

Ausweisung des Sondergebiets „Einzelhandel und soziale Einrichtung (Kindertagesstätte)“ im Bereich des Bebauungsplans N 100.1 „Vordere Voltastraße, 1. Änderung“

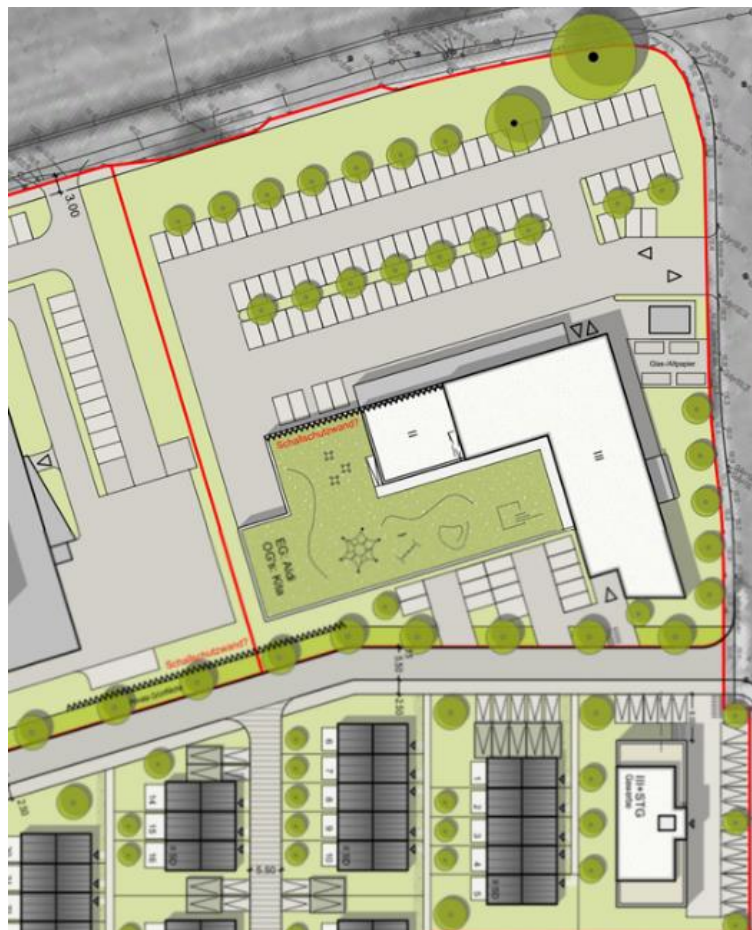


Abbildung 1: Visualisierung des Vorhabens (Quelle: Antragsunterlagen ZVA Stadt Hattersheim)

Inhaltsverzeichnis

A. Zusammenfassung	6
B. Sachverhalt und Antragsbegründung	7
I. Beabsichtigte Planung	7
1. Ziel des Abweichungsantrags	7
2. Makrostandort	7
3. Mikrostandort	8
4. Konkrete Planung.....	11
II. Antragsbegründung	12
1. Erforderlichkeit des Vorhabens	12
2. Erschließung des Vorhabens	14
3. Planungsalternativen.....	15
4. Verträglichkeitsanalyse	15
C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden	18
I. Regierungspräsidium Darmstadt	18
1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)	18
2. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden	18
II. Regionalverband FrankfurtRheinMain	18
III. Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement	19
IV. Weitere Beteiligte.....	19
D. Rechtliche Würdigung	20
I. Erforderlichkeit der Abweichung	20
1. Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010	20
a) Sonderbauflächen und –gebiete ausschließlich im Vorranggebiet Siedlung.....	20
b) Ausschluss von Einzelhandel in Vorranggebieten Industrie und Gewerbe	20
c) Kein Verstoß gegen das Städtebauliches und siedlungsstrukturelles Integrationsgebot.....	20
d) Kein Verstoß gegen das Zentralitätsgebot.....	21
e) Kein Verstoß gegen das Kongruenzgebot	21
f) Kein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot.....	23
g) Kein Verstoß gegen den maximalen Bedarf an Gewerbeflächen	23
2. Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2020	24
II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung.....	24

1.	Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten	24
2.	Grundzüge der Planung nicht berührt	25
3.	Ausübung planerischen Ermessens	26
E.	Hinweis.....	27
F.	Anlage: Kartenskizze	28

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Visualisierung des Vorhabens (Quelle: Antragsunterlagen ZVA Stadt Hattersheim)1	
Abbildung 2:	Räumliche Lage der Stadt Hattersheim am Main.....	8
Abbildung 3:	Kataster und Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans N 100.1	9
Abbildung 4:	Bebauungspläne zu den unterschiedlichen Wohnquartieren im Umfeld der Bebauungsplanänderung Nr. N 100.1 (rot gestrichelt)	10
Abbildung 5:	Auszug des städtebaulichen Konzepts (Quelle: Antragsunterlagen ZVA Stadt Hattersheim)	12
Abbildung 6:	Ausschnitt Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010. Lage des Antragsgebiets (genordet und ohne Maßstab)	14
Abbildung 7:	Lebensmittelmärkte ab 400m ² VK Stadtgebiet.....	17
Abbildung 8:	Zentrale Orte und Mittelbereich - Auszug.....	22

Antrag der Stadt Hattersheim am Main (Antragstellerin) vom 28. September 2022 auf Zulassung einer Abweichung von 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 Gemeinbedarf Kindertagesstätte“ im Bereich des Bebauungsplans Nr. N100.1 „Vordere Voltastraße, 1. Änderung“

Entscheidung

- I. Für die Ausweisung eines Sondergebietes „Einzelhandel und Gemeinbedarf Kindertagesstätte“ im Bereich des Bebauungsplans Nr. N100.1 „Vordere Voltastraße, 1. Änderung“ wird die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3 (Sonderbauflächen und –gebiete ausschließlich in Vorranggebieten Siedlung) und Z3.4.3-2 Abs. 4 (Integrationsgebot) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf der Grundlage der Antragsunterlagen und nach Maßgabe der unter Ziffer II. aufgeführten Nebenbestimmungen sowie der Plankarte des Kapitels F. zugelassen.
- II. Die Zulassung der Abweichung wird mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden.
 1. Die vorliegende Abweichungszulassung wird erst und ausschließlich wirksam (aufschiebende Bedingung), wenn eine erforderliche Abweichung oder Ausnahme von Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 zugelassen und bestandskräftig oder vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen festgestellt worden ist, dass eine solche nicht erforderlich ist.
 2. Die im Abweichungsantrag angegebene Verkaufsfläche von maximal 1.200m² ist im Bebauungsplan festzusetzen.

A. Zusammenfassung

Die beabsichtigte Planung im südlichen Teil der Hattersheimer Kernstadt sieht die Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters (Aldi) sowie die Errichtung einer zweigeschossigen Kindertagesstätte im Obergeschoss innerhalb eines regionalplanerisch festgelegten Vorranggebiets Industrie und Gewerbe, Bestand vor.

Die Verlagerung und Erweiterung stellt eine städtebauliche Arrondierung und Erweiterung des Nahversorgungszentrums Hattersheim-Süd dar. Die Verlagerung und Erweiterung sowie die Errichtung der Kindertagesstätte sollen langfristig die Nah- und Grundversorgung für die umliegenden und zum Teil in Planung befindlichen Wohnquartiere sichern und verbessern. Von dem Vorhaben gehen keine raumbedeutsamen Auswirkungen aus.

Die Zulassung der Abweichung hat über das konkrete Vorhaben hinaus Bedeutung für die Stadt Hattersheim am Main. Die Entscheidung über die Zulässigkeit des Baus der Kindertagesstätte ist nach dem Städtebaulichen Vertrag mit dem Investor Voraussetzung für den Bau weiterer, dringend benötigter Wohnungen.

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

I. Beabsichtigte Planung

1. Ziel des Abweichungsantrags

Die Stadt Hattersheim am Main beabsichtigt zur Stärkung ihrer zentralen Versorgungsbereiche die Ausweisung eines Sondergebiets „Einzelhandel und Gemeinbedarf Kindertagesstätte“ im Bereich des Bebauungsplans N 100.1 „Vordere Voltastraße, 1. Änderung“. Der Bebauungsplans N100.1 „Vordere Voltastraße, 1. Änderung“ befindet sich im Geltungsbereich des vorhandenen Bebauungsplans Nr. N 100 „Vordere Voltastraße“, der derzeit eine gewerbliche Nutzung vorschreibt. Mit der 1. Änderung soll eine planungsrechtliche Grundlage zur Verlagerung und Erweiterung von bereits bestehendem Einzelhandel, sowie der Ansiedlung einer sozialen Einrichtung (Kindertagesstätte), ergänzender gewerblicher Nutzungen und Dienstleistungsnutzungen geschaffen werden. Die dafür benötigte Fläche mit einer Größe von rund 0,9 ha ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe festgelegt. Die Ansiedlung von Einzelhandel soll somit außerhalb eines festgelegten Vorranggebiets Siedlung erfolgen.

Auf der Fläche soll ein Gebäude mit gemischter Nutzung entstehen. Im Erdgeschoss soll ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von rund 1.200m² entstehen. Im Obergeschoss soll eine voraussichtlich zweigeschossige Kindertagesstätte entstehen. Die Außenbereichsnutzung der Kindertagesstätte soll auf dem Dach des Lebensmitteldiscounter erfolgen.

2. Makrostandort

Die Stadt Hattersheim am Main befindet sich am Südostrand des Main-Taunus-Kreises auf dem Nordufer des Mains. Bei der Stadt Hattersheim handelt es sich um ein polyzentrales Mittelzentrum im Gebiet des Regionalverbands FrankfurtRheinMain. Die Stadt Hattersheim am Main befindet sich im hochverdichteten Raum. Darüber hinaus liegt die Stadt innerhalb einer überregionalen Entwicklungsachse. Die Stadt Hattersheim am Main befindet sich zentral gelegen zwischen den Oberzentren Frankfurt am Main, Wiesbaden und Mainz. Zu den angrenzenden Städten gehören im Norden die Stadt Hofheim am Taunus, im Westen die Stadt Flörsheim, im Süden die Stadt Kelsterbach und im Osten die Stadt Frankfurt am Main.

Im gesamten Stadtgebiet von Hattersheim leben rund 29.600 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Stadtteile Okriftel und Eddersheim liegen südwestlich der Kernstadt Hattersheim und werden im Süden vom Main begrenzt. Die Stadtgrenze der Kernstadt Hattersheim verläuft im Norden parallel zur der Bundesautobahn BAB 66. Im Osten wird die Kernstadt durch die Bundesstraße B40 begrenzt. Die Kernstadt wird durch die S-Bahn Linie S1 zerschnitten, welche in ihrer Funktion eine direkte Verbindung zwischen Wiesbaden und Frankfurt am Main darstellt.

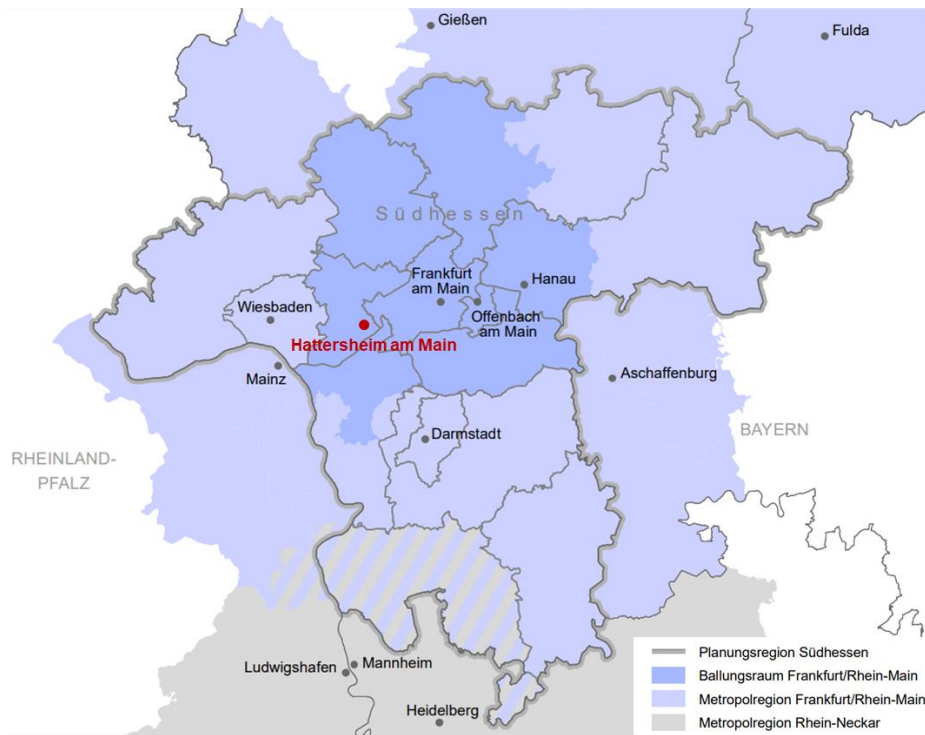


Abbildung 2: Räumliche Lage der Stadt Hattersheim am Main Mikrostandort

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Stadtteils Hattersheim, südlich angrenzend an die Bahntrasse Frankfurt-Wiesbaden und die „Voltastraße“. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich der Hattersheimer Innenstadt. Der geplante Standort befindet sich westlich des bestehenden Versorgungszentrums Hattersheim-Süd und wird im Süden durch das im Bau befindliche Neubaugebiet Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ / „Landwehrquartier“ begrenzt.



