadt“; Schulten Stadt - und Raumentwicklung und Stadt Pfungstadt: Dortmund [09/ 2021],

Für das Vorhaben wurde ein Verträglichkeitsgutachten (siehe Kap. 2.3 des Antrags) erstellt, aus dem hervorgeht, dass grundsätzlich die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplan und des Regionalplan Südhessens wie folgt eingehalten werden:

- Die Stadt Pfungstadt ist gemäß dem Landesentwicklungsplan Hessen 2000 und dem Regionalplan Südhessen als Mittelzentrum in Kooperation ausgewiesen und ist demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet. Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich auf das Pfungstädter Stadtgebiet und geht demnach nicht über den raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich hinaus. Das Vorhaben wird somit dem **Kongruenz- und dem Zentralitätsgebot** gerecht.
- Das Vorhaben dient nachweislich der Sicherung der Grundversorgung und befindet sich in einer aktuell städtebaulich (teil-)integrierten Lage mit einer engen räumlichen und funktionalen Verbindung zu bestehenden und mittelfristig geplanten Siedlungsgebieten in der südlichen Kernstadt. Der Standort ist sowohl zu Fuß als auch per Rad über straßenbegleitende Geh- und Radwege zu erreichen und verfügt über eine Anbindung an den ÖPNV. Eine direkte Anbindung an den MIV ist über die im Osten angrenzende Bergstraße ebenfalls gegeben. Vor dem Hintergrund der aufgeführten Argumente entspricht das Vorhaben dem **städtebaulichen Integrationsgebot**.
- Mit einer Umsatzumverteilung im nahversorgungsrelevanten Bereich von im Schnitt rd. 7 % konnte ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens mit städtebaulicher oder raumordnerischer Wirkung im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden. Dem **Beeinträchtungsverbot** wird das Vorhaben damit gerecht.

Die angestrebte Flächenneuausweisung ist städtebaulich erforderlich, da hierdurch ein aktuell teilintegrierter Standort, welcher direkt an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließt und über eine direkte Anbindung an die Bergstraße und den ÖPNV verfügt, entstehen kann. Dieser ist aufgrund positiver Wachstumsprognosen, der anhaltenden qualitativen und quantitativen Versorgungslücke im Süden der Stadt, welche sich aufgrund des auslaufenden Mietvertrages des einzigen Nahversorgers noch verstärken könnte, unbedingt notwendig. Im Gebiet der Stadt Pfungstadt stehen keine anderen Siedlungsflächen für die beabsichtigte Nutzung zur Verfügung, lediglich kleinere Potenzialflächen, welche zusätzlich in deutlich stärkere Konkurrenz zu bestehenden Einzelhändlern stehen.

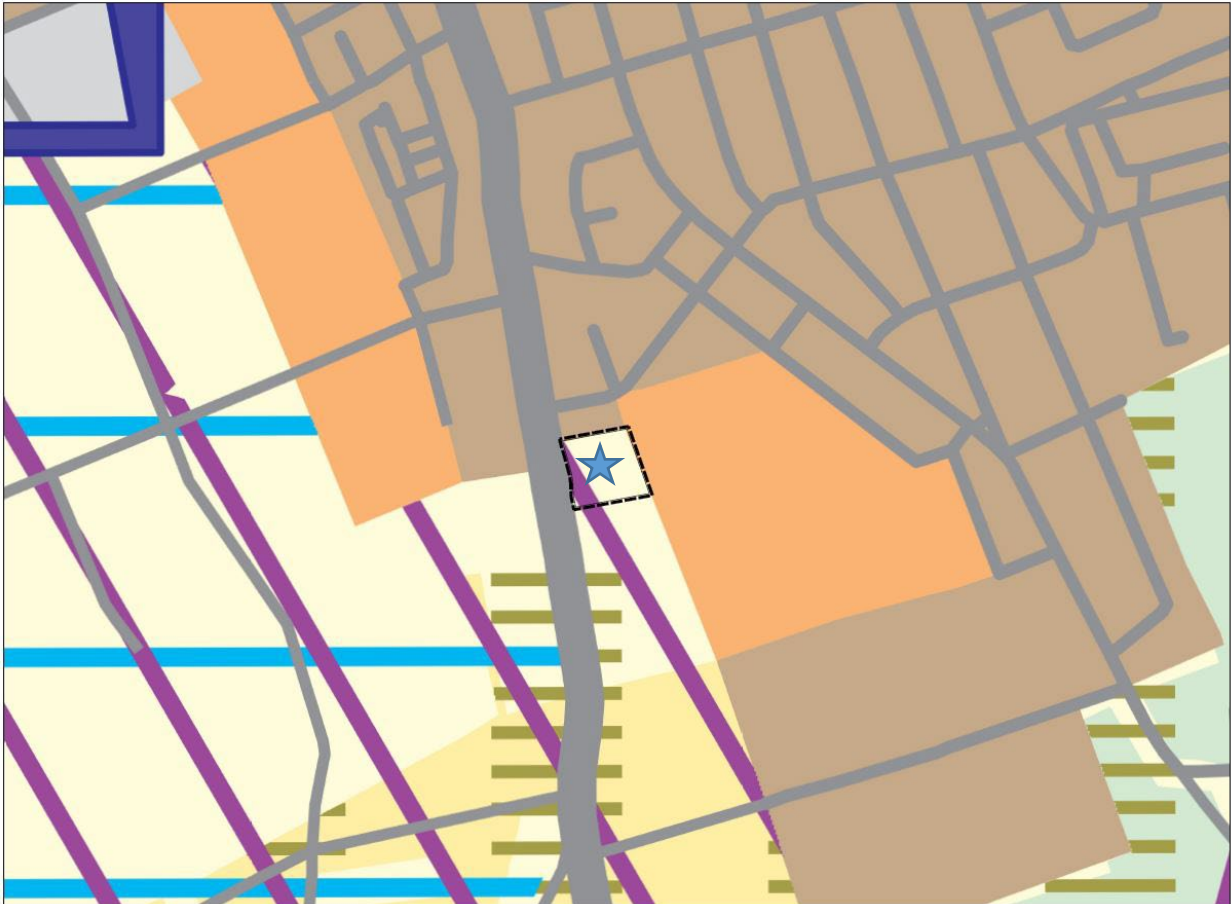
Daher wird um eine im Sinne des Antrages positive Entscheidung gebeten

Pfungstadt im April 2022

Anlagen: Plankarten Antragsgebiet

Anlage 1

Gebiete, in denen zugunsten der Ausweisung von Vorranggebiet Siedlung (Bestand) von den Zielen des RPS abgewichen werden soll



Auszug RPS 2010, unmaßstäblich vergrößert



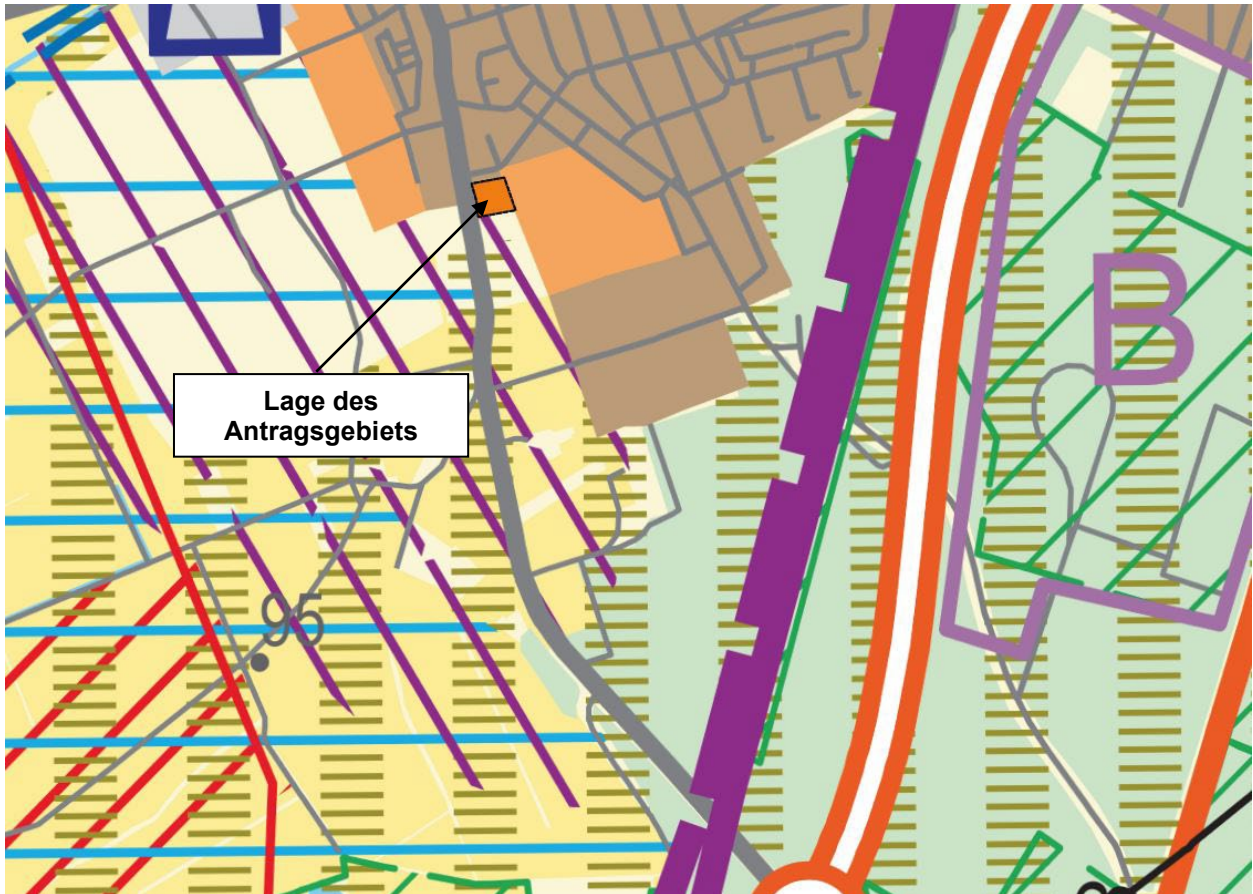
Flächen für die eine Zielabweichung beantragt wird



Inanspruchnahme eines *Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft* überlagert durch *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*

Anlage 2

Das zur Abweichungszulassung beantragte Gebiet (nachher)



Auszug RPS 2010, unmaßstäblich vergrößert

— Flächen für die eine Zielabweichung beantragt wird

Beantragt ist folgende Abweichung:

Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft mit Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen in Vorranggebiet Siedlung

Gesamtfläche, die von der Abweichung betroffen ist: rd. 0,9 ha



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: X / 48
20. Juni 2022

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):
15. Juli 2022 - Regionalversammlung Südhessen

**Antrag der Stadt Karben auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen/
Regionalen Flächennutzungsplan 2010 sowie von den Zielen des Landesentwicklungsplans
Hessen 2000 für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 236 „Am Warthweg“ - EINLEITUNG**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.

Mit E-Mail vom **8. Juni 2022** wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

Eine Langfassung des Antrages liegt den Fraktionsgeschäftsstellen vor.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin

Stadt Karben, Stadtteil Okarben

Antrag

Zielabweichung zum Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010)

für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 236 „Am Warthweg“

Kurzfassung

Stand: 07.06.2022

Projektnummer: 21-2415

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Antrag

Die Stadt Karben beantragt hiermit die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (LEP Hessen 2000) gemäß § 4 HLPG sowie des Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) gemäß § 8 HLPG zugunsten eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel für den Bereich des Bebauungsplanes „Am Warthweg“.

1. Veranlassung, Beschreibung und Notwendigkeit des Vorhabens

Die Firma Rewe beabsichtigt im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 236 „Am Warthweg“ eine Neuausrichtung des bereits bestehende Rewe-Centers, für das eine Baugenehmigung Az. 02765-03-B-0012 vom 23.03.2004 mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 6.540 qm vorliegt. Vorgesehen ist nunmehr die Neuerrichtung des Marktes in unmittelbarer westlicher Nachbarschaft.

Mit dieser Verlagerung wird u.a. Raum für eine grundsätzliche Neustrukturierung des gesamten Gewerbegebiets geschaffen, eine Nachfolgenutzung des bisherigen Rewe-Standortes und eine effiziente Gebietsentwicklung überhaupt erst ermöglicht.

Für den Neubau des Centers sind ebenfalls 6.540 qm Verkaufsfläche geplant, so dass sich gegenüber der Dimensionierung am Altstandort kein Verkaufsflächenzuwachs ergibt.

Entsprechend dem gewählten Planziel ist vorgesehen, im Bebauungsplan ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO) zur Unterbringung des SB-Warenhauses festzusetzen. Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) ist das Plangebiet allerdings als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ und in den übrigen bisher landwirtschaftlich genutzten Bereichen als „Gewerbliche Baufläche, geplant“ dargestellt.

Der Bebauungsplan soll für das Sondergebiet einen maximal zulässigen Flächenpool der Verkaufsflächen nach Sortimenten beinhalten, in dem für die Teilsortimente jeweils Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt werden, die in ihrer rechnerischen Summe die Gesamtverkaufsfläche von 6.540 qm zunächst überschreiten. Damit soll dem Betreiber eine gewisse Flexibilität in der Belegung der Flächen gewährt werden. Da die Gesamtverkaufsfläche mit 6.540 qm festgesetzt wird, ist es jedoch nicht möglich, in allen Sortimenten die jeweils max. zulässige Verkaufsfläche auszuschöpfen. Eine Übersicht über die bestehenden und geplanten Verkaufsflächen liefert die nachstehende Tabelle.

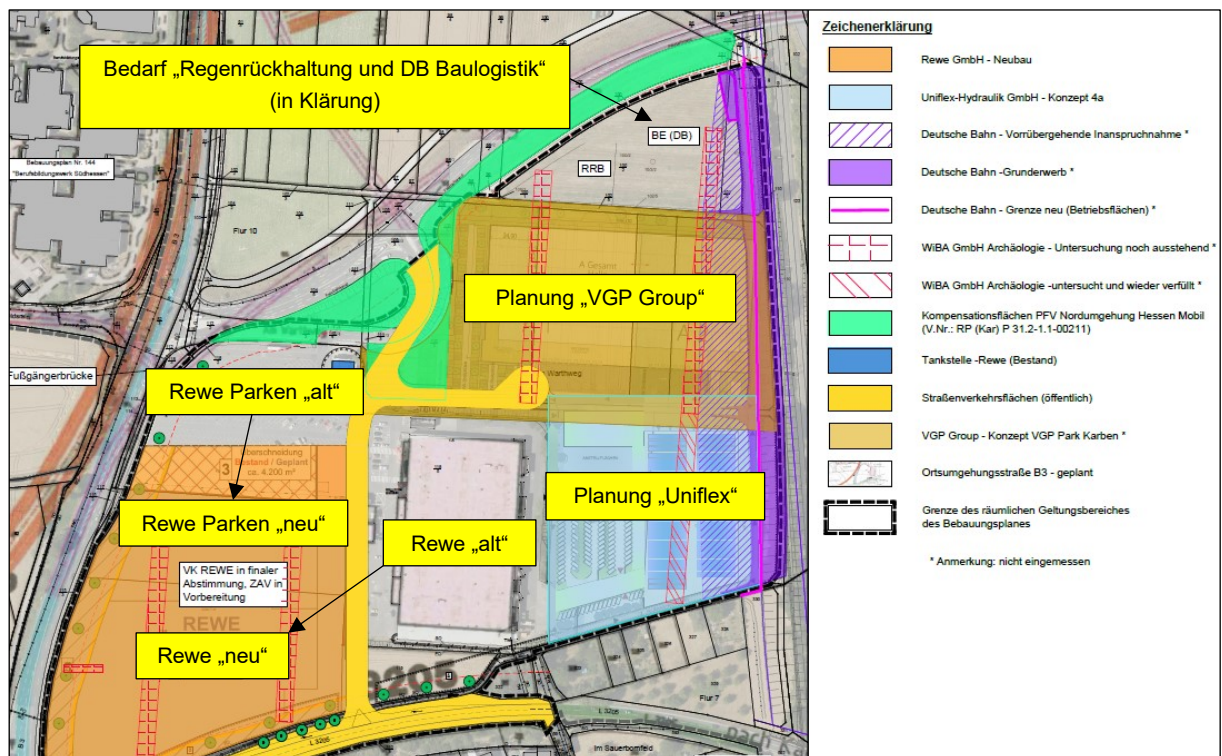
Die Grafik auf der folgenden Seite zeigt zudem die Lage des Planstandortes und das aktuelle, dem Planungsstand entsprechende, Flächen- und Standortkonzept.

Vergleich Verkaufsflächen Bestand und Planung

Sortiment*	Verkaufsflächen in m ²		
	Bestand REWE-Center	Planung (GMA-Annahme)	Veränderung (GMA-Annahme)
Lebensmittel, Getränke	3.890	max. 4.500	+ 610
Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel	420	max. 800	+ 380
Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren	65	max. 150	+ 85
Schnittblumen	50	max. 100	+ 50
Nahversorgungsrelevante Sortimente (kurzfristiger Bedarf)	4.425	max. 5.550	+ 1.125
Zooartikel, Tiernahrung	100	max. 500	+ 700
Bekleidung, Schuhe, Sport, Lederwaren	650	max. 550	- 100
Elektrowaren, Fotobedarf	470	max. 250	- 220
Haushaltswaren, GPK, Haus- und Heimtextilien	665	max. 700	+ 35
Bücher, Spielwaren	150	max. 100	- 50
Zentrenrelevante Sortimente (mittel- und langfristiger Bedarf)	2.035	max. 1.400	+ 365
Nicht zentrenrelevante Sortimente**	80	max. 200	+ 120
Summe	6.540	6.540***	+/- 0***

* Zuordnung der Zentrenrelevanz nach Regionalplan Südhessen 2010 / RegFNP, ** z.B. Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Autozubehör, Kleinmöbel, *** **Höchstwert. stimmt nicht mit der rechnerischen Summe überein**; GMA-Berechnungen 2022

Flächenansprüche / Auszug Planungskonzeption (Stand 05/2022)



1.1 Prüfung möglicher Abweichungstatbestände vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RPS/RegFNP 2010)

Folgende im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) für das Plangebiet enthaltene Darstellungen und Vorgaben sind zur Beurteilung der Planungsabsicht relevant.

Zielvorgabe Z 3.4.3-2 Zentralitätsgebot, Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot

Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet. (...)

Bewertung: Die vorliegend beantragte Planung als auch der seit einigen Jahrzehnten bestehende Standort stehen zunächst nicht im Einklang mit den o.g. Zielvorgaben. Die Erörterung der in der Zielvorgaben enthaltenen Aspekte (u.a. Zentralitätsgebot, Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot, etc.) erfolgt nachstehend:

Zentralitätsgebot: Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Verlagerung und Umstrukturierung eines im städtischen und regionalen Versorgungsgefüge langjährig ansässigen und etablierten Anbieters. Das REWE-Center wurde bislang als SB-Warenhaus mit umfangreichen Non-Food-Randsortimenten betrieben; dies soll so auch im neuen Bebauungsplan festgeschrieben werden.

Es ist zwar insgesamt eine Attraktivitätssteigerung gegenüber dem heutigen Objekt zu sehen, gleichzeitig hat sich aber in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten die Angebotsstruktur in den Umlandkommunen, gerade im Lebensmittel- und Drogeriewarenssektor, ebenfalls verbessert, sodass hier keine Ausdehnung des Einzugsgebietes zu erwarten ist. Aus Sicht der Stadt Karben ist das Planvorhaben damit als Sonderfall zu werten, welches keine relevanten Auswirkungen auf das bestehende zentralörtliche Gefüge haben wird. Die raumordnerischen Vorgaben des Zentralitätsgebotes werden nach diesseitiger Einschätzung gewahrt.

Kongruenzgebot: Das regelmäßige Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst im Kern das Stadtgebiet von Karben. Außerdem sind einzelne Stadt- bzw. Ortsteile der Nachbarkommunen Niddatal, Wöllstadt, Bad Homburg v.d.H. und Rosbach v.d.H. dem Einzugsgebiet zuzurechnen. Wie die Umsatzermittlung im Verträglichkeitsgutachten der GMA erwiesen hat, stammt der größte Teil der zu erwartenden Umsätze aus der Standortkommune Karben. Da das Umstrukturierungsvorhaben außerhalb von Karben keine Betriebsaufgaben erwarten lässt und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im überörtlichen Einzugsgebiet durch das Vorhaben nicht gefährdet wird, sind keine Störungen des zentralörtlichen Versorgungssystems bzw. des Kongruenzgebotes absehbar.

Integrationsgebot: Der Vorhabenstandort am Warthweg liegt außerhalb des faktischen zentralen Versorgungsbereiches in einer „gewerblichen Baufläche geplant“. Gemäß Regionalplan Südhessen / Reg-FNP ist der Standort damit nicht dem „bestehenden Siedlungsgebiet“ zuzuordnen. Der Planstandort weist jedoch eine räumliche und funktionale Verbindung zum bestehenden Siedlungsgebiet auf. Durch die geplante geringfügige Verlagerung des REWE-Centers verschlechtert sich die städtebauliche Bewertung des Einzelhandelsstandortes gegenüber dem Altstandort zudem nicht.

Insgesamt lässt sich der Planstandort aufgrund der genannten Aspekte und unter Berücksichtigung des etablierten Marktes als teilintegrierter Sonderfall ansprechen. Die Standortwahl wird daher auch weiterhin als vertretbar und zielführend bewertet.

Beeinträchtungsverbot: Das Verlagerungs- und Umstrukturierungsvorhaben des bereits ansässigen SB-Warenhauses wird keine bestandsgefährdenden Auswirkungen in Karben nach sich ziehen, da dieser Anbieter bereits seit langer Zeit die städtische und regionale Angebotsstruktur prägt und mit dem Vorhaben primär seine Wettbewerbsfähigkeit erhalten will. Im Worst Case sind bei Ausnutzung von max. ca. 4.500 qm Verkaufsfläche im Lebensmittel-Kernsortiment Umverteilungen von max. 10 - 11 % in Karben absehbar. Hieraus lassen sich angesichts der Leistungsfähigkeit der betroffenen Anbieter und der steigenden Nachfragepotenziale in Karben in den kommenden Jahren keine schädlichen Auswirkungen ableiten. Außerhalb Karbens sind die Umsatzrückgänge nur noch marginal (max. 3 %).

Lediglich durch die deutliche Erweiterung einer Fachabteilung für Zoologischen Bedarf / Tiernahrung wären spürbare Auswirkungen im faktischen zentralen Versorgungsbereich Karben festzuhalten, da hier mit Fressnapf der einzige Fachanbieter (Fachmarkt) ansässig ist, der als Hauptwettbewerber zum Vorhaben gesehen werden kann. Mit fast 20 % Umsatzverlust liegen hier Betriebsgefährdungen vor, auch wenn das unmittelbare Nahumfeld der Fressnapf-Filiale durch die Ansiedlung eines Bio-Supermarktes aktuell gestärkt wird und auch ein Zoofachmarkt von steigenden Einwohnerzahlen in Karben und Umland profitieren kann. Aus gutachterlicher Sicht ist für den Bebauungsplan eine maximale Verkaufsfläche im Zoologischen Bedarf / Tiernahrung von 500 qm zu empfehlen, um schädliche Auswirkungen auf den faktischen zentralen Versorgungsbereich in Karben zu vermeiden. Dies wird im Rahmen der Bauleitplanung der Stadt Karben entsprechend berücksichtigt.

Negative Auswirkungen des Vorhabens auf die gesamtstädtische Nahversorgungsstruktur oder die zentralörtlichen Versorgungsfunktion von Karben sind insgesamt nicht zu erwarten. Betriebsaufgaben von strukturprägenden Lebensmittel- oder Drogeriemärkte können ausgeschlossen werden. Zu berücksichtigen ist hierbei auch der geplante Wohnungsneubau in den nördlichen Stadtteilen, auch in fußläufiger Nähe zum Vorhabenstandort. Für die Bewohner der übrigen Stadtteile würde sich das wohnortnahe Versorgungsangebot absehbar nicht verschlechtern. Eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung in Karben ist somit nicht zu erkennen.

Außerhalb von Karben verteilen sich absehbare Umsatzrückgänge auf eine Vielzahl von Standorten und Anbietern (auch verschiedener Branchen). Die umliegenden Zentren verfügen selbst über leistungsstarke Lebensmittelmärkte, mehrheitlich auch über Drogerie und Zoofachmärkte, sodass wesentliche Auswirkungen in diesen Städten nicht zu erwarten sind. In keiner Nachbarkommune, erst recht nicht in weiter entfernten Mittelzentren, wird es in Folge der Vorhabenrealisierung zu Bestandsgefährdungen oder Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen kommen. Negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche der umliegenden zentralen Orte sind wegen der absolut sehr geringen Umsatzrückgänge und die teils erheblichen Entfernungen zum Vorhabenstandort nicht absehbar.

Antrag: Es wird die Abweichung von den o.g. Zielvorgaben beantragt.

Zielvorgabe Z 3.4.3-3 Sondergebiete, Gewerbliche Bauflächen/Vorranggebiete Industrie und Gewerbe

In den gewerblichen Bauflächen (Bestand und Planung) des Regionalen Flächennutzungsplans bzw. den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ (Bestand und Planung) im Regionalplan widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung. Die Einrichtung von Verkaufsflächen in diesen Gebieten ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt. Die genannten Ziele gelten auch (...) für die beabsichtigte Umwidmung von gewerblichen Bauflächen (Gewerbe- und Industriegebieten) zu Sondergebieten für zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel sowie Kerngebieten (...).

Bewertung: Die vorliegend beantragte Planung als auch der seit einigen Jahrzehnten bestehende Standort stehen zunächst nicht im Einklang mit der o.g. Zielvorgabe. Allerdings wird die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel am in Rede stehenden Standort aus Sicht der Stadt Karben vorliegend als vertretbar erachtet. Dies gründet sich auf der Tatsache, dass der bestehende Marktstandort seit vielen Jahren etabliert, keine Verkaufsflächenerweiterung vorgesehen ist und auch ansonsten im Stadtgebiet keine besser geeigneten Standorte verfügbar sind.

Ferner muss festgestellt werden, dass die umgebenden Gewerbeflächen am Standort „Warthweg“ auch nur mit einer Verlagerung des zentral im Plangebiet gelegenen Rewe-Centers städtebaulich sinnvoll erschlossen werden können. Die Verlagerung des bestehenden Gebäudes ist damit eine Grundvoraussetzung um das gesamte (im übrigen im RegFNP 2010 bereits vorgesehene) Gewerbegebiet sinnvoll entwickeln zu können.

Insofern handelt sich vorliegend um die Sicherung und Neuausrichtung des bestehenden Marktstandortes mit gleicher Verkaufsflächenobergrenze, nicht jedoch um die Etablierung eines neuen Einzelhandelschwerpunktes im Stadtgebiet. Die Inanspruchnahme der gewerblichen Bauflächen wird daher als zulässig erachtet.

Antrag: Es wird die Abweichung von der o.g. Zielvorgabe beantragt.

Zielvorgabe Z 3.4.3-4 Zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungskerne

Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste) sind nur in den - für die Mittel- und Oberzentren in der Beikarte 2 gebiets-scharf dargestellten – zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.

Bewertung: Beikarte 2 des RegFNP stellt für Karben keine zentralen Versorgungsbereichen dar. Die vorliegend beantragte Planung als auch der seit einigen Jahrzehnten bestehende Standort stehen daher zunächst nicht im Einklang mit der o.g. Zielvorgabe. Zur Bewertung sei vorliegend zur Vermeidung von Doppelungen auf die vorstehenden Ausführungen zu Zielvorgabe Z 3.4.3-3 verwiesen, welche die für das Vorhaben sprechenden Argumente wiedergeben.

Antrag: Es wird die Abweichung von der o.g. Zielvorgabe beantragt.

