

**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“**

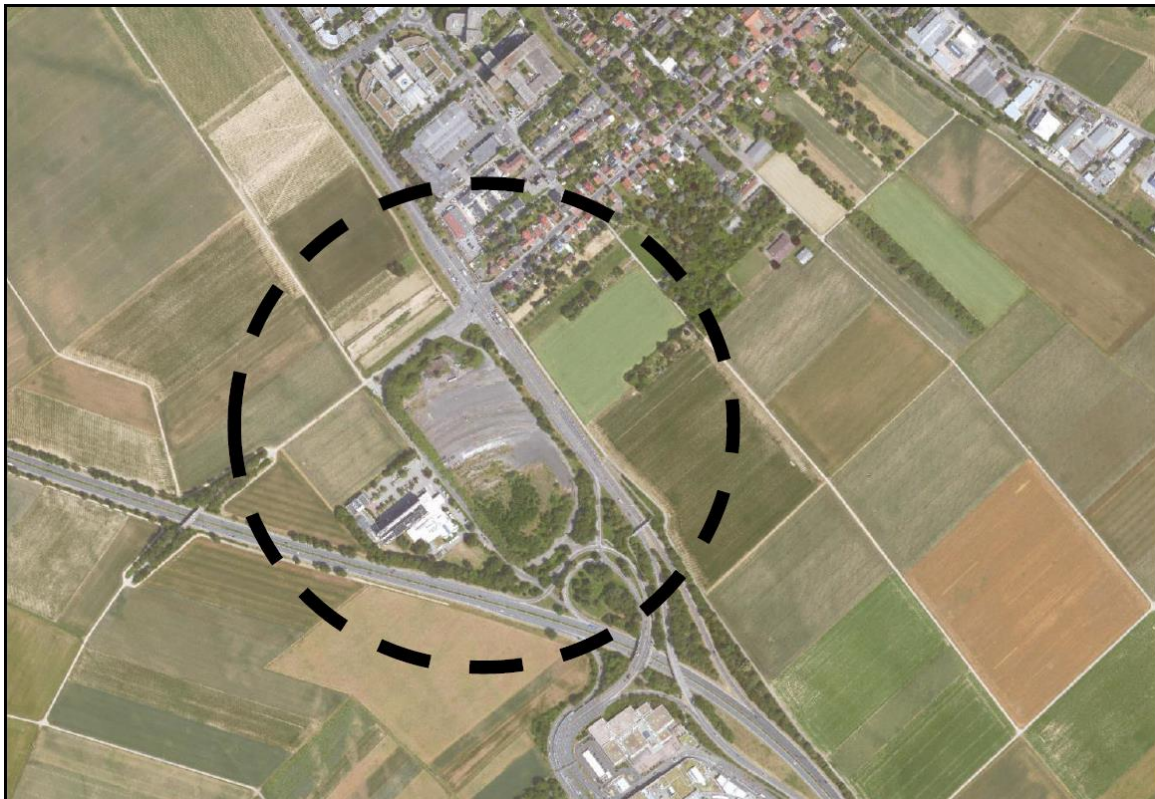


Abbildung 1: Luftbild mit Plangebiet; Quelle: Zielabweichungsantrag vom 20. April 2022 der Gemeinde Sulzbach (Taunus)

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 Vorranggebiets 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 Plangebiets 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.

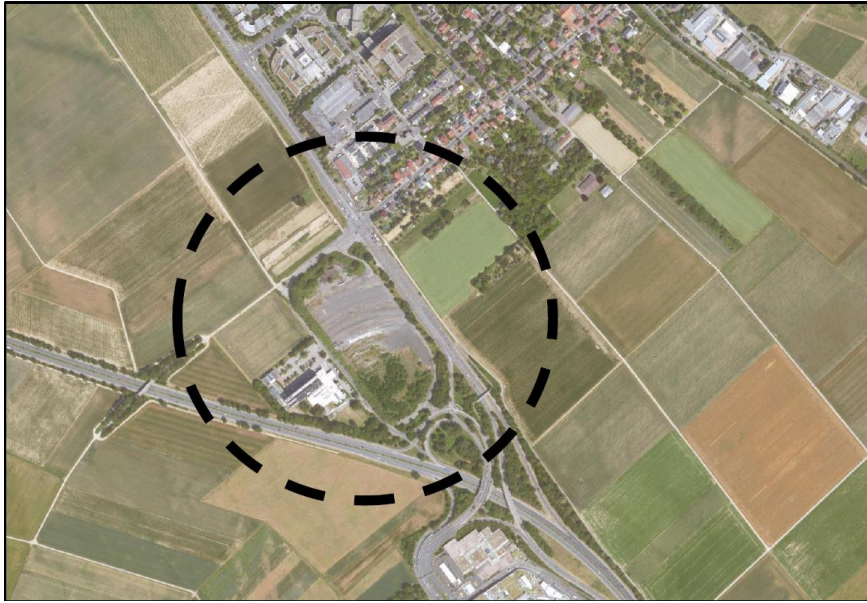


Abbildung 3: Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde Sulzbach (Taunus – Quelle: Zielabweichungsantrag vom 20. April 2022)

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.