Abbildung 3: Kataster und Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans N 100.1 (Quelle: Antragsunterlagen ZVA Stadt Hattersheim)

Im Norden des Plangebiets liegen die Voltastraße und die Bahntrasse Wiesbaden-Frankfurt. Nördlich der Bahntrasse grenzt ein Gewerbegebiet mit produzierendem Gewerbe an. Im Nordosten grenzt ein Allgemeines Wohngebiet an das Plangebiet. Der Siedlungscharakter ist dort im Wesentlichen durch eine offene Bebauung mit Einzel- oder Doppel- sowie Reihenhäusern mit bis zu drei Vollgeschossen gekennzeichnet. Das Gewerbegebiet ist demgegenüber durch großformatige Strukturen geprägt. Im Westen grenzt der sich derzeit im Bau befindlicher Rechenzentrum-Campus an das Plangebiet an. Südwestlich bzw. südlich angrenzend an das Plangebiet wird auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. N 100 „Vordere Voltastraße“ die Quartiersentwicklung „Landwehrquartier“ mit einem an die gewerbliche Nutzung angrenzenden Wohngebiet vollzogen. Im Südosten des Plangebiets befindet sich das Baugebiet „Schokoladenfabrik“. Das Baugebiet „Schokoladenfabrik“ ist zu großen Teilen wohnbaulich geprägt. Eine halboffene Bebauung mit Einzel- oder Doppel- sowie Reihenhäusern mit bis zu fünf Vollgeschossen überwiegt. Außerdem sind eine Kindertagesstätte, eine Wohneinrichtung für Behinderte und eine Grünanlage mit Spielplatz angesiedelt. Östlich der Bundesstraße B 79 „Hessendamm“ sind weitere Wohnquartiere vorhanden.

Im Osten grenzt das Nahversorgungszentrum Hattersheim Süd in direkter Weise an das Plangebiet an. Das Areal ist topografisch eben, sodass das für Aldi und die Kindertagesstätte geplante Gebäude von der Voltastraße, der Bahnlinie und auch vom Edeka-Parkplatz her gut einsehbar sein wird. Vom Hessendamm her wird jedoch keine Einsehbarkeit auf das Grundstück mehr bestehen.

Tabelle 1: Übersicht der Wohnquartiere Hattersheim-Süd mit Anzahl der Wohneinheiten

Baugebiet	Anzahl der Wohneinheiten (ca. Angaben)
N 87 „Urbansmühle“	45
N 88 „Mühlenquartier“	90
N 91 „Schokoladenfabrik“	230
N 100 „Landwehrquartier“	450
N 109 „An der Ölmühle“	370

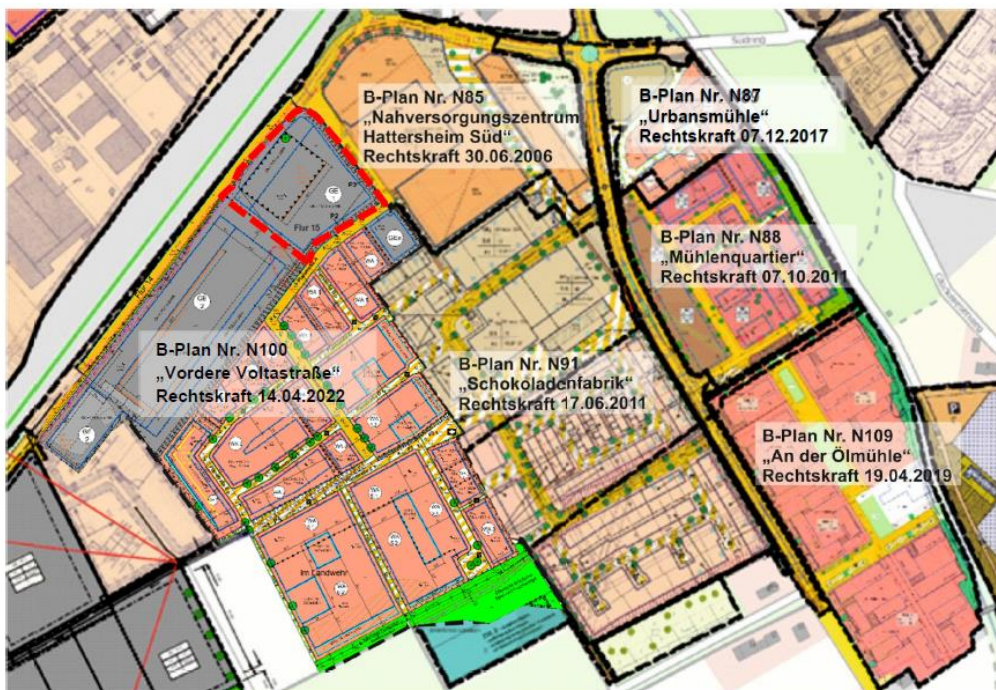


Abbildung 4: Bebauungspläne zu den unterschiedlichen Wohnquartieren im Umfeld der Bebauungsplanänderung Nr. N 100.1 (rot gestrichelt) (Quelle: Antragsunterlagen ZVA Stadt Hattersheim)

4. Konkrete Planung

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

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



Abbildung 5: Auszug des städtebaulichen Konzepts (Quelle: Antragsunterlagen ZVA Stadt Hattersheim)

II. Antragsbegründung

1. Erforderlichkeit des Vorhabens

Die Stadt Hattersheim am Main verfolgt das Ziel, alle zentralen Versorgungsbereiche zu fördern und zu stärken, um deren Vitalität zu unterstützen. Im Zuge der Wohn- und Gewerbeentwicklung Hattersheim-Süd wurde ein Nahversorgungszentrum entwickelt, welches nun durch eine Erweiterung funktional ergänzt werden soll, um auch langfristig die Nah- und Grundversorgung in diesem Bereich für die umliegenden Wohnquartiere zu sichern und zu verbessern. Bei der vorgesehenen Einzelhandelsansiedlung handle es sich um eine Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Discounters aus dem nördlich der Bahn gelegenen Gewerbegebiet „Im Boden“. Mit dieser Verlagerung soll durch die städtebauliche Arrondierung und Erweiterung des Nahversorgungszentrums Hattersheim-Süd der zentrale Versorgungsbereich „Hattersheim-Süd“ weiter gestärkt und eine verbesserte, wohnortnahe Versorgung für die umliegenden Wohnquartiere geschaffen werden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. N 100 „Vordere Voltastraße“ erforderlich.