2. Zusammenfassung

Aus Sicht der Stadt Karben kann vorliegend von den betroffenen Zielen der Raumordnung abgewichen werden, da

- das Planvorhaben aus Sicht der Stadt Karben als Sonderfall zu werten ist, welches keine relevanten Auswirkungen auf das bestehende zentralörtliche Gefüge haben wird. Die raumordnerischen Vorgaben des Zentralitätsgebotes werden nach diesseitiger Einschätzung gewahrt.
- das Projekt außerhalb von Karben keine Betriebsaufgaben erwarten lässt und die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung im überörtlichen Einzugsgebiet nicht gefährdet wird. Störungen des zentralörtlichen Versorgungssystems bzw. des Kongruenzgebotes sind nicht absehbar.
- der Planstandort eine räumliche und funktionale Verbindung zum bestehenden Siedlungsgebiet aufweist, etabliert ist und als teilintegriert angesprochen werden kann. Eine Bushaltestelle und mehrere Wohnquartiere liegen in fußläufiger Nähe. Zudem ist er in das örtliche Geh- und Radwegenetz integriert.
- sich durch die geplante geringfügige Verlagerung des REWE-Centers die städtebauliche Situation nicht verschlechtert.
- negative Auswirkungen des Vorhabens auf die gesamtstädtische Nahversorgungsstruktur oder die zentralörtlichen Versorgungsfunktion von Karben nicht zu erwarten sind und Betriebsaufgaben von strukturprägenden Lebensmittel- oder Drogeriemärkte ausgeschlossen werden können.
- sich absehbare Umsatzrückgänge auch außerhalb von Karben auf eine Vielzahl von Standorten und Anbietern verteilen und es in keiner Nachbarkommune zu Bestandsgefährdungen oder Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen kommen wird. Negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche der umliegenden zentralen Orte sind somit nicht absehbar.

- die umgebenden Gewerbeflächen am Standort „Warthweg“ nur mit einer Verlagerung des zentral im Plangebiet gelegenen Rewe-Centers städtebaulich sinnvoll erschlossen werden können.
- es sich um die Sicherung und Neuausrichtung des bestehenden Marktstandortes mit gleicher Verkaufsflächenobergrenze, nicht jedoch um die Etablierung eines neuen Einzelhandelschwerpunktes im Stadtgebiet handelt, wodurch die Grundzüge des RPS/RegFNP 2010 nicht nachteilig werden.

Stand: 07.06.2022

Projektnummer: 21-2415

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: X / 28
08.02.2022

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

24. Februar 2022 - Ausschuss für Umwelt, Energie und Klima

24. Februar 2022 - Ausschuss für Natur, Landwirtschaft und Forsten

24. Februar 2022 - Ausschuss für Wirtschaft und Verkehr

25. Februar 2022 - Haupt- und Planungsausschuss

04. März 2022 - Haupt- und Planungsausschuss

04. März 2022 - Regionalversammlung Südhessen

Eckpunktepapier für die Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans

Sehr geehrte Damen und Herren,

folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

Dem Eckpunktepapier zur Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans wird zugestimmt.

Das Eckpunktepapier geht auf die geplanten Themen des zukünftigen Planes ein und teilt sich in 17 Kapitel auf. Dazu wurden die bereits im Jahr 2019 erstellten Teile 1 und 2 des damaligen Eckpunktepapiers aktualisiert und an die 2021 rechtskräftig gewordene 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 angepasst.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin

Eckpunktepapier

Neuaufstellung

Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan

Darmstadt, 4. Februar 2022

Dezernat III 31.1 Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung

Dezernat III 31.2 Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Inhaltsübersicht

1.	Vorbemerkungen	2
2.	Leitlinien der Planung	4
3.	Raum- und Siedlungsstruktur	4
4.	Regionaler Grünzug.....	27
5.	Regionalpark.....	30
6.	Natur- und Kulturräume	35
7.	Natur und Landschaft	35
8.	Bodenschutz	40
9.	Lärmschutz - Ruhige Gebiete	40
10.	Klima	41
11.	Verkehr	46
12.	Wasser.....	51
13.	Abfall.....	56
14.	Energie und Leitungen.....	56
15.	Rohstoffsicherung.....	59
16.	Landwirtschaft.....	61
17.	Wald und Forstwirtschaft	61

Abkürzungen

APK: Aktualisiertes Plankonzept
BauGB: BauGesetzbuch
HLPG: Hessisches Landesplanungsgesetz
LEP: Landesentwicklungsplan Hessen 2000
REK: Regionales Entwicklungskonzept
ROG: Raumordnungsgesetz
RPS/RegFNP: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan
TPEE: Sachlicher Teilplan Erneuerbare Energien

1. Vorbemerkungen

1.1. Grundlegend neue Systematik

Für den Text des künftigen Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (RPS/RegFNP) wird angestrebt, die Begründungen der regionalplanerischen Festlegungen nach dem Raumordnungsgesetz (ROG) sowie dem Hessischen Landesplanungsgesetz (HLPG) einerseits, sowie der flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) andererseits, deutlich voneinander zu trennen. Diese deutlichere Trennung wird durch eine weiterentwickelte Systematik der Begründung, gegebenenfalls zusätzlich durch das Layout des Textes unterstützt.

1.2. Aufstellungsverfahren im Überblick

Wie bislang wird auch künftig die Historie des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans und die wesentlichen Meilensteine des Aufstellungsverfahrens dargestellt. Entsprechend der Systematik erfolgt zunächst die Darstellung der nach dem Raumordnungs- sowie dem Hessischen Landesplanungsgesetz erforderlichen Schritte, im Anschluss daran die Darstellung der nach den §§ 2 ff. BauGB erforderlichen Schritte.

1.3. Rechtsgrundlagen und Rechtswirkungen, Sachlicher Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) 2019

1.3.1 Rechtsgrundlagen

Die Erläuterungen zu den Rechtsgrundlagen werden aktualisiert und neu strukturiert. Die Ausführungen zu den Rechtswirkungen werden konkretisiert und ergänzt. Die Rechtsgrundlagen insbesondere zur Umweltprüfung werden aktualisiert. Es soll darauf hingewiesen werden, dass der Entwicklungszeitraum des RPS/RegFNP zehn Jahre beträgt.

Die Fortschreibungen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 (LEP) durch vier Planänderungsverfahren (2007, 2013, 2018 und 2021) werden erläutert. Die konkreten Auswirkungen der 3. und 4. Änderung (2018 bzw. 2021) sollen bei den jeweiligen Fachkapiteln dargestellt werden.

1.3.2 Rechtswirkungen

Die Rechtswirkungen der im RPS/RegFNP enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung ergeben sich aus § 4 Abs. 1 ROG sowie § 1 Abs. 4 BauGB.

Während gemäß § 4 Abs. 1 ROG ausschließlich raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen an die Ziele der Raumordnung gebunden sind, gilt dies für Bauleitpläne unabhängig von deren Raumbedeutsamkeit, § 1 Abs. 4 BauGB. Im Bereich von unter 5 ha, in dem es vom Einzelfall abhängt, ob eine dem Bauleitplan entsprechende Darstellung im RPS/RegFNP erfolgen kann, sollte daher für sämtliche Ziele der Raumordnung ein Ausnahmetatbestand im Sinne des § 6 Abs. 1 ROG geschaffen werden. Voraussetzung für die Zulassung einer Ausnahme sollte – wie bei Zulassung einer Abweichung – sein, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und die Zulassung der Ausnahme unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist. Ob diese Voraussetzungen vorliegen, entscheidet die obere Landesplanungsbehörde in ihrer Funktion als höhere Verwaltungsbehörde nach dem Baugesetzbuch.

1.3.3 Sachlicher Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) 2019

Für die regionalplanerischen Festlegungen sowie die entsprechenden Darstellungen zur Steuerung der Windenergienutzung sowie weiterer Erneuerbarer Energien wurde der TPEE 2019 aufgestellt und am 30. März 2020 wirksam. Die Genehmigung der 1. Änderung des TPEE 2019 zur Beplanung der Weißflächen steht voraussichtlich kurz vor der Genehmigung. Eine Integration des TPEE 2019 in den RPS/RegFNP ist nicht erforderlich.

Sowohl für den Gesamtplan als auch für den Sachlichen Teilplan gilt grundsätzlich, dass sie zehn Jahre nach ihrem jeweiligen Inkrafttreten den veränderten Verhältnissen durch Neuaufstellung anzupassen sind.

1.4. Aufbau des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans

Erläuterungen zum Aufbau des Planwerks und seiner wesentlichen Inhalte sind weiterhin erforderlich. Wie bereits dargelegt, wird geprüft, die Begründungen zu den regionalplanerischen sowie den flächennutzungsplanbezogenen Festlegungen bzw. Darstellungen – deutlich voneinander getrennt – in einem Band zu vereinigen. Sollte sich herausstellen, dass dies wegen des zu großen Umfangs oder aus anderen Gründen nicht zielführend ist, kann es sich als sinnvoll erweisen, die bisherigen zwei Bände beizubehalten. Die beiden Umweltberichte sowie die Karten bleiben – wie bisher – gesonderte Bände bzw. Konvolute.

Die Ausführungen zu Inhalt und Funktion von Text und Karten des Planwerks werden aktualisiert und präzisiert. Gegebenenfalls können Teile in das Kapitel „Rechtsgrundlagen“ übernommen werden.

Die Karten des RPS/RegFNP werden im Maßstab 1:100.000 hergestellt, die Karten des Regionalen Flächennutzungsplans im Maßstab 1:25.000. Die Legenden werden aktualisiert.

Dabei werden insbesondere die Zuordnung der mit der Darstellung einer Sonderbaufläche verbundenen regionalplanerischen Festlegungen überprüft und konsistenter gestaltet. Die bisherige Systematik wird auf weitere Planzeichen nach dem

Baugesetzbuch ausgeweitet, sodass möglichst sämtliche gemeinsamen Festlegungen mit bauplanungsrechtlichen Planzeichen dargestellt werden, wobei die einzelnen Darstellungen im Regionalen Flächennutzungsplan jeweils eine bestimmte regionalplanerische Festlegung implizieren. Gegebenenfalls erhöht eine tabellarische Zusammenstellung der Ziele am Anfang des Textes die Übersichtlichkeit des Plans (dies betrifft voraussichtlich über 50 Ziele).

2. Leitlinien der Planung

Kapitel 2 soll wesentliche, übergeordnete, ggf. auch über die Aufgaben der Regionalplanung im engeren Sinne hinausgehende, politische Zielsetzungen zur Entwicklung der Region enthalten, die nicht den formalen Ansprüchen an Ziele und Grundsätze der Raumordnung genügen müssen. Als Konsequenz wird Kapitel 2 in „Leitlinien der Planung“ umbenannt. Damit wird verdeutlicht, dass es sich nicht um „Grundzüge der Planung“ im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG handelt und eine Verwechslung mit ebendiesen „Grundzügen der Planung“ vermieden.

Im Kapitel „Leitlinien der Planung“ können Zielsetzungen wie z. B. die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, die Begegnung des Klimawandels, die Förderung von Erneuerbaren Energien, die Stärkung des ländlichen Raumes sowie die Stärkung des regionalen Radverkehrs abgebildet werden. Falls gewünscht, werden die Leitlinien um grundlegende Überlegungen zur Siedlungsentwicklung ergänzt.

3. Raum- und Siedlungsstruktur

3.1. Strukturräume

Das Kapitel „Strukturräume“ wird beibehalten. Die Strukturräume der 4. Änderung des LEP werden in einer Textkarte dargestellt, sie umfassen den Verdichtungsraum und den Ländlichen Raum.

Planungsregion Südhessen Strukturräume

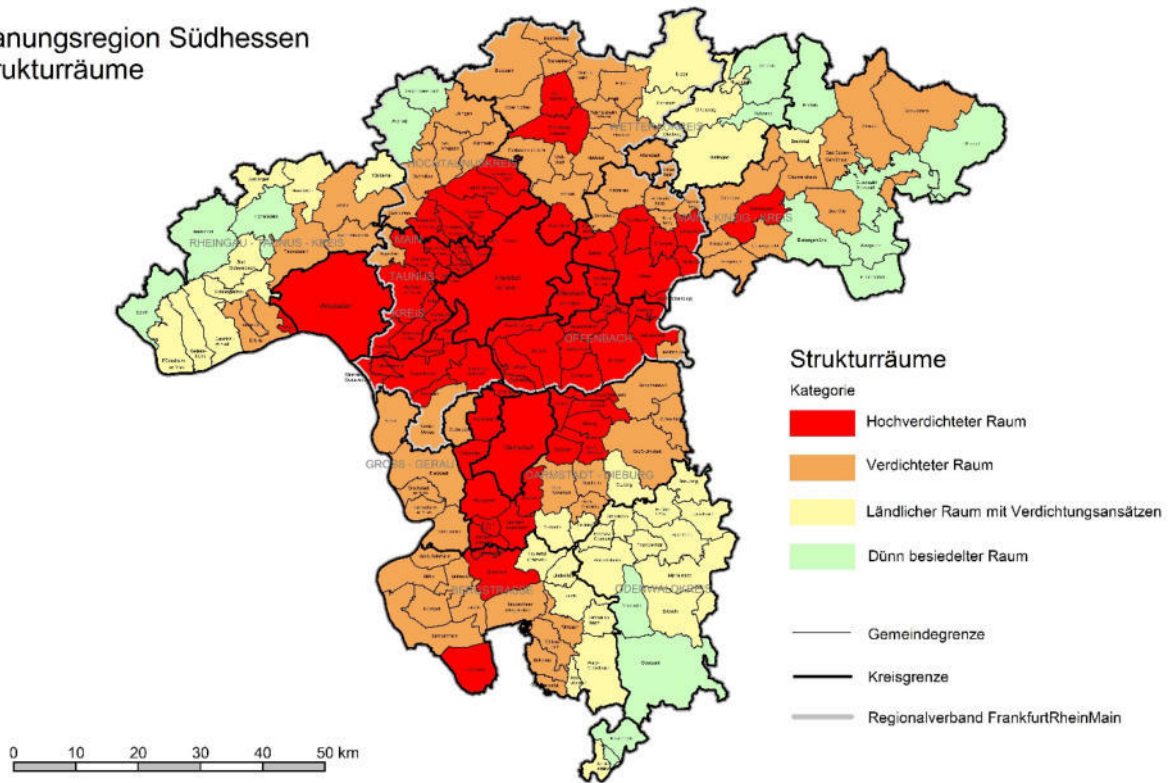


Abbildung 1: Textkarte Strukturräume nach der 4. LEP-Änderung

Beide Raumkategorien untergliedern sich jeweils in zwei Teilkategorien:

- Verdichtungsraum
 - Hochverdichteter Raum
 - Verdichteter Raum
- Ländlicher Raum
 - Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
 - Dünn besiedelter ländlicher Raum

Die Grundsätze und Ziele bezüglich der Strukturräume aus der 4. Änderung des LEP werden aufgegriffen.

Das Gebiet des Regionalverbands FrankfurtRheinMain erweiterte sich 2021 im Nordwesten um fünf Kommunen: Echzell, Glauburg, Limeshain, Nidda, Ranstadt.

3.1.1 Zentrale Orte

Die Festlegung von Mittel- und Oberzentren obliegt dem Träger der Landesplanung. Die 4. Änderung des LEP wurde am 3. September 2021 im Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 31, Seite 394, bekanntgemacht. Es bleibt bei der Festlegung der Städte und Gemeinden als Ober-, Mittel- und Grundzentren.

Mit der 4. Änderung des LEP wurden in Südhessen 14 Kommunen als Mittelzentren in Kooperation festgelegt. Der Regionalplanung obliegt die Festlegung der Grundzentren, wobei es, gemäß Ziel 5.1-7 (Z) der 4. Änderung des LEP, bei der Differenzierung von Grundzentren in Klein- und Unterzentren bleibt. Zudem können seitens der Regionalplanung grundzentrale Kooperationen festgelegt werden.

3.1.2 Entwicklungsachsen

Die Regionalplanung legt regional bedeutsame Verkehrs- und Entwicklungsachsen auf der Grundlage der Zielaussagen der 4. Änderung des LEP fest. Das Achsen-system, bestehend aus Regionalachsen sowie überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachsen stellt eine wichtige Grundlage für die siedlungsstrukturelle Konzeption dar. Es ist ausschlaggebend für die Ermittlung von Siedlungsschwerpunkten. Der Grundsatz, die Siedlungsentwicklung vorrangig in Zentren an den Achsen des schienengebundenen Regional- und Nahverkehrs zu konzentrieren, wird beibehalten und wesentlich gestärkt. Dies gilt insbesondere für den ländlichen Raum. Zur Stärkung des ländlichen Raums und zur Sicherung wichtiger Funktionen sollen Schwerpunkorte, die gut an den schienengebundenen Nahverkehr angebunden sind, gestärkt werden.

Im neuen Regionalplan werden Erweiterungen bei der Ausweisung von überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachsen vor dem Hintergrund des Planungsfortschritts wichtiger Schienenverkehrsprojekte sowie der vorgesehenen regional bedeutsamen Infrastrukturmaßnahmen der ÖPNV-Aufgabenträger in den Regionalen Nahverkehrsplänen sowie des Deutschlandtaktes geprüft. Dieses betrifft beispielsweise die Erweiterung der überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse im Main-Kinzig-Kreis über Wächtersbach hinaus. Die 4. Änderung des LEP stärkt die überregionale Entwicklungsachse Frankfurt-RheinMain-Fulda aufgrund der bisherigen Entwicklung und des Ausbaus der Verkehrsinfrastruktur (Fertigstellung der Bundesautobahn BAB 66 und Aus- und Neubau der ICE-Bahnstrecke Hanau-Fulda).

3.2. Siedlungsstruktur

Das Kapitel Siedlungsstruktur ist zu aktualisieren und zu überarbeiten. Die struktur-räumliche Gliederung wurde in der 4. Änderung des LEP neu gefasst (siehe Abbildung 1).

Gemäß Ziel 4.2.1-5 (Z) des LEP wird der Verdichtungsraum in den „Hochverdichteten“ sowie den „Verdichteten Raum“ unterteilt. Der „Ländliche Raum“ wird in den „Ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen“ und den „Dünn besiedelten Ländlichen Raum“ unterteilt. Der Ordnungsraum entfällt.

Grundsatz G3.4-1 des RPS/RegFNP 2010, der sich auf das bisherige Leitbild Frankfurt/Rhein-Main 2020 bezieht, entfällt.

Dem Vorrang der Innenentwicklung vor einer weiteren Flächeninanspruchnahme im Außenbereich wird im LEP sowohl für den Verdichtungsraum als auch den ländlichen Raum hohe Bedeutung beigemessen.

Die bislang im Kapitel Siedlungsstruktur formulierten Grundsätze einer nachhaltigen Regionalentwicklung sind Grundlage für die Festlegung von Vorranggebieten Siedlung Planung, wie sie als Ergebnis des Regionalen Entwicklungskonzepts (REK), des Aktualisierten Plankonzepts (APK) 2.0 und planerischer Nachsteuerung erarbeitet werden. Sinnvoll ist auch, sie als Leitlinien der Planung in Kapitel 2 aufzunehmen. Darüber hinaus sollte bei Zielfestlegungen stärker als bislang bei Vorranggebieten zwischen Bestand und Planung differenziert werden. Beispielsweise entspricht es dem Flächensparziel die Siedlungsentwicklung vorrangig in Vorranggebiete Siedlung Bestand zu lenken.

Tabelle 1: Vorschlag zur Strukturierung von Grundsätzen bzgl. Siedlungsstruktur, hier zur Erläuterung, unter welchen Bedingungen und in welcher Form Außenentwicklung möglich sein soll

Wann und in welcher Form ist Außenentwicklung – statt Innenentwicklung – möglich?	
Wann	Innenbereichsflächen sind nachweislich nicht in ausreichendem Maß vorhanden bzw. nicht aktivierbar.
	Technische Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung ist langfristig gesichert. Dies gilt insb. auch für die Ressource Trinkwasser.
Wo	Räumliche Nähe zu Schienenhaltepunkten.
	Möglichst in zentralen Ortsteilen.
	Innerhalb erkennbarer Siedlungskanten ggü. dem Freiraum.
	In Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (siehe Ziel 3.4.1-5).
Wie	Hohe Wohntypenvielfalt.
	Hohe städtebauliche Dichte.
	Hohe Freiraumqualitäten und Übergänge zum Freiraum.
	Einbindung bestehender Nachbarschaften.
	Berücksichtigung von Aspekten der Nahmobilität durch Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereiche, Abstellflächen Fahrrad, Mikro-Logistik) und Anbindung an bestehende Siedlungsbereiche.
	Nutzungsmischung Wohnen-Arbeiten-Versorgen-Erholen.
	Soziales Gleichgewicht (bezahlbarer Wohnraum, soziale Einrichtungen).

3.3. Vorranggebiete Siedlung (Siedlungsgebiete)

3.3.1 Grundlagen für die Herleitung der Siedlungsflächen

3.3.1.1 Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognose

Gemäß des Abschnitts 3.1 sowie der Begründung zu 4.2.1.-5 (Z) und 4.2.1.-6 des LEP in der Fassung der 4. Änderung ist die aktuelle Bevölkerungsvorausschätzung für Hessen und seine Regionen die maßgebliche Grundlage für die Festlegung von Vorranggebieten Siedlung Planung durch die Träger der Regionalplanung. Auf deren Grundlage sowie der darauf aufbauenden Wohnungsbedarfsprognose ist von der Regionalplanung eine Wohnsiedlungsflächenprognose zu erstellen, um den jeweiligen maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf der Städte und Gemeinden zu ermitteln. Der prognostizierte Bedarf an Wohnsiedlungsflächen ist durch die Festlegung von Vorranggebieten Siedlung zu decken, schwerpunktmäßig durch Innenentwicklung sowie in den zentralen Ortsteilen.

3.3.1.2 Dichtewerte

Bei der Festlegung von Vorranggebieten sollen gemäß Grundsatz 3.2-3 (G) des LEP die nachfolgenden regionalplanerischen Mindestdichtewerte in Wohneinheiten je ha als Untergrenze zugrunde gelegt werden:

Tabelle 2: Regionalplanerische Dichtewerte gemäß des durch die 4. LEP-Änderung geänderten Grundsatzes 3.2-3 (G)

Region/Strukturraum	Basiswert	Gemeinde mit Funktion als	
		Oberzentrum	Mittelzentrum (MZ) MZ mit TF eines OZ
Südhessen - Hochverdichteter Raum (HVR) - Verdichteter Raum (VR) - Ländlicher Raum (DLR & LRV)	35	60	40
	30	-	35
	25	-	25
Nordhessen - Hochverdichteter Raum (HVR) - Verdichteter Raum (VR) - Ländlicher Raum (DLR & LRV)	25	35	30
	23	-	-
	20	-	20
Mittelhessen - Hochverdichteter Raum (HVR) - Verdichteter Raum (VR) - Ländlicher Raum (DLR & LRV)	25	30	30
	23	25	25
	20	-	20

Im Zuge der 4. Änderung des LEP wurde eine Anpassung der Tabelle 2 vorgenommen. Dies betrifft zunächst die redaktionelle Änderung für Oberzentren im Verdichtungsraum, für die ebenfalls 60 WE/ha vorzusehen sind. Zudem wird im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main nun auf einen ergänzenden Mindestdichtewert verzichtet. Die Ermittlung des Wohnsiedlungsflächenbedarfs durch die Regionalplanung erfolgt entsprechend der generellen Mindestdichtewerte für Südhessen.

Die Übernahme der in der 4. Änderung des LEP für die Berechnung des voraussichtlichen Bedarfs an Wohnsiedlungsfläche zu Grunde gelegten Mindestdichtewertes in den RPS/RegFNP wird auch aus Gründen der im LEP formulierten Grunds-

ätze und Ziele zur nachhaltigen und sparsamen Flächeninanspruchnahme für sinnvoll erachtet. Je höher der Dichtewert, desto geringer der zur Bedarfsdeckung erforderliche Flächenverbrauch. Gemäß der Begründung zu 4.2.1-5 (Z) und 4.2.1-6 der 4. Änderung des LEP können seitens der Regionalplanung auch höhere Dichtewerte im Zuge der Berechnung der Wohnsiedlungsfläche angenommen werden. Die im LEP abgebildeten Werte stellen jedoch die Untergrenze für die Berechnung dar.

Es ist an dieser Stelle zu betonen, dass die hier maßgeblichen regionalplanerischen Dichtewerte nicht 1:1 in die kommunale Bauleitplanung zu übernehmen sind. Die Festlegung städtebaulicher Dichtewerte (bislang Ziel Z3.4.1-9 des RPS/RegFNP 2010) erfolgt gesondert.

3.3.1.3 Herleitung der Siedlungsflächen

Grundlagen für die Festlegung von Vorranggebieten Siedlung werden nicht mehr als Grundsätze bezeichnet. Sie dienen der Herleitung und Begründung der Festlegungen von Vorranggebieten Siedlung. Neben den oben genannten grundlegenden Eingangswerten (Wohnungsbedarfsprognose, Bevölkerungsvorausschätzung, regionalplanerische Dichtewerte) sind für die Herleitung von Vorranggebieten Siedlung folgende Grundlagen maßgeblich:

Grundlage für die Festlegung von Vorranggebieten Siedlung ist das APK 2.0. Auf die gesonderte Beschlussvorlage wird verwiesen. Darin wird dargelegt, dass die rein schematische Verschneidung einzelner Kriterien auf der Grundlage des APK-Beschlusses vom Dezember 2019 der Regionalversammlung Südhessen zu keinen befriedigenden Ergebnissen führt. Zu verzeichnen sind sowohl Fehlallokationen von Flächen (insbesondere Wetteraukreis) als auch fehlende Möglichkeiten zur Festlegung von Vorranggebieten.

Die Ergebnisse des APK 2.0 sind daher weiterzuentwickeln. Dies bedarf in gewissem Umfang einer Nachsteuerung des APK-Beschlusses vom Dezember 2019 der Regionalversammlung Südhessen. Möglichkeiten der Steuerung bieten vor allem Vorranggebiete Regionaler Grünzug sowie Vorranggebiete für Landwirtschaft sowie – allerdings nur in begrenztem Umfang – Vorranggebiete für besondere Klimafunktionen, siehe hierzu insbesondere Kapitel 10 Klima. Denkbar sind beispielsweise unterschiedliche Gewichtungen der oben genannten Belange in Abhängigkeit vom prognostizierten Wohnungs- oder Wohnbauflächenbedarf.

Ein weiteres Instrument der Nachsteuerung stellen die Entwicklungsachsen des LEP, das Raumbild aus dem REK mit den sog. Impulszentren sowie Lagekriterien wie die Entfernung zu Schienenhaltepunkten dar.

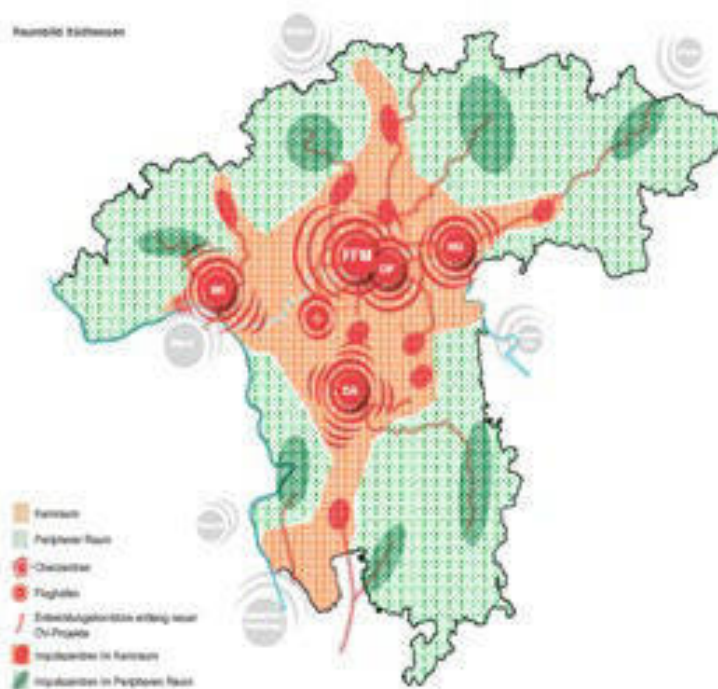


Abbildung 2: Raumbild des Regionalen Entwicklungskonzepts Südhessen

Dabei ist zu betonen, dass zwar Einzelfallabwägungen vorgenommen werden können, dass jedoch stets zu prüfen ist, ob das Ergebnis dieser Einzelfallabwägung wegen einer vergleichbaren Ausgangslage auch auf andere Fälle zu übertragen ist. Vor einer Einzelfallabwägung sollte die Potenzialflächenkulisse nach Möglichkeit anhand weiterer Eignungskriterien den politischen und strukturellen Erfordernissen angepasst werden.

3.3.2 Grundsätze und Ziele des Kapitels 3.4.1

Die in den Grundsätzen G3.4.1-1 und -2 des RPS/RegFNP 2010 enthaltenen Regelungen zur Eigenentwicklung sind im Zuge der Bauleitplanung nicht überprüfbar und entsprechen auch nicht der tatsächlichen regionalplanerischen Festlegung von Wohnsiedlungsflächen. Eine Neuformulierung der Grundsätze G 3.4.1-1 und -2 des RPS/RegFNP 2010 sollte sich an Kriterien wie Gemeindegröße und -struktur, Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr und möglicher Flächenverfügbarkeit orientieren.

Ziel Z3.4.1-3 des RPS/RegFNP 2010 ist zu modifizieren, so dass insbesondere die bauleitplanerische Ausweisung von Sonderbauflächen regionalplanerisch nicht mehr ausschließlich als Vorranggebiet Siedlung betrachtet werden.

Dies ermöglicht z.B. im Hinblick auf Sondergebiete für Freiflächenphotovoltaik, Häfen und Logistik eine regionalplanerisch sinnvollere Zuordnung. Im Einzelfall kann auch von einer konkreten Festlegung abgesehen werden, beispielsweise im Falle von bauleitplanerisch bereits festgelegten Folgenutzungen.

Die Zuordnung regionalplanerischer Festlegungen zu flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen im Geltungsbereich des Regionalen Flächennutzungsplans erfolgt durch die Legende, verbunden mit einigen textlichen Zielen. Dabei erfolgt die Zuordnung grundsätzlich nach dem Charakter der näheren Zweckbestimmung.

Die Festlegung in Ziel Z3.4.1-5 des RPS/RegFNP 2010, kleinere Flächen unterhalb von fünf Hektar zu Lasten der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft in Anspruch nehmen zu können, soll beibehalten werden. Gegebenenfalls kann eine Regelung getroffen werden, die gleichermaßen für Siedlungs- und Gewerbeflächen gilt (nicht nur hier ist allerdings zu beachten, dass Ausnahmen von Zielen nicht in Grundsätzen, sondern ausschließlich in Zielen geregelt werden dürfen).

Für die einzelnen Städte und Gemeinden wird weiterhin ein maximaler Wohnflächenbedarf festgelegt. Die Vorgaben zur Mindestdichte in Ziel Z3.4.1-9 des aktuellen Plans sind neu zu formulieren. Im Sinne einer in allen Siedlungstypen anzustrebenden verdichteten Bebauung soll die Festlegung eines oberen Dichtewertes entfallen. Gegebenenfalls kann das Ziel geschärft und sprachlich optimiert werden. Um den Vorgaben des LEP bezüglich einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Nachdruck zu verleihen, sollte das Ziel klar formuliert werden und somit auf die Ausnahmeregelung, mit der eine Unterschreitung der Mindestdichtewerte ermöglicht wird, verzichtet werden.

3.4. Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe

Die Festlegungen zum großflächigen Einzelhandel sind im Wesentlichen auch weiterhin unverzichtbar und sollten fortgeschrieben bzw. gestärkt werden. Änderungen im Handel, insbesondere die bereits etablierte, aber pandemiebedingt beschleunigte weitere Zunahme des Onlinehandels sowie notwendige Mobilitätsveränderungen zur Erreichung der Klimaschutzziele erfordern neben der Berücksichtigung demographischer und sozialer Entwicklungen zukünftig eine noch stärkere Verknüpfung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Sich-Versorgen, Verkehr/Mobilität und Freizeit („Stadt bzw. Region der kurzen Wege“).

Zentralitäts-, Kongruenz- und Integrationsgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot werden vom LEP vorgegeben und waren Gegenstand der 4. Änderung des LEP, die am 4. September 2021 in Kraft getreten ist. Unter Beachtung bzw. Berücksichtigung der darin enthaltenen Neuerungen werden folgende Änderungsvorschläge für den RPS/RegFNP gemacht:

3.4.1 Zentralitätsgebot

Als Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben sollen weiterhin nur die Ober- und Mittelzentren zulässig sein. Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit Sortimenten, die nicht der wohnungsnahen Grundversorgung dienen, sollen in Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) weiterhin ausgeschlossen bleiben. Die Definition der Grundversorgung (für den täglichen Bedarf) sollte allerdings genauer gefasst werden.

Die bisherige Ausnahmeregelung im RPS/RegFNP 2010 zur Sicherung der örtlichen Grundversorgung insbesondere mit großflächigem Lebensmitteleinzelhandel in den zentralen Ortsteilen der Grundzentren soll ebenfalls beibehalten, aber modifiziert werden. Diese Regelung soll zukünftig auch die ausnahmsweise Zulässigkeit in nicht-zentralen Ortsteilen von Grundzentren zur wohnungsnahen Grundversorgung umfassen. Dies soll nur in den Fällen gelten, in denen sich der zentrale Ortsteil nur wenig in Bezug auf Einwohnerzahlen, zentralörtlich bedeutsamer Versorgungsinfrastruktur oder Erreichbarkeit mit dem ÖPNV unterscheidet. Dabei soll vom Standort im nicht-zentralen Ortsteil keine Gefährdung der Grundversorgung im zentralen Ortsteil ausgehen dürfen, was anhand der jeweiligen vorhandenen Kaufkraft in der Gesamtgemeinde festgestellt werden soll. Deshalb soll sich das Vorhaben mit seiner Verkaufsfläche derjenigen im zentralen Ortsteil unterordnen.

Die in der 4. Änderung des LEP enthaltene Regelung, wonach zur Grundversorgung großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu einer Verkaufsfläche von bis zu 2.000 m² bei Nachweis der Kaufkraft für diese Sortimente in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig sind, ist als Mindestanforderung formuliert. Von der Verwendung des Schwellenwertes für sämtliche Teilräume soll zugunsten der o.g. restriktiveren Konkretisierung angesichts der heterogenen räumlichen Strukturen in Südhessen abgesehen werden.

Auch soll die bisherige Regelung im RPS/RegFNP zur Sicherung der Grundversorgung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs mit pauschalen Annahmen raumverträglicher Verkaufsflächengrößen für bestimmte Betriebsarten wegen der fehlenden Bezugnahme auf die zentralörtliche Funktion, Einwohnerzahl, Kaufkraft und Lebensmittelausstattung ersetzt werden. Stattdessen soll die Beurteilung der Verträglichkeit der Verkaufsflächengröße anhand der Betrachtung der vorhandenen Kaufkraft gemeinsam mit der Untersuchung der Einhaltung des Kongruenzgebotes erfolgen (siehe Kongruenzgebot).

3.4.2 Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot, wonach sich großflächige Einzelhandelsvorhaben nach Verkaufsfläche, Einzugsbereich und Sortimentsstruktur in das zentralörtliche System einzufügen haben, soll weiterhin zur Konkretisierung des Zentralitätsgebotes als Ziel (und nicht als Grundsatz wie in der 4. Änderung des LEP) erhalten bleiben.

Es wurde daher in der Stellungnahme zur 4. Änderung des LEP empfohlen, das Kongruenzgebot als zentralen Bestandteil der Steuerung als Ziel beizubehalten. Gemeinsam mit dem Zentralitätsgebot dient es elementar der Sicherung der zentralörtlich abgestuften Versorgungsstruktur im Gebiet des RPS/RegFNP mit Grund-,

Mittel- und Oberzentren, die entsprechende Versorgungsaufträge für ihren jeweiligen Verflechtungsbereich wahrnehmen und damit eine verbrauchernahe Versorgung (flächensparend und verkehrsvermeidend) ermöglichen sollen. Das Zentrale-Orte-Konzept stellt weiterhin einen elementaren Bestandteil der Landes- und Regionalplanung zur räumlichen Steuerung der Siedlungsentwicklung, des großflächigen Einzelhandels sowie der Bündelung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge und deren Erreichbarkeit dar. Die Empfehlung zur Beibehaltung des Kongruenzgebotes als Ziel ergab auch die Evaluierung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes.

Zur Beurteilung der Einhaltung des Kongruenzgebotes und damit einer raumverträglichen Verkaufsflächengröße bei Vorhaben der Grundversorgung sollen die jeweils vorhandene einwohnerbezogene Kaufkraft und die bereits gebundene Kaufkraft ins Verhältnis zu den vorhandenen und geplanten Verkaufsflächen der Kommune gesetzt werden. Dies soll regionsweit nach einheitlicher Methodik jeweils anlassbezogen unter Verwendung bundesdurchschnittlicher Angaben zur Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel (z.B. der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)) sowie der Netto-Flächenproduktivitäten der Lebensmittelbetriebe (z.B. Zahlen des Institutes des Handels EHI Retail Institute GmbH) erfolgen.

Insbesondere im ländlichen Raum als auch bei eng benachbarten Mittelzentren (MZ in Kooperation oder polyzentrale MZ im Ballungsraum) sollen interkommunale Kooperationen in Betracht gezogen werden.

3.4.3 Integrationsgebot

Dem Integrationsgebot kommt vor dem Hintergrund des Ziels, die Innenstädte und Ortszentren weiterhin in ihrer Funktion zu stärken, eine besondere Bedeutung zu. Es soll zur besseren Handhabbarkeit konkretisiert werden. Die regionalplanerische Forderung einer auch fußläufigen Erreichbarkeit bzw. Anbindung an den ÖPNV zugunsten der Verkehrsvermeidung und Stärkung eines geänderten Mobilitätsverhaltens soll damit unterstützt werden.

In der 4. Änderung des LEP wurden das siedlungsstrukturelle und das städtebauliche Integrationsgebot (Ziele Z3.4.1-3 und Z3.4.3-2 Abs. 4 des RPS/RegFNP 2010) zusammengefasst: Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel dürfen ausschließlich in den im RPS/RegFNP festgelegten Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten dargestellt bzw. festgesetzt werden.

Neu sind ebenfalls die möglichen Ausnahmen an teilintegrierten Standorten, die sich im unmittelbar räumlichen Zusammenhang mit den integrierten Standorten befinden, also z. B. nicht durch gewidmete Straßenzüge oder Bahnstrecken getrennt sind. Daher soll das Integrationsgebot entsprechend um diese teilintegrierten Standorte erweitert werden.

Das Ziel zur Begrenzung des zentrenrelevanten Randsortimentes ist bereits im RPS/RegFNP 2010 enthalten und entfaltet eine hohe Steuerungswirkung, wurde vom VGH Kassel 2015 bestätigt und wird für die Zielerreichung als erforderlich erachtet. Lediglich der konkrete Vorhabenbezug sollte klarer formuliert werden. Die Begrenzung der innenstadtrelevanten Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 m², soll entsprechend der 4. Änderung des LEP für

großflächige Einzelhandelsvorhaben gelten, die weder in Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten noch an teilintegrierten Standorten errichtet oder erweitert werden.

Die flächensparenden Bauweisen und Optionen von Mehrfachnutzungen sollen zukünftig stärker gefordert werden. Die Kombination von Einzelhandelsnutzungen mit Wohnnutzungen erfordert jedoch die weitere Differenzierung der Sonderbauflächen nach vorherrschender Nutzung. Es soll sowohl die Kombination mit einer wohnbaulichen als auch mit einer gewerblichen / dienstleistenden Nutzung möglich sein.

3.4.4 Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten

Die Neuansiedlung jeglichen Einzelhandels in Industrie- und Gewerbegebieten bzw. entsprechenden Vorranggebieten soll weiterhin nach Möglichkeit, insbesondere zur gewerblichen Flächensicherung kleinerer und mittlerer Betriebe, ausgeschlossen werden.

Neben der Beibehaltung der ausnahmsweisen Zulässigkeit der sog. Selbstvermarktung unter den bisherigen Voraussetzungen soll die Möglichkeit zur Ansiedlung von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden ergänzt werden. Diese sollen an Standorten mit weiteren Dienstleistungen gebündelt sowie an Mobilitätsstationen angeschlossen werden.

Zur Klarstellung sollen in den Industrie- und Gewerbegebieten z. B. auch reiner Baustoff-, Reifen- und Kfz-Handel zulässig sein, da die Siedlungsgebiete dafür nicht geeignet sind.

Darüber hinaus soll diese Ausschlussregelung modifiziert werden, um für Erweiterungen bzw. den Abriss/Neubau vorhandener (genehmigter) Einzelhandelsvorhaben in bestehenden Gewerbegebieten eine Regelung zu finden. Dies betrifft insbesondere den Ersatz durch eine neue Generation von Lebensmittelmärkten.

So soll es zukünftig möglich sein, im Falle einer städtebaulich integrierten oder teilintegrierten Lage einen Ersatzneubau zu errichten. Die Erreichbarkeit zu Fuß, Fahrrad und mit dem ÖPNV sowie der Ausschluss einer Gefährdung der Versorgung im zentralen Ortsteil sollen dabei als Bedingung erfüllt sein.

3.4.5 Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory-Outlet-Center)

Das Ziel zur Ansiedlung von Factory-Outlet-Centern in zentralen Versorgungsbereichen von Oberzentren hat eine hohe Steuerungsfunktion und soll im Prinzip beibehalten, jedoch an die Formulierung des Ziels 6-5 (Z) des LEP in der Fassung der 4. Änderung angepasst werden, wonach diese nur in Oberzentren in Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten zulässig sind.

3.4.6 Agglomerationsregelung

Die Agglomerationsregelung soll beibehalten und um Regelungen zum Umgang mit bestehenden Agglomerationen, Fachmarktzentren und Einkaufszentren ergänzt werden. Hierbei soll den Kommunen im Rahmen der Bauleitplanung die Möglichkeit

gegeben werden, den Betrieben über den reinen Bestandsschutz hinaus eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen. Diese sollen auf die Einwohnerzahlen, die zentralörtlich bedeutsamen Versorgungsinfrastruktur und die Erreichbarkeit zu Fuß, mit Fahrrad oder ÖPNV Bezug nehmen. Dabei soll vom Standort keine Gefährdung der Versorgung im zentralen Ortsteil ausgehen dürfen, was anhand der jeweiligen vorhandenen Kaufkraft in der Gesamtgemeinde festgestellt werden soll. Deshalb soll sich das Vorhaben mit seiner Verkaufsfläche derjenigen im zentralen Ortsteil unterordnen. Aufgrund der Bestätigung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG Urteil vom 10.11.2011 - 4 CN 9.10) einer regionalplanerischen Zielaussage zu Agglomerationen sollte die Agglomerationsregelung im RPS/RegFNP beibehalten werden.

Die Regelung soll inhaltlich auch auf einheitlich geplante Fachmarktstandorte (Einkaufszentren/faktische Einkaufszentren) sowie deren Verkaufsflächenerweiterungen ausgeweitet werden. Dies ist insbesondere daher von Relevanz, da eine zunehmende Nachfrage nach Modernisierungen und Revitalisierungen von Fachmarktstandorten festzustellen ist.

3.4.7 Sortimentsliste

Die Unterscheidung von zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist auf regionaler Ebene nicht abschließend und soll auf der kommunalen Ebene bestimmt werden. Es sollen jedoch Sortimente festgelegt werden, die stets in allen Kommunen gleichermaßen zentrenrelevant sind, da sie das Angebot in Innenstädten prägen und gebündelt einen wichtigen Beitrag zur Stärkung und Attraktivität und damit zur Belebung der Innenstädte leisten. Es soll daher ein verbindlicher Mindestumfang an Leitsortimenten definiert werden, der stets als zentrenrelevant anzusehen ist.

3.4.8 Kartografische Darstellung von Standortkategorien

Auf eine kartografische Darstellung der räumlichen Standortkategorien (bisherige Abb. 5-1 bis 5-28 im RPS/RegFNP 2010 bzw. Beikarte 2 des Regionalen Flächennutzungsplan 2010) soll zugunsten einer textlichen Definition von zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten mit Fokus auf deren integrierte Lage im Raum verzichtet werden. Als Standorte großflächiger Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollen weiterhin die zentralen Versorgungsbereiche geprüft werden. Auf eine Darstellung von Ergänzungsstandorten, Versorgungskernen und sonstigen großflächigen Einzelhandelsstandorten (Bestand) soll verzichtet werden, da sie kaum eine Steuerungswirkung entfaltet haben.

3.5. Fuß- und Radverkehr / Nahmobilität

3.5.1 Vorgaben des Raumordnungsgesetzes

Gemäß § 2 Abs. 3 ROG sind in den Raumordnungsplänen durch Festlegungen die räumlichen Voraussetzungen für nachhaltige Mobilität und ein integriertes Verkehrssystem zu schaffen. Zudem sind in verkehrlich hoch belasteten Räumen und Korridoren die Voraussetzungen zur Verlagerung von Verkehr auf umweltverträglichere Verkehrsträger [...] zu verbessern.

3.5.2 Vorgaben LEP / Aktuelle Rahmenbedingungen

Mit der 3. Änderung des LEP wurde das Ziel 5.1.5-1 (Z) eingeführt und vorgegeben, dass der „Anteil des Radverkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen deutlich zu erhöhen“ ist. Als Ansatzpunkte hierfür wird die Verbesserung der Barrierefreiheit, die Verkehrssicherheit und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sowie die Stärkung der Verknüpfung des Rad- und Fußverkehrs mit dem Öffentlichen Verkehr (intermodale Verkehrsmittelwahl) gesehen. Als weiterer wesentlicher Beitrag wird die Schaffung von Radrouten und Fußwegverbindungen gesehen, die sich sowohl an innerörtlichen Zielen orientieren als auch durch attraktive Fahrradabstellanlagen und flächendeckende Wegweisung charakterisieren.

Die Grundsätze 5.1.5-2 (G) bis 5.1.5-4 (G) des LEP in der Fassung der 3. Änderung adressieren den Erhalt und die Weiterentwicklung regionaler und überregionaler touristischer Radrouten, die Nutzung stillgelegter Bahnstrecken durch den Radverkehr sowie die Schaffung von Verbindungen von Ober- und Mittelzentren mittels attraktiver Radschnellverbindungen.

3.5.3 Aktuelle Entwicklungen

Aktuelle Entwicklungen zeigen, dass neben dem Pendelverkehr zwischen Wohnort und Arbeitsplatz insbesondere der Freizeitverkehr an Bedeutung zunimmt. Das Umweltbundesamt beziffert – je nach Raumstruktur – den Anteil des Freizeitverkehrs zwischen 30 und 40 Prozent aller Personenkilometer.

Anders als der Pendelverkehr, der wiederholend auf denselben Strecken stattfindet, ist der Freizeitverkehr zeitlich und räumlich variabel, d.h. er umfasst auch kürzere Strecken, die gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden können. Damit kommt dem Fuß- und Radverkehr neben den Funktionen als „Zubringer zum Öffentlichen Personennahverkehr“ und rein touristischer Nutzung auch vermehrt die Rolle als umweltfreundliches Verkehrsmittel für Alltagswege zur Nahversorgung und Freizeit zu.

3.5.4 Berücksichtigung im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010

Der Text des RPS/RegFNP enthält drei Grundsätze (G5.4-1 bis G3.4.1-3) zum Rad- und Fußverkehr, die auf die Stärkung des Wegenetzes, die Fahrradmitnahme im

Öffentlichen Personennahverkehr sowie den Abbau von baulichen Barrieren abzielen.

Die bestehenden Grundsätze sollen im Kern bestehen bleiben und gleichzeitig um folgende Aspekte ergänzt werden:

3.5.5 Vorschläge für den neuen Plan

Der Rad- und Fußverkehr liegt überwiegend in der Verantwortung der Kommunen. Daher soll die Förderung des Rad- und Fußverkehrs im neuen RPS/RegFNP über Grundsätze, die sich insbesondere an die Bauleitplanung der Kommunen richten, erfolgen. Neben der inhaltlichen Beibehaltung der bestehenden Grundsätze wird die Aufnahme folgender Aspekte in Form von Grundsätzen vorgeschlagen:

- Bei Neuaufstellung und Änderungen von Flächennutzungsplänen soll die Aufnahme von Flächen für nachhaltige Mobilität geprüft werden (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Dies können z.B. die Darstellung von Flächen für Park & Ride-Plätze, Anschlüsse an überörtliche Fahrradrouten oder Mobilitätsstationen sein.
- Bei der Neuaufstellung und Änderung von Bebauungsplänen soll die Festsetzung von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Nahmobilität geprüft werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Dies können z.B. die Festsetzung von Flächen für Fußgängerbereiche, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern, Flächen für Mikrodepots für die Logistik der letzten Meile sein.
- Betonung der Rolle interkommunal abgestimmter Konzepte und Pläne in der Verkehrsentwicklung sowie anderer informeller Kooperationen. Stärkere Bezugnahme auf Verkehrsentwicklungspläne in den textlichen Begründungen von Bauleitplanverfahren.
- Aufnahme (in Form einer Textkarte) sowohl der vom Land ermittelten Korridore für mögliche Radschnellverbindungen (siehe Abbildung 3) sowie ergänzend und vertiefend dazu, die vom Regionalverband FrankfurtRheinMain vorgeschlagenen potenziellen Radschnellwege (<https://www.region-frankfurt.de/Radschnellwege>).

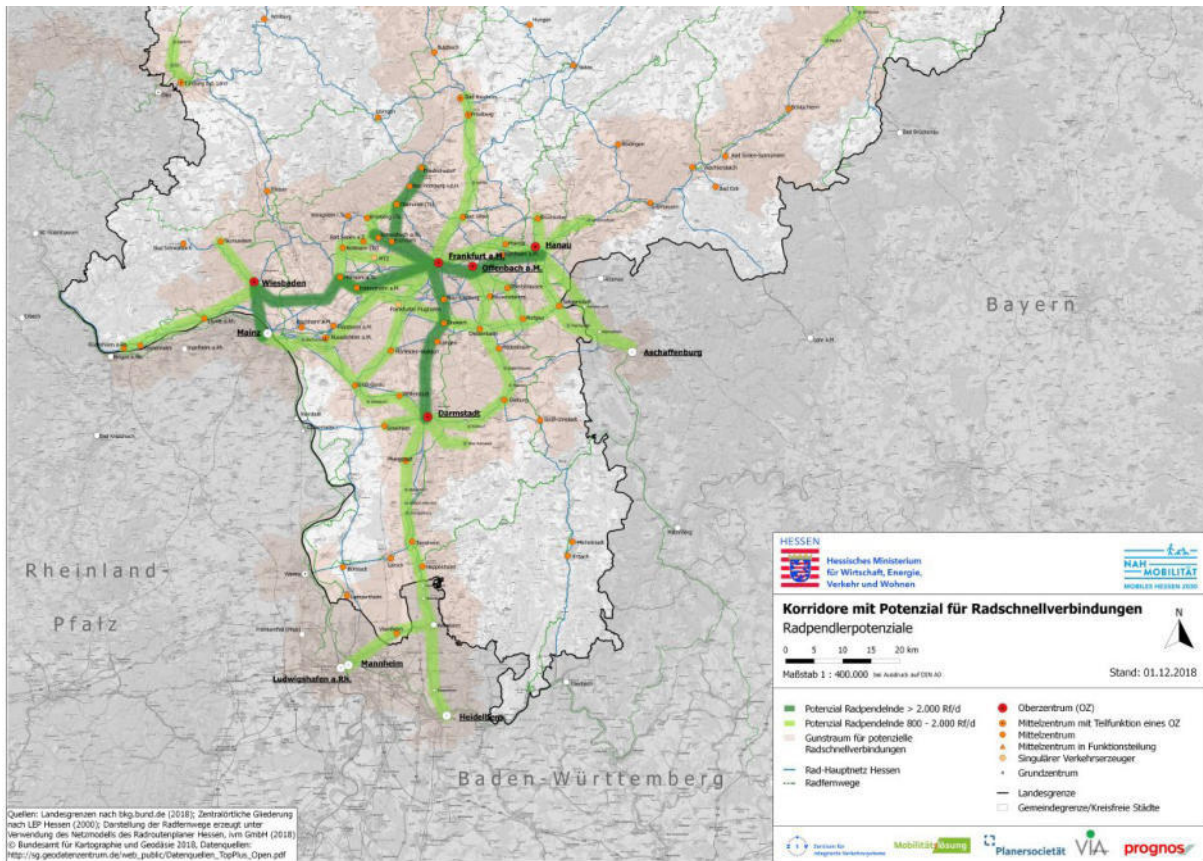


Abbildung 3: Korridore mit Potenzial für Radschnellwege

Quelle: Radschnellverbindungen in Hessen – Identifizierung von Korridoren Band I (Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen 2019)

3.6. Industrie- und Gewerbegebiete

Die Evaluierung der Festlegungen zu Vorranggebieten Industrie und Gewerbe des bestehenden RPS/RegFNP 2010 im Jahr 2019 hatte ergeben, dass weiterhin Räume für die Ansiedlung neuer bzw. die Erweiterung bestehender Betriebe aus dem Industrie- und Gewerbesektor zu sichern sind. Jedoch haben die Entwicklungen gezeigt, dass die bisherigen Festlegungen nicht vollumfänglich die gewünschte Steuerungswirkung entfalten konnten. Insbesondere in den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Planung im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main sowie an verkehrlich-infrastrukturell gut angebundenen Flächen lässt sich eine Konkurrenzsituation zwischen Unternehmen des produzierenden Gewerbes und der Logistikbranche beobachten. Als zusätzlicher Flächenkonkurrent sind in diesem Zusammenhang auch weiterhin der Einzelhandel und zunehmend auch die Ansiedlung von Rechenzentren zu nennen. Dem stehen wenig nachgefragte Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung im ländlichen Raum gegenüber. Darüber hinaus ergeben sich u.a. durch die 3. Änderung des LEP (2018) neue Vorgaben, denen im Zuge der Neuaufstellung Rechnung getragen werden muss.

Im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP soll nun eine weitere Ausdifferenzierung der gewerblichen Flächenfestlegungen im Hinblick auf Standorte bevorzugt für Logistik (verkehrsintensives Gewerbe, siehe Kapitel 3.8.1.1) und solche, die primär dem sonstigen produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben sollen, erfolgen. Bestehende große Gewerbeareale, die über eine besonders gute verkehrliche Anbindung verfügen, sollen zu gewerblichen Schwerpunkten mit regionaler Bedeutung entwickelt werden.

3.6.1 Vorranggebiete Industrie und Gewerbe

Im Regionalen REK wurde neben den Entwicklungstrends (Trendanalysen und Entwicklungen der letzten Jahre) auch die konkrete Nachfrage in den Kommunen Südhessens nach gewerblich-industriell nutzbaren Bauflächen abgefragt. Zusätzlich dienten Statistiken der Hessenagentur bzw. der Agentur für Arbeit sowie Fachgespräche mit Kommunen, den südhessischen Kammerbezirken der Industrie- und Handelskammer, der Handwerkskammer Rhein-Main sowie Unternehmen unterschiedlicher Branchen als wesentliche Quellen für die Bedarfsermittlung. Diese wurden zu den Erfordernissen, Bedarfen und Nachfragen im gewerblichen Bereich befragt. Für das Schwerpunktthema Gewerbe wurden folgende Kriterien für die Raumeignung herangezogen:

- Flächen der Innenentwicklung,
- Einzugsradien zu bestehenden und geplanten schienengebundenen Halten des öffentlichen Verkehrs (1.000 m sowie 4.000 m),
- Lage innerhalb des Korridors eines raumbedeutsamen neuen Projektes des öffentlichen Verkehrs,
- Einzugsradius von 2,5 km zu Autobahnanschlüssen (inkl. sonstige planfreie mehrspurige Straßen),
- Lage in einem Impulszentrum im Kernbereich oder peripheren Bereich gemäß Raumbild,
- Lage im Siedlungsbeschränkungsgebiet des Frankfurter Flughafens,
- Lage im Korridor entlang von Höchstspannungsfreileitungen über 220 kV,
- vorhandener Schienenanschluss für Güterverkehre (Einzugsradius von 5 km zu Terminals des Kombinierten Verkehrs, Umschlagsterminals für den Kombinierten Verkehr zwischen Straße und Schiene).

Eine gute verkehrliche Anbindung wird auch in Kapitel 3.2 der 3. Änderung des LEP als wichtiges Kriterium für die Festlegung von Vorranggebieten Industrie und Gewerbe gewertet. Das Siedlungsbeschränkungsgebiet und die Höchstspannungsfreileitungskorridore, in denen i.d.R. keine neuen Wohnnutzungen realisiert werden können, wurden aufgrund dieser Unverträglichkeit als Vorzugsräume für Gewerbe gewertet und entsprechend bei der Gewichtung der Kriterien gewürdigt.

Die Flächenkulisse der Industrie- und Gewerbeflächen wurde unter Anwendung der von der RVS in ihrer Sitzung vom Dezember 2019 beschlossenen Vorgaben zur Weiterentwicklung des REK zum APK 2.0 bearbeitet. Simultan zu den Wohnbauflächen ist im Weiteren eine planerische Nachsteuerung auf Basis der Ergebnisse des APK 2.0 erforderlich.

3.6.2 Grundsätze und Ziele

3.6.2.1 Grundsätze

Grundsatz G3.4.2-1, wonach für die Entwicklung der Wirtschaft vorrangig geeignete Flächen im Bestand zu erhalten sowie bislang ungenutzte Flächen und Konversionsflächen zu mobilisieren sind, soll erhalten bleiben. Auch die bisherigen Grundsätze G3.4.2-2 bis G3.4.2-3 sowie G3.4.2-6 bis G3.4.2-9 sollen ihre Gültigkeit behalten. Hier geht es insbesondere darum, interkommunale Kooperationen durch Ausformulierung eines entsprechenden Grundsatzes zu unterstützen und dabei die besondere verkehrliche Lagegunst und energetische Effekte weiterhin zu achten. Ein notwendiger Strukturwandel soll weiterhin ermöglicht und vorbereitet werden, die bisher im RPS/RegFNP 2010 enthaltene Flächentauschklausel (G 3.4.2–8) hat sich bislang nicht bewährt und soll nach erneuter Prüfung nicht beibehalten werden.

Entsprechend den Zielen 3.1-2 (Z) und 3.1-4 (Z) und den Grundsätzen 3.2-8 (G) und 3.2-11 (G) des LEP in der Fassung der 3. Änderung ist die vorrangige Inanspruchnahme von gewerblich nutzbaren Innenentwicklungspotentialen auch im RPS/RegFNP 2010 zu formulieren. Dies entspricht damit auch den Vorgaben der 3. Änderung des LEP zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung einschließlich einer nachhaltigen Gewerbeentwicklung. Ein Flächennachweis über die gewerblichen Innenentwicklungspotenziale durch die Gemeinden ist dabei als Grundsatz aufzunehmen.

Dieser kann beispielsweise im Rahmen des gerade in Erarbeitung befindlichen Potenzialflächenkatasters des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen als Standardnachweis erfolgen mit Bezug zu § 1a Absatz 2 BauGB.

Grundlagen für die Festlegung von Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Planung werden nicht mehr als Grundsätze bezeichnet; sie dienen der Herleitung und Begründung der Festlegung von Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Planung. Dies betrifft die bisherigen Grundsätze: G3.4.2-2, G3.4.2-3, G3.4.2-6.

3.6.2.2 Ziele

Die Festlegung in Ziel Z3.4.2-4, dass die bauleitplanerische Ausweisung von gewerblichen Bauflächen bzw. Industrie- und Gewerbegebieten sowie Sonderbauflächen sowie Sondergebieten mit gewerblichem Charakter in den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung, zu erfolgen hat, soll beibehalten werden. Gegebenenfalls ist eine Regelung zu ergänzen, dass dies nicht für Bebauungspläne gilt, die Freiflächenphotovoltaik ermöglichen.

Die Regelung, dass, wenn Vorranggebieten Industrie und Gewerbe, Planung nicht festgelegt sind, kleinere Flächen bis zu 5 ha zu Lasten der Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung, und zu Lasten der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft in Anspruch genommen werden dürfen, soll ebenfalls beibehalten werden, weil sie sich im Hinblick auf sinnvolle Arrondierungen als geeignet erwiesen hat.

Es sind Regelungen zu formulieren, wie mit Einzelhandelsbestand in Gewerbegebieten umzugehen ist (siehe eigenes Kapitel 3.4.3 zum großflächigen Einzelhandel) sowie auch, wie mit dem Thema Rechenzentren (siehe weiter unten) umgegangen werden soll; Ziel Z3.4.2-4 muss entsprechend formuliert und in der Begründung auf den TPEE 2019 verwiesen werden, wonach in den festgelegten Vorranggebieten Industrie und Gewerbe die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungen einschließlich der Nutzung der Windenergie (Ziel Z3.3.3 TPEE 2019) hat.

Die Inanspruchnahme von Flächen für die gewerbliche Nutzung hat sich weiterhin an den tabellarisch festgelegten Flächenpotenzialen zu orientieren. Die Festlegung, dass die Tabellenwerte nicht überschritten werden sollen, wird grundsätzlich beibehalten (Z3.4.2-7). Um dem Flächensparziel des Landes Hessen Rechnung zu tragen, ist im Vorfeld der Festlegung der Tabellenwerte und bei der Ermittlung der Flächenbedarfe über eine Flächenverknappung nachzudenken. Für kooperierende Kommunen hingegen kann evtl. ein Bonus auf die Tabellenwerte als Anreiz für die gewünschte Kooperation (Ziel Z5.2.2-2 (Z) des LEP in der Fassung der 4. Änderung) in Betracht kommen:

Für die Ermittlung der Bedarfe einschließlich der Festlegung der Tabellenwerte ist die kommunale Ebene zugrunde zu legen. Dabei sollen diese Tabellenwerte nicht zwingend über eine Bedarfsprognose ermittelt werden. Denkbar wäre auch, sie z.B. an die Tabellenwerte für das Wohnen zu koppeln. Für Kommunen, in denen keine Vorranggebiete Siedlung Planung festgelegt werden, müssen andere Zuordnungskriterien gefunden werden.

Neu aufzunehmen ist die Ausnahmeregelung der Zielsetzung 3.2-10 (Z) des LEP in der Fassung der 3. Änderung, wonach bei erhöhtem Wohnbedarf Ausnahmen zur Nutzung der Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Bestand zulässig sind. Diese Festlegung dient insbesondere dazu, sinnvolle Umstrukturierungsmaßnahmen in gewerblichen Bestandsflächen zugunsten von Wohn- und Mischgebieten ausnahmsweise vornehmen zu können, ohne dass in jedem Fall ein regionalplanerisches Abweichungsverfahren durchzuführen ist. Die Prüfung, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme von der vorrangigen gewerblichen Nutzung der Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Bestand bestehen, obliegt der Regionalplanung. Für die Neuaufstellung sind daher geeignete Kriterien zu entwickeln und zu definieren, um die nach dem LEP zulässige Ausnahme weiter zu konkretisieren und dadurch z.B. Gewerbestandorte mit besonderen gewerblichen Eignungen vor Konversion zu schützen oder den Nachweis der Innenentwicklung, der Nachverdichtung usw. zu stützen.

Darüber hinaus ist auch eine weitere Ausdifferenzierung von Sondergebieten mit gewerblichem Charakter als Ziel zu formulieren. Bislang sind die Sonderbauflächen im Bereich des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain generell dem Vorranggebiet Siedlung zugeordnet.

Vor dem Hintergrund der teilweisen tatsächlichen gewerblichen Nutzung ist eine geteilte Zuordnung, je nach Gebietscharakter entweder zu den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe oder aber bei nicht gewerblichem Schwerpunkt weiterhin zu den Vorranggebieten Siedlung, sinnvoll. Darüber hinaus kann es bei Sondernutzungen im Außenbereich auch notwendig werden, eine dritte Zuordnungsmöglichkeit festzulegen.

3.7. Rechenzentren

Rechenzentren sind primär im Hinblick auf ihren Energieverbrauch und zunehmend auch im Hinblick auf die Inanspruchnahme von Fläche raumbedeutsam (Flächenkonkurrenz zu anderem Gewerbe, höhere Preise, größere Gebäude). Bereits im REK wurde zu Rechenzentren ausgeführt, dass sie künftig deutlich mehr Flächen und Ressourcen beanspruchen werden. In Frankfurt am Main werden bereits heute ca. 20 % des Energiebedarfs für Rechenzentren benötigt, Tendenz steigend. Gleichzeitig werden vorrangig Flächen im Kern der Rhein-Main-Region, möglichst nahe am bestehenden DE-CIX Internetknoten, nachgefragt. Die Verkehrserschließung spielt auch wegen der geringen Beschäftigtenzahl nur eine untergeordnete Rolle. Periphere Lagen Südhessens sind nach Rückmeldung von Branchenexperten nicht geeignet, da die räumliche Distanz zum Internetknotenpunkt zu Zeitverlusten in der Datenübertragung führt und damit Wettbewerbsnachteile für bestimmte Dienstleistungen entstehen. Daher ist zu erwarten, dass die Hauptnachfrage in den nächsten Jahren weiterhin nach Standorten im Kern des Ballungsraums besteht. Da der Verkehrsanschluss eher untergeordnet ist, kommen hierfür auch Lagen abseits von ÖV-Haltestellen oder Autobahnanschlüssen in Frage. Allerdings sollte zur guten Erreichbarkeit für die Mitarbeiter ein ÖV-Haltepunkt dennoch möglichst vorhanden sein.

Das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) hat sich mit Standortkriterien für Rechenzentren befasst. Die flächenhafte Darstellung für alle vorgeschlagenen Risikofaktoren liegt für den Regierungsbezirk Südhessen vor und kann für die Standortbewertung künftiger Vorhaben herangezogen werden. Hierbei ist auch auf das künftige Kapitel Energie und Leitung hinzuweisen, wonach die grundsätzlich anzustrebende (Ab)-Wärmenutzung von Energieerzeugungsanlagen auch für Rechenzentren gelten soll. Erforderliche neue Energieerzeugungsanlagen und Rechenzentren sollen vorzugsweise in Gebieten mit vorhandenen Fernwärmenetzen geplant werden. Die ungenutzte Abwärme von Rechenzentren steht dabei den Klimaschutzzielen entgegen. Für den gesamten Themenbereich Rechenzentren sollen entsprechende Grundsätze formuliert werden.

3.8. Für Logistik geeignete Industrie- und Gewerbeflächen

Die Behandlung des Themas Logistikstandorte einschließlich urbaner Logistik wird aus dem Kapitel Verkehr des RPS/RegFNP 2010 ausgegliedert und dem Kapitel Industrie- und Gewerbegebiete zugeordnet.

Das weitere Wachstum der deutschen Logistikwirtschaft insbesondere im Zuge der Globalisierung, das veränderte Konsumverhalten zugunsten des Onlinehandels,

verbunden mit der zentralen Lage Südhessens mit dem Ballungsraum Rhein/Main mit vielfältigen verkehrlichen und technischen Infrastrukturen, führen zu einer weiterhin starken Nachfrage nach geeigneten Flächen in Teilräumen der Region. Als Folge sind Standortkonkurrenzen und bei Inanspruchnahmen außerhalb von Konversionsflächen Konflikte neben den großen Flächeninanspruchnahmen mit hohem Versiegelungsgrad, Errichtung großer Gebäudekubaturen und insbesondere Belastungen durch hohes Verkehrsaufkommen und seinen Folgeerscheinungen festzustellen.

Gemäß APK-Beschluss vom Dezember 2019 der Regionalversammlung Südhessen ist unstrittig, dass Flächen für Logistik festgelegt werden und dafür Sorge zu tragen ist, dass bestehende und entsprechend geeignete Logistikstandorte gesichert werden. Mit spezifischen Festlegungen für Logistik soll daher ein neues Steuerungsinstrument eingeführt werden.

3.8.1 Grundlagen für die Herleitung

Die 3. Änderung des LEP enthält in mehreren Kapiteln Vorgaben zum Thema „Logistik“, die bei der Neuaufstellung des RPS/RegFNP zu beachten und zu berücksichtigen sind. Aus diesen ergeben sich zusammengefasst folgende Anforderungen einer weiteren Ausdifferenzierung der bisherigen gewerblichen Flächenfestlegungen (Vorranggebiet Industrie und Gewerbe / Gewerbliche Bauflächen) bezüglich logistischer Nutzungen:

3.8.1.1 Regionale Logistik

Logistikzentren mit regionaler Beschäftigungswirkung sind in den Regionalplänen mit einem Planzeichen festzulegen (Regionales Logistikzentrum, Bestand bzw. Planung). Sie sollen als Standorte zur Bündelung/Verteilung von Gütern/Waren und zum Umschlag im Regional- und Fernverkehr dienen. Für eine gute Erreichbarkeit durch den Schwerlastverkehr sollen sie an bestehenden Bundesautobahnen und an vierspurig ausgebauten Bundesstraßen, überwiegend mit einer Straße-Schiene-Verknüpfung durch bestehenden oder möglichen Gleisanschluss ausgestattet sein und eine noch festzulegende Mindestgröße aufweisen.

3.8.1.2 Güterverkehrszentren oder Terminal des Kombinierten Verkehrs Bestand/Planung

Diese sind als Standorte zur Umverteilung von Gütern in Containern, Wechselbehältern und Sattelauflegern vom überörtlichen Verkehr mit Anbindung möglichst an mindestens zwei Verkehrsträger (Wasser, Schiene, Straße, Luft) zu sichern.

Dabei handelt es sich laut 3. Änderung des LEP um den Industriepark Frankfurt-Höchst, den Frankfurter Osthafen und die Frankfurter Flughafen Cargo City. Weitere Standorte werden geprüft, um bi- und trimodale Umschlagstellen zu fördern und weiter zu entwickeln.

3.8.1.3 Zweckbestimmung hafenaffines Gewerbe

Die Vorgabe, vorhandene Häfen als integrierte Gewerbe- und Logistikgebiete zu intermodalen Verknüpfungsstellen auszubauen bzw. in ihrer Funktion als Logistik-knoten in internationalen, nationalen und regionalen Distributionsnetzen zu erhalten und regionalplanerisch zu sichern, soll durch die Festlegung von „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe mit besonderer Zweckbestimmung hafenaffines Gewerbegebiet Bestand oder Planung“ für den Warenaustausch mit den Häfen und dem Flughafen Frankfurt Main umgesetzt werden. Hier soll zum Schutz dieser Nutzungen sichergestellt werden, dass keine Umwandlung in Vorranggebiete Siedlung erfolgen kann (Ausschluss des Ziels 3.2-10 (Z) des LEP in der Fassung der 3. Änderung). Betriebswohnungen sind dahingehend zu begrenzen.

3.8.1.4 Besondere Zweckbestimmung „Logistik“

Vorranggebiete mit überregionaler Bedeutung, die z.B. für verkehrsintensive gewerbliche Betriebe vorbehalten sind, können von der Regionalplanung entlang der Entwicklungsachsen festgelegt werden, da sie auf eine überregionale Verkehrs-anbindung angewiesen sind. Diese Flächendarstellungen sollen der Flächenvorsorge insbesondere im Bereich Güterverkehr und Logistik dienen. Vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen wurde hierfür als zusätzliches Planzeichen in den Entwurf des Planzeichenerlasses für den RPS/RegFNP ein Vorranggebiet Industrie und Gewerbe mit besonderer Zweckbestimmung, Bestand oder Planung, z.B. für Logistik aufgenommen.

3.8.1.5 Urbane Logistik

Ferner sind im LEP in der Fassung der 3. Änderung zur urbanen Logistik folgende Grundsätze bzgl. regionalplanerischer Flächensicherungen enthalten, die nach weiterer Prüfung in Form von Grundsätzen aufgenommen werden sollen:

Stadtnahe Flächen sollen regionalplanerisch für Innenstadtbelieferungen der Oberzentren bzw. der Mittelzentren mit Teilfunktionen von Oberzentren gesichert werden, um urbane Logistik nachhaltig und emissionsarm durchführen zu können.

Es ist zu prüfen, ob die von der Deutschen Bahn AG nicht mehr genutzten Flächen an Bahnstrecken für die Einrichtung von Verknüpfungsstellen Schiene/Straße oder andere schienen-nahe logistische Einrichtungen sowie die Ansiedlung transportintensiven Gewerbes geeignet sind. Bei Eignung sollen diese Flächen regionalplanerisch gesichert werden.

An Bahnhöfen, insbesondere an Knotenbahnhöfen, sowie an potenziellen Verknüpfungspunkten von Bahnnetzen, sollen Flächen für Verknüpfungsstellen im Personen- bzw. Güterverkehr sowie Schienentrassen für den Netzübergang regionalplanerisch gesichert werden.

Wegen fehlender Raumbedeutsamkeit ist eine Festlegung von Flächen für urbane Logistik regionalplanerisch nichtmöglich. Unter Hinweis auf die Veränderungen bei den stationären Einzelhandelsflächen und Mobilitätsanforderungen soll ein Grundsatz zur Umnutzung von freiwerdenden Flächen in Innenstädten und an Einzelhandelsstandorten in Gewerbegebieten zu Micro-Hubs, bevorzugt auch als Treffpunkte zur sozialen Begegnung, zumindest als textliche Festlegung zur urbanen Logistik erfolgen.

3.8.2 Herleitung der geplanten Vorranggebiete Industrie und Gewerbe mit besonderer Zweckbestimmung Logistik

Im Rahmen der Erarbeitung des REK wurde ein Konzept zur Ermittlung dieser Flächen erarbeitet. Es wurden Eignungskriterien für großflächige, verkehrsintensive Logistik auf der Grundlage von Studien und aus Gesprächen mit Unternehmen der Logistikbranche sowie Kommunen abgeleitet und auf die Gewerbeflächenpotentiale angewandt. Die Kriterien wurden anhand ihrer Bedeutung unterschiedlich gewichtet. Eine besonders hohe Gewichtung kam dabei der straßenseitigen Anbindung einer Fläche zu.

Darüber hinaus, aber mit einem deutlich geringeren Einfluss auf das Ergebnis, wurde die Nähe zu anderen Logistikunternehmen und weiteren Verkehrsinfrastrukturen bewertet. Auch planerische Überlegungen, wie die Lage in Gebieten, die für die Wohnnutzung ausgeschlossen sind, sind in die Bewertung eingeflossen.

Die Potenzialflächenkulisse für diese Vorranggebiete umfasst das Ergebnis aus potentiellen REK-Gewerbeflächen (ohne die weiteren Flächen) und den RV-Gewerbeflächen, jeweils mit entsprechend festgestellter logistischer Eignung. Nach der Verschneidung der Flächenkulisse mit den genannten APK-Restriktionen erfolgte anschließend eine planerische Bewertung im Rahmen der Plausibilitätsprüfung durch die das Regierungspräsidium Darmstadt und den Regionalverband. Dabei wurden laufende oder bekannte entgegenstehende Nutzungen berücksichtigt und nur Flächen > 5 ha mit einer bestimmten Eignung betrachtet.

Gemäß Ziffer 11b des Beschlusses der Regionalversammlung sollen bei neuen Flächen für Logistik vor Aufnahme ins APK bzw. in den RPS/RegFNP mit den betroffenen Gemeinden Gespräche zur Akzeptanz geführt werden. Diese werden aktuell mit 18 Kommunen geführt.

3.8.3 Ziele zu den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe mit besonderer Zweckbestimmung Logistik

Diese Vorranggebiete mit besonderer Zweckbestimmung Logistik sollen insbesondere verkehrsintensiven Betrieben mit notwendigerweise kurzen Wegen zu überregionalen Verkehrsanbindungen ohne Ortsdurchfahrten vorgehalten bzw. für diese

gesichert werden. Aus diesen Vorranggebieten sollen die Städte und Gemeinden Gewerbeflächen mit Eignung für Logistik entwickeln.

Zugunsten der Steuerung der Logistik sollen daher in diesen Vorranggebieten aufgrund ihrer besonderen Anforderungen logistische Nutzungen Vorrang gegenüber anderen Nutzungen haben. Entgegenstehende Nutzungen wie die in §§ 8 (3) und 9 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Betriebswohnungen sollen wie der Einzelhandel und die Gastronomie, die über die Gebietsversorgung hinausgehen, baulenplanerisch begrenzt bzw. ausgeschlossen werden.

Eine Inanspruchnahme der Vorranggebiete mit besonderer Zweckbestimmung Logistik durch Betriebe der Branchen Handwerk/Dienstleistungen soll zugunsten einer verträglichen Nutzungsmischung im Gebiet an einen prozentualen Wert für die Inanspruchnahme zu logistischen Zwecken gekoppelt werden. Die zulässigen Vorhaben sollen anhand ihrer Eigenschaften (u.a. Flächengröße, Anteil Gebäudefläche zur logistischen Nutzung) definiert und den Logistikarten Umschlags-, Beschaffungs- und Distributionslogistik mit ihren Anforderungen zugeordnet werden.

Umgekehrt sollen Logistikvorhaben in den allgemeinen Vorranggebieten Industrie und Gewerbe nur ausnahmsweise bis zu einem untergeordneten Maß zulässig sein.

Für die Übernahme der Bereitstellung von Logistikflächen als Aufgabe für die Region soll den betroffenen Gemeinden ein entsprechender Ausgleich zuerkannt werden. Dies, sowie Unterstützungsleistungen bei der Schaffung und Ertüchtigung der Infrastruktur, sind bereits in die Diskussion eingebracht worden und sind im weiteren Aufstellungsverfahren zu prüfen, z.B. könnte bei der Inanspruchnahme der Vorranggebiete Industrie und Gewerbe mit besonderer Zweckbestimmung Logistik nur eine Teilanrechnung auf die regionalplanerischen Tabellenwerte für Industrie- und Gewerbegebiete erfolgen. Dies könnte ebenfalls bei der interkommunalen Entwicklung von Logistikflächen vorgesehen werden.

3.8.3.1 Grundsätze

Raumbedeutsame Logistikflächen, die aufgrund ihrer Größe und Auswirkungen (Verkehrsaufkommen, Emissionen (Lärm, Abgase), Landschaftsbild (aufgrund Höhe oder erheblicher Grundfläche), Flächenverbrauch/-konkurrenz) regionalplanerisch bedeutsam sind, sollen, wo möglich, gebündelt werden, um deren Umweltauswirkungen zu minimieren. Als Standorte sollen Konversionsflächen, die gleichzeitig eine intermodale Anbindung des Standortes ermöglichen, bevorzugt werden.

Grundsätzlich soll im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung und zur Schaffung klimaresilienter Logistikflächen eine flächensparende Bauweise mit Stapelung von Funktionen, die Nutzung von Dach- und Fassadenflächen zur Begrünung und Energieerzeugung und die Schaffung integrierter Verkehrssysteme vorgesehen werden. Durch räumliche Zuordnung einander ergänzender Nutzungen bzw. Trennung beeinträchtigender Nutzungen soll der Umfang der Flächeninanspruchnahmen reduziert werden.

Die in der Region in mehreren Städten und Gemeinden vorhandenen Standorte für großflächige Autolagerlogistik sind unter diesem Aspekt vorrangig bei Nutzungsaufgabe in Betracht zu ziehen.

Zur Schaffung von Voraussetzungen langfristig nachhaltiger Planungen sollen die Häfen mit hafenauffinen Gewerbegebieten als auch Gewerbegebiete mit Gleisanschlüssen unter diesem Aspekt im weiteren Verfahren zur Neuaufstellung des RPS/RegFNP noch stärker in den Blick genommen werden. Angesichts der Herausforderungen in den Bereichen Klimaschutz, Lieferketten, Lagerhaltung ist dies für die Aufnahme in den Entwurf des RPS/RegFNP zu prüfen.

Parkflächen für Lkw und Einrichtung von Autohöfen in gut erreichbaren Industrie- und Gewerbegebieten entlang der Autobahnen sind auf die gute Erreichbarkeit von Vorranggebieten Industrie und Gewerbe mit besonderer Zweckbestimmung Logistik abzustimmen.

4. Regionaler Grünzug

4.1. Inhaltlich:

Der Regionale Grünzug (RGZ) dient der Sicherung der siedlungsnahen Freiraum- und Erholungsfunktionen sowie als Gliederungselement der Landschaft.

Die dritte Änderung des LEP vom September 2018 formuliert für die Inanspruchnahme des „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“, dass gleichzeitig Flächen vergleichbarer Größe, Qualität und vergleichbarer Funktionen dem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ zugeordnet werden („4.3-2 (Z) Eine Inanspruchnahme des Regionalen Grünzuges durch entgegenstehende Nutzungen ist nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig Flächen vergleichbarer Größe, Qualität und vergleichbarer Funktionen zugeordnet werden.“).

In der bisherigen textlichen Formulierung des RPS/RegFNP 2010 ist festgelegt:

„Z4.3-3 Abweichungen sind nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ zugeordnet werden“.

Die zusätzliche Voraussetzung der Kompensation des RGZ „im selben Naturraum“ führt im Einzelfall zur Problematik, dort noch freie Flächen zu finden. Auf den Zusatz „im selben Naturraum“ soll daher zukünftig verzichtet werden.

4.2. Abgrenzung:

1. Die Kompensationsflächen von Inanspruchnahmen des „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“ in dem noch geltenden RPS/RegFNP 2010 werden übernommen und neu dargestellt. Dies gilt für Flächen aus Zielabweichungsverfahren, wie für Bauleitplan- oder Genehmigungsverfahren.

2. Die Strukturräume des RPS/RegFNP 2010 stimmen mit der 4. Änderung des LEP vom September 2021 nicht mehr überein. Die Kategorie „Ordnungsraum“ ist gänzlich entfallen.

Die „Verdichtungsräume“ – unterteilt in den „Hochverdichteten Raum“ und den „Verdichteten Raum“ – wurden im LEP als neues Grundgerüst festgelegt.

„4.2.3-1 (G) Die Funktions- und Leistungsfähigkeit der Verdichtungsräume (Hochverdichteter Raum und Verdichteter Raum) soll als eine wesentliche Grundlage der weiteren Entwicklung des Landes erhalten und ausgebaut werden. (...)

4.2.3-2 (Z) Die räumliche Entwicklung ist durch Entwicklungsachsen, Schwerpunkte der Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung sowie Regionale Grünzüge zu ordnen und zu strukturieren. (..)

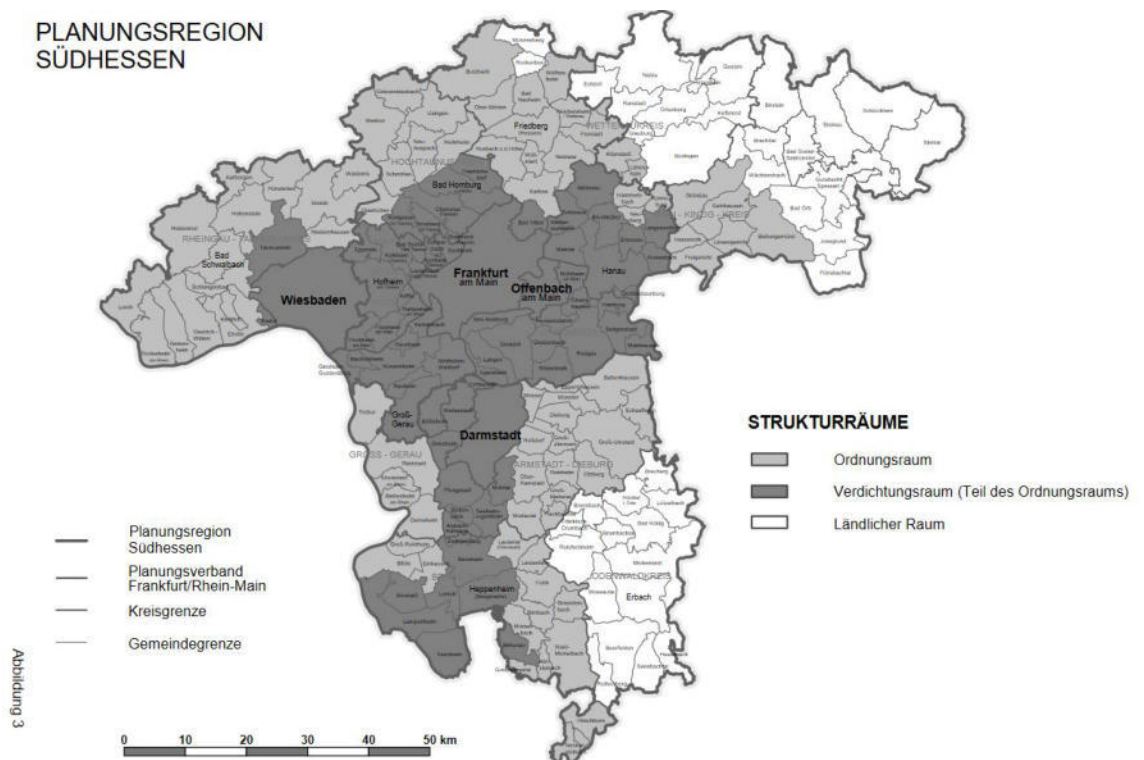


Abbildung 4: Strukturräume RPS / RegFNP 2010

Verdichtungsräume sind gekennzeichnet durch eine hohe Zahl und Dichte von Einwohnern, Arbeitsplätzen, Bebauung und Verkehr und weisen eine hohe Entwicklungsdynamik auf.

Gemäß der Begründung des LEP zum Kapitel 4.2.3 haben in „den Verdichtungsräumen die von der Besiedlung freizuhaltenen Flächen besonders wichtige Funktionen, wie z.B. zur Gliederung der Siedlungsgebiete, zur Biotopvernetzung, zur Erholung der Bevölkerung, zur Erhaltung und Verbesserung der klimatischen Verhältnisse, zum Ausgleich der Belastungen der Natur und Umwelt und zur Erhaltung der natürlichen Eigenart der Landschaft. Dem Ausbau und der Weiterentwicklung Regionaler Grünzüge, der Regionalparkkonzepte (Frankfurt/RheinMain und Rhein-

Neckar) und deren Vernetzung mit dem Ländlichen Raum kommen hierbei eine wichtige Bedeutung zu.“

Planungsregion Südhessen
Strukturräume

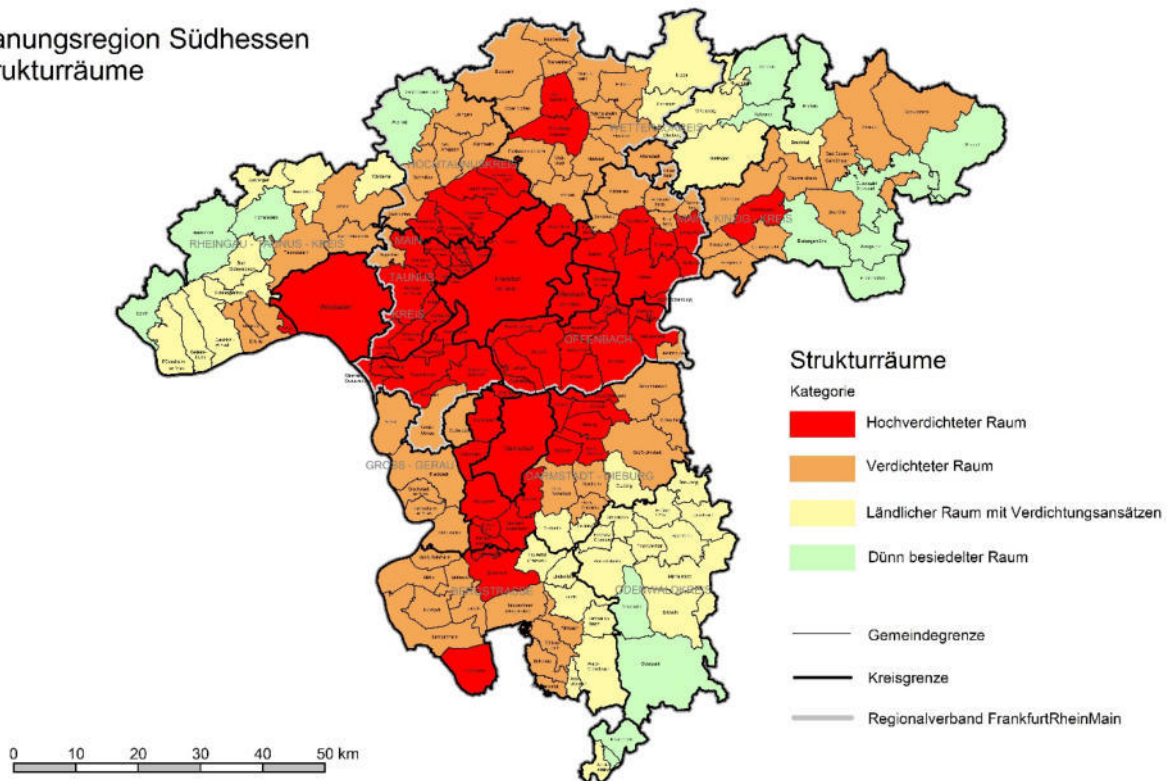


Abbildung 5: Strukturräume LEP – RPS/RegFNP neu

Die Außenabgrenzung des RGZ wird den neuen Kategorien entsprechend dargestellt und für bzw. im „Hochverdichteten“ und „Verdichteten Raum“ festgelegt. In den neu hinzugekommenen Kommunen des Verdichtungsraums wird das „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ neu ausgewiesen (neue Planungen werden dabei berücksichtigt). Betroffen sind hier vorrangig Kommunen in der Wetterau und dem östlichen Main-Kinzig-Kreis. In wenigen Kommunen wird das „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ durch die Strukturraumveränderung entfallen (z.B. Hirschhorn, Lorch).

Im Neuaufstellungsprozess werden die Veränderungen der Außenabgrenzung dem entsprechenden Ausschuss der RVS zur Information und Diskussion bzw. zum Beschluss im Einzelnen vorgelegt.

Die Innenabgrenzung der Regionalen Grünzüge wird insbesondere am Rand zu bestehenden und geplanten Siedlungsbereichen überprüft und nach einem einheitlichen Schema korrigiert. Dabei können auch Bestandsstrukturen im Außenbereich ausgegrenzt werden (Darstellungsgrenze) und eine kartografische Überarbeitung/Ausgrenzung des Bestandes im Außenbereich erfolgen.

4.3. Darstellung:

Die kartografische Darstellung des RGZ erfolgt (gemäß „Entwurf Planzeichenerlass“) zukünftig mit einem „Umring“ um die bisherige „Säulendarstellung“.

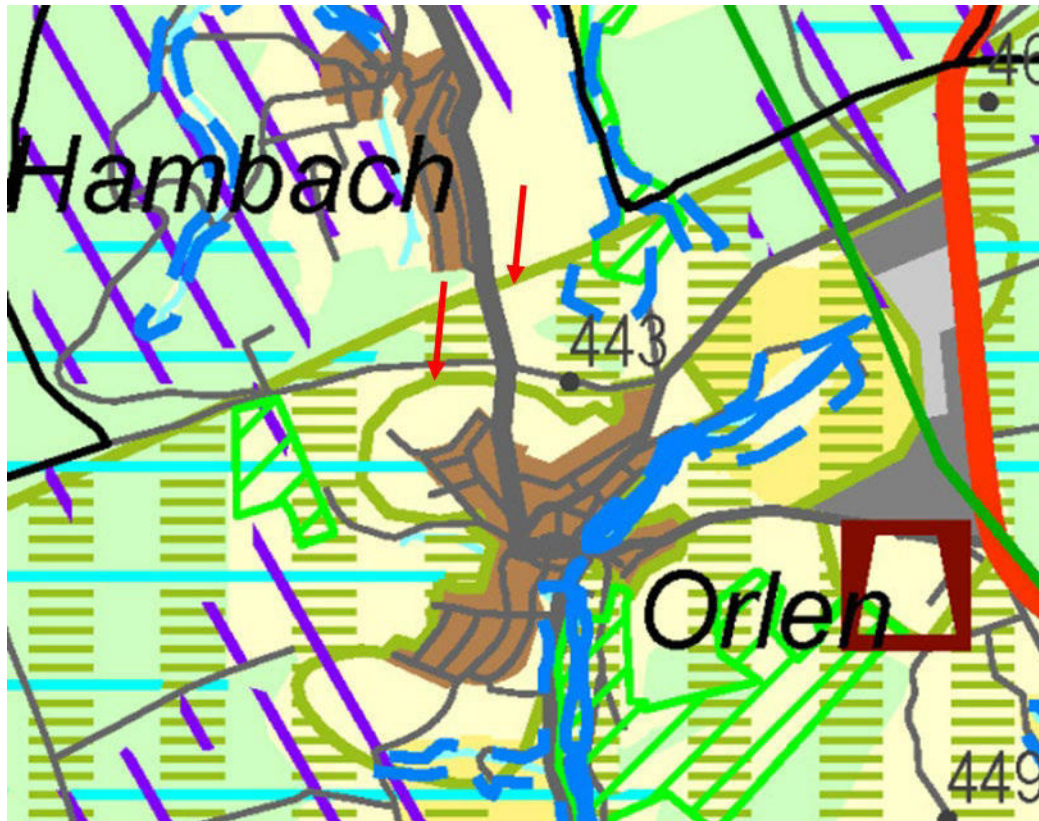


Abbildung 6: Beispiel „Vorranggebiet Regionaler Grünzug mit Umring“

5. Regionalpark

Im Verdichtungsraum sind regional bedeutsame Grünverbindungen für die Gliederung, Gestaltung und ökologische Verbesserung des Regionalparks einschließlich des Fuß- und Radwegenetzes zur Erschließung des Erholungs- und Erlebnisraums als Regionalparkkorridore festzulegen. Gemäß 3. LEP-Änderung (4.1-3 (Z)) sind Flächen mit ökologischen Freiraumnutzungen und -funktionen im RPS/RegFNP über die regionalplanerische Festlegung als „Vorranggebiet Regionalparkkorridor“ zu entwickeln.

Die 5. Verordnung zur Änderung der Verordnung über den LEP erklärt in der Begründung zu den Raumkategorien die besondere Bedeutung des Regionalparks für die Vernetzung der Verdichtungs- bzw. Ländlichen Räume (4.2.3, 4.2.4):

„In den Verdichtungsräumen haben die von der Besiedlung freizuhaltenden Flächen besonders wichtige Funktionen, wie z.B. zur Gliederung der Siedlungsgebiete, zur Biotopvernetzung, zur Erholung der Bevölkerung, zur Erhaltung und Verbesserung der klimatischen Verhältnisse, zum Ausgleich der Belastungen der Natur und Umwelt und zur Erhaltung der natürlichen Eigenart der Landschaft. Dem Ausbau und

der Weiterentwicklung Regionaler Grünzüge, der Regionalparkkonzepte (Frankfurt/RheinMain und Rhein-Neckar) und deren Vernetzung mit dem Ländlichen Raum kommen hierbei eine wichtige Bedeutung zu.“

Bedingt durch die zunehmende Urbanisierung und erhöhten Siedlungsdruck kommt der Erholungsfunktion besondere Bedeutung zu. Der verstärkten Frequentierung der Landschaft, insbesondere auch im Rahmen von Freizeitgestaltung und Erholungsnutzung in überörtlichen Zusammenhängen, soll mit der Integration neuer Regionalparkkorridore in den neuen Regionalplan Südhessen daher Rechnung getragen werden.

Weiterhin sollen aufgrund der inhaltlichen Verknüpfung im neuen Regionalplan Südhessen die bisherigen Kapitel „4.4 Regionalpark“ und „4.7 Erholung“ zusammengefasst werden und neu als „Regionalpark und Erholung“ dargestellt werden.

Das bestehende Netz der Regionalparkrouten im Regionalverband FrankfurtRheinMain soll – in Zusammenarbeit mit der Regionalparkgesellschaft – aktualisiert dargestellt werden.

Durch die Identifizierung und Sicherung weiterer Regionalparkkorridore im neuen Regionalplan Südhessen kann den Belangen der Naherholung verstärkt Rechnung getragen werden. Regionalparkkorridore betonen die Wertigkeit regionaler Kulturlandschaften und ermöglichen Nutzerinnen und Nutzern eine multifunktionale und identitätsstiftende Freiraumgestaltung. Eine Ausweitung der Regionalparkkorridore im Planungsraum trägt außerdem dazu bei, ein positives Landschaftsbild zu verankern, das der ökologischen Aufwertung und der Stärkung der regionalen Identität gleichermaßen dient und als Imagefaktor für die Region wirkt.

Zur Identifizierung neuer Regionalparkkorridore ist es erforderlich, regionale Wegenetze zu evaluieren und auf ihre potenzielle Eignung als Vorranggebiet Regionalparkkorridor zu untersuchen.

Insbesondere sollen solche Routen in Betracht gezogen werden, die geeignet sind, ein Netz aus landschaftlich reizvollen Wegen und Anlagen aufzubauen und vielfältige Übergänge zwischen Landschaften herzustellen.

Auf dieser Basis werden im Gebiet des RPS folgende Routen vorgeschlagen:

Spessartbogen (Main-Kinzig-Kreis)

Länge: ca. 90 km

Verlauf: Durch den Main-Kinzig-Kreis von Langenselbold nach Schlüchtern.

Beschreibung:

Die 2012 eröffnete Route schlägt einen langen Bogen zum Kinzigtal durch die Waldlandschaft des Naturparks Hessischer Spessart. Die Route ist als Premiumwanderweg klassifiziert.

Der Spessartbogen wird geplant und unterhalten vom *Zweckverband Naturpark Hessischer Spessart*.

Details:

Der Spessartbogen ist nach Auskunft des Zweckverbands Naturpark Hessischer Spessart, der bei der Pflege und Unterhaltung der Route mit 15 beteiligten Gemeinden kooperiert, wesentlich für die regionale Identitätsbildung und hat Leuchtturmfunktion für die Profilierung des Hessischen Spessarts. Insbesondere durch die effektive und über politische Wechsel hinweg erfolgreiche interkommunale Zusammenarbeit der beteiligten Städte und Gemeinden konnte der Spessartbogen kooperativ etabliert und weiterentwickelt werden. Er erfüllt so eine Steuerungswirkung für den Schutz und die Entwicklung der Freiräume in der Region.

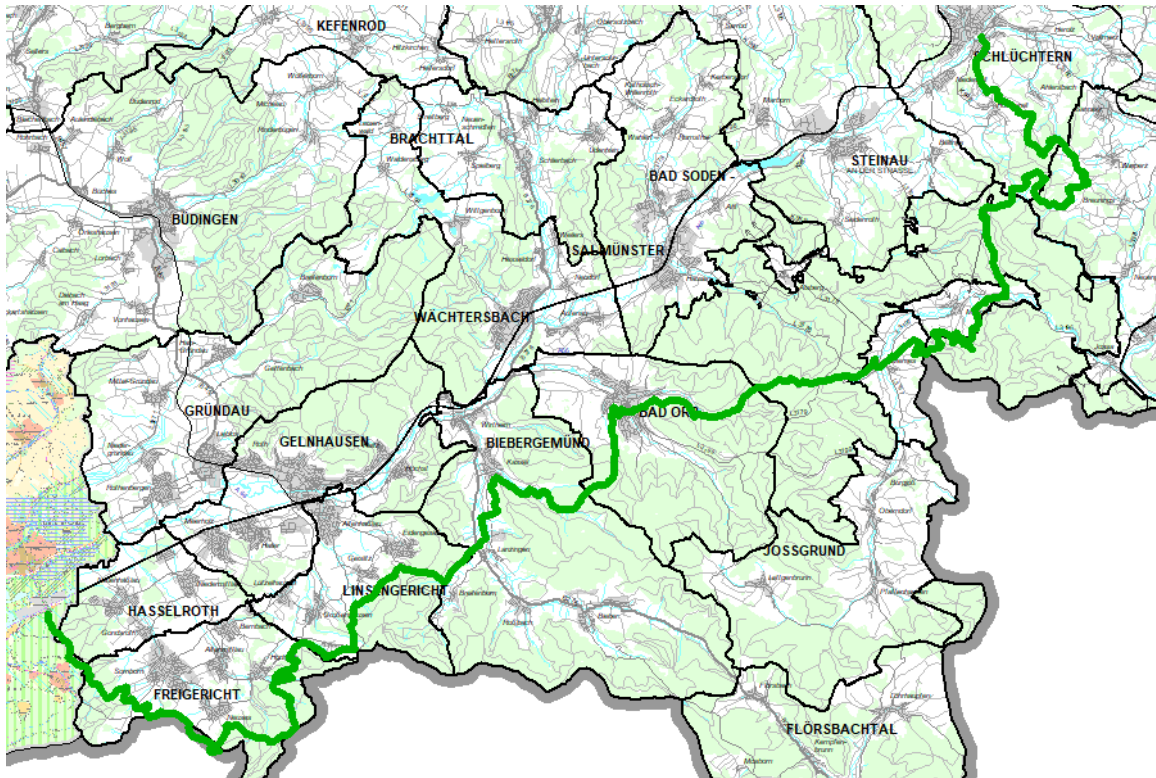


Abbildung 7: Eigene Darstellung „Spessartbogen“

Besonderheit ist die hohe landschaftliche Vielfalt im Kinzigtal und dem Spessartwald sowie die erlebnisreiche Infrastruktur auf dem Spessartbogen.

Die Route beginnt (oder endet) in der Nähe des Bahnhofes Langenselbold. Weitere Stationen sind: Buchbergturm, Waldspielplatz „Dicke Tanne“, die historische Birkenhainer Straße, „Aussichtsturm Fernblick“, Gondelteich, Mariengrotte, Streuobstwiesen, Breitenborner Höhe, Forsthaus Niederhof, Keltenanlage Alteburg (Rekonstruktion eines Teils der keltischen Ringwall-Wehrmauer), Molkenbergturm, Kurstadt Bad Orb, ein Teilabschnitt des Europäischen Kulturwegs „Perlen der Jossa“, Sandsteinbrüche, Kneippanlage, Sölchesweiher, Räuberexamen, Stackenberg, Rohrbachtal, Naturschutzgebiet Ratzerod, Kalkformationen, Biberweiher im Willingsgrund, Weiperzer Höhe, Wiesenpromenade „Hohenzeller Berg“ und der Luftkurort Schlüchtern.

Ausblick:

Es existieren spezifische Bemühungen seitens der Spessart Tourismus und Marketing GmbH, die Route unter dem Profilthema „Destination Spessart“ auch in Zukunft

zielgruppenspezifisch zu vermarkten. Die systematische Weiterentwicklung beinhaltet den Ausbau der Inszenierung von Naturerlebnissen durch u.a. die Einbindung von Geschichte(n), Waldkunst und touristischen Attraktionen zur Kopplung der Profilthemen (z. B. Gradierwerke, Kneippanlagen, Kulturorte etc.). Mittelfristig ist außerdem eine Verbindung mit den bayrischen Spessartwegen avisiert.

Burgensteig Bergstraße (Landkreis Bergstraße)

Länge: insgesamt ca. 115 km

Auf den Bereich Südhessen (von Darmstadt-Eberstadt bis Heppenheim) entfallen ca. 50 km

Verlauf: Entlang der Bergstraße von Darmstadt bis nach Heidelberg.

Beschreibung:

Der Burgensteig wurde 2015 eröffnet und ist vom Deutschen Wanderverband als Qualitätswanderweg eingestuft. Die Zertifizierung wurde 2018 bestätigt.

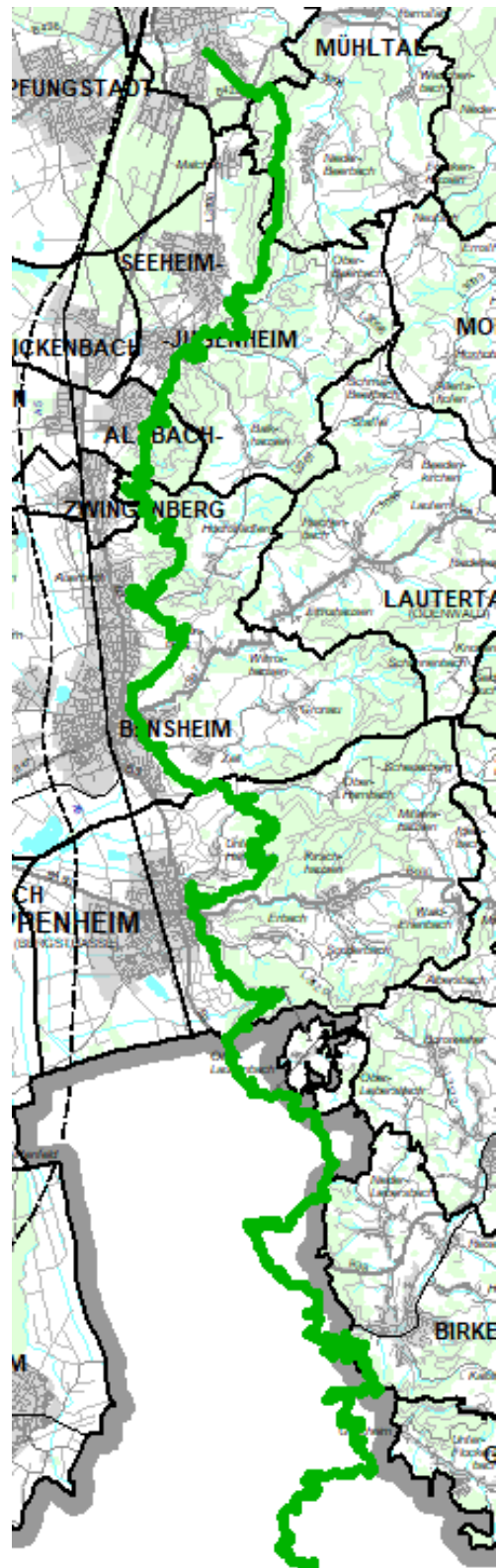
Der Burgensteig wird geplant und unterhalten vom *Tourismus Service Bergstraße* e.V.

Details:

Der Burgensteig Bergstraße führt an den Hängen des Odenwalds entlang und folgt dem Verlauf einer Handelsstraße, die bereits von den Römern gegründet wurde. Namensgebend sind 32 Burgen und Schlösser, wie z.B. die Burg Frankenstein, Schloss Heiligenberg, Schloss Alsbach, Schloss Auerbach, die Starckenburg und zahlreiche Burgruinen. Die Route ist vielfältig mit teils schmalen Wegen, Bachläufen, Wiesen, Wäldern, Weinbergen und Ortschaften. Es gibt mehrere Rast- und Aussichtspunkte mit Blick in den Odenwald und die Rheinebene. Der Burgensteig kreuzt andere Qualitätsrouten, wie den Nibelungensteig bei Zwingenberg.

Der Burgensteig ist in neun Etappen unterteilt, wovon sich die ersten vier in Hessen

Abbildung 8: Eigene Darstellung „Burgensteig Bergstraße“



befinden. Die Etappen des Burgensteigs wurden bewusst so gestaltet, dass Besucherinnen und Besucher an den Start- und Endpunkten gute ÖPNV-Verbindungen vorfinden.

Ausblick:

Interkommunale Zusammenarbeit der Anrainerkommunen mit regelmäßigem Austausch haben die Weiterentwicklung der Attraktivität der Route im Fokus. Im Süden verläuft der Burgensteig im Planungsbereich des VRRN. Eine themenbezogene Kooperation der grenznahen Kommunen findet statt.

Die Entwicklung innovativer Ideen, wie die Erschließung des Steigs für Geocaching oder der neu geplante Wander-Event „Rauf auf die Burg“, bei dem jedes Jahr eine andere Burg im Fokus stehen soll, zielt auf den weiteren Ausbau der Route und die Steigerung der Attraktivität auch für neue Zielgruppen ab.

Nibelungensteig (Odenwaldkreis)

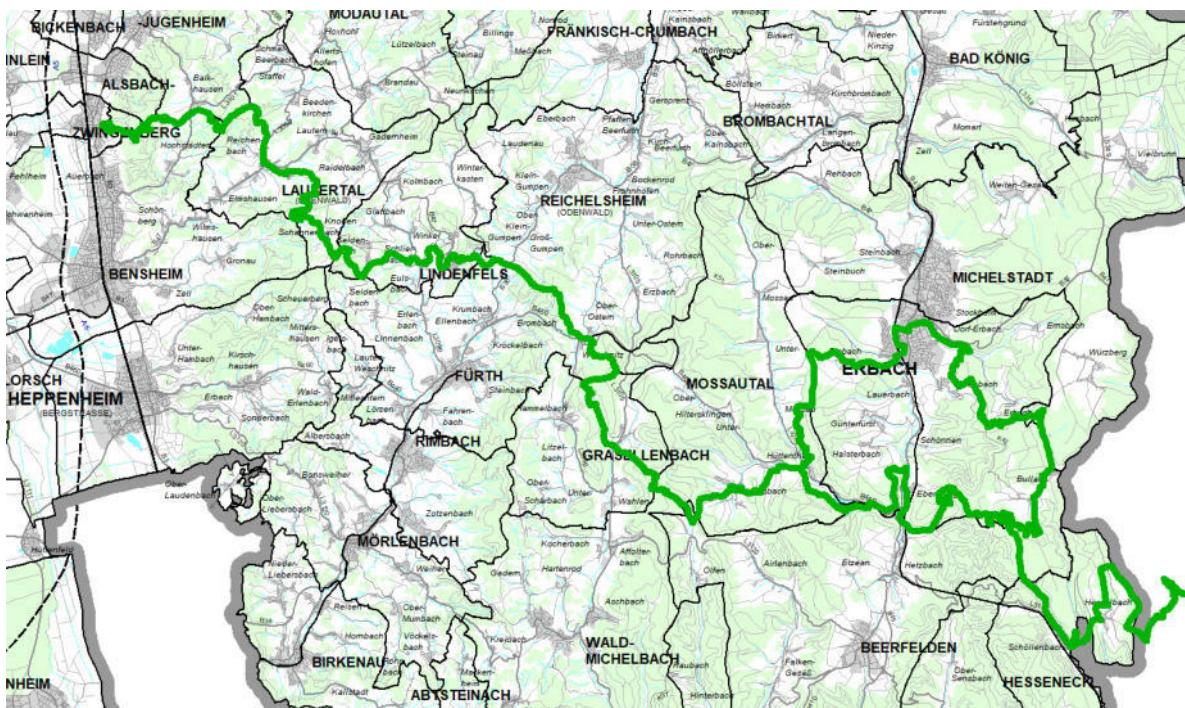


Abbildung 9: Eigene Darstellung „Nibelungensteig“

Länge: insgesamt ca. 130 km

Auf den Bereich Südhessen (von Zwingenberg bis Oberzent-Hesselbach) entfallen ca. 83 km

Verlauf: Durchquert den Odenwald von West nach Ost von Zwingenberg bis Freudenberg a.M.

Beschreibung:

Der Nibelungensteig ist seit 2008 ein mit dem Gütesiegel „Qualitätsweg Wanderbares Deutschland“ zertifizierter Fernwanderweg. Er führt durch den UNESCO Geopark Bergstraße-Odenwald.

Der Nibelungensteig wird geplant und unterhalten von der *Tourismusagentur der Wirtschaftsregion Bergstraße / Wirtschaftsförderung Bergstraße GmbH*.

Details:

Der Nibelungensteig ist geprägt von geologischen, naturräumlichen und kulturhistorischen Sehenswürdigkeiten. An der Route liegen Melibokus, Felsenmeer, Burg Lindenfels, Siegfriedbrunnen und Himbächel-Viadukt. Die Vielfältigkeit der Route zeigt sich in der bewussten Verknüpfung von belebten Gebieten mit ruhiger Natur. Der Nibelungensteig erhielt bei der Prämierung „Deutschlands schönster Wanderweg 2018“ den dritten Platz.

Neben der Hauptstrecke gibt es eine Variante über Erbach und diverse Zubringerwege durch das Hessische Ried und den Odenwald.

Ausblick:

Positives Feedback aus der Hotellerie- und Gaststättenbranche führte zur Anerkennung des Nibelungensteigs als bedeutsamer Faktor auch für die wirtschaftliche Entwicklung der Region. Es existieren daher mehrere Pläne zum Ausbau und zur Attraktivitätssteigerung des Nibelungensteigs, z.B. die Etablierung von „Selfie Points“ (Fotopunkten) an landschaftlich besonders reizvollen Stellen, außerdem neue Bänke, Skulpturen und andere Waldkunst an den Wegen, sowie die Planung neuer Zubringer u.a. für die Kommune Oberzent. Die regelmäßige Kooperation mit den Anrainerkommunen auf bayrischer Seite sowie der „Touristischen Arbeitsgemeinschaft Bayerischer Odenwald“ führt zu einer umfassenden Weiterentwicklung des gesamten Nibelungensteigs.

6. Natur- und Kulturräume

Gemäß der 3. Änderung des LEP sollen historisch gewachsenen Kulturlandschaften auf Grundlage des beim Landesamt im Aufbau befindlichen Informationssystems (KuLaDig) benannt und in die Aufstellung der hessischen Raumordnungspläne einfließen. Ähnlich der Abbildung der „Naturräumlichen Gliederung“ soll eine Abbildung der „Kulturlandschaften“ erstellt werden und textlich als Grundsätze bzw. Begründung in das neue Kapitel „Natur- und Kulturräume“ eingebunden bzw. ergänzt werden.

7. Natur und Landschaft

7.1. Rechtlicher und fachlicher Rahmen

Die dritte Änderung des LEP legt die Kern- und Verbindungsflächen des landesweiten Biotopverbundes fest und gibt vor, dass die Regionalplanung diese durch Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft zu sichern und sie – sofern erforderlich – durch weitere regional bedeutsame Flächen zu ergänzen hat. Die dritte Änderung nimmt dabei zugleich die Funktion des Landschaftsprogramms nach § 6 des Hessischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz wahr und enthält insbesondere Festlegungen für einen landesweiten Biotopverbund.

Diese Festlegungen konkretisieren die raumordnerischen Grundsätze des ROG, wonach ein großräumig übergreifendes, ökologisch wirksames Freiraumverbundsystem zu schaffen und den Erfordernissen des Biotopverbundes Rechnung zu tragen ist. Der Biotopverbund leistet auch einen Beitrag zur Umsetzung der „Nationalen Strategie zur biologischen Vielfalt“ und zur „hessischen Biodiversitätsstrategie“. Ein wirksamer Biotopverbund ist insbesondere vor dem Hintergrund der durch den Klimawandel zu erwartenden Verschiebungen und Veränderungen der Lebensräume von großer Bedeutung.

7.2. Verzicht auf bisherige Darstellungen von Natur und Landschaft des Regionalplans und stärkere Integration naturschutzfachlicher Inhalte in die Planungskategorie Vorranggebiet Regionaler Grünzug

Der RPS/RegFNP 2010 stellt noch zahlreiche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft dar, bei denen es sich insbesondere um Gebiete mit einem hohen Anteil an gesetzlich geschützten Biotopen und weiteren Flächen mit der Eignung zum Aufbau eines Biotopverbundes, wie großflächigen Naturdenkmalen und geschützten Landschaftsbestandteilen sowie lokale Vorkommen streng geschützter Arten, handelte. Im neuen Regionalplan soll auf die Darstellung dieser eher für die lokale Ebene der Biotopverbundplanung bedeutsamen Flächen als Vorrang- und Vorbehaltsgebiete verzichtet werden.

Der vorgelegte Biotopverbund verzichtet dann gegenüber dem bisherigen Biotopverbund auf eine Vielzahl kleinteiliger Aussagen zugunsten eines an die Regionalplanebene angepassten gut nachvollziehbaren Konzeptes. Dennoch sollte auf bestimmte Maßgaben, beispielsweise in textlicher Form, für die nachgeordnete Planungsebene nicht verzichtet werden. Es bestehen daher folgende Gedankenansätze, bestimmte Inhalte über den Regionalen Grünzug zu realisieren:

- Thematisierung von Stadt-Landschaftsschutzgebieten und weiteren Landschaftsschutzgebieten zur Strukturierung des Verdichtungsraumes z.B. im Kontext Klimaschutz im Verdichtungsraum.
- Thematisierung der Schwerpunkträume der als Flächendarstellung entfallenden, aber rechtlich relevanten Inhalte (z.B. gesetzlich geschützte Biotope, Naturdenkmale), wie oben beschrieben.
- Thematisierung des Biotopverbundes für die Feldflurarten (siehe Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft).

7.3. Vorranggebiete Natur und Landschaft

A: Kernflächen des Biotopverbundes (gemäß LEP)

Gemäß Ziel 4.2.1-4 (Z) der dritten Änderung des LEP setzen sich die Kernflächen des Biotopverbundes aus den Natura 2000-Gebieten (FFH- und Vogelschutzgebiete), dem Nationalpark Kellerwald und angrenzender Bereiche, den Kern- und

Pflegezonen des hessischen Teils des Biosphärenreservats Rhön sowie den festgesetzten oder einstweilig sichergestellten Naturschutzgebieten zusammen. Die Kernflächen des landesweiten Biotopverbunds in der Planungsregion Südhessen stellen demnach die dort vorhandenen Natura 2000-Gebiete und Naturschutzgebiete dar.

Die Natura 2000-Gebiete sind Teil eines EU-weiten, zusammenhängenden Schutzgebietsnetzes, das sich aus den so genannten Fauna-Flora-Habitat-(FFH)-Gebieten und den Vogelschutzgebieten zusammensetzt. Darin sollen bestimmte, in der europäischen FFH- und Vogelschutzrichtlinie gelistete, Arten und Lebensraumtypen von gemeinschaftlicher Bedeutung in einem günstigen Erhaltungszustand bewahrt bzw. entsprechend entwickelt werden. Darüber hinaus sind diese Gebiete vor erheblichen Beeinträchtigungen, bspw. durch Bauvorhaben, zu schützen. Mit 258 FFH-Gebieten und 27 Vogelschutzgebieten sind rund 15 % der Fläche der Planungsregion Südhessen Bestandteil des Netzes Natura 2000. Die spezifischen Schutzziele ergeben sich aus den Erhaltungszielen, die für jedes Gebiet in der Natura 2000-Verordnung definiert sind. Schutzgegenstand sind die für die jeweiligen Gebiete maßgeblichen Lebensraumtypen sowie Tier- und Pflanzenarten einschließlich deren Lebensräumen.

Die Naturschutzgebiete nehmen ca. 2,4 % Flächenanteil an der Planungsregion Südhessen ein. Sie dienen ebenfalls der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung von Lebensstätten, Biotopen oder Lebensgemeinschaften bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten. Sie ergänzen das Schutzgebietsnetz Natura 2000 bzw. überlagern sich teilweise mit diesem. Alle Handlungen, die diese Gebiete oder deren Bestandteile zerstören, beschädigen oder stören können, sind nach Maßgabe der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen verboten.

Aufgrund der sehr hohen naturschutzfachlichen und -rechtlichen Bedeutung dieser Gebiete und dem sich aus ihrem Schutzstatus ergebenden Vorrang der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege vor anderen, entgegenstehenden Nutzungsansprüchen, sollen diese Flächen im Regionalplan als Vorranggebiete für Natur und Landschaft dargestellt werden.

B: Verbindungsflächen des Biotopverbundes gemäß LEP

Gemäß der dritten Änderung des LEP werden die Kernflächen des landesweiten Biotopverbundes durch Verbindungsflächen in Form von ökologischen Trittsteinen und Korridoren miteinander vernetzt. Die Verbindungsflächen müssen von ihrer Habitatstruktur her geeignet sein, die für die Kernflächen maßgeblichen Arten und Lebensräume sinnvoll miteinander zu vernetzen. Schwerpunkte liegen im Bereich der Waldlebensräume (Zielart: Wildkatze), der Trockenlebensräume (Magerrasen und Heiden) sowie der Fließgewässersysteme inklusive der zugehörigen Auen.

- Auenverbund als Vorranggebiete für Natur und Landschaft im Regionalplan

Für die Neuaufstellung des Regionalplans wurde von hieraus ein Schwerpunkt bei der Entwicklung eines Auenverbundes gesetzt. Hierzu werden die bereits bislang im Regionalplan als Vorranggebiete dargestellten Auen (insbesondere Auenlandschaftsschutzgebiete) zu einem flächendeckenden System ergänzt.

- Waldlebensräume

In Bezug auf den im LEP benannten Verbund der Waldlebensräume ist bereits ein hoher Anteil an Waldflächen über die Natura 2000-Gebietskulisse Bestandteil des landesweiten Biotopverbundes. Eine Vernetzung der Waldlebensräume ist darüber hinaus auch über die gemäß der dritten Änderung des LEP im Regionalplan festzulegenden „Vorranggebiete für die Forstwirtschaft“ gegeben. Hier sind Raumnutzungen und -funktionen, die den Waldfunktionen (Schutz-, Nutz-, Klimaschutz- und Erholungsfunktion) entgegenstehen unzulässig. Die Vorranggebiete für die Forstwirtschaft sind langfristig zu sichern und möglichst vor Waldumwandlung, weiterer Zersplitterung und Durchschneidung mit Infrastrukturtrassen zu bewahren. Auf regionalplanerischer Ebene ist der Verbund der Waldlebensräume daher aus hiesiger Sicht hinreichend gesichert.

- Trockenlebensräume

Die in der dritten Änderung des LEP abgegrenzten landesweiten Schwerpunktgebiete im Verbund der Trockenlebensräume sind ebenfalls zu einem großen Teil über die Schutzgebietskulisse der Kernflächen erfasst. Darüber hinaus wird in der dritten LEP-Änderung angeführt, dass die gesetzlich geschützten Biotopverbünde nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz den Biotopverbund auf lokaler Ebene ergänzen. Da es sich bei den Trockenlebensräumen regelmäßig um gesetzlich geschützte Biotopverbünde handelt, die auch häufig eher kleinflächig sind, bleibt deren weitere Konkretisierung der lokalen Ebene vorbehalten. Der Hinweis auf eine Darstellung gesetzlich geschützter Biotopverbünde auf der Flächennutzungsplan-Ebene sollte textlich gefasst werden.

7.4. Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft

Gemäß der dritten Änderung des LEP sollen Biotopverbundsysteme vordringlich geplant und realisiert werden, wenn sich Populationen von Tierarten in keinem günstigen Erhaltungszustand befinden und durch ausreichende Verbindungsflächen zur Entwicklung des günstigen Erhaltungszustands beigetragen werden kann. Ebenso sollen sie so erhalten und entwickelt werden, dass sie der natürlichen Verbreitung von möglichst vielen Tier- und Pflanzenarten dienen können.

Biotopverbund für den Feldhamster und Vogelarten der Feldflur als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft im Regionalplan

Das oben beschriebene Biotopverbundsystem weist im Bereich der an die offene Feldflur gebundenen europäisch geschützten Arten gravierende Lücken auf. Für Südhessen wurde daher in Umsetzung der oben genannten Grundsätze eine Gebietskulisse für einen Biotopverbund in der Feldflur für den Feldhamster als Anhang IV-Art gemäß FFH-Richtlinie und europäisch geschützte Vogelarten, beispielsweise Rebhuhn und Feldlerche, entwickelt.

Der gemäß Anhang-IV der FFH-Richtlinie streng zu schützende Feldhamster wurde als Zielart für den Biotopverbund ausgewählt, da sich die Art in einem ungünstigen Erhaltungszustand befindet und noch verbleibende Schwerpunktverkommen der

Art in Südhessen liegen. Die Populationsentwicklung des Feldhamsters ist seit Jahren rückläufig. Waren 1998 noch 58 Populationsräume des Feldhamsters in Hessen beschrieben, sind für den Zeitraum 2012-2017 nur noch 26 Populationsräume nachgewiesen, wovon sich 20 in Südhessen befinden. Der Erhaltungszustand der Arten ist in Hessen und deutschlandweit mit „U2 ungünstig bis schlecht“ eingestuft.

Die für den Feldhamster geeigneten Maßnahmen fördern die Strukturvielfalt der Agrarlandschaften und tragen somit gleichzeitig zur Verbesserung der Lebensraumqualitäten von Vogelarten der Feldflur bei, die ebenfalls stark im Rückgang begriffen sind. In Bezug auf die genannten Strukturen sind dies insbesondere das Rebhuhn und die Feldlerche. Das Rebhuhn profitiert insbesondere von der Anlage von Blühstreifen und -flächen. Die Feldlerche favorisiert niedrige sowie vielfältig strukturierte Vegetation mit offenen Stellen.

Rebhuhn und Feldlerche befinden sich beide, ebenso wie der Feldhamster, mit in ungünstigem Erhaltungszustand und sind ebenfalls Arten der oben beschriebenen Hessenliste und somit nach der Hessischen Biodiversitätsstrategie förderfähig. Die beiden Arten stehen stellvertretend für die europäisch geschützten Arten der Feldflur, die von dem hier zu entwickelnden Biotopverbund profitieren können.

Zusätzlich zu den Fördermitteln aus der Hessischen Biodiversitätsstrategie wurde in 2018 ein Schutzprogramm für Rebhuhn, Feldlerche und Feldhamster als Leitarten der Feldflur aufgelegt im Rahmen dessen ebenfalls Fördermittel für ausgewählte Schwerpunkträume zur Verfügung stehen.

Der Biotopverbund für den Feldhamster soll, nach Abwägung mit den anderen Belangen der Regionalplanung, als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft in den Regionalplan übernommen werden.

Die Gebietskulisse innerhalb des Biotopverbundes für den Feldhamster, das Rebhuhn und die Feldlerche soll einen Drittschutz gegenüber entgegenstehenden Nutzungsansprüchen wie z.B. großflächige Siedlungs- oder Gewerbeentwicklung, Logistikzentren oder große Infrastrukturmaßnahmen verbessern und für die artenschutzrechtliche Problematik bereits auf der Regionalplanebene sensibilisieren.

Die Gebietskulisse steht nicht im Widerspruch zu der überlagerten landwirtschaftlichen Nutzung im Sinne der Grundsätze der guten fachlichen Praxis gemäß § 5 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz. Auch gemäß LEP soll die landwirtschaftliche Nutzung zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen beitragen und die landwirtschaftliche Wirtschaftsweise umweltschonend und standortangepasst erfolgen. Zur Finanzierung aufwertender Maßnahmen für die Feldflurarten stehen neben dem Hessischen Programm für Agrarumwelt- und Landschaftspflegemaßnahmen (HALM) auch die o.g. Finanzmittel aus der Biodiversitätsstrategie und dem Sonderprogramm zur Förderung von Leitarten der Feldflur zur Verfügung. Der Biotopverbund stellt somit auch einen Raum dar, in dem diese Mittel für die Feldflurarten besonders vorteilhaft gebündelt werden können.

8. Bodenschutz

Das Kapitel Bodenschutz soll, in Abstimmung mit dem Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV), um eine Textkarte – ähnlich der bestehenden Abbildung 8 des RPS/RegFNP 2010 zu den regional bedeutsamen Kulturdenkmälern und archäologischen Denkmäler in Südhessen – ergänzt werden, die besonders schützenswerte Böden der Region Südhessen darstellt.

9. Lärmschutz - Ruhige Gebiete

Mit der Verordnung zur dritten Änderung des LEP ist eine textliche Festsetzung zu ruhigen Gebieten auf höchster landesplanerischer Ebene aufgenommen worden. Da die ruhigen Gebiete als Grundsatz im LEP aufgenommen sind, ist die dortige Festlegung als Rahmenvorgabe zu sehen.

In der Neuaufstellung des Regionalplans sollen daher unter dem Kapitel Lärmschutz die „ruhigen Gebiete“ – im Sinne von § 47 d Abs. 2 BImSchG (Lärmaktionspläne) – textlich als Grundsätze und Begründung aufgenommen werden.

Zur Information hier die Definition der „ruhigen Gebiete“:

Ruhige Gebiete im Ländlichen Raum:

Gebiete, die keinen anthropogenen Geräuschen (z.B. Verkehrs-, Industrie- und Gewerbe- oder Freizeitlärm) ausgesetzt sind und in denen Pegelwerte von LDEN=40 dB(A) nicht überschritten werden. Dies gilt nicht für Geräusche durch die forst- und landwirtschaftliche Nutzung dieser Gebiete. Dabei kommen nicht sämtliche lärmarmen Bereiche in Betracht, sondern nur solche, die bereits jetzt von Menschen als ländliche Erholungsgebiete genutzt werden. Die ruhigen Gebiete sollen dabei den tatsächlichen Bedarf an Erholungsflächen abbilden. Sie dienen dem Gesundheitsschutz und bieten Rückzugsmöglichkeiten. Ruhige Gebiete sollen eine gewisse Größe nicht unterschreiten, um die beschriebene Erholungsfunktion sicherstellen zu können. Als Anhaltspunkt für die Fläche können die LAI-Hinweise herangezogen werden.

Ruhige Gebiete in Ballungsräumen:

Mittel- und Oberzentren: großflächige Gebiete, die einen weitgehend naturbelassenen oder land- und forstwirtschaftlich genutzten Naturraum bilden oder gestaltete Parks und Grünflächen, wenn in den Randbereichen ein Pegel von LDEN= 55 dB(A) nicht überschritten wird und keine erheblichen Lärmquellen in der Fläche vorhanden sind. Damit wird sichergestellt, dass im überwiegenden Anteil der Flächen ein LDEN = 50 dB(A) nicht überschritten wird. Aufgrund der derzeitigen Belastungen mit Straßen-, Schienen und Flugverkehrslärm wird es immer Bedarf an ruhigen Erholungsflächen in Ballungsräumen sowie den Mittel- und Oberzentren geben.

Die ruhigen Gebiete werden im Rahmen der Lärmkartierung und der darauf aufbauenden Lärminderungsplanung festgelegt. Für die Lärmkartierung ist das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie zuständig, die Lärminderungsplanung erfolgt in der Zuständigkeit der Regierungspräsidien. Vorschläge zu den ruhigen Gebieten können auch von den Gemeinden eingebracht werden.

10. Klima

10.1. Vorgaben des LEP

Die 3. Änderung LEP formuliert als Ziel (Ziff. 4.2.3-3), dass in den Regionalplänen die regional bedeutsamen Luftleitbahnen sowie die für das Siedlungsklima bedeutsamen Flächen des Freiraums (Kalt-/Frischluftentstehungsgebiete), die im räumlichen Zusammenhang mit lufthygienisch und/oder bioklimatisch belasteten Siedlungsräumen stehen, als „Vorranggebiete bzw. als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ festzulegen sind. Grundlage für die Bestimmung und Abgrenzung dieser Gebiete, ist die von der obersten Landesplanungsbehörde in Auftrag gegebene „Landesweite Klimaanalyse Hessen“.

Die landesweite Klimaanalyse Hessen stellt eine wesentliche, flächendeckend methodisch einheitliche Datengrundlage für die planerische Sicherung entsprechender klimarelevanter Freiflächen und die Berücksichtigung des (Schutzgutes) Klima in der Abwägung gegenüber anderen Belangen dar.

Damit wird die Möglichkeit eröffnet, nicht nur wie bisher Vorbehaltsgebiete, sondern auch Vorranggebiete für besondere Klimafunktionen festzulegen. Gem. Ziel 4.2.3-4 der 3. Änderung des LEP hat hier der Schutz der Kaltluftentstehungsgebiete und Luftleitbahnen Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungen. Maßnahmen welche die Kaltluftentstehung oder Durchlüftung verschlechtern können, sind nicht zulässig.

10.2. Landesweite Klimaanalyse Hessen

Die derzeitige Gebietskulisse der „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ im RPS/RegFNP 2010 wird ersetzt durch die Ergebnisse der kurz vor Abschluss stehenden „Landesweiten Klimaanalyse Hessen“. Dieses dreidimensionale meteorologische Strömungsmodell dient als Grundlage für die Identifizierung der klimawirksamen Flächen und Leitbahnen, die im räumlichen Wirkungszusammenhang zwischen den thermisch und lufthygienisch belasteten Siedlungsräumen stehen.

Mit der „Landesweiten Klimaanalyse Hessen“ stehen flächendeckende Daten zur Verfügung. Basierend auf detaillierten Landnutzungsdaten und meteorologischen Daten simuliert das im Rahmen der landesweiten Klimaanalyse verwendete dreidimensionale Strömungsmodell die Entwicklung verschiedener Klimaparameter wie Wind oder Temperatur in einer räumlichen Auflösung von 200 m x 200 m (im Bereich des Regionalverbandes 50 m x 50 m). Basierend auf den Modellierungsergebnissen können die im regionalen Maßstab thermisch belasteten Siedlungsgebiete (sog. Wirkräume) und die für ihre Durchlüftung bedeutsamen Strömungssysteme bzw. die diesen zugrundeliegenden Luftleitbahnen und Kaltluftproduktionsgebiete (sog. Ausgleichsräume) identifiziert werden. Die Wirkräume und die ihnen zugeordneten Ausgleichsräume stellen die zentrale Grundlage für die zukünftige Festlegung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen dar. Ziel ist es, die human-bioklimatischen, thermischen Bedingungen für eine möglichst große Anzahl der Bevölkerung zu erhalten.

10.2.1 Überörtliche Festlegung

Um die Überörtlichkeit der raumordnerischen Festlegungen zu gewährleisten, beschränken sich die künftigen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen auf die Ausgleichsräume mit sehr hoher Bedeutung für thermisch belastete Siedlungsgebiete, die über das Hoheitsgebiet der jeweiligen Kommune hinausgehen oder aber einer großen Betroffenenzahl zugutekommen. Letzteres trifft v.a. auf die Kernstädte inkl. damit zusammengewachsener Stadtteile der Mittel- und Oberzentren als regionale Bevölkerungsschwerpunkte mit regelmäßig verdichteter Bebauung zu.

10.2.2 Anthropozentrischer Ansatz

Die Klimaanalyse verfolgt einen anthropozentrischen Ansatz mit dem Ziel, durch raumordnerische Festlegungen eine Aufrechterhaltung der human-bioklimatisch relevanten thermisch belasteten Siedlungsgebiete (regional bedeutsame Wirkräume) zu bewirken.

Dieser anthropozentrische Ansatz hat zur Folge, dass die Gebietsvorschläge vor allem in dem Raum vorliegen, in dem auch eine Belastungssituation vorhanden ist. Periphere Räume mit geringerer Siedlungsdichte und damit einhergehender geringeren Betroffenenzahl weisen daher weniger bis keine Gebietsvorschläge aus. Dies stellt einen erheblichen Unterschied zu den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen des RPS/RegFNP 2010 dar.

Die Flächenkulisse der Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen des RPS/RegFNP 2010 ist größer, als die des zukünftigen RPS/RegFNP. Im RPS/RegFNP 2010 gibt es keine Vorranggebiete. Es ist zu erwarten, dass die Vorranggebiete grundsätzlich eine stärkere Steuerungswirkung entfalten. Daher ist insgesamt durch die neuen Festlegungen für Klimafunktionen von einer deutlich besseren Berücksichtigung des Themas Klima im zukünftigen RPS/RegFNP auszugehen. Im Evaluationspapier (Drs. IX / 66.1) wurde festgehalten, „dass nur grob qualitative Aussagen zum Hintergrund der Festlegung gemacht werden konnten und die Steuerungswirkung der Vorbehaltsgebiete als eher gering anzusehen war. Dieses Defizit sollte in einem zukünftigen Regionalplan auch vor dem Hintergrund des Klimawandels, behoben werden. Und weiter: „Die regionalplanerische Sicherung sowohl von Kaltluftentstehungsgebieten, als auch von Luftleitbahnen ist bereits heute schon wichtig, wird aber zukünftig an Bedeutung gewinnen“.

10.3. Identifikation der belüftungsrelevanten Strömungssysteme

In der Landesweiten Klimaanalyse Hessen wurden belüftungsrelevante Strömungssysteme für thermisch belastete Siedlungsgebiete von regionalplanerischer Relevanz identifiziert. Ausgehend von diesem Datensatz wurden Empfehlungen und Hilfestellungen zur Ausweisung von potenziellen Vorranggebieten und Vorbehaltsgebieten formuliert.

Die Landesweite Klimaanalyse Hessen enthält als Ergebnis u.a. mehrere Layer mit Gebietsvorschlägen für potentielle Vorranggebiete und potentielle Vorbehaltsgebiete.

10.3.1 Potentielle Vorranggebiete

Die Landesweite Klimaanalyse Hessen beschränkt sich auf die Sicherung regionalplanerisch bedeutsamer Ausgleichsräume für Siedlungsgebiete mit hoher thermischer Belastung (Gebiete mit großem und mit sehr großem Flächenanteil mittlerer bis extremer thermischer Betroffenheit). Zur Ermittlung der regionalplanerisch relevanten thermisch belasteten Siedlungsgebiete, wurden auf Basis der in den Regionalplänen festgelegten Vorranggebieten Siedlung und Industrie und Gewerbe Bestand, die Siedlungsgebiete ermittelt, die eine mittlere, hohe, sehr hohe oder extreme Betroffenheit ausweisen. Wesentliches Unterscheidungskriterium zwischen Vorrang- und Vorbehaltsgebieten ist dabei der Flächenanteil der mit mindestens mittlerer thermischer Betroffenheit ermittelt wurde.

Potentielle Vorranggebiete werden nach der Klimaanalyse wie folgt definiert:

Schwache, bodennahe Strömungssysteme mit geringer Luftmenge (Gesamtvolumenstrom $\leq 60 \text{ m}^3/(\text{m}\cdot\text{s})$), aber mit sehr hoher Bedeutung hinsichtlich ihrer Durchlüftungsfunktion für die thermisch belasteten Siedlungsgebiete mit sehr großem Flächenanteil mittlerer bis extremer thermischer Betroffenheit.

Es handelt sich also um belüftungsrelevante Strömungssysteme von geringer Intensität. Sie sind besonders schützenswert, da ihre schwache Dynamik durch eine Erhöhung der Rauigkeit (z.B. durch Bebauung) zum Erliegen kommen kann. Ausgleichsräume mit sehr hoher Bedeutung für thermisch belastete Siedlungsgebiete, deren bodennahe Strömungssysteme nur schwach ausgebildet sind, sollen daher als „Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen“ festgelegt werden. Eine flächenhafte Bebauung ist hier unzulässig, da durch die geringe Intensität der Strömungssysteme, die Funktionsfähigkeit erheblich beeinträchtigt wird.

10.3.1.1 „Innere Differenzierung“ Vorranggebiete

Die Vorranggebiete für besondere Klimafunktion sollten laut Aussage des Gutachters für schwache, bodennahe Strömungssysteme mit geringem Volumenstrom, aber mit hoher Bedeutung für die Belüftungssituation für die thermisch belasteten Siedlungsgebiete mit sehr großem Flächenanteil mittlerer bis extremer thermischer Betroffenheit ausgewiesen werden. Kaltluftströmungen von, in Relation geringerer, Bedeutung können zu Vorbehaltsgebieten herabgestuft werden.

Siedlungsferne Ausgleichsflächen erhalten eine geringere Wertigkeit, während siedlungsnahe Ausgleichsflächen bei Überstreichen derselben Betroffenheit eine höhere Wertigkeit zugewiesen bekommen. Diese siedlungsfernen Ausgleichsflächen tragen als Kaltluftentstehungsgebiete zur Mächtigkeit des Kaltluftstroms bei und sollten somit auch bei vergleichsweise geringerer Wertigkeit planerisch vor entgegenstehenden Nutzungen gesichert werden, sofern dieser Kaltluftstrom auf ein

Siedlungsgebiet mit hoher thermischer Belastung trifft. Eine pauschalierte Ausweisung nur anhand der bewerteten Kaltluftströmungen ist nicht zielführend. Im Einzelfall ist deshalb abzuwägen, ob Bereiche mit im Vergleich geringerer Klimarelevanz zu Vorbehaltsgebieten abgestuft werden können. Dies geht mit der Forderung einher, dass Planungen in diesen Bereichen letztlich auf ihre Klimaverträglichkeit zu prüfen sind.