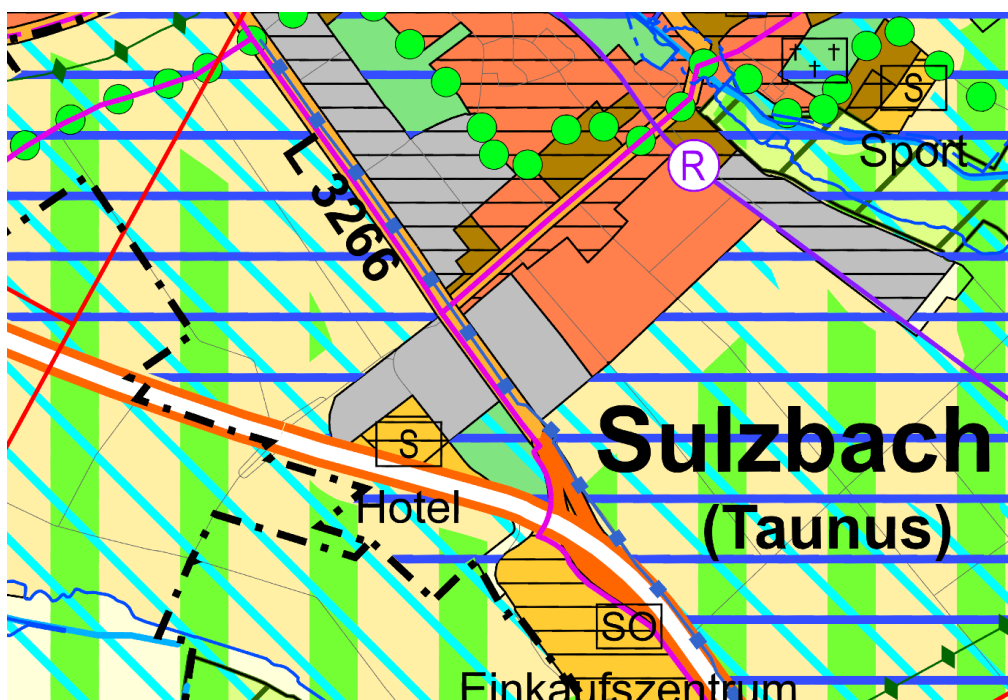


Abbildung 6: Festlegung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

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.

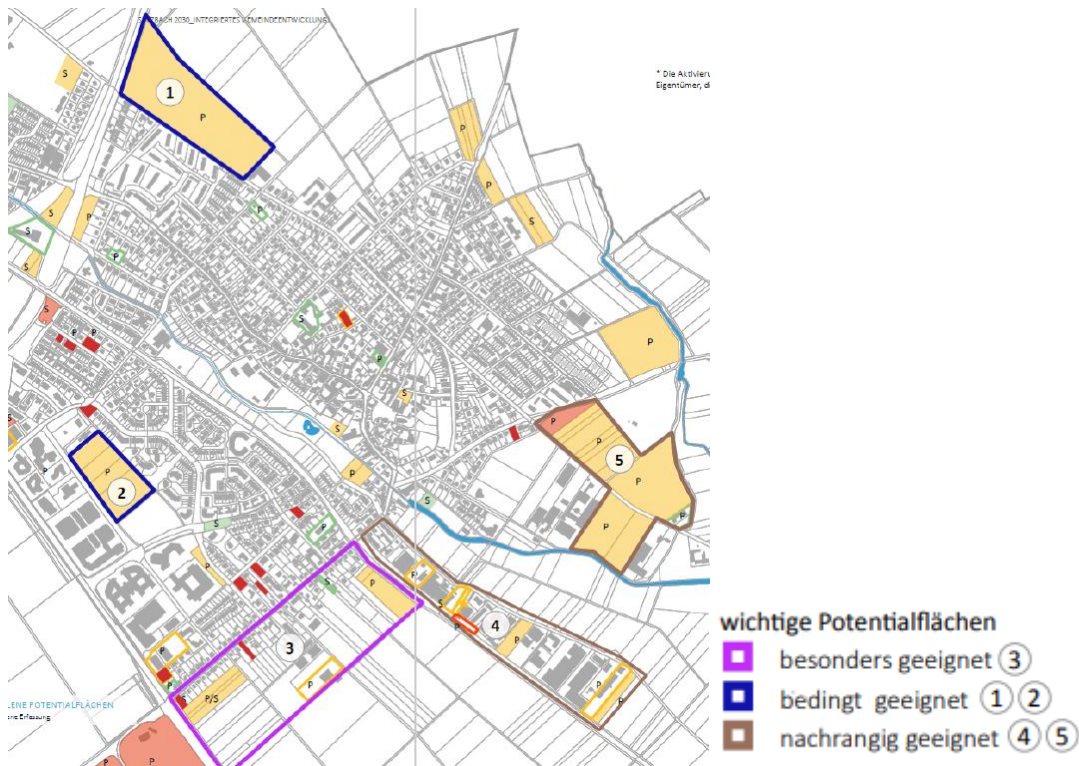


Abbildung 7: Potenzialflächen gemäß IGEK 2030, Quelle: Zielabweichungsantrag vom 20. April 2022

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.