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

Die Planung ist aus Sicht der Stadt Hattersheim am Main städtebaulich erforderlich. Sie beinhaltet die positive Grundkonzeption zur Stärkung und Erweiterung des Nahversorgungsangebotes im Nahversorgungszentrum Hattersheim-Süd. Das Nahversorgungsangebot werde für die umliegenden Wohnquartiere funktional ergänzt und erweitert. Die Verlagerung und Ansiedlung mit Erweiterung führe zudem dazu, dass sich eine gewünschte städtebauliche Entwicklung vollziehen könne, die Einzelhandel aus einem Gewerbegebiet verlagere und diesen wohnortnah in direkter Nähe zum bestehenden Nahversorgungszentrum sowie in der Entwicklung befindlicher Quartiere ansiedele. Hierdurch können die nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen in zentraler Lage des Stadtteils Hattersheim, die gut fußläufig, mit dem Fahrrad und dem Öffentlichen Personennahverkehr zu erreichen sind, gebündelt werden.

Zudem werde der zentrale Versorgungsbereich unterstützt und gestärkt und u. a. durch weitere Nutzungen in den Obergeschossen in seinen Funktionen ergänzt und in westlicher Richtung erweitert.

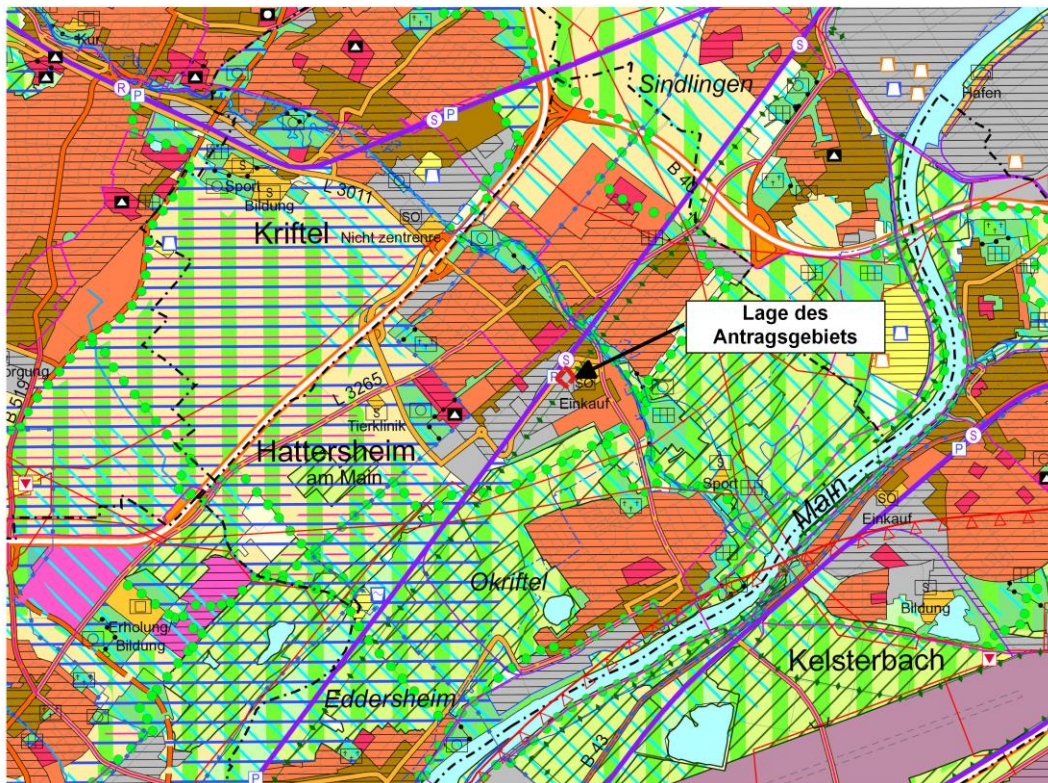


Abbildung 6: Ausschnitt Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010. Lage des Antragsgebiets (genordet und ohne Maßstab)

2. Erschließung des Vorhabens

Der geplante Lebensmitteldiscounter in Kombination mit der geplanten Nutzung einer Kindertagesstätte und weiteren Gewerbe befindet sich südlich der Voltastraße und östlich der Straße An der Taunuseisenbahn. Die geplante Erschließung für den motorisierten Individualverkehr soll über die Straße An der Taunuseisenbahn erfolgen. Nördlich des Gebäudes sollen die Kundenparkplätze angeordnet werden. Durch die Lage nördlich des Gebäudes werde somit Lärmemissionen von der Wohnbebauung abgeschirmt. Die Anlieferung soll im Nordwesten des Gebäudes (im Südwesten des Grundstückes) erfolgen und ist auch durch die Lärmschutzwand sowie die Integration in das Gebäude abgeschirmt. Die verkehrliche Anbindung der Kindertagesstätte soll über die südlich gelegene Planstraße im Quartier „Vordere Voltastraße / Landwehrquartier“ erfolgen. Hier sind die Stellplätze für Mitarbeitenden sowie den Hol- und Bringverkehr vorgesehen.

Die südlich gelegene Planstraße soll der Erschließung des Rechenzentrum-Campus und des Landwehrquartiers vervollständigen. Das Gebiet der „Schokoladenfabrik“ ist an den „Hessendamm“ angebunden, an dessen östlicher Seite weitere Neubaugebiete anschließen. Der S-Bahnhof der Stadt Hattersheim liegt in ca. 400 m fußläufiger Entfernung und ist über eine Unterführung im Bereich „Untertorstraße“ erreichbar.

3. Planungsalternativen

Räumliche Standortalternativen hinsichtlich der Erweiterung und Verlagerung eines großflächigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebes bestehen in der Ansiedlung in zentralen Versorgungsbereichen. Am Nahversorgungsstandort Hattersheim-Süd bestehen keine weitergehenden Flächenreserven. Ebenfalls bestehen nach Aussage der Antragstellerin im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Hattersheims keine ausreichend dimensionierten Flächen und Angebotsstandorte, in die eine Verlagerung erfolgen könnte. Durch die Verlagerung in eine direkt angrenzende Fläche, die sich räumlich und verkehrlich an das Nahversorgungszentrum anschließt, werde dieser bestehende Nahversorgungsstandort in seiner Funktion ergänzt und flächenmäßig erweitert. Die Lage des Verlagerungsstandortes sei aufgrund der siedlungsstrukturell integrierten Lage in direkter räumlicher Nähe zum bestehenden zentralen Versorgungsbereich, der strategisch günstigen Lage entlang einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße, der guten Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr und der fußläufigen und mit dem Rad sehr guten Erreichbarkeit für mehrere Wohnquartiere im Süden Hattersheims als optimal anzusehen. Hierdurch könne ein bisheriger nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetrieb, der bislang im Stadtrandbereich in einem Gewerbegebiet liegt, räumlich, städtebaulich und versorgungsstrukturell günstiger gelegen, in einem erweiterten zentralen Versorgungsbereich angeordnet werden.

4. Verträglichkeitsanalyse

Die dem Antrag als Anlage beigefügte gutachterliche Untersuchung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Büro Ludwigsburg kommt zu dem Ergebnis, dass die Verlagerung und Erweiterung eines Aldi-Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.200m² unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuchs sowie der raumordnerischen Ziele und Grundsätze raumverträglich und zulässig sei.

Bei dem Vorhaben handle es sich um großflächigen Einzelhandel, dessen Einzugsgebiet sich auf die Stadt Hattersheim am Main beschränke und somit keine erhebliche überörtliche Wirkung induziere. Das Vorhaben stelle keinen regionalbedeutsamen Einzelhandel dar. Eine Ansiedlung weiteren Einzelhandels am Altstandort wird vertrags- und planungsrechtlich ausgeschlossen.

Der geplante Vorhabenstandort grenze unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich. Im zentralen Versorgungsbereich sei bereits ein großflächiger EDEKA-Supermarkt, ein Müller Drogeriemarkt, Fachmärkte für Textilien und Haushaltswaren sowie mehrere Dienstleister angesiedelt. Entsprechende Agglomerationsvorteile könnten genutzt werden. Der geplante Lebensmitteldiscounter Aldi stelle gemeinsam mit der geplanten Kindertagesstätte eine funktionale Ergänzung mit den benachbarten Bestandsbetrieben dar, sodass dieser zukünftig dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet werden könne. Der geplante Vorhabenstandort weise eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zum bestehenden Siedlungsgebiet auf. Das Vorhaben liege verbrauchernah in fußläufiger Entfernung von mehreren Wohngebieten und sei für einen beachtlichen Teil der örtlichen Bevölkerung fußläufig bzw. per Fahrrad erreichbar. Die Umsiedlung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters unterstütze die wohngebietsnahe Grundversorgung der Stadt Hattersheim.

Das aktuelle Kaukraftpotential im Einzugsgebiet (Nahrungs- und Genussmittel) belaufe sich auf ca. 71,3 Mio. €. Für den Lebensmitteldiscounter Aldi am bisherigen Standort seien durchschnittlichen Umsatzleistungen von rund 8,8 Mio. € anzusetzen. Nach Umsiedlung und Erweiterung werde ein maximaler Umsatz von rund 10,1 Mio. € prognostiziert. Dies entspräche einem Mehrumsatz von rund 1,3 Mio. €. Ausschließlich der Mehrumsatz sei wettbewerbswirksam und werde bei der Umsatzverteilung betrachtet. Dies entspräche eine Umsatzverteilungsquote von 1 bis 2%. Das angrenzende Nahversorgungszentrum sowie Gewerbe und Dienstleister in der Stadt Hattersheim seien jeweils mit rund 0,5 bis 0,6 Mio. € am stärksten von der Umsatzverteilung betroffen. Anbieter in der Innenstadt werden von der Umsatzverteilung nur marginal tangiert. Im Übrigen seien vernachlässigbar geringe und oder keine Auswirkungen festgestellt. Im Folgenden werden die Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche ab 400m² im Stadtgebiet Hattersheim dargestellt. Der Vorhabenstandort ist mit V gekennzeichnet.

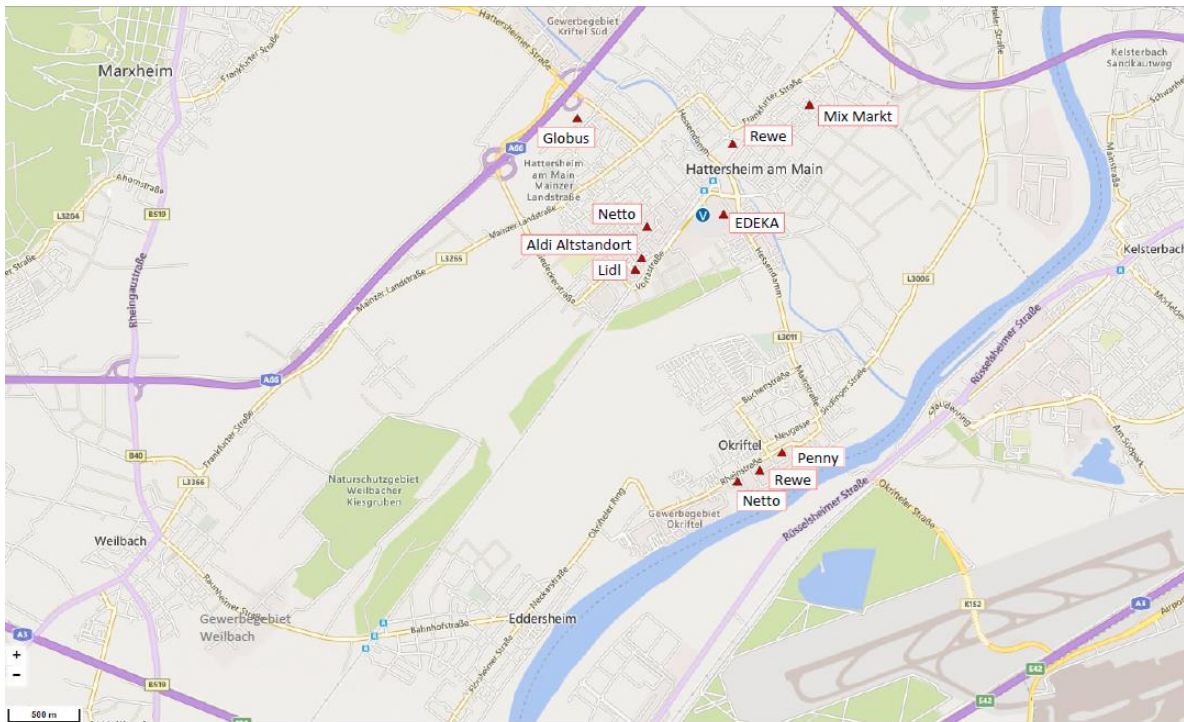


Abbildung 7: Lebensmittelmärkte ab 400m² VK Stadtgebiet von Hattersheim (Quelle: Antragsunterlagen ZVA Stadt Hattersheim)

C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden

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

I. Regierungspräsidium Darmstadt

1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Das Plangebiet überlagere keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, Natura 2000-Gebiete oder gesetzlich geschützte Biotope. Ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft sei von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. N 100 „Vordere Voltastraße“ sei bereits festgestellt worden, dass keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Seitens des Naturschutzes bestünden daher keine Bedenken gegen das beantragte Zielabweichungsverfahren.

2. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

Aus Sicht der Abteilung IV – Umwelt Wiesbaden – bestehen gegen die Planung keine Bedenken. Das Dezernat IV/WI 42 – Abfallwirtschaft – weist darauf hin, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 1. September 2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung einzuhalten sind.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV/WI – Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, Email: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten

II. Regionalverband FrankfurtRheinMain

Der neue Markt schließe an das Nahversorgungszentrum „Hattersheim-Süd“ an, welches durch die Erweiterung ergänzt werden solle, um auch langfristig die Nah- und Grundversorgung für die umliegenden sowie in Entwicklung befindlichen Wohnquartiere zu sichern und zu verbessern. Für den Altstandort werde eine erneute Einzelhandels- Nutzung ausgeschlossen.

Durch die Verlagerung würden daher keine zusätzlichen Gewerbeflächen durch eine Einzelhandelsnutzung beansprucht. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche (von ca. 960 m² auf ca. 1.200 m²) zur Anpassung an marktübliche Gegebenheiten im Rahmen der Modernisierung werde als vertretbar angesehen. Die Überbauung des Marktes mit einer Kindertagesstätte und weiteren Nutzungen bedeute einen flächenschonenden Umgang mit Grund und Boden und werde sehr begrüßt.

Aufgrund der vorgesehenen Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß §13a BauGB werde davon ausgegangen, dass ein Änderungsverfahren des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht notwendig sei.

III. Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement

Seitens Hessen Mobil bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen eine Zulassung der Zielabweichung. Gemäß Punkt 5.3 „Auswirkungen auf den Verkehr“ der vorliegenden Antragsunterlagen, sei durch die geplante Änderung des Bebauungsplans und Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters nicht von wesentlichen Auswirkungen in Bezug auf den Verkehrsablauf auszugehen. Die verkehrliche Erschließung des Verfahrensgebietes sowie eine alternative Ansiedlung eines Lebensmittelhversorgers und einer Kindertagesstätte seien im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ betrachtet worden. Die am 4. November 2021 von Hessen Mobil im vorgenannten Bauleitplanungsverfahren mit Aktenzeichen 34c2_BV14.3Sh_2021-025784 an die FIRU Koblenz GmbH abgegebene Stellungnahme behalte weiterhin ihre Gültigkeit.

IV. Weitere Beteiligte

Die am Verfahren beteiligten Nachbarkommunen Stadt Kelsterbach, die Stadt Hofheim, die Stadt Frankfurt, die Stadt Kelkheim, die Stadt Flörsheim am Main, sowie der Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises, die Industrie- und Handelskammer, die Abteilung III Dezernat 31.1 Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung und die Abteilung I Dezernat 18 Öffentliche Sicherheit und Ordnung, haben keine Bedenken geäußert bzw. keine Stellungnahme abgegeben.

D. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

1. Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Mit der beabsichtigten Umsetzung des Planvorhabens „Einzelhandel und soziale Einrichtung (Kindertagesstätte)“ und somit einer Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens wird von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 abgewichen.

a) Sonderbauflächen und –gebiete ausschließlich im Vorranggebiet Siedlung

Zunächst ist die Planung der Stadt Hattersheim am Main nicht an Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 angepasst. Dort heißt es:

„Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung stattzufinden. [...]“ (Hervorhebung nur hier)

b) Ausschluss von Einzelhandel in Vorranggebieten Industrie und Gewerbe

Die Planung der Stadt Hattersheim am Main verstößt zudem gegen Ziel 3.4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dort heißt es:

„In den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe (Bestand und Planung) widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung. [...]“

c) Kein Verstoß gegen das Städtebauliches und siedlungsstrukturelles Integrationsgebot

Das aus dem Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 folgendem Integrationsgebot gebietet, dass großflächige Einzelhandelsvorhaben eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen.

Einzelhandelsvorhaben sind unter 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.

Der in der Auswirkungsanalyse von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH geäußerten Annahme, der Standort sei integriert, kann gefolgt werden. Der Vorhabenstandort liegt zentral in der Kernstadt Hattersheim.

Er grenzt unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich an und liegt in fußläufiger Entfernung von mehreren Wohngebieten. Der Hattersheimer Bahnhof und Bushaltestellen sind ca. 250m entfernt. Der Argumentation, dass eine Verlagerung des großflächigen Einzelhandels die Grundversorgung des Planstandorts als funktionale Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich stärke und gleichzeitig die Ansiedlung von Gewerbe auf der für Gewerbe besonders geeigneten Altfläche fördere, kann aus regionalplanerischer Sicht gefolgt werden.

d) Kein Verstoß gegen das Zentralitätsgebot

Nach der in Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 konstatierten Zielvorgabe des Zentralitätsgebotes ist die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Aufgrund der landesplanerischen Einstufung der Stadt Hattersheim am Main als Polyzentrales Mittelzentrum im Gebiet des Regionalverbands FrankfurtRheinMain (Ziel Z5.2.2-8 des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 in der Fassung der 5. Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (GVBl. vom 3. September 2021, Seite 394) – im Folgenden Landesentwicklungsplans Hessen 2020 – ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben hier zulässig.

e) Kein Verstoß gegen das Kongruenzgebot

Das aus dem Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 folgende Kongruenzgebot gebietet, dass Umfang und Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetriebe der zentralörtlichen Gliederung entsprechen, und der Einzugsbereich solcher Betriebe nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde hinausgeht.

Die Stadt Hattersheim am Main ist – wie dargelegt – ein Polyzentrales Mittelzentrum im Verbandsgebiet des Regionalverbands FrankfurtRheinMain.

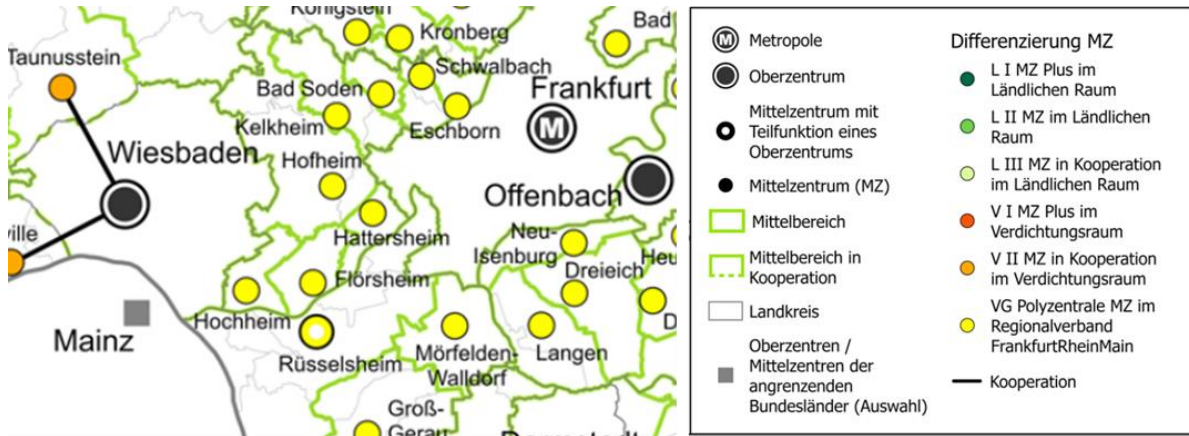


Abbildung 8: Zentrale Orte und Mittelbereich - Auszug (Quelle: Landesentwicklungsplan Hessen 2020)

Gemäß der Begründung zu Ziel 5.2.2-8 des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 sind Polyzentrale Mittelzentren im Regionalverband durch die räumliche Lage, eine unterschiedliche zentralörtliche Ausprägung, die direkte Nachbarschaft zu angrenzenden Mittelzentren und damit dem fehlenden oder geringen Mitversorgungsgrad gekennzeichnet. Die in großer Anzahl auftretender Mittelzentren weisen eine vergleichbare Ausstattung wie die übrigen Mittelzentren auf, liegen geographisch jedoch in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander und zu den Oberzentren. Entsprechend erfüllen diese Mittelzentren nicht die gleiche Versorgungsfunktion für benachbarte Kommunen wie die übrigen Mittelzentren, d.h. diese Kommunen verfügen regelmäßig über keinen die Funktion als Zentraler Ort konstituierenden Bedeutungsüberschuss im Sinne einer Umlandversorgung. Diese Mittelzentren haben jedoch für die Attraktivität und Funktionalität der Metropolregion eine wichtige Bedeutung. Gleichwohl sollten sich, angesichts der Zwänge zur Effizienz beim Einsatz öffentlicher Mittel und zur funktionalen Spezialisierung, die Ausstattungen benachbarter Städte möglichst ergänzen und nicht miteinander konkurrieren.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine innerstädtische Verlagerung und Erweiterung eines großflächigen Einzelhandels. Der in der Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH geäußerten Annahme, dass sich das Einzugsgebiet aufgrund der hohen Wettbewerbsdichte in den umliegenden Städten und Gemeinden ausschließlich auf zentralenörtlichen Verflechtungsbereich des Stadtgebiets Hattersheim beschränkt, kann gefolgt werden.

f) Kein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot

Dem Gutachten von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH ist zu entnehmen, dass kein Verstoß gegen das in Ziel Z3.4.3-2 Abs. 5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 geregelte Beeinträchtigungsverbot anzunehmen ist. Dieses Ziel lautet:

„Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein. [...]“

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Verlagerung eines Lebensmitteldiscounters Aldi in Hattersheim am Main erreichen nach den Prognosen der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel 1 bis 2%. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rund 4 bis 5 % prospektiv für die Anbieter des angrenzenden Nahversorgungszentrum zu erwarten.

Im Rahmen der vorliegenden Planungsabsicht zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounter Aldi wird im Sinne der der Stadt Hattersheim am Main der Grund- und Nahversorgungsstandort im Süden der Kernstadt Hattersheim gesichert, sodass auch künftig eine nachhaltige fußläufige Versorgung der Bevölkerung gewährleistet werden kann. Aus diesem Grund sind durch die beabsichtigte Vorhabenplanung weder zentrale Versorgungsbereiche in Hattersheim am Main, noch in den umliegenden Städten und Gemeinden gefährdet.

g) Kein Verstoß gegen den maximalen Bedarf an Gewerbeflächen

Gemäß dem Ziel Z3.4.2-7 in Verbindung mit Tabelle 4 des Regionalplans/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wird für die Stadt Hattersheim am Main ein maximaler Bedarf an Gewerbeflächen von 21 ha festgesetzt. Der maximale Bedarf an Gewerbeflächen wird vor dem Hintergrund der Wegnahme einer möglichen gewerblichen Baufläche im Plangebiet nicht wesentlich geschmälert. Vielmehr handelt es sich bei dem Vorhaben um einen Flächentausch, in Zuge dessen eine gewerbliche Entwicklung vergleichbarer Größe am Altstandort erfolgen soll. Eine Nachnutzung durch großflächigen Einzelhandel wird vertraglich und planerisch ausgeschlossen. Der maximal zur Verfügung stehende Bedarf an Gewerbeflächen wird nicht wesentlich verändert.

2. Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2020

Die von der Stadt Hattersheim am Main beabsichtigte Planung weicht möglicherweise – falls von der obersten Landesplanungsbehörde nicht das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes (z.B. Teilintegration) bejaht wird – von der Zielaussage des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben ab. Hier heißt es in Ziel 6-3 (Z) des Landesentwicklungsplans Hessen 2020:

„Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO 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). [...]“

Ob vorliegend die Zulassung einer Ausnahme nach § 6 Abs. 1 ROG genügt, weil das Vorhaben im Sinne des vorstehenden Ziels als teilintegriert anzusehen ist, oder ob es einer Abweichung bedarf, entscheidet die oberste Landesplanungsbehörde.

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

Das Ziel des Antrags auf Zulassung der Abweichung ist planbar. Die Zulassung der Abweichung ist mithin unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar. Das Vorhaben liegt innerhalb eines im Regionalplan/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgesetzten Vorranggebiet Industrie und Gewerbe. Formalrechtlich stellt die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounter Aldi sowie die Errichtung einer Kindertagesstätte im Obergeschoss ein Zielverstoß dar.

Aus regional- und städtebaulicher Sicht wird das Vorhaben jedoch als sinnvolle Ergänzungsmaßnahme zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung der Stadt Hattersheim am Main bewertet. Das Vorhaben stellt in seiner Eigenart (Kombination aus Einzelhandel, Kindertagesstätte und weiteren Nutzungen) nicht nur eine funktionale Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs dar, sondern trägt auch maßgeblich zur Erschließung umliegender Wohngebiete bei. Aufgrund des Gutachtens der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH steht fest, dass von dem Vorhaben der Stadt Hattersheim am Main keinerlei raumbedeutsame Wirkungen ausgehen werden. Die Planung der Stadt ist daher im Bereich des Städtebaurechts anzusiedeln. Im Sinne dessen, was der Plangeber gewollt hätte, entspricht die vorliegende Planung den Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzepts weit mehr, als dies bislang der Fall war. Die Zulassung der Abweichung ist mithin unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, da bei Aufstellung oder Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (2010) anstelle des bislang festgelegten Vorranggebiets Industrie und Gewerbe auch ein Vorranggebiet Siedlung festgelegt hätte werden können bzw. bei Änderung oder Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (2010) ein Vorranggebiet Siedlung – Planung – festgelegt werden könnte.

Nebenbestimmung II.1 (aufschiebende Bedingung) stellt zudem sicher, dass eine entsprechende Festlegung in einem (geänderten) Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan auch genehmigungsfähig wäre. Denn die vorliegende Abweichungszulassung wird ausschließlich und erst dann wirksam, wenn die oberste Landesplanungsbehörde eine Abweichung bestandskräftig zugelassen bzw. entschieden hat, dass eine solche nicht erforderlich ist.

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 – wie im Fall des § 31 Abs. 2 BauGB – 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 müsste die Abweichung im Rahmen dessen liegen, was der Plan-geber bei Kenntnis des Grundes der Abweichung gewollt hat oder gewollt hätte.

Das im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 verankerte Regionale Einzelhandelskonzept verfolgt zum einen das Ziel, die „Innenstädte“ lebendig zu halten, indem großflächiger Einzelhandel dorthin gelenkt und dort untersagt wird, wo er geeignet ist, schädliche Auswirkungen auf die „Innenstadt“ hervorzurufen. Zum anderen verfolgt das Konzept das Ziel, eine Nahversorgung auch für die nicht mobilen Bevölkerungsteile so zu gewährleisten, dass diese fußläufig und mit dem Öffentlichen Personennahverkehr erreichbar sind. Da die Zulassung der Abweichung diese Zielvorgaben vorliegend nicht beeinträchtigt, sondern – im Gegenteil – fördert, können die Grundzüge der Planung nicht betroffen sein.

Durch den vertraglichen und planungsrechtlichen Ausschluss jeglichen Einzelhandels am Altstandort werden dem produzierenden Gewerbe auch keine zusätzlichen Flächen innerhalb im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegter Vorranggebiete Industrie und Gewerbe entzogen.

3. Ausübung planerischen Ermessens

Die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens ergibt vorliegend, dass die Zulassung der Abweichung zweckmäßig ist und somit zugelassen werden kann. Die Stadt Hattersheim am Main hat schlüssig und nachvollziehbar dargelegt, dass eine Verlagerung und Erweiterung zur Sicherung der (Nah-)Versorgung im Süden der Kernstadt Hattersheims erforderlich ist. Insbesondere hat sie dargelegt, dass die geplante Verlagerung des Lebensmitteldiscounter Aldi keine städtebaulich negativen (raumbedeutsamen) Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie sonstige integrierte wohnungsnaher Versorgungsstandorte erwarten lässt. Ferner ist als besonders positiv zu berücksichtigen, dass die Stadt Hattersheim mit der Kombination von großflächigem Einzelhandel und einer Kindertagesstätte – jedenfalls außerhalb von Großstädten – einen neuen, flächensparenden Weg beschreitet.

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, November 2022

RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.10/3-2022/4

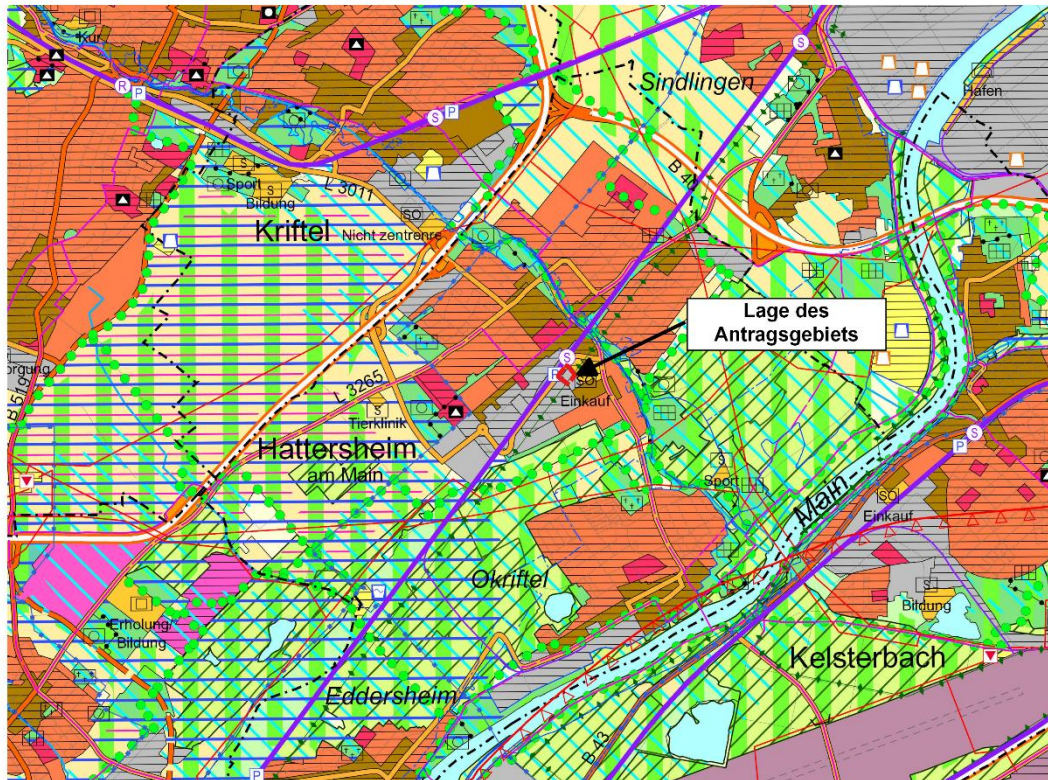
Felix Machus

Tel.: 5216

Markus Langsdorf

Tel.: 5693

F. Anlage: Kartenskizze



**Abbildung 9: Ausschnitt Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010.
Lage des Antragsgebiets (genordet und ohne Maßstab)**