10.3.2 Potentielle Vorbehaltsgebiete aufgrund Volumenstrom

Ein Layer der Landesweiten Klimaanalyse enthält Flächen, die zwar die Kriterien für Vorranggebiete erfüllen, mit der einzigen Ausnahme, dass die Gesamtvolumenstromdichte größer ist als $60 \text{ m}^3/(\text{m}\cdot\text{s})$. Hier handelt es sich somit um relativ intensive Strömungssysteme. Eine maßvolle Bebauung, die z.B. die Luftleitbahnen berücksichtigt und ggfs. Teile der Siedlungsplanung von Bebauung freilässt, führt nicht zwingend zum Erliegen der Belüftungsfunktion und damit der thermischen Entlastung.

Daher können gemäß Vorschlag der Gutachter diese Flächen als Vorbehaltsgebiet eingestuft werden. Diesem Vorschlag ist aus Sicht der Verwaltung nachzukommen. In den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen hat die Bebauung klimaverträglich zu erfolgen. Es kann daher im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gefordert werden, dass bei raumbedeutsamen Planungen innerhalb der Vorbehaltsgebiete ein Klimagutachten erforderlich wird, welches die Auswirkungen der Planung quantifiziert.

10.3.3 Potentielle Vorbehaltsgebiete

Bei den Vorbehaltsgebieten handelt es sich um klimarelevante Freiräume, die Auswirkungen auf thermisch belastete Siedlungsgebiete mit großem Flächenanteil mit mindestens mittlerer thermischer Betroffenheit haben. Während in den Vorranggebieten der Schutz der Kaltluftentstehungsgebiete und der Luftleitbahnen Vorrang hat und eine Bebauung i.d.R. unzulässig ist, sollen in den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen Maßnahmen möglichst unterbleiben, die zu einer Verschlechterung der Durchlüftung der thermisch belasteten Siedlungsgebiete führen. Ist in den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen im Einzelfall eine Bebauung zulässig, muss diese entsprechend „klimaverträglich“ erfolgen. „Klimaverträglich“ bedeutet in diesem Zusammenhang, dass sie so erfolgen sollte, dass die Belüftungsfunktion für die bestehenden Siedlungsgebiete gar nicht oder nur wenig eingeschränkt werden. Dies wäre in der Regel durch gesonderte und entsprechend hochauflösende Klima-Untersuchungen i.R. der verbindlichen Bauleitplanung für das jeweilige Plangebiet nachzuweisen und zu überprüfen (s. a. 10.3.2).

10.4. Anwendungsbereich der landesweiten Klimaanalyse

Die landesweite Klimaanalyse stellt eine wesentliche Datengrundlage im Rahmen der Neuaufstellung der Regionalpläne in Hessen (Maßstab 1:100.000) und des Regionalen Flächennutzungsplans Südhessen im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (Maßstab 1:25.000) dar.

Sie enthält einen Vorschlag zur Festlegung von Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen. Die letztgültige Festlegung bleibt dem Träger der Regionalplanung vorbehalten.

Weiterhin wird vom Gutachter festgehalten, dass die Ergebnisse der „Landesweiten Klimaanalyse Hessen“ keine lokalen Klimaanalysen auf Ebene der Städte und Gemeinden bzw. für Einzelvorhaben ersetzen. In der Bauleitplanung/Projektplanung sollten im Zweifelsfall mikroklimatische Untersuchungen durchgeführt werden.

Die im Rahmen der Klimaanalyse erarbeiteten Ergebnisse bilden die Grundlage für Untersuchungen auf den nachgeordneten Planungsebenen, wie z.B. die Bauleitplanung oder detaillierten Fachplanungen. Die landesweite Klimaanalyse erfolgt aus regionaler und überörtlicher Perspektive; einzelfallbezogene Lokalklima-Studien können mit höheren Auflösungen von unter 50 m x 50 m durchgeführt werden, um die vorhandenen oder geplanten feineren Strukturen besser auflösen bzw. abbilden zu können.

10.5. Weiteres Vorgehen:

Freiflächen haben grundsätzlich eine klimatische Funktion. Durch den anthropozentrischen Ansatz der Klimaanalyse, die Klimarelevanz der Freiflächen anhand des Wirkungszusammenhangs zwischen thermisch belasteten Siedlungsräumen und ihren zugeordneten Ausgleichsräumen zu beurteilen, ergibt sich, dass im thermisch hoch belasteten und dicht besiedelten Rhein-Main-Gebiet starke Flächenkonkurrenzen bestehen.

Im neu aufzustellenden RPS/RegFNP sollen daher künftig „Vorranggebiete für besondere Klimafunktionen“ und „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ festgelegt werden.

Grundlage sind die Ergebnisse der „Landesweiten Klimaanalyse/Kaltluftströmungssituation unter Berücksichtigung des klimawandelbedingten Temperaturanstiegs“.

- Es existieren keine Grenzwerte zur Bewertung bzw. planerischen Festlegung regional bedeutsamer Kaltluftströmungen in Richtlinien, Verordnungen oder Gesetzen. Die Simulationsergebnisse sind immer im Verhältnis zum jeweils zugrundeliegenden Untersuchungsraum zu interpretieren.

Im Zuge des weiteren Prozesses zur Neuaufstellung wird die potenzielle Gebietskulisse der „Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ mit den übrigen Fachkonzepten zusammengeführt.

Wenn sich potentielle Vorranggebiete Klima mit geplanten Vorranggebieten Siedlung/Vorranggebieten Industrie-Gewerbe überlagern, erfolgt eine Abwägung der

Belange. Falls mangels Alternativen oder wegen der besonderen Bedeutung an einem geplanten Vorranggebiet Siedlung bzw. Vorranggebiet Industrie und Gewerbe festgehalten werden soll, kann das potentielle Vorranggebiet Klima zu einem Vorbehaltsgebiet abgestuft werden. In der verbindlichen Bauleitplanung ist dann das Thema entsprechend zu würdigen (ggfs. Klimagutachten). Die mögliche Differenzierung der „Vorranggebiete für besondere Klimafunktionen“ (siehe 10.3.1.1) erfolgt im Rahmen der weiteren Planaufstellung.

Ebenso hat in den „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“ (s. 10.3.2 und 10.3.3) die Bebauung klimaverträglich zu erfolgen. Bei raumbedeutsamen Planungen innerhalb eines „Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen“ soll daher ein Klimagutachten erstellt werden, welches die Auswirkungen der konkreten Planung quantifiziert und bewertet. Diese Anforderungen werden im Text des Regionalplans als Grundsatz aufgenommen.

11. Verkehr

Nach dem HLPG enthält der Regionalplan die Trassen und Standorte für die überörtliche regional bedeutsame Verkehrserschließung. Die Region Südhessen weist insbesondere aufgrund ihrer infrastrukturellen Lagegunst ein anhaltend hohes Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum auf. Die von der Ministerkonferenz für Raumordnung bestätigten Metropolregionen Frankfurt/RheinMain und Rhein-Neckar sind im Raumordnungsbericht 2021 als zentrale europäische Wachstumsräume eingestuft. Die Region ist über das Fern- und Hochgeschwindigkeitsnetz der Bahn, das dichte Autobahn- und Bundesstraßennetz sowie den Flughafen Frankfurt Main sowohl national als auch international hervorragend erschlossen. Diese Infrastruktur gilt es im Regionalplan zu sichern.

Verkehrsinfrastrukturplanung erfolgt auf Grundlage der in Ausbaugesetzen sowie in Programmen und Plänen der Aufgabenträger festgelegten Dringlichkeiten. Die mit der Priorisierung getroffenen verkehrspolitischen Weichen umfassen in der Regel einen mittelfristigen Zeithorizont für mindestens 10 bis 15 Jahre. Kernanliegen der derzeit aktuellen Programme und Plänen ist insbesondere der Erhalt der Bestandsnetze und die Beseitigung von Engpässen auf Hauptachsen und in wichtigen Verkehrsknoten. Der neue RPS/RegFNP legt die Ziele und Grundsätze zur geplanten Verkehrsinfrastruktur auf der Grundlage des von den Aufgabenträgern aufgezeigten Bedarfs und der gesetzten Dringlichkeit fest.

Im neuen RPS/RegFNP werden:

- die bestehenden Netze im Schienen- und Straßenverkehr in Text und Karte ausdrücklich als Ziele festgelegt (Sicherungsfunktion).
- die geplanten Neu- und Ausbaumaßnahmen, die als Ziele abschließend abgewogen werden können, in der Plankarte räumlich festgelegt (Entwicklungsfunktion). In der Regel liegt bei diesen Projekten ein Planungsfortschritt in Form einer Vorplanung oder eines eingeleiteten Planverfahrens und somit eine ausgewählte Vorzugsvariante vor. Zweck der Festlegung ist die langfristige Sicherung der Trassenkorridore sowie ihre Freihaltung von entgegenstehenden Raum- und Nutzungsansprüchen.

Die im Bundesschienenwegeausbaugesetz und Fernstraßenausbaugesetz mit hoher Dringlichkeit vorgesehenen Ausbaumaßnahmen können im Einzelfall auch ohne Planungsfortschritt – sofern sie in regional bedeutsamen Verkehrs- und Entwicklungsachsen liegen – bei Vorliegen eines positiven Prüfergebnisses bestimmter Mindestprüfkriterien (Natura 2000-Prognose und Strategische Umweltprüfung) als Ziele in Text und Karte aufgenommen werden. Diese erleichterte Aufnahme als Ziel soll die Wachstumsperspektiven der Region langfristig sichern.

In begründeten Einzelfällen erfolgt eine Ziel-Festlegung geplanter Neu- und Ausbaumaßnahmen ausschließlich im Text.

Projekte, die die Voraussetzungen für eine Einstufung als Ziele nicht erfüllen, können textlich als Grundsätze und Planungshinweise aufgenommen werden, sofern sie regional bedeutsam sind.

Die Festlegung der Projekte als Ziel erfolgt bei den Verkehrsträgern Schiene und Straße nach differenzierter Systematik:

11.1. Schienenverkehr

- Zur Stärkung der Sicherungsfunktion der bestehenden Schienenverkehrsinfrastruktur soll die Option eines Streckenausbaus durch Freihaltung der unmittelbaren Trassenkorridore offengehalten werden – hierzu wird geprüft, ob ein textliches Ziel oder ein Grundsatz festzulegen ist.
- Die im RPS/RegFNP als Ziele festgelegten Schienenstrecken für eine Wiederaufnahme von Eisenbahnverkehr (Trassensicherungsstrecken) sollen – wie bisher – in ihren Reaktivierungsbemühungen unterstützt werden. Es soll ausdrücklich hervorgehoben werden, dass eine Reaktivierung der Strecken durch eine Straßenbahn mit dem Ziel der Trassensicherung vereinbar ist (z.B. Straßenbahn von Darmstadt nach Groß-Zimmern). Zur Sicherung von Schienenstrecken als wertvolle Verkehrsinfrastruktur soll geprüft werden, ob das Ziel zur Trassensicherung auch für Schienenstrecken mit geringem Betrieb genutzt werden kann, bei denen in kommenden Jahren eine Stilllegung zu befürchten ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.
- Die im RPS/RegFNP 2010 bereits als Ziele festgelegten und noch nicht abschließend umgesetzten Schienenneubau- und Ausbaumaßnahmen einschließlich neuer Haltepunkte sollen beibehalten werden, werden jedoch auf der Grundlage der 3. Änderung des LEP sowie den aktuellen Projektüberarbeitungen angepasst und stehen unter dem Vorbehalt der erneuten positiven regionalplanerisch abschließenden Abwägung.
 - Die Realisierung der Neubaustrecke (NBS) Rhein/Main-Rhein/Neckar stellt das Bundesschienenwegeausbaugesetz in den Zusammenhang des Korridors Mittelrhein Zielnetz I. Nach Projektüberarbeitung ermittelte die Deutsche Bahn Netz AG eine von der derzeitigen Festlegung im RPS/RegFNP2010 teilweise abweichende Vorzugstrasse. Zu den abschnittsweisen vorbereiteten Planfeststellungsverfahren liegen unterschiedliche Bearbeitungssachstände vor. Unter Berücksichtigung der

Anschlussmöglichkeiten an die NBS Mannheim-Karlsruhe wird angestrebt, die NBS Rhein/Main-Rhein/Neckar mit der aktuellen Vorzugstrasse im neuen Regionalplan als Ziel festzulegen.

- Bereits in Planfeststellungsverfahren befindliche Projekte wie der Neubau der nordmainischen S-Bahn Frankfurt – Maintal – Hanau sowie die Regionaltangente West werden mit den, in diesen Verfahren abgestimmten Vorzugstrassen, in den neuen Regionalplan aufgenommen.
- Bei der ABS/NBS Hanau – Würzburg/Fulda wird derzeit für den Abschnitt ab Gelnhausen das Raumordnungsverfahren (ROV) durchgeführt. Nach Abschluss des ROVs soll das Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung in die Neuaufstellung des RPS/RegFNP einfließen (Aufnahme der raum- und umweltverträglichen Trassenvariante/n als Ziel). Zum Ausbauabschnitt Hanau-Wolfgang bis Gelnhausen sind die Planfeststellungsverfahren in Vorbereitung, so dass für diesen Abschnitt eine Zielfestfestlegung angestrebt wird.
- Schienenneubau- und Ausbaumaßnahmen in Plänen und Fachkonzepten sowie Planungsüberlegungen für beispielsweise Linienverlängerungen von Nahverkehrstrecken, Regionaltangenten oder Haltepunkte, werden in Abhängigkeit von ihrem Planungsstand bzw. Untersuchungsergebnis und in Abhängigkeit vom Ergebnis der regionalplanerischen Abwägung als Planungshinweise, Grundsätze oder Ziele aufgenommen.
- Die Prüfung inwieweit für ein geplantes Schieneninfrastrukturprojekt eine Festlegung als Ziel möglich ist, erfolgt nach den Kriterien:

Das Projekt

- ist im „Vordringlichen Bedarf“ des Bedarfsplans für die Bundesschienenwege (Bundesschienenwegeausbaugesetz i. d. F. vom 23.12.2016, BGBl. I S. 3221) als Maßnahme (der vordringliche Bedarf umfasst auch Vorhaben, die Teilmaßnahmen des Deutschlandtaktes sind)

oder

- besitzt als Projekt zum Ausbau der Schieneninfrastruktur nach Bekunden der Kooperationspartner Bund, Land Hessen, Stadt Frankfurt am Main, Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH und Deutsche Bahn AG von „FrankfurtRheinMainPlus“ eine hohe Dringlichkeit für eine zukunftsfähige Mobilität der Region

oder

- besitzt als überörtliches und regional bedeutsames Projekt eines Aufgabenträgers des ÖPNV eine hohe Dringlichkeit für eine zukunftsfähige Mobilität der Region

und

- befindet sich in einem eingeleiteten Planfeststellungsverfahren (positive regionalplanerischer Stellungnahme) oder es liegt bereits ein Planfeststellungsbeschluss vor

oder

- wurde in der aktuellen Projektkonzeption in einem landesplanerisches Verfahren mit positiven Abschluss geprüft oder ein positiver Abschluss steht unmittelbar bevor.

Liegt bei einem Projekt mit hoher Dringlichkeit ein eingeleitetes Planungsverfahren oder ein landesplanerisches Verfahren zur aktuellen Projektkonzeption nicht vor, kann eine Zielfestlegung aufgrund des Ergebnisses eines Mindestprüfprogramms (Natura 2000-Prognose und Strategische Umweltprüfung) vertretbar sein (z.B. bei eingleisigen Strecken Ausbau um ein weiteres Gleis).

11.2. Straßenverkehr

- Das regional bedeutsame Straßenverkehrsnetz soll die Erreichbarkeit der Zentralen Orte sicherstellen und wird daher in der Plankarte gestuft entsprechend einer funktionalen Gliederung der Verbindungsfunktion als Ziel festgelegt. Dabei erfolgt die Festlegung des aus Landes- und Kreisstraßen gebildeten „sonstigen regional bedeutsamen Straßennetzes“ für die gesamte Planungsregion nach einer neuen einheitlichen Methodik.
- Nach der 3. Änderung des LEP sollen geplante Ortsumgehungen, sofern sie einen hinreichenden Planungsstand zur Festlegung als abgestimmte Planung in den Regionalplänen noch nicht erreicht haben, als Planungshinweis aufgenommen werden.
- Die Prüfung, inwieweit eine Festlegung als Ziel für ein geplantes Straßenbauprojekt (Neubaumaßnahmen - in der Regel Ortsumgehungen) und Ausbaumaßnahmen (in der Regel Erweiterung um zwei Fahrstreifen) möglich ist, erfolgt nach den Kriterien:

Das Projekt

- ist im „Vordringlichen Bedarf“ oder als Einzelfall „im weiteren Bedarf mit Planungsrecht“ des Bedarfsplans für die Bundesfernstraßen (Fernstraßenausbaugesetz i. d. F. vom 23.12.2016, BGBl. I S. 3354) enthalten

oder

- besitzt nach Bekunden der zuständigen Straßenbaubehörde eine hohe Dringlichkeit

und

- befindet sich in einem eingeleiteten Baurechtsverfahren (Planfeststellungs- oder Bebauungsplanverfahren (positive regionalplanerischer Stellungnahme)) oder es liegt bereits Baurecht vor

oder

- wurde in der aktuellen Projektkonzeption in einem landesplanerisches Verfahren mit positiven Abschluss geprüft oder ein positiver Abschluss steht unmittelbar bevor.

Im Einzelfall kann bei einem Ausbauprojekt mit hoher Dringlichkeit, bei dem ein Baurechtsverfahren noch nicht eingeleitet ist, als Ziel festgelegt werden, wenn ein positives Ergebnis im Mindestprüfprogramm (Natura 2000-Prognose und Strategische Umweltprüfung) vorliegt.

Als Planungshinweise können raumbedeutsame Projekte aufgenommen werden,

- die im Bedarfsplan für die Bundesfernstraßen (Fernstraßenausbaugesetz i. d. F. vom 23.12.2016, BGBl. I S. 3354) im „Weiteren Bedarf“ oder im „Weiteren Bedarf mit Planungsrecht“ enthalten sind
oder
- die nach Bekunden der Fachbehörde eine nachrangige Dringlichkeit besitzen
oder
- die im Bedarfsplan für die Bundesfernstraßen (Fernstraßenausbaugesetz i. d. F. vom 23.12.2016, BGBl. I S. 3354) im „Vordringlichen Bedarf“ aufgeführt sind oder nach Bekunden der Fachbehörde eine hohe Dringlichkeit besitzen, jedoch nicht die o.a. weiteren Voraussetzungen für eine Einstufung als Ziele erfüllen.

In der Regel wurde mit der Planung der Projekte noch nicht begonnen. Sinn der Planungshinweise ist es, den Kommunen und sonstigen Planungsträgern einen Hinweis zu geben, damit diese bei ihren sonstigen Planungen vorgesehene Straßenplanungen berücksichtigen können.

Bei Vorschlägen Dritter, die nicht im Bedarfsplan für die Bundesfernstraßen (Fernstraßenausbaugesetz i. d. F. vom 23.12.2016, BGBl. I S. 3354) enthalten sind oder die nach Bekunden des zuständigen Straßenbaulastträgers keine Dringlichkeit besitzen, kann eine Aufnahme als Planungshinweis in den neuen RPS/RegFNP erfolgen, wenn die Maßnahme raumbedeutsam ist und durch Gutachten das Projekt als prinzipiell gesamtwirtschaftlich vorteilhaft eingestuft werden konnte.

Des Weiteren enthält das Kapitel Verkehr – wie bisher – allgemeine Grundsätze zum Beitrag der Verkehrssysteme zur Mobilität und zur Sicherung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Da die allgemeinen Grundsätze zum Kapitel Verkehr des RPS/RegFNP 2010 weiterhin gültig sind, werden sie inhaltlich beibehalten und entsprechend den aktuellen Anforderungen an die Verknüpfung der Verkehrssysteme sowie zur Anbindung des ländlichen Raumes und zur integrierten Verkehrsgestaltung sowie zur Nahmobilität neu gefasst. Aktuell diskutierte Themen zu Mobilität und Verkehr wie Verkehrswende, Elektromobilität, CO₂-Minderung und Klimaschutz sowie „vernetztes und automatisiertes Fahren“ sollen im neuen RPS/RegFNP in Grundsätzen aufgegriffen werden.

11.3. Binnenschifffahrt

Das Verkehrssystem Binnenschifffahrt schöpft seine Potenziale bisher nicht aus und soll gefördert werden. Die Binnenschiffe sollen vor allem im Bereich des Massen-, des Stückgut- und des Containerverkehrs Transportaufgaben übernehmen. Die Umschlagmöglichkeiten zwischen den Verkehrsträgern sollen zur Realisierung von durchgehenden Logistikketten gestärkt werden. Hafenauffines Gewerbe soll

möglichst in unmittelbarer Hafennähe angesiedelt werden und die Funktion der Häfen als Lager- und Verteilzentren unterstützen.

Auf Grundlage der 3. Änderung des LEP, Kapitel 5.1.7 „Schiffsverkehr und Häfen“ sowie Kapitel 5.1.1 „Integrierte Verkehrsgestaltung, Logistische Anforderungen“ und der Konkretisierung der Häfen durch das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen als oberste Hafenbehörde werden die Grundsätze und Ziele zum Kapitel „Binnenschifffahrt“ aktualisiert. Die bestehenden regional bedeutsamen Häfen sollen in Text und Karte als Ziel festgelegt werden. Die bi- und trimodalen Güterumschlagstellen (insbesondere die Häfen in Frankfurt a. M., Hanau, Gernsheim und Ginsheim-Gustavsburg) sollen durch Ziele und/oder Grundsätze gesichert werden. Der neue Regionalplan greift den Grundsatz 5.1.7-5 (G) der 3. Änderung des LEP auf, nach der die Leistungsfähigkeit vorhandener Häfen erhalten und bei Bedarf erhöht werden sollen. Die regional bedeutsamen Häfen sollen als integrierte Gewerbe- und Logistikgebiete zu intermodalen Verknüpfungsstellen ausgebaut werden. Die Bundeswasserstraßen Rhein, Main und Neckar werden mit Zielfestlegung textlich gesichert.

11.4. Luftverkehr

Die Grundsätze und Ziele zum Thema Luftverkehr werden auf Grundlage der 1. und 3. Änderung des LEP entsprechend aktualisiert und aufeinander abgestimmt. In der Karte wird die umgesetzte Flughafenerweiterung des Flughafens Frankfurt Main als Bestand festgelegt. Eine neue Flughafenerweiterung ist nicht vorgesehen.

11.5. Güterverkehr

Zur Förderung des Schienengüterverkehrs, einschließlich Einrichtung von Gleisanschlüssen in Gewerbegebieten soll der Textband Grundsätze enthalten. Die Behandlung des Themas Logistikstandorte einschließlich urbaner Logistik wird dem Kapitel Industrie- und Gewerbegebiete zugeordnet. Gleiches gilt für das Thema Parkflächen für Lkw und Einrichtung von Autohöfen in gut erreichbaren Industrie- und Gewerbegebieten entlang der Autobahnen.

12. Wasser

12.1. Grundwasser

Dem Grundwasser als wesentlichen Bestandteil des Naturhaushaltes kommt – auch im Hinblick auf mögliche Auswirkungen des Klimawandels auf das Wasserdargebot – eine zentrale Bedeutung für die Versorgung mit Trinkwasser zu.

Der Textteil des RPS/RegFNP 2010 enthält allgemeine Grundsätze zum Schutz der Grundwasserressourcen, zur Grundwasserentnahme, zum Erhalt eines guten Zustandes des Grundwassers und zur Festlegung von „Vorbehaltsgebieten für den Grundwasserschutz“ in der Karte. Als textliches Ziel ist festgelegt, dass in den Zonen I und II der Trinkwasserschutzgebiete die Nutzung des Grundwassers für die

Trinkwasserversorgung Vorrang vor anderen, entgegenstehenden oder einschränkenden Nutzungsansprüchen hat. Die in der Karte festgelegten Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz beinhalten bestehende und geplante Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete (Zonen I - III/IIIA) und vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) abgegrenzte Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung.

Vorgaben LEP

Die 3. Änderung des LEP gibt vor, dass in den künftigen Regionalplänen bestehende und geplante Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete (Zonen I - III/IIIA) und vom HLNUG abgegrenzte Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung als „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ in der Karte festgelegt werden. Darüber hinaus wird den Zonen I und II der Trinkwasserschutzgebiete Vorrang gegenüber anderen, entgegenstehenden oder einschränkenden Nutzungsansprüchen eingeräumt und die Möglichkeit eröffnet, die Vorrangfunktion sachlich, durch Auflistung im Plantext, und/oder räumlich als „Vorranggebiete für den Grundwasserschutz“ in der Plankarte, festzulegen.

Vorschläge für den neuen RPS/RegFNP

Der Plantext und die Gebietsabgrenzungen werden unter Berücksichtigung der Anregungen der Fachbehördenabfrage aktualisiert. D.h. die Zonen (Zonen I - III/IIIA) und die vom HLNUG abgegrenzte Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung werden, wie bisher, als „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ in der Karte festgelegt.

Die Zone II der Trinkwasserschutzgebiete (Zone I liegt innerhalb der Zone II) wird zukünftig als „Vorranggebiet für den Grundwasserschutz“ in die Plankarte aufgenommen. Flächen kleiner als 10 ha werden im Bereich außerhalb des Regionalverbands FrankfurtRheinMain aus Gründen der Lesbarkeit nicht dargestellt.

12.2. Oberirdische Gewässer

Das Leitbild für natürliche oberirdische Gewässer – einschließlich ihrer Ufer und Auen – ist, dass diese in stofflicher und struktureller Hinsicht einen weitgehend naturnahen Zustand aufweisen und die Fließgewässer in hohem Maße ihre naturraumtypische Eigendynamik und ihre Selbstreinigungskraft entfalten können.

Für Gewässer gibt es in der Karte des RPS/RegFNP 2010 keine Festlegung im Sinne eines Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebietes. Jedoch ist das Gewässernetz aus dem digitalen Landschaftsmodell 1:25.000 (DLM) als Bestandteil der Grundkarte im Kartenbild dargestellt. Das textliche Ziel (Z6.2.8) legt fest, dass entlang von Fließgewässern ausreichend Raum vorzuhalten ist, um eine natürliche oder naturnahe Entwicklung des Gewässers zu ermöglichen.

Vorgaben LEP

Die 3. Änderung des LEP enthält als Ziel, dass an oberirdischen Gewässern die zur Umsetzung von Maßnahmen der Wasserrahmenrichtlinie und des landesweiten Biotopverbundes notwendigen Flächen zur Gewässerentwicklung von entgegenstehenden Raumnutzungen freizuhalten sind (Ziff. 4.2.4-2 (Z)). Dafür ist, laut Begründung der 3. Änderung des LEP, zur Verbesserung der Gewässerstruktur, entlang der Fließgewässer, ausreichend Raum vorzuhalten, um den Gewässern eine natürliche oder naturnahe Entwicklung zu ermöglichen. Hierbei handelt es sich um eng begrenzte, an die Gewässer angelehnte Räume, die über das eigentliche Gewässer hinaus im regionalplanerischen Maßstab nicht darstellbar sind.

Vorschläge für den neuen RPS/RegFNP

Der Plantext, insbesondere die Grundsätze, werden unter Berücksichtigung der Anregungen der Fachbehördenabfrage aktualisiert. Das textliche Ziel (s.o.) wird beibehalten und erweitert um den Sachverhalt, dass entlang der Gewässer Maßnahmen zur Strukturverbesserung möglich sind.

Die Darstellung des Gewässernetzes wird wie im RPS/RegFNP 2010 vorgenommen und in der Legende entsprechend vermerkt. Im Text wird wie bisher darauf hingewiesen, dass i.d.R. auch die in der Plankarte festgelegten „Vorbehalts- bzw. Vorranggebiete für vorbeugenden Hochwasserschutz“ als Räume zur Umsetzung von Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässerstruktur in Frage kommen.

12.3. Hochwasserschutz

Der vorsorgende Hochwasserschutz soll durch ein umfassendes Hochwasserrisiko-Management gewährleistet werden. Zu berücksichtigen ist, dass infolge der projizierten Klimaänderungen für die Zukunft die Zunahme einer Häufung von Hochwasserereignissen nicht auszuschließen ist.

Der Textteil des RPS/RegFNP 2010 enthält neben allgemeinen Grundsätzen zur Sicherung und Gewinnung von Retentionsräumen, zur Schadensminimierung in hochwassergefährdeten Bereichen und zum Wasserrückhalt in der Fläche auch die Definition der in der Plankarte festzulegenden „Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz“. Der Text enthält zudem die beiden Ziele zur Sicherung der in der Plankarte festgelegten regional bedeutsamen Hochwasserrückhaltebecken Bestand und Planung (beide ab 10 ha) und zur Definition der in der Plankarte festgelegten „Vorranggebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz“.

In Südhessen sind neben den nach dem Hessischen Wassergesetz festgesetzten Überschwemmungsgebieten auch hochwassergefährdete Lagen (bei potentieller Überschwemmung > 3 m) hinter den Rhein/Main-Winterdeichen als „Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ festgelegt, unter 3 m potentieller Überschwemmungshöhe hinter den Deichen von Rhein und Main als „Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“. Die Abgrenzung und fachliche Begründung erfolgte durch die Studien „Hochwasserschutz am Rhein – Räumliche Planung und Bauvorsorge in hochwassergefährdeten Gebieten insbesondere hinter den Dei-

chen am Beispiel des Hessischen Rieds“ und „Hochwasserschutz in Hessen – Ermittlung der Hochwasserschadenspotentiale im Hessischen Ried und hessisches Maingebiet“. Eine Festlegung innerhalb der bebauten Ortslage findet nur als Vorbehaltsgebiet statt. Außerdem sind bestehende und geplante, regional bedeutsame Rückhaltebecken (ab 10 ha) in der Plankarte enthalten.

Vorgaben LEP

In der 3. Änderung des LEP ist festgehalten, dass die Regionalplanung mit ihren Instrumenten – z.T. über die nach Wasserrecht (Wasserhaushaltsgesetz, Hessisches Wassergesetz) festgesetzten Flächen hinaus – ein Flächenmanagement unterstützt, welches

- die Sicherung und Rückgewinnung von natürlichen Überschwemmungsflächen,
- die Risikovorsorge in potenziell überschwemmungsgefährdeten Bereichen (z.B. hinter Deichen) und den Rückhalt des Wassers in der Fläche umfasst.

Als Vorgabe für die Regionalplanung wird in Zielen definiert, dass Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz festzulegen sind, um Flächen für den vorbeugenden Hochwasserschutz zu sichern und die Siedlungsentwicklung an die Hochwassergefahr anzupassen (Ziff. 4.2.4-9 (Z)). Maßgeblich sind die fachrechtlich festgesetzten bzw. abgegrenzten Überschwemmungsgebiete, fachlich gesicherter zusätzlicher Retentionsraum, die in den Hochwassergefahrenkarten nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz erfassten Gebiete (HQ 100) sowie Gebiete hinter Schutzeinrichtungen, die bei einem Extremereignis (HQextrem) überschwemmt werden können und in denen im Falle eines Versagens der Deiche eine erhöhte Gefahr für Leib und Leben besteht (prognostizierte Wasserstände $\geq 3\text{m}$).

In Ziel 4.2.4-13 der 3. Änderung des LEP wird festgelegt, dass die in Flächennutzungsplänen innerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ 100) dargestellten Bauflächen/Baugebiete, die noch nicht bebaut oder in verbindliche Bebauungspläne umgesetzt worden sind, zurückzunehmen und vorrangig als natürlicher Retentionsraum zu sichern sind. Auch wenn dies zu einer Beschränkung der Siedlungsentwicklung in einzelnen Kommunen führt, so in der Begründung, sei dies aus Vorsorgegründen wegen der hohen Bedeutung des Hochwasserschutzes gerechtfertigt, auch vor dem Hintergrund des aus dem Klimawandel resultierenden Handlungs- und Anpassungsbedarfs.

Vorschläge für den neuen RPS/RegFNP

Der planerische Ansatz, Festlegungen von Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz zu treffen, hat sich bewährt und wird beibehalten. Im Hinblick auf den Klimawandel und die sich damit voraussichtlich verschärfende Hochwasserproblematik wird die Planungsrelevanz der beiden Kategorien steigen.

Die Gebietsabgrenzungen werden auf Grundlage der festgestellten Überschwemmungsgebiete, der Hochwasserrisikomanagementpläne und unter Einbindung der

Fachabteilung unter Berücksichtigung der Vorgaben der 3. Änderung des LEP aktualisiert.

Die geplanten und bestehenden regional bedeutsamen Rückhaltebecken werden aktualisiert und weiterhin regionalplanerisch als Ziele festgelegt.

Die in Flächennutzungsplänen innerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ 100) dargestellten Bauflächen/Baugebiete, die noch nicht bebaut oder in verbindliche Bebauungspläne umgesetzt worden sind, werden zurückgenommen und vorrangig als natürlicher Retentionsraum gesichert.

12.4. Wasserversorgung

Trinkwasser zählt zu den elementaren Lebensmitteln. Die öffentliche Trinkwasserversorgung genießt Vorrang vor allen anderen Benutzungen des Grundwassers (§ 28 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz). Eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Trinkwasser ist unerlässlich. In der Begründung der 3. Änderung des LEP wird auf die in Folge des Klimawandels voraussichtlich zurückgehenden Sommerniederschläge hingewiesen, die bei der zukünftigen Wasserversorgung zu bedenken sind. Ebenso ist auch die demographische Entwicklung bei der Sicherung, Entwicklung und dem Betrieb von Wasserversorgungsanlagen zu berücksichtigen. Um aufgrund der beiden vorgenannten Belange – des demographischen Wandels sowie der zurückgehenden Sommerniederschläge – jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trinkwasser insbesondere in den Ballungsräumen und zusätzlich noch die Bewässerung der landwirtschaftlichen Flächen zu gewährleisten, ist die Sicherung und der weitere Ausbau eines Leitungsverbandsystems von vorrangiger Bedeutung.

Vorgaben LEP

Die 3. Änderung des LEP enthält im Ziel 5.4.3 die Vorgaben an die Regionalpläne, regional bedeutsame Trinkwassergewinnungs- und -versorgungsanlagen ab einer Fördermenge von 1 Mio. m³/Jahr und mehr sowie Fernwasserleitungen mit einem Durchmesser ab 400 mm festzulegen (wie bisher). Zudem soll gemäß Grundsatz 5.4-2 die Wassergewinnung dezentral erfolgen und durch Fernwasserbezug ergänzt oder ersetzt werden, wenn dies aus Mengen- oder Gütegründen bzw. aus wirtschaftlichen oder ökologischen Gründen geboten ist.

Vorschläge für den neuen RPS/RegFNP

Die als Ziele bzw. Planungshinweise aufgelisteten geplanten Fernwasserleitungen werden aktualisiert.

Entsprechend der in der 3. Änderung des LEP formulierten Zielvorgabe 5.4-3 werden auch im zukünftigen RPS/RegFNP bestehende und regional bedeutsame Trinkwassergewinnungsanlagen mit einer Fördermenge von mind. 1 Mio m³ pro Jahr so-

wie Fernwasserleitungen ab einem Durchmesser von 400 mm festgelegt. Außerdem wird ein Grundsatz zur dezentralen Wassergewinnung gem. Grundsatz 5.4-2 der 3. Änderung des LEP aufgenommen.

12.5. Abwasserbehandlung

Lt. Ziel 5.4-5 der 3. Änderung des LEP sind in den Regionalplänen wie bisher bestehende und geplante Abwasserbehandlungsanlagen ab einer Größe von 20.000 Einwohnerwerten festzulegen.

Vorschläge für den neuen RPS/RegFNP

Die Grundsätze zur Abwasserbehandlung werden überprüft und den aktuellen Gegebenheiten angepasst. Die Standorte der bestehenden und geplanten überörtlichen Abwasserreinigungsanlagen ab > 20.000 Einwohnerwerten werden aktualisiert und in der Plankarte festgelegt.

13. Abfall

Das Leitbild einer nachhaltigen Abfallwirtschaft soll beibehalten werden und in zwei Grundsätzen festgelegt werden. Ebenso soll das Ziel Z7-2 beibehalten werden: Die Standorte der regional bedeutsamen Anlagen zur Abfallverwertung und Abfallbeseitigung sowie der zentralen Kompostierungsanlagen sind zu sichern.

Nach der 3. Änderung des LEP aus dem Jahr 2018 kann die Regionalplanung selbst entscheiden, ob sie regional bedeutsame Anlagen und ihre Standorte darstellt. Die Festlegung hat sich in der Planungspraxis bewährt. Sie dient der Berücksichtigung dieser Infrastruktur bei raumbedeutsamen Planungen und der regionalplanerischen Standortsicherung. Die Standorte sollen daher wie bislang im RPS/RegFNP 2010 auch künftig als Symbol für geplante und bestehende Anlagen festgelegt werden. Sie werden in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden aktualisiert.

14. Energie und Leitungen

Das Thema Energie wird im RPS/RegFNP in drei Punkte unterteilt:

- Energie (allgemeine Aussagen)
- Leitungstrassen
- Regenerative Energien

Letzterer Punkt wird im TPEE 2019 sowie seiner 1. Änderung umfassend behandelt. Der TPEE soll aufgrund seiner Aktualität in seiner jeweils aktuellen Fassung neben dem neu aufzustellenden RPS/RegFNP weiterhin gelten, sodass im neuen RPS/RegFNP ein Hinweis auf die Festlegungen des TPEE genügt. Weitere Ausführungen zur räumlichen Steuerung von Anlagen zur regenerativen Energieerzeugung sind daher nicht erforderlich.

14.1. Energie allgemein

Der RPS/RegFNP 2010 enthält an dieser Stelle Grundsätze zur Energieeinsparung, der Erhöhung des Wirkungsgrades von Energieerzeugungsanlagen durch Wärmenutzung, der Sicherstellung der Versorgung von neuen Baugebieten und bisher unversorgten Gemeinden mit Nahwärme, regenerativen Energien oder Erdgas, zum Vorrang für regenerative Energien beim Betrieb von Blockheizkraftwerken sowie einer Beschränkung des Neubaus von Großkraftwerken unter ökologischen Gesichtspunkten.

Im Sinne eines schlanken Planes können einige dieser Grundsätze, welche geringe unmittelbare Raumwirksamkeit haben, zusammengefasst werden. Allerdings sind – der technologischen Entwicklung und den aktuellen Klimaschutz- und energiepolitischen Zielvorgaben des Landes Hessen und der Bundesrepublik Deutschland entsprechend – einige Aktualisierungen notwendig.

So sollen Kommunen aufgefordert werden, in der verbindlichen Bauleitplanung für neue Baugebiete eine nachhaltige Energieversorgung sicherzustellen. Die grundsätzlich anzustrebende (Ab)-Wärmenutzung von Energieerzeugungsanlagen soll auch für Rechenzentren gelten. Erforderliche neue Energieerzeugungsanlagen und Rechenzentren sollen vorzugsweise in Gebieten mit vorhandenen geeigneten Fernwärmenetzen geplant werden. In Gebieten ohne vorhandene geeignete Fernwärmenetze soll die Erschließung von Wohn- und Gewerbegebieten mit Fernwärmenetzen im Umfeld solcher Anlagen insbesondere bei der Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen geprüft und berücksichtigt werden. Zudem soll der Wirkungsgrad von Energieerzeugungsanlagen auch durch Kopplung mit anderen Sektoren (Power to Gas, alternative Antriebsformen im Verkehrssektor – insbesondere ÖPNV) erhöht werden. Weiterhin sollen die bestehenden fossilen Erzeugungskapazitäten schrittweise durch regenerative Energiequellen ersetzt werden. Im Fall von fossil betriebenen Heizkraftwerken ist auch die Möglichkeit einer Umstellung auf Abwärmenutzung von nahegelegenen Rechenzentren oder anderer Industrieanlagen zu prüfen. Vor dem Hintergrund gesteigerter Leistungsnachfrage durch die Dekarbonisierung des Industrie- und Verkehrssektors und der Digitalisierung (insbesondere Versorgung von Rechenzentren) sowie einer Dezentralisierung der Einspeisung wird zur Sicherstellung der Versorgungssicherheit ein Grundsatz zum erforderlichen und bedarfsgerechten Ausbau der Stromübertragungs- und Verteilnetze eingeführt. Der Ausbau des Übertragungsnetzes soll dabei gemäß den Vorgaben aus dem Bundesbedarfsplan und der Netzentwicklungspläne erfolgen.

Die Nutzung der Kernenergie zur Energieversorgung sowie der Neubau und die Erweiterung von kohlebetriebenen Kraftwerkskapazitäten sollen vor dem Hintergrund der Ergebnisse des hessischen Energiegipfels und der Klimaschutzziele von EU, Bund und Land sowie des beschlossenen Atom- und Kohleausstiegs mit Zielcharakter ausgeschlossen werden.

Eine Angebotsplanung für neue fossile Großkraftwerke erfolgt nicht. Der Neubau von Großkraftwerken soll nicht nur unter ökologischen Gesichtspunkten beschränkt werden, sondern auch nur zulässig sein, wenn die Netzstabilität dies erfordert.

Raumbedeutsame bestehende Kraftwerksstandorte sollen in Anlehnung an das Ziel 5.3.3-1 der 3. Änderung des LEP als „Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe Bestand“ festgelegt werden. Hier sind Anlagen zur Energieerzeugung mit hoher Energieeffizienz und geringer Emission klimaschädlicher Gase raumordnerisch zulässig, sofern sie mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sind.

14.2. Leitungstrassen

In der Plankarte des RPS/RegFNP 2010 sind Hochspannungsleitungen ab 110 kV Bestand und Planung, Umspannanlagen ab 110 kV Bestand und Planung, Leitungsabschnitte zum Abbau sowie Rohrfernleitungen ab 300 mm Durchmesser festgelegt. Diese werden genauso wie die textlich formulierten Ziele und Grundsätze mit Planungshinweisen zu konkreten Vorhaben aktualisiert. Hier sind insbesondere auch die Vorhaben nach Bundesbedarfsplangesetz zu nennen. Als geplantes Vorhaben mit Zielcharakter zur Freihaltung des Trassenkorridors werden dabei lediglich schon planfestgestellte bzw. genehmigte Vorhaben berücksichtigt. Grundlage für die Aktualisierung ist die Anfang 2018 erfolgte Abfrage der Energieversorger sowie seitdem durchgeführte und aktuelle Verfahren.

Das Bestandsnetz der ober- und unterirdischen Hoch- und Höchstspannungsleitungen ab 110 kV, der Umspannanlagen ab 110 kV Nennspannung sowie der Rohrfernleitungen ab 300 mm Durchmesser soll neben der Darstellung in der Plankarte auch textlich als Ziel der Raumordnung „Hochspannungsfreileitungstrasse Bestand“, „Hochspannungserdkabeltrasse Bestand“, „Umspannanlage Bestand“ bzw. „Rohrfernleitungstrasse Bestand“ festgelegt werden. Hier stehen der Errichtung und dem Betrieb einer entsprechenden Leitung bzw. eines Umspannwerks keine Ziele der Raumordnung entgegen. Die in der Bundesfachplanung von der Bundesnetzagentur festgelegten Trassenkorridore für Höchstspannungsleitungen, welche noch nicht planfestgestellt sind, werden ausschließlich textlich gesichert.

Neubauvorhaben sollen grundsätzlich in Bündelung mit den Bestandsleitungen geplant werden. Parallelneubauten von Hochspannungsfreileitungen liegen dann im raumordnerisch gesicherten Trassenkorridor, wenn sie einen Abstand von 100 m von der Bestandstrassenachse bzw. den technisch erforderlichen Mindestabstand nicht überschreiten.

Die Grundsätze 8.1-6 bis 8.1-11 sollen im Wesentlichen beibehalten werden. Der Grundsatz 8.1-9 zum Erdkabelvorrang muss vor dem Hintergrund der 3. LEP-Änderung als Ziel 5.3.4-4 umformuliert werden und bezüglich Hochspannungsleitungen von bis zu 110 kV den Status eines Ziels der Raumordnung erlangen.

Die Vorgaben aus der 3. Änderung des LEP (Ziele 5.3.4-5 und 5.3.4-6 – 400 m Abstände zu Wohnnutzungen bei Neutrassierungen von Höchstspannungsfreileitungen sowie das Ziel 5.3.4-7 – 400 m Abstand von neuen Baugebieten, die dem Wohnen dienen, zu planungsrechtlich gesicherten Trassen von Höchstspannungsfreileitungen) sollen aufgenommen werden. Vor diesem Hintergrund soll eine Kennzeichnung der Höchstspannungsfreileitungen mit einer Nennspannung ab 220 kV in der Plankarte erfolgen.

Neu aufgenommen werden sollen Grundsätze zur Sicherstellung der Versorgung des kompletten Planungsraums (inkl. ländlicher Regionen) mit schnellen Datenverbindungen über Kabel und Mobilfunk sowie die grundsätzliche Sicherung von Richtfunkstrecken (keine Darstellung in der Plankarte oder textliche Benennung einzelner Strecken).

15. Rohstoffsicherung

Gemäß § 2 Abs. 1 und 2 ROG sind in den Raumordnungsplänen durch Festlegungen die räumlichen Voraussetzungen für die vorsorgende Sicherung sowie für die geordnete Aufsuchung und Gewinnung von standortgebundenen Rohstoffen zu schaffen.

Mit der Festlegung der „Vorbehaltsgebiete oberflächennaher Lagerstätten“ wird die Existenz, Lage und Ausdehnung von abbauwürdigen und abbaufähigen oberflächennahen Lagerstätten einheimischer mineralischer Rohstoffe aufgezeigt. Sie dienen der mittel- bis langfristigen Rohstoffvorsorge.

Der Text des RPS/RegFNP 2010 enthält einige Grundsätze u.a. zur Reduzierung der nachteiligen Umweltauswirkungen, zur Folgenutzung als Einzelfallentscheidung, zur Bedeutung der landwirtschaftlichen Folgenutzung, zum Vorrang von Standorterweiterungen gegenüber einem Neuaufschluss und zur vollständigen Nutzung der Lagerstätte.

Da es keine eigene Fachplanung Rohstoffsicherung gibt, kommt den Festlegungen im RPS/RegFNP eine besondere Bedeutung zu.

Vorgaben LEP / Aktuelle Rahmenbedingungen

In dem Ziel 4.6-3 der 3. Änderung des LEP wird vorgegeben, „Vorranggebiete für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten Bestand und Planung“ festzulegen. Die fachrechtlich bereits genehmigten Abbauflächen sind demnach als „Bestand“ festzulegen. Als „Vorranggebiete für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten Planung“ werden die regionalplanerisch (jedoch noch nicht fachrechtlich) abgestimmten Flächen für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe (Planungshorizont 25 Jahre) festgelegt. Zukünftige „Vorranggebiete für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten Planung“ dürfen jedoch nicht in gesetzlich geschützten Bannwäldern festgelegt werden, es sei denn, sie sind bereits zugelassen oder Zulassungsverfahren sind anhängig (Ziel 4.6-5).

Ziel 4.6-4 der 3. Änderung des LEP legt fest, dass zur langfristigen Rohstoffvorsorge „Vorbehaltsgebiete oberflächennaher Lagerstätten“ festzulegen sind.

Im Grundsatz 4.6-6 der 3. Änderung des LEP wird vorgegeben, dass die Folgenutzung möglichst zeitnah zu erfolgen hat und dass die beabsichtigte Folgenutzung bereits im Regionalplan benannt wird.

Als wichtige Fachgrundlagen zur Rohstoffsicherung sind die Karte Rohstoffsicherung (1:25.000) des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie sowie die Fachberichte „oberflächennaher mineralischer Rohstoffe“ zum Rohstoffsicherungskonzept Hessen (2006) heranzuziehen.

Das HLNUG hat zur Aktualisierung der rohstoffgeologischen und lagerstättenspezifischen Kenntnisse eine hessenweite Lagerstättenerhebung durchgeführt um einerseits die Datenlage über die genehmigten und im Abbau befindlichen Flächen zu aktualisieren und Informationen über die Abbauinteressen der Firmen zu erhalten. Andererseits dient die Erhebung auch dazu, Kenntnis über bereits durchgeführte Voruntersuchungen in Bezug auf Mächtigkeit und Qualität der Lagerstätte zu erhalten. Die Ergebnisse dieser Erhebung bilden eine wichtige Grundlage für die Entscheidung über die Festlegung der Vorranggebiete. Der Planungshorizont für die Vorranggebiete Planung beträgt 25 Jahre.

Zur Nutzung des tiefen Untergrundes legt die 3. Änderung des LEP fest, dass diese nur auf Flächen und mit Methoden zulässig ist, bei denen erhebliche Umweltauswirkungen, insbesondere auf Siedlungsgebiete und Schädigungen des Grundwassers ausgeschlossen werden können. Ausgeschlossen ist unkonventionelles Fracking. Die Speicherung von Kohlendioxid im tiefen Untergrund in Hessen ist ausgeschlossen.

Ziel 4.6.9 eröffnet die Möglichkeit, bei zukünftigem raumordnerischen Steuerungsbedarf, in den Regionalplänen „Vorbehalts- bzw. Vorranggebiete für die untertägige Raumnutzung“ festzulegen.

Vorschläge für den neuen RPS/RegFNP

Vor dem Hintergrund, dass die Regionalpläne innerhalb von zehn Jahren nach ihrem Inkrafttreten den veränderten Verhältnissen durch Neuaufstellung anzupassen sind (§ 6 Abs. 6 HLPg), kommt der Überprüfung und Übernahme bestehender Festlegungen von „Vorranggebieten für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten“ sowie von „Vorbehaltsgebieten oberflächennaher Lagerstätten“ bei der Neuaufstellung eine besondere Rolle zu, da die Kategorien zu einer, über die Laufzeit der Pläne hinausgehenden, Flächensicherung, beitragen sollen.

Die Flächenkulisse der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Abbau oberflächennaher Lagerstätten wird entsprechend der Vorgaben der 3. Änderung des LEP und der Ergebnisse der vom HLNUG durchgeführten Erhebung überarbeitet.

Eine konkrete Festlegung der Folgenutzung eines „Vorranggebietes für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten Planung“ in Form eines regionalplanerischen Zieles ist nicht erforderlich und laut Vorgabe der 3. Änderung des LEP (Grundsatz) auch nicht zwingend. Der im aktuellen RPS/RegFNP enthaltene Grundsatz (G9.2-9) hat sich bewährt. Er besagt, dass „... bei der Festlegung der Nachfolgenutzungen die standörtlichen Gegebenheiten – auch der angrenzenden Flächen – sowie die Entwicklungsvorstellungen für den jeweiligen Teilraum einzubeziehen sind“. Er wird beibehalten.

Regelungen für eine Nutzung des tiefen Untergrundes einschließlich einer Sicherung tiefliegender Lagerstätten sind in Südhessen aus regionalplanerischer Sicht nicht erforderlich.

16. Landwirtschaft

Die Neuabgrenzung der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft erfolgt wieder (wie bereits für den RPS/RegFNP 2010) auf Grundlage der Aktualisierung des Fachplans Landwirtschaft Südhessen. Die Aktualisierung des Fachplans Landwirtschaft wurde vom HMUKLV und dem Bauernverband beauftragt. Die Flächenkulisse ist durch das beauftragte Büro bereist erstellt und liegt für Südhessen vor.

Die Kategorien 1a und 1b der Gesamtkarte der Feldflur des Fachplans stellen wieder die Grundlage für die Vorranggebiete dar. Diese werden in der Abwägung mit anderen Planungen und Raumkategorien endabgewogen und dargestellt. Die Kategorien 2 und 3 der Gesamtkarte stellen die Grundlage der Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft dar.

Als "Vorranggebiete für Landwirtschaft" werden weiterhin Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen.

Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

17. Wald und Forstwirtschaft

Bestehende Waldflächen (Wald im Sinne des Hessischen Waldgesetzes), die dauerhaft bewaldet bleiben sollen, werden weiterhin als „Vorranggebiet für Forstwirtschaft“ festgelegt.

Flächen, die regionalplanerisch für eine Aufforstung oder Sukzession geeignet sind und die mit rechtlicher Bindungswirkung Wald werden sollen, werden weiterhin als „Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft“ festgelegt.

Der aktuell geltende Text wird ganz überwiegend beibehalten. Die Flächenkulisse (Bestand und Planung) wird sich voraussichtlich nur marginal ändern.

gez. Verena Schmiege

Darmstadt, 04.02.2022

III 31.1 Regionalplanung, Geschäftsstelle
der Regionalversammlung

Tel: -8944



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

**Nr.: X / 28.4
14. Juli 2022**

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):
15. Juli 2022 - Regionalversammlung Südhessen

Antrag der Fraktion DIE GRÜNEN vom 08.07.2022 - Eckpunktepapier - Kap. 3.8 Für Logistik geeignete Industrie- und Gewerbeflächen - Drs. Nr. X / 28

Antrag der Fraktion DIE GRÜNEN vom 8. Juli 2022 mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Grüne in der RVS

Grüne in der Regionalversammlung Südhessen

Poststraße 16 · 60329 Frankfurt · Tel: 069-2577-1920 · buero@gruene-region-rvs.de

An den Vorsitzenden der RVS

Uwe Kraft

Regierungspräsidium Darmstadt

Luisenplatz 2

64283 Darmstadt

Frankfurt, den 08.07.2022

Eckpunktepapier – Kap. 3.8 Für Logistik geeignete Industrie- und Gewerbefläche Drs. Nr. X / 28

Antrag zur Beschlussfassung in der Regionalversammlung Südhessen am 15.07.2022 in der Stadthalle Offenbach

Die Regionalversammlung Südhessen beschließt:

Im Rahmen der Vorbereitung des Verwaltungsvorentwurfs des Regionalplans Südhessen erstellt die Geschäftsstelle einen Zwischenbericht als Drucksache für die RVS zum Thema „Einführung eines Planzeichens für Logistik geeignete Industrie- und Gewerbeflächen“. Dieser soll Informationen zu folgenden Themen beinhalten:

- Verbindlichkeit des Planzeichens für die Gewerbeflächenentwicklung der jeweiligen Kommune
- Kriterien zur Flächenausweisung
- Darstellung (Beikarte, Hauptkarte, Textteil...)
- Nachweis des Flächenbedarfs
- Ökologische und verkehrliche Auswirkungen auf das Hinterland/Umfeld bei den planerischen Vorhaben bei den Häfen an Rhein und Main, sowie den Flughäfen
- Anbindungen an die Entwicklungsachsen
- Möglichkeiten des Flächensparens
- Bonifikationen bei Realisierung

Begründung:

In den Beratungen der Ausschüsse wurde deutlich, dass es für die Einführung des neuen Planzeichens „Logistik“ für eine bestimmte Zweckbindung von Vorrangflächen für Industrie und Gewerbe Ausgestaltungsmöglichkeiten gibt, die noch nicht näher definiert sind. Über alle Fraktionen hinweg gibt es diesbezüglich Diskussionsbedarf. Der Zwischenbericht dient einem transparenten, nachvollziehbaren Verfahren, der die RVS-Gremien noch einmal beteiligt, um bei eventuellen Zielkonflikten, sachgerechte Festlegungen tätigen zu können.

gez.

Christa Weyrauch

Fraktionsvorsitzende

f.d.R.

Christian Vogt

Fraktionsgeschäftsführer