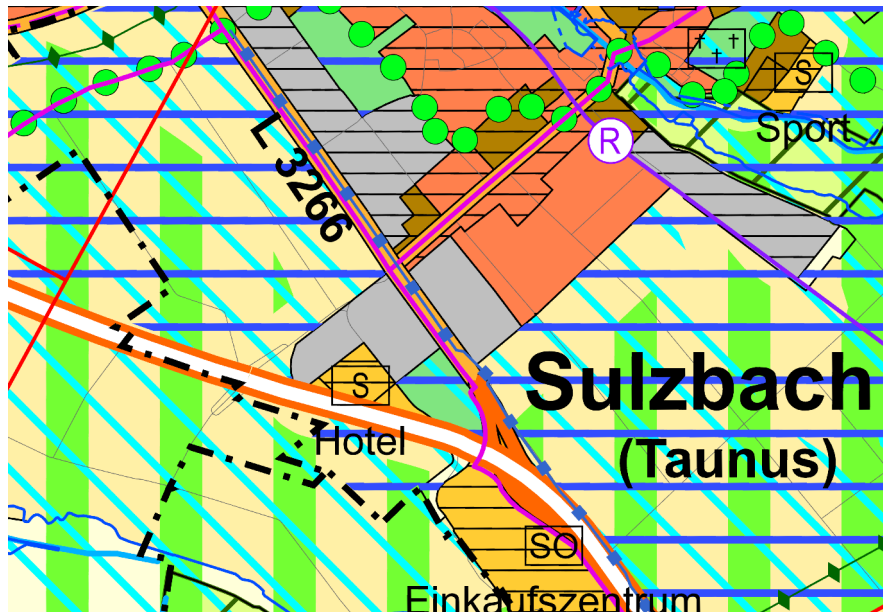


Abbildung 8: Lage des Vorranggebiets Siedlung, Planung bzw. , Quelle: RPS/RegFNP 2010

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 parallelaufenden 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 Verbandsversammlung 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 Willen. In Bezug auf dieses Willen 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 Willen 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 Beeinträchtungsverbot 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

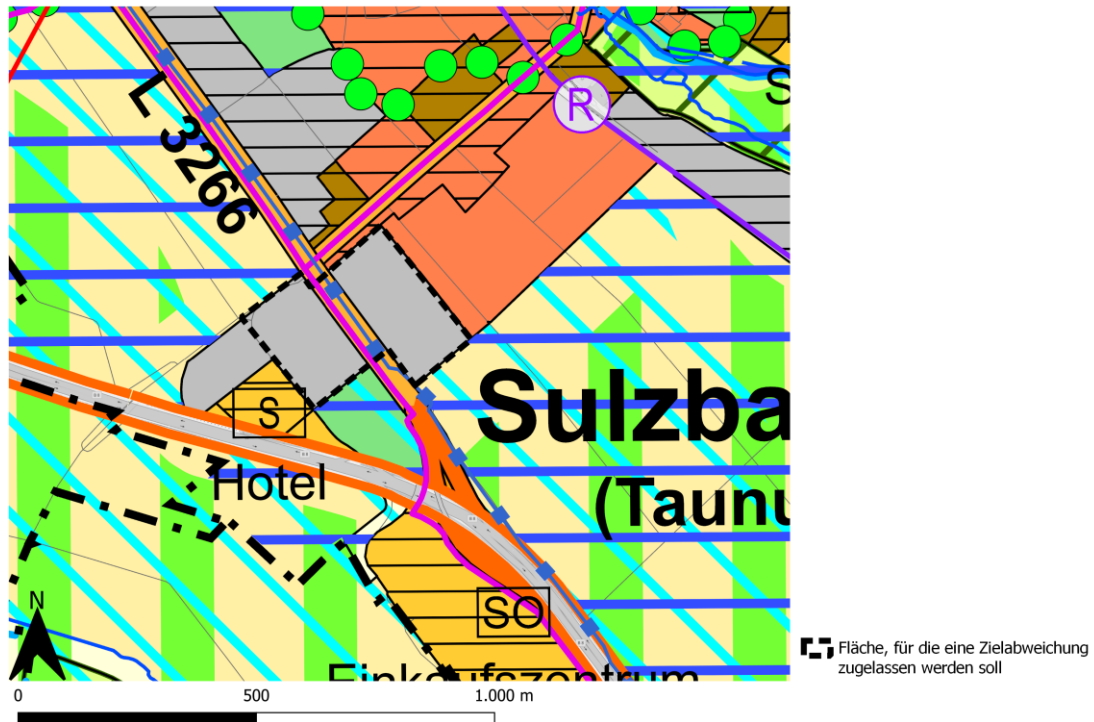


Abbildung 9: Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird