



## BEKANNTMACHUNG

### 9. Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Verkehr

am 6. Juli 2023, 09:00 Uhr

Regionalverband FrankfurtRheinMain, Raum 8a/b im Untergeschoss,  
Poststraße 16, 60329 Frankfurt am Main

### Tagesordnung

1. Begrüßung und Genehmigung des Protokolls der 8. Sitzung vom 4. Mai 2023
2. Antrag der Gemeinde Altstadt auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2020 gem. § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG für die geplante Entwicklung einer Siedlungserweiterung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen  
**Drs. Nr. X / 90.1**
3. Antrag der Stadt Mörfelden-Walldorf auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG für die „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost“ (Bebauungsplan Nr. 54 Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg)  
**Drs. Nr. X / 91.1**
4. Anfragen

Darmstadt, 23. Juni 2023



Darmstadt, den 7. Juli 2023

## Ergebnisprotokoll

der 9. Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Verkehr am 6. Juli 2023

**Tagungsort:** Regionalverband FrankfurtRheinMain, Raum 8a/b im Untergeschoss, Poststraße 16, 60329 Frankfurt am Main

**Beginn: 09:04 Uhr**

**Ende: 09:30 Uhr**

### Vorsitz:

Jäger, Claudia (CDU)

### Mitglieder:

Fiedler, Josef (SPD) - stellv. Ausschussvorsitzender

Dr. Achilles, Albrecht (FDP)

vertritt Herr Dr. h.c. Jörg-Uwe Hahn (FDP)

Dipl.-Volkswirt Böttcher, Klaus (DIE GRÜNEN)

Drescher, Christoph (DIE GRÜNEN)

Engemann, Peter (FDP)

Greguric, Ivan (DIE GRÜNEN)

Haas, Rudolf (SPD)

Kötter, Rouven (SPD)

vertritt Frau Dagmar Wucherpfennig (SPD)

Kraft, Uwe (CDU)

vertritt Herr Steffen Bonk (CDU)

Röttger, Bernd (CDU)

vertritt Frau Isabelle Hemsley (CDU)

Dr. Stöhr, Thomas (CDU)

Umberti, Santi (SPD)

### Fraktionsvorsitzende:

Gerfelder, Kai (SPD)

vertritt Herr Harald Schindler (SPD)

### Mitglieder des Präsidiums:

/

**Fraktionsgeschäftsführer:**

Vogt, Christian (DIE GRÜNEN)

Würz, Rolf (FDP)

**Obere Landesplanungsbehörde:**

Dr. Beck, Helmuth

Bleher, Daniel

Güss, Ulrike

Hennig, Udo

Heß, Barbara

Langsdorf, Markus

Machus, Felix

**Regionalverband FrankfurtRheinMain**

/

**Gäste:**

Frau Sonntag, Abteilungsleiterin des Stadtplanungsamts der Stadt Mörfelden-Walldorf

Herr Winkler, Bürgermeister der Stadt Mörfelden-Walldorf

**Schriftführerin:**

Barthel, Manuela

## Tagesordnung:

1. Begrüßung und Genehmigung des Protokolls der 8. Sitzung vom 4. Mai 2023
2. Antrag der Gemeinde Altstadt auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2020 gem. § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG für die geplante Entwicklung einer Siedlungserweiterung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen  
**Drs. Nr. X / 90.1**
3. Antrag der Stadt Mörfelden-Walldorf auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG für die „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost“ (Bebauungsplan Nr. 54 Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg)  
**Drs. Nr. X / 91.1**
4. Anfragen

### Zu TOP 1 Begrüßung und Genehmigung des Protokolls der 8. Sitzung vom 4. Mai 2023

Frau Jäger eröffnet die Sitzung und begrüßt die Ausschussmitglieder, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung und die heute anwesenden Gäste. Sie erläutert, dass zwei Gäste aus der Stadt Mörfelden-Walldorf, Frau Sonntag und Herr Bürgermeister Winkler, heute zu TOP 3 für Fragen und Erläuterungen zur Verfügung stehen.

Frau Jäger stellt fest, dass die Einladung zur heutigen Sitzung form- und fristgerecht ergangen ist, gegen das Protokoll der letzten Sitzung keine Einwände bestehen und es somit genehmigt ist.

### Zu TOP 2 Antrag der Gemeinde Altstadt auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2020 gem. § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG für die geplante Entwicklung einer Siedlungserweiterung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen **Drs. Nr. X / 90.1**

**Herr Böttcher (DIE GRÜNEN)** erklärt für seine Fraktion prinzipiell Zustimmung. Es beständen aber im Vorfeld noch drei Fragen zu diesem Vorhaben. Er fragt, wann die „Ortsumgehung Altstadt“ der B 521, die bereits seit Ende der 90er Jahre im Bundesverkehrswegeplan stehe und Teil der Zulassungsentscheidung ist, als Rahmenbedingung umgesetzt werde und ob die Finanzierung dafür gesichert sei? **Herr Böttcher** weist darauf hin, dass es im Ortsteil Oberau bereits einen großen Rewe-Markt, nur zwei Kilometer vom Ortskern entfernt, gäbe und stellt die damit verbundene Frage, ob es im Unterzentrum Altstadt zwei großflächige Einzelhandelsstandorte geben solle? Des Weiteren möchte Herr Böttcher wissen, welche Überlegungen der Flächenausweisung für die Gemeinde im neuen RPS/RegFNP bestehen.

Bezüglich der Frage nach der Umsetzung der Umgehungsstraße führt **Herr Langsdorf** aus, dass der Verwaltung dazu keine Informationen vorlägen. Für die Erschließung des beantragten Gebiets sei der Kreisverkehr als Teil der Umgehung und Erschließung aber erforderlich. Dies sei mit Hessen Mobil abgestimmt.

**Herr Langsdorf** schildert das Problem des Umgangs von Gemeinden mit mehreren Ortsteilen. Hier sei es ohne ortsnahen Einzelhandel oft nicht gesichert auch die Versorgung der Menschen mit eingeschränkter Mobilität zu gewährleisten. In der Gesamtabwägung, insbesondere der integrierten Planung der Nutzungsmischung, werde die Verlagerung des Rewe-Markts befürwortet.

Auf die Frage nach der Flächenausweisung antwortet **Herr Bleher**, dass die Fläche „geplante Siedlungsentwicklung“, auf Seite 1 der Beschlussvorlage blau dargestellt, in die hausinterne Beteiligung gegeben wurde. Inwiefern sich diese Fläche bei der Neuaufstellung letzten Endes durchsetzen werde, sei abschließend noch nicht zu sagen. Aber natürlich stärke eine positive Entscheidung des Abweichungsantrags die Übernahme der Fläche in den Verwaltungsentwurf. **Herr Böttcher (DIE GRÜNEN)** gibt zu bedenken, ob nach Realisierung der Ortsumgehung der Einzelhandel im Ortskern noch in gleicher Weise frequentiert sei.

**Herr Röttger (CDU)** führt aus, dass trotz nachvollziehbarer Bedenken der GRÜNEN das Gesamtkonzept der Planung seine Fraktion überzeuge und man somit der Vorlage zustimmen werde. **Frau Jäger** lässt über die Beschlussvorlage abstimmen.

**Beschluss:** Der Beschlussvorlage - Drs. Nr. X / 90.1 wird einstimmig zugestimmt.

**Zu TOP 3** Antrag der Stadt Mörfelden-Walldorf auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG für die „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost“ (Bebauungsplan Nr. 54 Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg)  
**Drs. Nr. X / 91.1**

**Herr Böttcher (DIE GRÜNEN)** stellt die Frage nach der Flächenausweisung im neuen Planentwurf und ob es sich hier um ein Vorhaben zur Flächenbevorratung handle oder konkretes Investoreninteresse bestehe? Falls seine Fraktion der Vorlage zustimme, werde man eine Übernahme der Tabellenwerte in den neuen Regionalplanentwurf beantragen. Des Weiteren bittet **Herr Böttcher** um Ausführungen zu dem Teil der beantragten Fläche, die dem Ziel Natur und Landschaft unterliegen. **Herr Bleher** informiert, dass die Flächen für Gewerbe nach einem bestimmten Schema auf ihre Verwendung als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe mit besonderer Zweckbestimmung Logistik“ geprüft würden. Die Prüfung habe ergeben, dass die von Herrn Böttcher angesprochene Fläche auf Grund der Nähe zum überörtlichen Straßennetz für eine logistische Nutzung geeignet wäre.

**Herr Winkler (Bürgermeister der Stadt Mörfelden-Walldorf)** erläutert, dass die Antragsfläche die letzte Erweiterungsmöglichkeit für die Gemeinde darstelle. Die Erweiterungsfläche sei bereits vor Jahren schon einmal in Planung gewesen. Nun seien die Voraussetzungen für das Vorhaben vorhanden. Es handle sich nicht um großflächige Logistik. **Herr Langsdorf** erörtert Verfahrensstand und Rechtslage. Es sei der Gemeinde nicht zumutbar auf den kommenden Plan zu verweisen. Die Stadt habe Anspruch auf Entscheidung des Abweichungsantrages. **Herr Böttcher (DIE GRÜNEN)** kündigt für die morgige Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses einen Antrag zur Anrechnung der Tabellenwerte im neuen Regionalplan an.

Da, nach Befürwortung des Vorhabens durch **Herrn Fiedler (SPD)**, keine weiteren Wortmeldungen vorliegen erfolgt die Abstimmung der Beschlussvorlage.

**Beschluss:** Der Beschlussvorlage - Drs. Nr. X / 91.1 wird mit Stimmen von SPD, CDU und FDP bei Enthaltung der GRÜNEN einstimmig zugestimmt.

**Zu TOP 4**      Anfragen/Mitteilungen

**Herr Hennig** teilt mit, dass im Verfahren zur Stadtentwicklungsmaßnahme Wiesbaden-Ostfeld jährlich ein Bericht bezüglich der Schienenanbindung an die RVS abzugeben sei. Für das Jahr 2023 ist seitens der Stadt Wiesbaden vorgesehen, dass der Bericht gleichzeitig mit der Auswertung der beauftragten Machbarkeitsstudie zunächst in den zuständigen Gremien der Stadt Wiesbaden beraten werden solle und voraussichtlich im Dezember der RVS vorgelegt werde.

Da es keine weiteren Wortmeldungen mehr gibt, bedankt sich **Frau Jäger** bei allen Teilnehmenden und schließt um 9:30 Uhr die Sitzung.

gez. Claudia Jäger  
Ausschussvorsitzende

gez. Manuela Barthel  
Schriftführerin



**Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen**

**Nr.: X / 90.1  
20. Juni 2023**

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

6. Juli 2023 - Ausschuss für Wirtschaft und Verkehr

7. Juli 2023 - Haupt- und Planungsausschuss

14. Juli 2023 - Regionalversammlung Südhessen

**Antrag der Gemeinde Altenstadt auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2020 gem. § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG für die geplante Entwicklung einer Siedlungserweiterung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin

Antrag der Gemeinde Altenstadt auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2020 gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 8 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) für die geplante Entwicklung einer Siedlungserweiterung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen



Abbildung 1: Städtebauliche Entwicklung Gemeinde Altenstadt (Quelle: Zielabweichungsantrag Gemeinde Altenstadt)





## Inhaltsverzeichnis

<b>A. Zusammenfassung .....</b>	<b>7</b>
<b>B. Sachverhalt und Antragsbegründung .....</b>	<b>8</b>
I. Beabsichtigte Planung .....	8
1. Ziel des Abweichungsantrags .....	8
2. Makrostandort des Vorhabengebiets.....	9
3. Mikrostandort des Vorhabengebiets.....	10
4. Konkrete Planung.....	11
5. Weitere Entwicklung / Städtebauliches Konzept .....	13
II. Antragsbegründung .....	14
1. Erforderlichkeit des Vorhabens .....	14
2. Erschließung des Vorhabens .....	15
3. Weitere Ausweisungen.....	17
a) Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenstadt .....	17
b) Denkmalschutz .....	17
4. Planungsalternativen.....	18
5. Auswirkungenanalyse.....	22
III. Planerische Vorgaben .....	25
<b>C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden .....</b>	<b>26</b>
I. Regierungspräsidium Darmstadt .....	26
1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung.....	26
2. Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz .....	26
3. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren) .....	27
4. Abteilung IV/F – Umwelt Frankfurt.....	27
II. Regionalverband FrankfurtRheinMain .....	28
III. Hessen Mobil .....	28
1. Siedlungserweiterung, Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen....	28
2. Geplante Ortsumgehung Altenstadt .....	28
IV. Wetteraukreis.....	29
1. Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten .....	29
2. Naturschutz und Landschaftspflege .....	30
3. Wasser- und Bodenschutz .....	30
4. Agrarfachaufgaben.....	32
5. Bauordnung.....	32
V. Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg.....	33

VI. Weitere Beteiligte.....	33
<b>D. Rechtliche Würdigung .....</b>	<b>34</b>
I. Erforderlichkeit der Abweichung .....	34
1. Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 .....	34
a) Verstoß gegen Ziel Z3.4.1-3 – Sonderbauflächen und -gebiete außerhalb festgelegter Vorranggebiete Siedlung.....	34
b) Verstoß gegen Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 – Zentralitätsgebot	34
c) Verstoß gegen Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 – Integrationsgebot.....	35
d) Ziel Z10.1-10 – Vorranggebiet für Landwirtschaft .....	36
e) Kein Verstoß gegen Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 2 – Kongruenzgebot .....	36
f) Kein Verstoß gegen Ziel Z 3.4.3-2 Abs. 5 – Beeinträchtigungsverbot .....	36
2. Ziele des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 .....	37
a) Ziel 6-1 (Z) – Zentralitätsgebot.....	37
b) Ziel 6-3 (Z) – Integrationsgebot.....	38
II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung .....	38
1. Vertretbarkeit unter raumordnerischer Aspekte.....	38
2. Grundzüge der Planung nicht berührt .....	40
3. Ausübung planerischen Ermessens .....	41
<b>E. Hinweis.....</b>	<b>43</b>
<b>F. Plankarte: Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird.....</b>	<b>44</b>

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Städtebauliche Entwicklung Gemeinde Altenstadt .....	1
Abbildung 2:	Räumliche Lage der Gemeinde Altenstadt .....	10
Abbildung 3:	Plangebiet auf Luftbildbasis .....	11
Abbildung 4:	Plangebiet auf ALKIS-Basis .....	11
Abbildung 5:	Städtebauliches Konzept.....	12
Abbildung 6:	Geplante Verkehrs- und Siedlungsentwicklung im zentralen Ortsteil Altenstadts .....	14
Abbildung 7:	Übersicht RMV Haltestellenkarte.....	16
Abbildung 8:	Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Altenstadt Ortsteil Altenstadt .....	17
Abbildung 9:	Darstellung der Planungsalternativen auf Grundlage des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010	18
Abbildung 10:	Bodenflächenkataster des HLNUG Ausschnitt Altenstadt .....	19
Abbildung 11:	NATUREG-Viewer des HLNUG .....	20
Abbildung 12:	Grundwasser- und Trinkwasserschutz Viewer des HLNUG Ausschnitt Altenstadt .....	21
Abbildung 13:	Hochwasserrisikomanagement Viewer des HLNUG Ausschnitt Altenstadt .....	22
Abbildung 14:	Wesentliche Wettbewerber in Altenstadt und Umfeld.....	24
Abbildung 15:	Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 – Ausschnitt Altenstadt.....	25
Abbildung 16:	Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird.....	44

**Antrag der Gemeinde Altstadt auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2020 gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 8 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) für die geplante Entwicklung einer Siedlungserweiterung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen**

**Entscheidung**

- I. Die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3 Sonderbauflächen und –gebiete ausschließlich im Vorranggebiet Siedlung), Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 (Zentralitätsgebot), Z3.4.3-2 Abs. 4 (Integrationsgebot) sowie Ziel Z10.1-10 (Vorranggebiet für Landwirtschaft) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wird auf der Grundlage des Antrags der Gemeinde Altstadt vom 20. April 2023 sowie nach Maßgabe der unter Ziffer II aufgeführten Nebenbestimmungen sowie der in Kapitel F beigefügten Plankarte, die Bestandteil dieser Entscheidung ist, zugelassen.
- II. Die Zulassung der Abweichung wird mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden:
  1. Die Zulassung der Abweichung wird erst und ausschließlich dann wirksam, wenn eine erforderliche Abweichung von Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 bestandskräftig zugelassen bzw. bestätigt wurde, dass ein Verstoß gegen dessen Ziele nicht vorliegt.
  2. Eventuell notwendige Ausgleichsmaßnahmen dürfen nicht weitere Flächen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entziehen. Der Ausgleich soll nach Möglichkeit ohne Beanspruchung weiterer landwirtschaftlicher Flächen umgesetzt werden. Maßnahmen in/an Gewässern oder im Wald sowie der Ankauf von Biotopwertpunkten von bereits umgesetzten Maßnahmen werden begrüßt.

## **A. Zusammenfassung**

Die beabsichtigte Planung sieht die Verlagerung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandel sowie die Errichtung von Seniorenwohnen, Tagespflege, weiterer Gesundheitsversorgung, Dienstleistungen und Wohnen auf einem regionalplanerisch festgelegten Vorranggebiet für Landwirtschaft am westlichen Siedlungsrand des zentralen Ortsteils Altstadt vor. Bei dem derzeit bestehenden großflächigen Einzelhandel handelt es sich um einen Lebensmittelvollversorger des Unternehmens Rewe. Aufgrund fehlender Erweiterungsmöglichkeiten im Siedlungsinnenbereich und in Vorbereitung auf eine langfristige Siedlungserweiterung im Westen von Altstadt soll der Lebensmittelvollversorger aus dem städtebaulich integrierten Standort im Osten des Ortsteils Altstadt auf eine derzeit unbebaute Fläche am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Altstadt verlagert werden. Die beabsichtigte Planung sieht vor, den Lebensmittelvollversorger innerhalb des Plangebiets in eine Gesamtquartiersentwicklung aus Seniorenwohnen, Tagespflege, weiterer Gesundheitsversorgung, Dienstleistungen und Wohnen einzubetten. Von dem Vorhaben gehen keine raumbedeutsamen Auswirkungen aus.

Die Nachfolgenutzung am Altstandort des Lebensmittelvollversorgers Rewe ist derzeit noch ungeklärt. Es besteht die Möglichkeit, dass der ortsansässige Penny auf den Altstandort verlagert wird, um dessen Verkaufsfläche von 600m<sup>2</sup> auf die marktüblichen 850m<sup>2</sup> zu steigern.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche wird von den die entsprechenden Belange vertretenden Fachbehörden äußerst kritisch gesehen. Davon abgesehen beschränken sich die Stellungnahmen auf Hinweise, die die Gemeinde Altstadt im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen haben wird.

Es wird vorgeschlagen, die Abweichung zuzulassen. Die von der Gemeinde Altstadt vorgesehene Planung besticht insbesondere durch die flächensparende Kombination mehrerer Nutzungen sowie – was für ein Unterzentrum bislang einmalig ist – durch die, in Form eines Parkhauses angestrebte, flächenschonende und anteilig hohe Deckung des Stellplatzbedarfs.

## **B. Sachverhalt und Antragsbegründung**

### **I. Beabsichtigte Planung**

#### **1. Ziel des Abweichungsantrags**

Die Gemeinde Altenstadt beabsichtigt im Rahmen einer Siedlungserweiterung aus Einzelhandel, Pflege, Gesundheitsversorgung, Dienstleistungen und Wohnen die Verlagerung und Erweiterung eines großflächigen Einzelhandels. Bei dem Einzelhandelsvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Lebensmittelvollversorger des Unternehmens Rewe. Der bisherige Standort des Lebensmittelvollversorgers befindet sich im Osten des Ortsteils Altenstadt, in städtebaulich gut integrierter Lage. Dieser soll aufgrund fehlender Erweiterungsmöglichkeiten im Siedlungsinnenbereich sowie in Vorbereitung auf eine langfristige Siedlungserweiterung westlich von Altenstadt auf eine unbebaute Fläche am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Altenstadt verlagert werden. Die Verkaufsfläche soll von derzeit 850m<sup>2</sup> auf 1.600m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erhöht werden. Hieraus ergibt sich eine zusätzliche Verkaufsfläche von 750m<sup>2</sup> (+ rd. 88 %) am Planstandort. Die Gemeinde Altenstadt beabsichtigt den Lebensmittelvollversorger in eine Gesamtquartiersentwicklung aus Wohnen, Seniorenwohnen, Ärztehaus einzubetten. So soll im Obergeschoss des geplanten Rewe-Marktes eine Tagespflege und ein medizinisches Versorgungszentrum entstehen. Im übrigen Plangebiet sollen ein Parkhaus, ein Ärztehaus und Wohnbebauung realisiert werden. Die dafür benötigte Fläche von rund 2,3 ha ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet für Landwirtschaft und zu marginalen Teilen als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt. Darüber hinaus wird die Fläche von einem im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie von einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz überlagert.

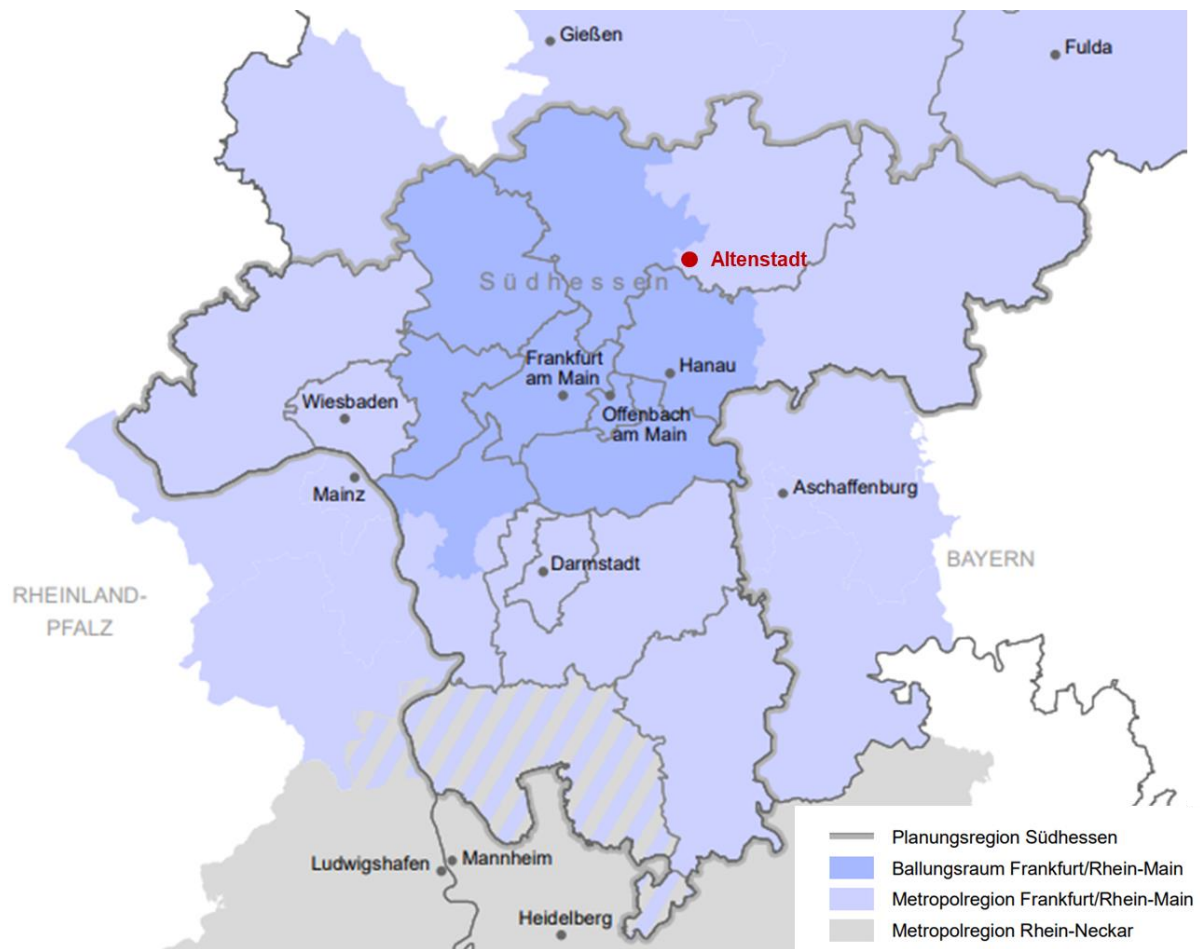
Die Nachfolgenutzung am Altstandort des Lebensmittelvollversorgers Rewe ist derzeit noch ungeklärt. Es bestehe die Möglichkeit, dass der ortsansässige Penny auf den Altstandort verlagert wird, um dessen derzeitige Verkaufsfläche von 600m<sup>2</sup> auf die marktüblichen 850m<sup>2</sup> zu erhöhen.

## 2. Makrostandort des Vorhabengebiets

Die Gemeinde Altenstadt befindet sich im Osten des Wetteraukreises. Strukturell und aufgrund der räumlichen Lage ist die Gemeinde Altenstadt der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main zuzuordnen. Die Gemeinde Altenstadt befindet sich gemäß der Plan-karte II – Zentrale Orte und Strukturräume – des Landesentwicklungsplans 2020 im verdichteten Raum. Darüber hinaus liegt die Gemeinde Altenstadt an einer überregi-onalen Entwicklungsachse. Bei der Gemeinde Altenstadt handelt es sich um ein im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegtes Grundzentrum (Unterzentrum). Zu den angrenzenden Städten und Gemeinden gehö-ren im Norden die Stadt Florstadt, im Nordosten die Gemeinde Glauburg, im Osten die Stadt Büdingen, im Südosten die Gemeinde Limeshain, im Südwesten die Stadt Nidderau sowie im Westen die Stadt Niddatal. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Büdingen; das nächstgelegene Oberzentrum Hanau befindet sich ca. 15 bis 20 km südlich von Altenstadt.

Siedlungsstrukturell gliedert sich die Gemeinde Altenstadt in den zentralen Ortsteil Altenstadt sowie die sieben weiteren Ortsteile Heegheim, Höchst an der Nidder, Lindheim, Enzheim, Oberau, Rodenbach und Waldsiedlung. Der zentrale Ortsteil Al-tenstadt wird im Osten von der Bundesautobahn BAB 45, im Süden von einer Bahn-strecke des regionalen Schienenverkehrs (Niddertalbahn) und im Westen von der Landesstraße L 3189 begrenzt. Von Westen nach Osten verläuft die Bundesstraße B 521 durch den Siedlungskörper. Altenstadt ist der größte Ortsteil (ca. 3.500 Ein-wohnerinnen und Einwohner). Es folgen die Ortsteile Waldsiedlung (ca. 2.500 Ein-wohnerinnen und Einwohner) sowie Lindheim (ca. 2.000 Einwohnerinnen und Ein-wohner). Die übrigen Ortsteile Höchst, Oberau, Enzheim, Rodenbach und Heegheim weisen Einwohnerzahlen von rund 200 bis 1.500 Einwohnerinnen und Einwohnern auf. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort betrug im Jahr 2020 (Stand: 30.06.) 3.350 Personen, wobei gegenüber dem Jahr 2000 ein Wachstum von rund + 48 % zu verzeichnen war. Mit rund. 2.540 Einpendlerinnen und Einpendlern und rund 4.050 Auspendlerinnen und Auspendlern zeichnet sich die Gemeinde Altenstadt durch einen negativen Pendlersaldo von rund - 1.500 Beschäf-tigten aus.





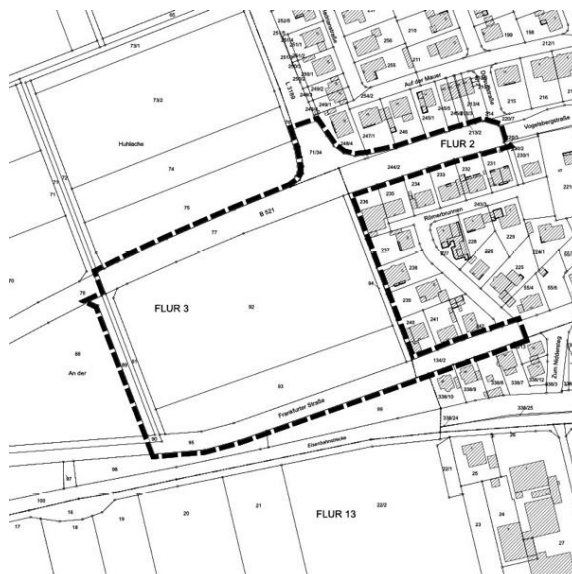
**Abbildung 2: Räumliche Lage der Gemeinde Altenstadt (Quelle: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 + eigene Bearbeitung)**

### 3. Mikrostandort des Vorhabengebiets

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Altenstadt und umfasst eine rund 2,3 ha große landwirtschaftlich genutzte Fläche, die im Norden durch den derzeitigen Verlauf der Bundesstraße B 521, im Süden durch die Ortsstraße „Frankfurter Straße“ und eine Bahnstrecke für den regionalen Schienenverkehr (Niddertalbahn), im Osten durch die von Wohnbebauung geprägte Siedlungslage und im Westen durch einen Entwässerungsgraben mit beidseitig verlaufenden Wirtschaftswegen begrenzt wird. Die landwirtschaftliche Fläche ist im Eigentum der Gemeinde Altenstadt. Bereits seit geraumer Zeit erfolgen dort archäologische Grabungen.



**Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis**  
(Quelle: Zielabweichungsantrag Gemeinde Altenstadt)



**Abbildung 4: Plangebiet auf ALKIS-Basis**  
(Quelle: Zielabweichungsantrag Gemeinde Altenstadt)

#### 4. Konkrete Planung

Die Gemeinde Altenstadt hat mit einem regionalen Entwicklungsträger einen städtebaulichen Vertrag über die bauliche Entwicklung des Plangebietes abgeschlossen. Ein zentraler Baustein der Konzeption ist die von der Fa. REWE beabsichtigte Verlagerung ihres bisher in der Fritz-Kreß-Straße mit rund 850m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bestehenden Marktes. Gleichzeitig mit der Verlagerung in das Plangebiet wird eine Vergrößerung der Verkaufsfläche auf künftig rund 1.600m<sup>2</sup> angestrebt. Damit ist der Lebensmittelmarkt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu bewerten.

Die Zufahrt in das Plangebiet ist für den motorisierten Individualverkehr über den geplanten Kreisverkehrsplatz im Nordosten des Plangebietes vorgesehen. Die Kraftfahrzeuge sollen nach der Einfahrt in das Gebiet sofort in ein zentral angeordnetes Parkhaus bzw. auf die nördlich angrenzend vorgesehenen Außenstellplätze geleitet werden. Der Lebensmittelvollversorger ist westlich des Parkhauses auf Ebene des Erdgeschosses vorgesehen. In den Obergeschossen sind ein Seniorenwohnheim sowie ergänzende Pflegeeinrichtungen geplant. Östlich des Parkhauses, im unmittelbaren Zufahrtsbereich ist ein Ärztehaus vorgesehen. Durch die Anordnung der Handels-/ Dienstleistungsnutzungen inklusive Parkhaus im Norden wird die bereits entlang der gesamten Ortsdurchfahrt von Altenstadt bestehende Struktur ergänzt.

Die publikumswirksamen und damit auch verkehrsintensiven Nutzungen werden unmittelbar an der Gebietszufahrt orientiert, da der südliche Teil des Plangebietes für die Errichtung von 8 Wohngebäuden vorgesehen ist. Die Bebauung des Plangebietes ist mit drei Vollgeschossen sowie einem zusätzlichen Obergeschoss als Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss im Sinne der Hessischen Bauordnung) vorgesehen.

Die Dachflächen aller Gebäude werden für die Sonnenenergiegewinnung genutzt. Anfallende Niederschlagswässer sollen gesammelt und als Brauchwasser verwertet werden. Überschüssiges Wasser soll in ein naturnah gestaltetes Rückhaltebecken im Südwesten des Plangebietes geleitet werden. Aufgrund der räumlichen Nähe der geplanten Wohnbebauung zur Strecke der Niddertalbahn und der Exposition zur künftigen Ortsumfahrung wird die Vereinbarkeit dieser Gebietsgliederung mit den Belangen des Immissionsschutzes auf Ebene der Bauleitplanung durch ein Immissionsgutachten geprüft.

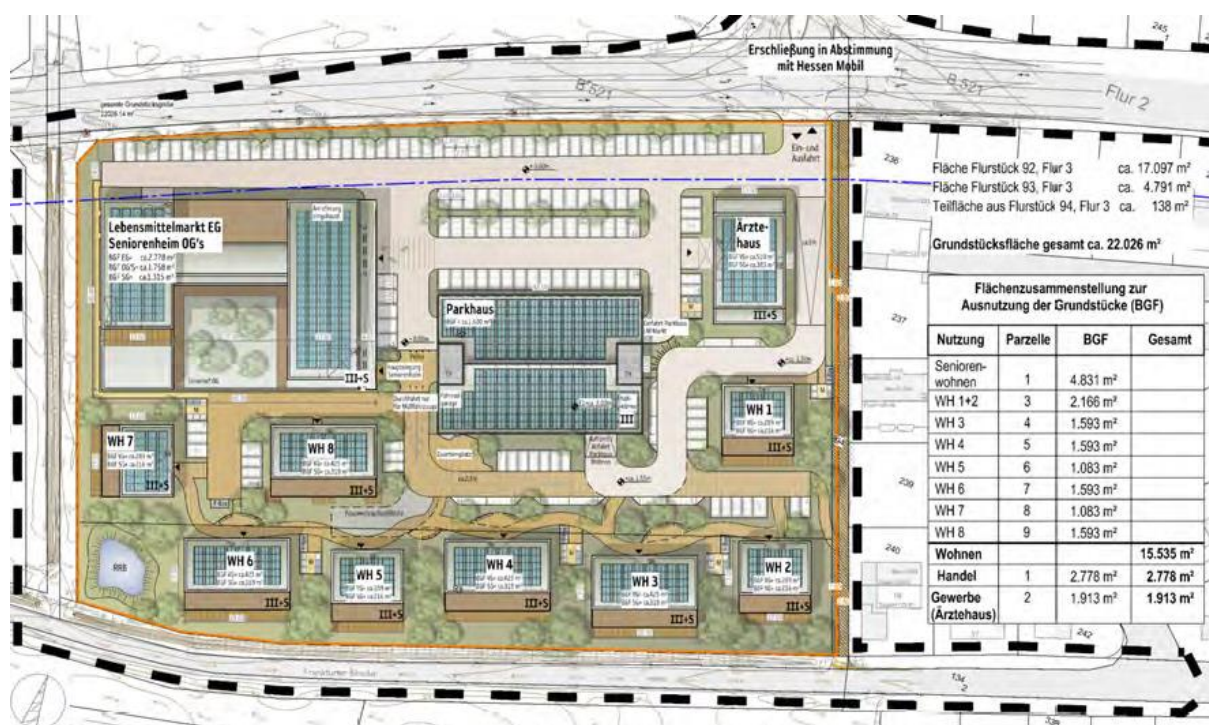


Abbildung 5: Städtebauliches Konzept (Quelle: Zielabweichungsantrag Gemeinde Altenstadt)

## 5. Weitere Entwicklung / Städtebauliches Konzept

Im Kontext der vorgestellten Planungsabsicht stehen die konkreten Planungen zur Ortsumfahrung inklusive der neu geplanten Ortszufahrt westlich des Plangebietes sowie die Überlegungen der Gemeinde Altenstadt zur künftigen Wohn- und Siedlungsentwicklung, die aus räumlich-struktureller Sicht vorrangig in westlicher Richtung, also unmittelbar in nördlicher Gegenlage zum Plangebiet erfolgen soll.

Daher soll bereits im Zuge dieser Planung auch der Knotenpunkt der Landesstraße L 3189 mit der Bundesstraße B 521 zu einem Kreisverkehrsplatz als erster Baustein der Gesamtentwicklung am westlichen Siedlungsrand umgestaltet werden. Bereits im Jahr 2018 wurden die Planungen der Gemeinde Altenstadt zur künftigen Siedlungsentwicklung am westlichen Siedlungsrand von Altenstadt mit Vertretern des Regierungspräsidiums Darmstadt und des Wetteraukreises diskutiert. Von Seiten der Gemeinde Altenstadt wurde dabei dargelegt, dass im Vorfeld dieser Planungsüberlegungen eine Prüfung von Möglichkeiten der Innenentwicklung sowie alternativer Flächenpotenzialen erfolgt sei. Demnach sind im Innenbereich keine Gebäudeleerstände und keine innerörtlichen Flächen mit relevanten Nachverdichtungspotenzialen vorhanden. Aufgrund der Vielzahl an Restriktionen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (Vorranggebiete für Landwirtschaft sowie für Natur und Landschaft) und der vorhandenen Aussiedlerhöfe (Geruchsimmissionen), Bodendenkmäler (z.B. Limes) etc. sind nach Angabe der Gemeinde Altenstadt im räumlichen Umfeld des zentralen Ortsteils Altenstadt keine Alternativflächen vorhanden.

Zu der geplanten Entwicklung am westlichen Ortsrandbereich wurden bereits mehrere Erschließungsvarianten geprüft. Im Ergebnis ist eine Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze an der Landesstraße L 3189 in Richtung Florstadt bis an die derzeitige Siedlungsgrenze im Bereich der Obergasse geplant, was sich positiv auf das Geschwindigkeitsniveau in diesem Streckenabschnitt auswirken wird. Diese Erschließungsvariante wurde bereits in den Grundzügen mit Hessen Mobil abgestimmt.





**Abbildung 6: Geplante Verkehrs- und Siedlungsentwicklung im zentralen Ortsteil Altenstadts (Quelle: Zielabweichungsantrag Gemeinde Altenstadt)**

## II. Antragsbegründung

### 1. Erforderlichkeit des Vorhabens

Die Gemeinde Altenstadt verfolgt – wie dargestellt – mittel- bis langfristig das Ziel, eine weitere Wohn- und Siedlungsentwicklung im Westen ihres zentralen Ortsteils Altenstadt umzusetzen. Darüber hinaus beabsichtigt die Gemeinde Altenstadt die Aufenthalts- und Lebensqualität in ihrem Ortsteil Altenstadt durch Reduzierung des innerörtlichen Verkehrs aufzuwerten. Dazu plant die Gemeinde Altenstadt zusammen mit Hessen Mobil eine Ortsumfahrung im Süden des Ortsteils Altenstadt. In Vorbereitung auf die weitere Siedlungs- und Verkehrsplanung beabsichtigt die Gemeinde die Entwicklung einer gemischt genutzten Siedlungserweiterung am westlichen Siedlungsrand bestehend aus großflächigem Einzelhandel der Grund-/Nahversorgung, Pflege, weiterer Gesundheitsversorgung, Dienstleistungen und Wohnen. Mit der Verlagerung des Einzelhandels und der Schaffung sozialer Infrastruktur soll die wohnortnahe Versorgung für die bestehenden und zukünftigen Wohnquartiere gesichert werden. Die Umgestaltung des Knotenpunkts Landesstraße L 3189 und Bundesstraße B 521 hin zu einem Kreisverkehrsplatz sei als erster Baustein für die Gesamtentwicklung am westlichen Siedlungsrand erforderlich.

## 2. Erschließung des Vorhabens

Die vorliegende städtebauliche Konzeption sieht die verkehrliche Erschließung des Plangebiets über den Kreuzungspunkt der Bundesstraße B 521 und der Landesstraße L 3189 in Richtung Florstadt vor. Die Gemeinde Altenstadt beabsichtigt auch im Hinblick auf die angestrebte Ortsumfahrung sowie die mittel- bis langfristig anvisierte Siedlungsentwicklung Richtung Westen, die Umgestaltung des Kreuzungspunktes Bundesstraße B 521 und Landesstraße L 3189 hin zu einem Kreisverkehr. Das Plangebiet erhalte dabei einen Anschlussast im Süden des Kreisverkehrs. Damit wäre eine verkehrliche Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz auf kürzestem Weg gewährleistet.

Im Zuge der beabsichtigten Ortsumfahrung strebt die Gemeinde Altenstadt eine Verschiebung der Ortsdurchfahrtsgrenze und eine Herabstufung der Bundesstraße B 521 an. Nach Angaben der Gemeinde Altenstadt sei eine Kontaktaufnahme mit Hessen Mobil erfolgt.

Die fuß- und radläufige Erreichbarkeit des Plangebietes von der Ortslage Altenstadt ist nach Aussage der Gemeinde Altenstadt über die im Süden das Plangebiet tangierende Verlängerung der Frankfurter Straße in verkehrssicherer Form gewährleistet. Über die Frankfurter Straße ist darüber hinaus auf kürzestem Weg eine Anbindung an den „Vulkanradweg“ und damit an das regionale Radwegenetz gegeben.

In einer Entfernung von rund 200m nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine Haltestelle des Rhein-Main- Verkehrsverbundes („Am Römerbrunnen“). Darüber hinaus liegt der Bahnhof Altenstadt über die im Süden das Plangebiet tangierende, Verlängerung der Frankfurter Straße in einer Entfernung von rund 500m noch in fußläufiger Erreichbarkeit.



**Abbildung 7: Übersicht RMV Haltestellenkarte (Quelle: Zielabweichungsantrag Gemeinde Altenstadt)**

### 3. Weitere Ausweisungen

#### a) Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenstadt

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenstadt stellt das Plangebiet überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft – Ackerland und Grünland“ dar. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB („Entwicklungsgebot“) ist für die geplante Umsetzung der Bebauungskonzeption neben der Aufstellung eines Bebauungsplans auch die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde hierfür bereits gefasst.



**Abbildung 8: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Altenstadt Ortsteil Altenstadt (Quelle: Zielabweichungsantrag Gemeinde Altenstadt)**

#### b) Denkmalschutz

Bereits im Jahr 2018 seien die Planungen der Gemeinde Altenstadt zur künftigen Siedlungsentwicklung am westlichen Siedlungsrand von Altenstadt mit Vertreterinnen und Vertretern des Regierungspräsidiums Darmstadt und des Wetteraukreises diskutiert worden. Von Seiten der archäologischen Denkmalpflege sei klargestellt worden, dass hinsichtlich der geplanten Gebietsentwicklung keine grundsätzlichen Bedenken bestünden. Da das Plangebiet im 300m Radius zur Fundstelle Kastell Altenstadt liege, sei jedoch im weiteren Verfahren eine geomagnetische Prospektion durchzuführen, sofern dies die anstehenden Bodenverhältnisse erlaubten. Anderenfalls wären Grabungen erforderlich. Diese werden bereits durchgeführt.



#### 4. Planungsalternativen

Die allgemeinen Grundsätze und gesetzlichen Vorgaben zum sparsamen und schonenden Umgang mit der Ressource Boden erfordern eine entsprechende Prüfung in Frage kommender Standortalternativen. Dabei ist im Vorfeld zu prüfen, ob in den Siedlungslagen, ggf. durch Konversion und/oder Nachverdichtung Möglichkeiten zur Umsetzung des Vorhabens bestehen. Aus siedlungsstruktureller Sicht und aufgrund entsprechender regionalplanerischer Vorgaben komme für eine Umsetzung des Vorhabens nur der zentrale Ortsteil des Unterzentrums Altenstadt in Betracht. Die im Vorfeld hierfür erfolgte Prüfung von Möglichkeiten der Innenentwicklung durch die Gemeinde Altenstadt komme zu dem Ergebnis, dass im Innenbereich keine Gebäudeerstände und keine innerörtlichen Flächen mit relevanten Nachverdichtungspotenzialen vorhanden seien. Die antragsgegenständliche Fläche (Fläche: „A“ in Abbildung 9) sei aus siedlungsstruktureller Sicht für die Umsetzung des geplanten Vorhabens besonders geeignet.

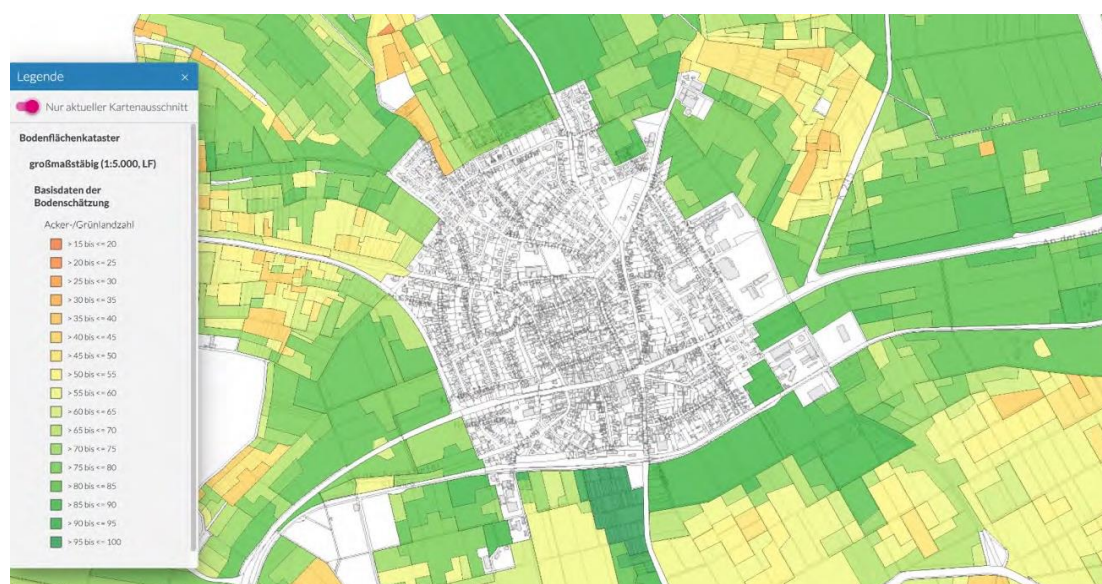


**Abbildung 9:** Darstellung der Planungsalternativen auf Grundlage des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (Quelle: Zielabweichungsantrag Gemeinde Altenstadt)

Die mit den Ziffern 1 bis 6 der vorstehenden Abbildung markierten Standorte in der Ortsrandlage seien hinsichtlich ihrer grundsätzlichen Eignung für die Umsetzung des Vorhabens geprüft worden. Allen Flächen gemein sei die Lage an einer klassifizierten oder örtlichen Erschließungsstraße.

Aus regionalplanerischer Sicht sei festzuhalten, dass die Siedlungsrandlagen von Altstadt nahezu flächendeckend mit Zielausweisungen belegt seien, die einer Siedlungsentwicklung entgegenstehen. Einzige Ausnahme bilde die mit Ziffer 5 aufgeführte Fläche am östlichen Siedlungsrand von Altstadt. Dieser Bereich sei im Regionalplan Südhessen 2010 – genau wie die verfahrensgegenständliche Fläche – als Vorranggebiet für Landwirtschaft ausgewiesen, jedoch durch den rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Altstadt für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Sowohl die Vorrangausweisung als auch die Darstellung im Flächennutzungsplan stehe dem geplanten Vorhaben grundsätzlich entgegen, da die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben in Gewerbe- und Industriegebieten raumordnerischen Zielen widerspreche. Darüber hinaus stehe die unmittelbare Nachbarschaft zu einem großflächigen landwirtschaftlichen Betrieb mit der hier geplanten Nutzungsmischung im Konflikt.

Aus Sicht der landwirtschaftlichen Nutzungseignung weisen nahezu alle Flächen, wie vielfach in diesem Bereich der Wetterau, hohe bis sehr hohe Acker- / Grünlandzahlen auf. Lediglich Fläche 1 weise mittlere Kennwerte auf (siehe die nachfolgende Abbildung 10). Demgegenüber scheide dieser Bereich aufgrund eines großflächigen gesetzlich geschützten Biotopkomplexes („Streuobstgebiet nordwestlich Altstadt“) und dem damit in Verbindung stehenden Zielkonflikt durch die regionalplanerische Ausweisung als Vorranggebiet für Natur und Landschaft für eine Inanspruchnahme zu Siedlungszwecken aus.



**Abbildung 10: Bodenflächenkataster des HLNUG Ausschnitt Altstadt (Quelle: Zielabweichungsantrag Gemeinde Altstadt)**



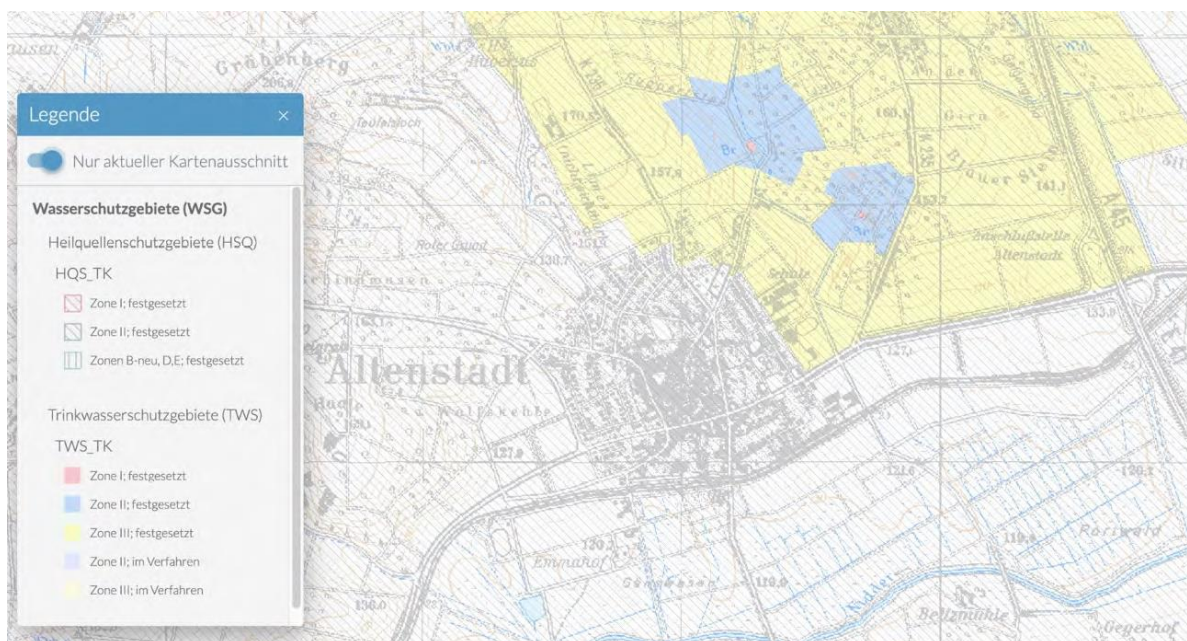
Die Flächen 2 und 3 lägen deutlich abgesetzt vom Geschäftszentrum der Gemeinde Altstadt, das sich im Wesentlichen bandartig entlang der Ortsdurchfahrt der jetzigen Bundesstraße B 521 erstreckte. Beiden o.g. Standorten gemein sei darüber hinaus die räumliche Nähe zu landwirtschaftlichen Aussiedlerbetrieben, die ein Konfliktpotenzial zur geplanten Nutzungsmischung mit einem hohen Wohnanteil darstelle. Einer Inanspruchnahme zu Siedlungszwecken stehe bei beiden Flächen – wie bei der vorliegenden Planungsfläche – die bestehende Ausweisung als Vorranggebiet für Landwirtschaft im Regionalplan Südhessen 2010 entgegen.

Fläche 4 scheidet aus siedlungsstruktureller Sicht aus, da sie durch ein westlich vorgelagertes Band von Gemeinbedarfsnutzungen (Feuerwehr, Rettungsdienst, Limeschule mit großflächigen Sportanlagen) von der Siedlungslage abgetrennt liege und insbesondere durch die nach Osten exponierten Sportanlagen von einem hohem Immissionskonfliktpotenzial auszugehen sei. Einer baulichen Inanspruchnahme der noch unbebauten Flächen in Siedlungsrandlage stehe auch hier die regionalplanerische Ausweisung als Vorranggebiet für Landwirtschaft grundsätzlich entgegen. Die darüber hinaus im Nordosten unmittelbar angrenzenden Streuobst- Biotopkomplexe (siehe Abbildung 11), die im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen seien, schlossen Erweiterungsmöglichkeiten aus.



**Abbildung 11: NATUREG-Viewer des HLNUG (Quelle: Zielabweichungsantrag Gemeinde Altstadt)**

Ergänzend sei zu den Flächen 2 bis 4 deren Lage in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Altstadt zu erwähnen. Die Anforderungen bzw. Auflagen der dazu geltenden Schutzgebietsverordnung wären im Falle der baulichen Entwicklung zu berücksichtigen; sie stellen jedoch kein Ausschlusskriterium dar. Dies gelte in vergleichbarem Maße für die Lage Altstadts (und damit aller betrachteten Flächen) im Heilquellenschutzgebiet.

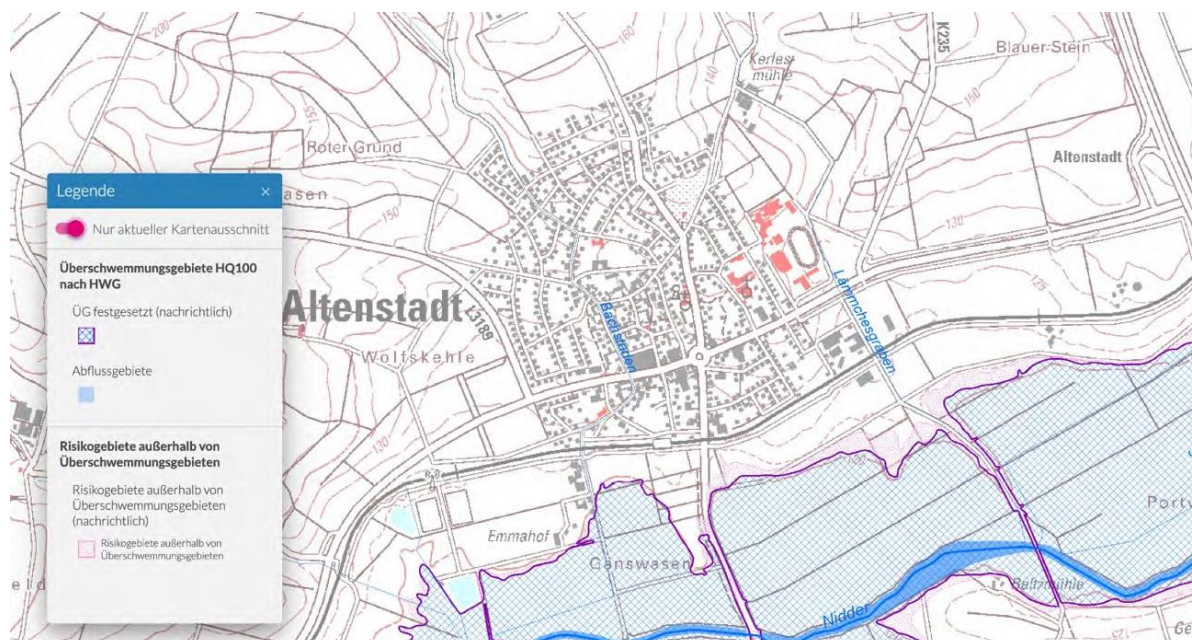


**Abbildung 12: Grundwasser- und Trinkwasserschutz Viewer des HLNUG Ausschnitt Altstadt (Quelle: Zielabweichungsantrag Gemeinde Altstadt)**

Flächenvariante 6 liege vor dem südlichen Ortseingang von Altstadt an der Landesstraße L 3189 in Richtung Oberau. Siedlungsstrukturell sei die bauliche Inanspruchnahme dieses Bereichs abzulehnen, da dieser durch die Bahnstrecke der Niddertalbahn von der bebauten Siedlungslage von Altstadt abgetrennt sei. Prägend in diesem Abschnitt seien freizeitgärtnerische Nutzungen sowie der Auenbereich der Nidder, der neben einer sehr hohen landwirtschaftlichen Nutzungseignung auch für die örtliche Naherholung eine hohe Bedeutung besitze. Im Süden grenze das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“ an. Zudem werde der gesamte Auenraum durch zahlreiche Fließgewässerabschnitte mit den dazu gehörigen wasserrechtlichen Beschränkungen (z.B. geschützte Gewässerrandstreifen) in seiner Nutzung beschränkt. Raumordnerisch stehe die Ausweisung des bahnseitig angrenzenden Areals als Vorranggebiet für Landwirtschaft sowie des südlich anschließenden Landschaftsschutzgebietes als Vorranggebiet für Natur und Landschaft im Konflikt mit einer Inanspruchnahme zu Siedlungszwecken.



Darüber hinaus sei dieser Abschnitt durch das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet sowie, nach HWRM-Viewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) gekennzeichnete „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ für eine Baugebietsausweisung grundsätzlich wenig geeignet.



**Abbildung 13: Hochwasserrisikomanagement Viewer des HLNUG Ausschnitt Altenstadt (Quelle: Zielabweichungsantrag Gemeinde Altenstadt)**

## 5. Auswirkungsanalyse

Die dem Antrag als Anlage beigefügte gutachterliche Untersuchung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Köln, kommt zu dem Ergebnis, dass die Verlagerung und Erweiterung eines Rewe Supermarkts von 850m<sup>2</sup> auf 1.600m<sup>2</sup> unter Berücksichtigung des Baugesetzbuchs sowie der raumordnerischer Ziele und Grundsätze raumverträglich und zulässig sei.

Bei dem Einzelhandelsvorhaben handle es sich um die Verlagerung und Erweiterung eines bereits jetzt großflächigen Marktes in einem Grundzentrum. Dies sei gemäß dem Zentralitätsgebot zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung sonstiger landesplanerischen Ziele ausnahmsweise zulässig. Auch wenn die Grundversorgung in Altenstadt insgesamt gesichert sei, handle es sich bei dem Vorhaben um eine marktübliche Anpassung an heutige Verkaufsflächegegebenheiten eines bereits heute großflächigen Einzelhandels.

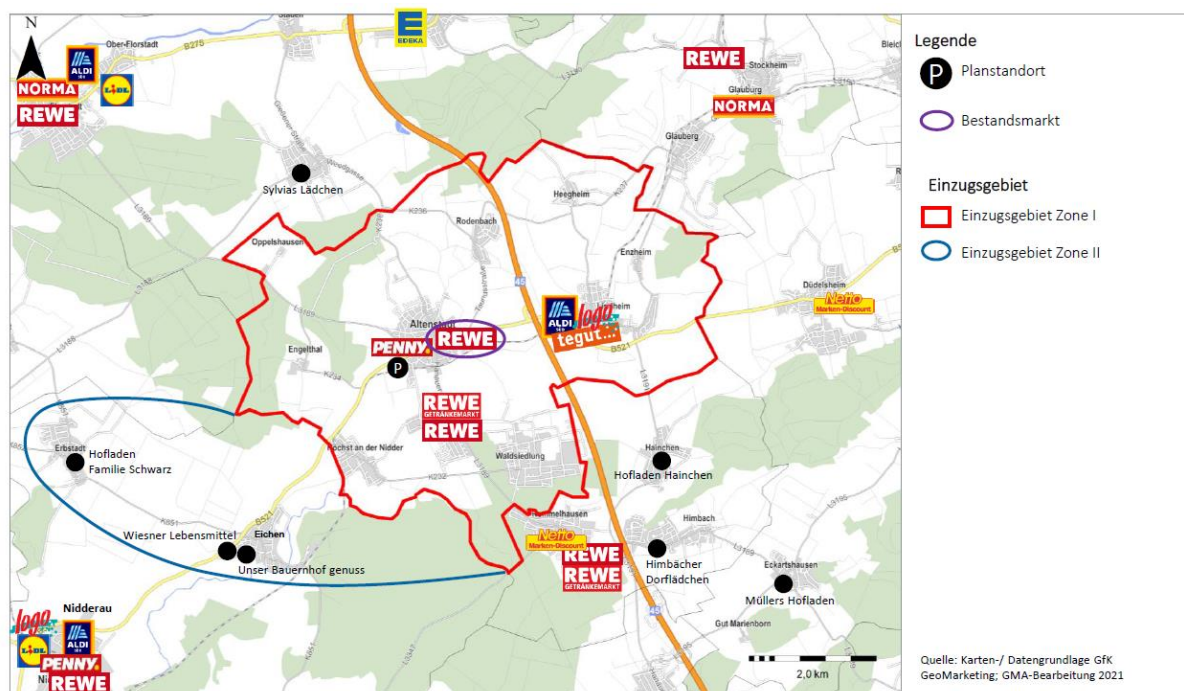
Auch der Landesentwicklungsplan Hessen 2020 lasse im Zentralitätsgebot eine Verkaufsfläche von maximal 2.000 m<sup>2</sup> für einen Lebensmittelmarkt im zentralen Ortsteil eines Grundzentrums zur Sicherung der Nahversorgung zu. Da auch die übrigen landesplanerischen Vorgaben für großflächige Einzelhandelsbetriebe eingehalten würden, läge kein Verstoß gegen das Zentralitätsgebot vor.

Bei dem Vorhaben handle es sich um großflächigen Einzelhandel, dessen Einzugsbereich sich in großen Teilen auf die Gemeinde Altstadt beschränke und somit keine erhebliche überörtliche Wirkung induziere. Der überörtliche Einzugsbereich in Richtung Eichen und Erbstadt werde lediglich durch die sehr gute Erreichbarkeit des Planstandortes über die Bundesstraße B 521 und das Fehlen von vergleichbarem Lebensmitteleinzelhandel in den beiden Nidderauer Stadtteilen begründet. Das Kongruenzgebot werde nicht verletzt.

Der geplante Vorhabenstandort sei im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt und befände sich faktisch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Der Planstandort in Altstadt sei durch die Standortlage an der Bundesstraße B 521 autokundenorientiert, weise jedoch eine räumliche und funktionale Verbindung zu dem bestehenden Siedlungsgebiet im Osten auf. Darüber hinaus sehe die Planung zudem die Einbindung des Rewe-Marktes an die geplante Wohnbebauung im Süden des Plangebiets vor. Des Weiteren sei die Errichtung eines medizinischen Versorgungszentrums, einer Pflegeeinrichtung und betreutem Wohnen beabsichtigt. Die ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sei durch zwei Bushaltestellen gewährleistet. Zudem verfüge der Standort über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich zum angrenzenden Wohngebiet. Aufgrund der zuvor aufgeführten Punkte könne man das Plangebiet als städtebaulich integrierte Lage bewerten und somit schlussfolgern, dass das Integrationsgebot gewahrt werde.

Das aktuelle Kaufkraftpotential im Einzugsgebiet (Nahrungs- und Genussmittel) belaufe sich auf ca. 39 Mio. €. Für den Rewe-Supermarkt am bisherigen Standort seien durchschnittliche Umsatzleistungen von 4,2 bis 4,3 Mio. € anzusetzen. Nach Verlagerung und Erweiterung werde ein maximaler Umsatz von rund 6,8 bis 6,9 Mio. € prognostiziert. Dies entspräche einer Umsatzzunahme von rund 2,6 Mio. €. Davon entfallen rund 1,8 Mio. € auf den Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Es könne lediglich für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel rechnerisch eine Umsatzverteilungsquote ermittelt werden. Es sei ausschließlich der Mehrumsatz wettbewerbswirksam, sodass ausschließlich dieser bei der Umsatzverteilung betrachtet werde. Die Umverteilungsquote in Altstadt liege bei rund 6 bis 7 %, in den Nidderauer Stadtteilen Eichen und Erbstadt lägen die Wettbewerbswirkungen zu Lasten der kleinteiligen Anbieter unterhalb einer gutachterlichen Nachweisgrenze. Im Umland liege die Umverteilungsquote bei maximal 4 bis 5 % an Einzelstandorten (v.a. Limeshain). Somit seien keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsstrukturen in Altstadt oder im Umland zu erwarten. Es handle sich um übliche Wettbewerbswirkungen, weshalb keine versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten seien und keine Verletzung des Beeinträchtigungsgebots vorliege.



**Abbildung 14: Wesentliche Wettbewerber in Altstadt und Umfeld (Quelle: Auswirkungsanalyse zur Verlagerung / Erweiterung eines Rewe-Marktes in Altstadt, Frankfurter Straße, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Büro Köln)**



### III. Planerische Vorgaben

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist die Antragsfläche zu rund 2,2 ha als Vorranggebiet für Landwirtschaft und zu rund 0,1 ha als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt. Darüber hinaus wird die Antragsfläche von einem im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz überlagert.

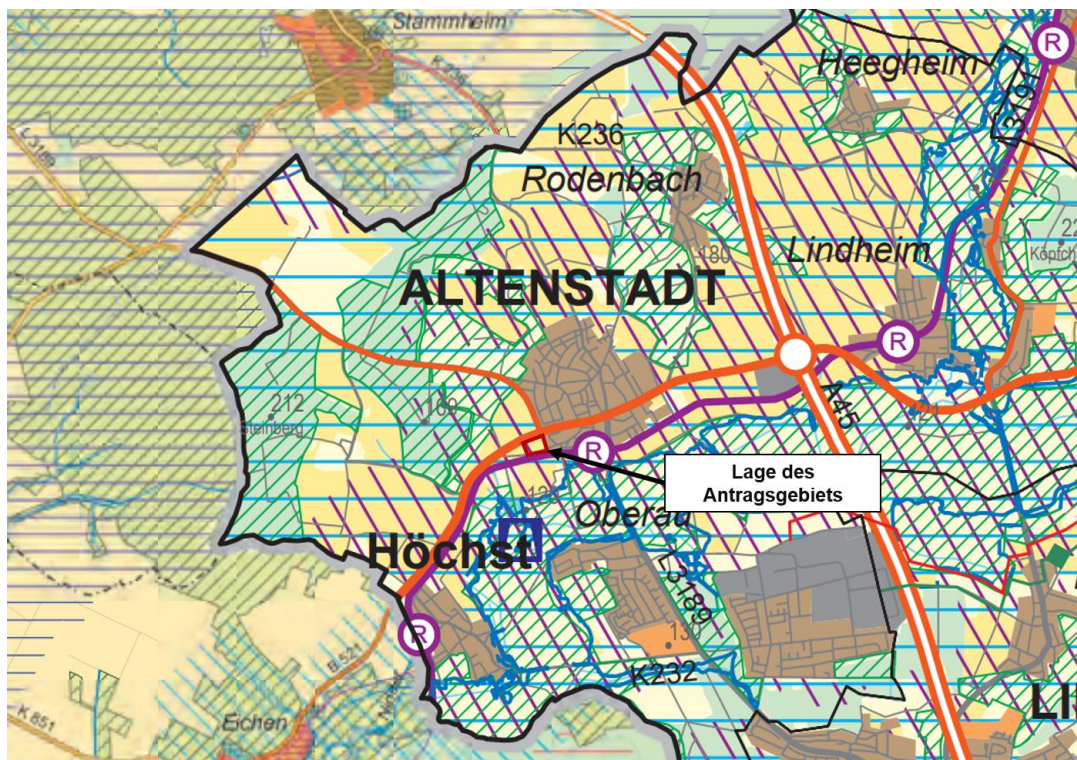


Abbildung 15: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 – Ausschnitt Altenstadt



## **C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden**

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

### **I. Regierungspräsidium Darmstadt**

#### **1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung**

Die Gesamtgröße des Vorhabens betrage rund 2,3 ha. Mit einer Beanspruchung von circa 2,2 ha des Vorranggebietes für Landwirtschaft seien die Auswirkungen auf das Ziel der Raumordnung Vorranggebiet für Landwirtschaft regionalplanerisch nicht raumbedeutsam. Für die betroffenen Vorbehaltsgebiete werden ebenfalls keine Bedenken geäußert.

#### **2. Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz**

Der neue REWE- Markt solle 88 % mehr Verkaufsfläche bieten. Außerdem solle sich Siedlung in Form eines Gesamtquartiers entwickeln. Die Nachfolgenutzung am Altstandort sei noch ungeklärt. Die beplante Fläche sei etwa 2,5 ha groß.

Als Vorranggebiete für Landwirtschaft seien Flächen mit einer sehr guten Ackereignung ausgewiesen, die besonders schützenswert seien und dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen. Die Ackerzahl betrage im Plangebiet zwischen 72 und 82. Die Fläche sei im Eigentum der Gemeinde Altstadt. Es erfolgen seit geraumer Zeit dort archäologische Grabungen. Die alternativen Flächen seien ausreichend geprüft worden. Wie in den Antragsunterlagen dargestellt, weisen nahezu alle Flächen am Ortstrand hohe bis sehr hohe Acker-/ Grünlandzahlen auf.

Für die weitere Planung werde angeregt, den naturschutzfachlichen Ausgleich zu prüfen und möglichst ohne Beanspruchung weiterer landwirtschaftlicher Flächen umzusetzen. Maßnahmen an Gewässern, im Wald, der Ankauf von Biotopwertpunkte von bereits umgesetzten Maßnahmen oder eine Entsiegelung von bisherigen Gewerbe- oder Siedlungsflächen werden begrüßt.

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen bezüglich der Zulassung der Zielabweichung Bedenken. Laut Antragsunterlagen befindet sich die wesentliche Einzelhandelslage in der Ortsmitte in der Umgebung des Bestandsstandort des Rewe. Aus landwirtschaftlicher Sicht sollte der Altstandort des REWE erhalten werden und dessen Erweiterung nicht gegenüber der Beanspruchung von Vorranggebiet Landwirtschaft priorisiert werden.

### **3. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)**

Ein Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft werde durch die Planung nicht tangiert. Im Plangebiet lägen auch keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Ein Natura-2000-Gebiet sei ebenfalls nicht betroffen. Bei dem Plangebiet handle es sich um intensiv landwirtschaftlich genutztes Ackerland. Potenzielle artenschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf Offenlandarten (z. B. Feldlerche) erschienen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung grundsätzlich möglich, jedoch bewältigbar. Im Ergebnis bestehen gegen die Zulassung der Zielabweichung aus Sicht der von der oberen Naturschutzbehörde zu vertretenden Belange daher keine grundsätzlichen Bedenken.

### **4. Abteilung IV/F – Umwelt Frankfurt**

Aus Sicht der Abteilung IV - Umwelt Frankfurt - und der Abteilung IV - Umwelt Wiesbaden - bestehen gegen die Planung keine Bedenken. Für das weitere Bauleitplanverfahren erfolgen zahlreiche Hinweise zu den Belangen Grundwasser, Bodenschutz, und Abwasser, Gewässergüte. Diese werden der Antragstellerin mit dem Bescheid über die Zulassung der Abweichung zur Verfügung gestellt. Das Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Energie, Lärmschutz, EMF) äußerte unter dem Vorbehalt, dass es sich bei dem Seniorenheim um keine Pflegeanstalt handle, keine grundsätzlichen Bedenken.

## **II. Regionalverband FrankfurtRheinMain**

Das vorgelegte Gutachten der GMA vom 27. März 2023 komme zu dem Fazit, dass die Planung nicht zu Wettbewerbswirkungen, nicht zu Schädigungen von zentralen Versorgungsbereichen oder Nahversorgungsstrukturen in Altstadt oder dem Umland (insbesondere den Verbandskommunen Nidderau und Limeshain) führen werde und sie daher regionalverträglich sei.

Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belangen keine Bedenken.

## **III. Hessen Mobil**

### **1. Siedlungserweiterung, Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen**

Die Planfläche grenze direkt an die Bundesstraße B 521 an. Die Verkehrserschließung soll über eine Neustrukturierung des bestehenden plangleichen Knotenpunktes gesichert werden. Es sei geplant das Plangebiet mittels eines Kreisverkehrsplatzes mit einem direkten Anschlussast an die freie Strecke der Bundesstraße anzubinden.

### **2. Geplante Ortsumgehung Altstadt**

Das Projekt „B 521, Neubau der Ortsumgehung Altstadt“, welches durch Hessen Mobil bearbeitet werde, werde von den gemeindlichen Planungen unmittelbar berührt. Eine Lageplandarstellung des aktuellen Standes der Vorentwurfsplanung vom 22. April 2021 ist der Stellungnahme als Anlage beigefügt.

Das v.g. Projekt „B 521, Neubau der OU Altstadt“ sei Bestandteil des vom Bundestag im Dezember 2016 verabschiedeten Bundesverkehrswegeplanes (Bedarfsplan für Bundesfernstraßen gemäß 5. FStrAbÄndG). Die Linie sei seit 2012 durch das Bundesministerium für Verkehr, Digitales und Verkehr bestimmt. Gegenwärtig erfolge die Erarbeitung des sogenannten Vorentwurfes. Das Vorhaben sei im aktuellen Regionalplan Südhessen (2010) als Planungshinweis enthalten. Durch die gesetzliche Bedarfsfeststellung lägen zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses vor. Das von der Stadt Altstadt beabsichtigte Entwicklungskonzept sei in Abstimmung mit Hessen Mobil erarbeitet worden.

Es werde bei den weiteren planerischen Festsetzungen zum Entwicklungskonzept der Stadt um Berücksichtigung folgender Sachverhalte gebeten:

- Es werde auf die von der geplanten Straße ausgehenden Immissionen hingewiesen. Die durch die Planung der Gemeinde beabsichtigten Nutzungen seien durch entsprechende aktive Vorkehrungen gegenüber der Bundesstraße zu schützen. Diese Maßnahmen seien durch die Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung zu Lasten der Gemeinde zu berücksichtigen und zu realisieren.
- Es werde auf das vorliegende Planungskonzept der Bundesstraße verwiesen, welches im Planungsbereich der Gemeinde aufgrund der Lage- und Höhenzwangspunkte (Überführung der Strecke der DB AG durch ein Brückenbauwerk und Führung in Dammlage) bestehende Sichtbeziehungen unterbrechen werde.

#### **IV. Wetteraukreis**

Der Wetteraukreis äußert zu den Belangen Infektionsschutz und Hygiene, Brandschutz, Archäologische Denkmalpflege, Wasser- und Bodenschutz, Agraraufgaben und Denkmalschutz keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwendungen. Der Wetteraukreis äußert zu den Belangen Archäologische Denkmalpflege, Wasser- und Bodenschutz, Agraraufgaben weitere Hinweise. Im Übrigen enthält die Stellungnahme des Wetteraukreises folgende Bedenken:

##### **1. Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten**

Gegen die eingereichten Planungsunterlagen bestünden aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht grundsätzlich Bedenken. Die Verlagerung des REWE Marktes sollte erst erfolgen, wenn auch die abschließenden Planungen für den Anschluss des Gebietes an die derzeitige Bundesstraße B 521 / Landesstraße L 3189 erfolgt sei. Hier werde der Bau eines Kreisverkehrs befürwortet, da ansonsten nur eine Signalisierung der größer werdenden Kreuzung möglich wäre.

Planungen für den Anschluss (Kreisverkehr, signalisierte Kreuzung, etc.) des neuen Gebietes sollten abgeschlossen sein. Ein Kreisverkehr werde als sinnvollste Lösung für den Anschluss des neu entstehenden Gebietes angesehen. Die Planungen zum Anschluss seien mit Hessen Mobil abzustimmen.

## 2. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Planung werde hinsichtlich der von der unteren Naturschutzbehörde zu vertretenden Belange als kritisch eingestuft. Laut Seite 13 des Abweichungsantrags hätten die beteiligten Naturschutzbehörden die Inanspruchnahme von überwiegend landwirtschaftlichen Flächen als positiv bewertet. Die untere Naturschutzbehörde hätte bei einem Termin eine mündliche Aussage zur Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen gemacht. Deren Inhalt wäre nicht, dass die Inanspruchnahme dieser Flächen als positiv gesehen werde. Sie könne höchstens als „relativ positiv“ gesehen werden:

Es sei nicht gut, dass landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden, aber immer noch weniger negativ als die Inanspruchnahme von Schutzgebieten und geschützten Biotopen. Das Gebiet sei über 0,5 ha groß und es sei nach dem Regionalen Flächennutzungsplan als Vorrangfläche für Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen vorgesehen. Damit falle es unter die „Richtlinie zum Flächenausgleich bei Verfahren zu Änderungen des Regionalen Flächennutzungsplans 2010“ des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain vom 5. März 2015. Es sei ein Flächenausgleich erforderlich.

## 3. Wasser- und Bodenschutz

Die untere Wasserbehörde teilt mit, dass die Flächen in Zone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes lägen. Hierin bedürfen Eingriffe über 20 m Tiefe einer Befreiung gemäß § 52 Abs. 1 WHG.

Nach der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB und dem Bundes- Bodenschutzgesetz sei es ein Hauptziel des Bodenschutzes, die Inanspruchnahme von Flächen auf das unerlässliche Maß zu beschränken und diese auf Böden und Flächen zu lenken, die von vergleichsweise geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen seien. Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionsbewertung des HLNUG (BFD5L) ergäbe für die zu beanspruchenden Flächen A die Stufe „hoch bis sehr hoch“, was dem Hauptziel des Bodenschutzes widerspräche. Gleiches gelte für die perspektivisch geplante Wohngebietserweiterung (Flächen B), welche dem Funktionserfüllungsgrad Stufe „sehr hoch“ zugeordnet sei. Die Flächen seien nach dem Regionalen Flächennutzungsplan als Vorrangfläche/ Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und besondere Klimafunktionen vorgesehen. Um den nachhaltigen Umgang mit dem

Schutzgut Boden dauerhaft zu gewährleisten, müssen an anderer Stelle geplante Entwicklungsflächen freigehalten werden. Auf die im Abschnitt der Fachstelle Naturschutz und Landschaftspflege dargestellte Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes werde verwiesen.

#### **4. Agrarfachaufgaben**

Aus landwirtschaftlicher Sicht lägen keine Bedenken zu der o. g. Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für diese Fläche vor, da bereits seit 2021 mehr als die Hälfte des Ackers nicht mehr in Bewirtschaftung sei. Allerdings gehen insgesamt ca. 2,2 ha sehr gut geeigneter Ackerboden verloren, für den deshalb erforderlichen Flächenausgleich werde auf die im Abschnitt der Fachstelle Naturschutz und Landschaftspflege dargestellte Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes verwiesen. Außerdem sollten für einen ggf. geplanten Ausgleich keine weiteren Ackerflächen in Anspruch genommen werden.

#### **5. Bauordnung**

Als positiver Standortfaktor werde für den neuen Standort des REWE die Einbindung in ein neues Wohngebiet genannt. Für dieses neue Wohngebiet sei der unteren Bauaufsichtsbehörde aber noch keine Planung bekannt. Auch sei noch keine notwendige Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet worden. Somit sei zunächst davon auszugehen, dass mit dem neuen REWE - Standort gegen das Integrationsgebot verstoßen werde und der REWE-Markt auf nicht kalkulierbare Zeit in einem nicht integrierten Standort liegen werde. Selbst wenn der REWE-Markt an seinem derzeitigen Standort mit ca. 850 qm Verkaufsfläche schon großflächig sei, sei die Überschreitung zur Großflächigkeit mit ca. 50q m nur relativ geringfügig und bzgl. der Attraktivität nicht vergleichbar mit der Planung eines Marktes mit 1.500 bis 1.600 qm Verkaufsfläche (Verdopplung der Verkaufsfläche), der noch durch eine Bäckerei mit Cafe ergänzt werden solle. Vor diesem Hintergrund sei auch die Ergänzung des Standortes durch eine Bäckerei mit Cafe kritisch zu betrachten, da gerade kleine Nahversorger für die Attraktivität eines Zentrums eminent wichtig seien. Dieser Punkt sei in der Auswirkungsanalyse noch zu betrachten.

## **V. Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg**

Die Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg steht einer Ansiedlung außerhalb der integrierten Ortslage grundsätzlich kritisch gegenüber. Im vorliegenden Fall sei die Notwendigkeit zur Verlagerung aufgrund der örtlichen Situation deutlich geworden. Die geplante Siedlungserweiterung der Gemeinde Altenstadt trage nachhaltig dazu bei, den Standort in die Ortslage zu integrieren. Hinsichtlich der Verlagerung des Vollsortimenters bestünden daher keine Bedenken. Es werde allerdings darauf hingewiesen, dass eine Nachnutzung des aktuellen Standorts geregelt werden müsse. Sollte dieser durch den Pennymarkt nachgenutzt werden, sei sicherzustellen, dass der bisherige Penny-Standort keine Nachnutzung durch Lebensmitteleinzelhandel erfahre.

## **VI. Weitere Beteiligte**

Die am Verfahren beteiligten Nachbarkommunen Stadt Büdingen, die Stadt Florstadt, die Stadt Niddatal, die Gemeinde Glauburg, die Gemeinde Limeshain und die Gemeinde Nidderau 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 Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittelvollversorgers Rewe sowie der Ansiedelung von Pflege, Gesundheitsversorgung, Dienstleistungen und Wohnen wird von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 abgewichen.

##### **a) Verstoß gegen Ziel Z3.4.1-3 – Sonderbauflächen und -gebiete außerhalb festgelegter Vorranggebiete Siedlung**

Die bauleitplanerische Ausweisung von Sonderbauflächen und -gebieten außerhalb der im Regionalplan Südhessen/Regionalem Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiete Siedlung widerspricht dem Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dort heißt es:

*„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. [...]“*

##### **b) Verstoß gegen Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 – Zentralitätsgebot**

Bei der Gemeinde Altenstadt handelt es sich um ein im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegtes Unterzentrum. Als Unterzentrum ist eine Erweiterung von großflächigem Einzelhandel in der Gemeinde Altenstadt grundsätzlich nicht zulässig. In Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 heißt es:

*„Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig.“*

Der Ausnahmetatbestand des Ziels Z3.4.3-2 Abs. 2 Satz 1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 liegt nicht vor. Dort heißt es:

*„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.“*

Es kann vorliegend dahinstehen, ob die Erweiterung des Rewe- Marktes zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist. Jedenfalls ist das Vorhaben aufgrund der in den Kapiteln D.I.1.a) bis D.I.1.d) dargelegten Zielverstöße nicht an die übrigen landes- und regionalplanerischen Vorgaben angepasst.

#### **c) Verstoß gegen Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 – Integrationsgebot**

Der Vorhabenstandort liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets für Landwirtschaft, er verstößt damit gegen das sog. siedlungsstrukturelle Integrationsgebot. Zudem ist das Vorhaben – entgegen der Darstellung in der Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH – allenfalls nach Verwirklichung auch der weiteren Westerweiterung Altenstadts städtebaulich integriert. Sowohl das siedlungsstrukturelle als auch das städtebauliche Integrationsgebot sind in Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans geregelt. Dort heißt es:

*„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.“*

**d) Ziel Z10.1-10 – Vorranggebiet für Landwirtschaft**

Die bauleitplanerische Ausweisung von Sonderbauflächen und -gebieten innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalem Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets für Landwirtschaft widerspricht zudem Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dort heißt es:

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

**e) Kein Verstoß gegen Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 2 – Kongruenzgebot**

Die Auswirkungsanalyse der GMA legt nachvollziehbar dar, dass sich der Einzugsbereich des Lebensmittelvollversorgers nach Verlagerung und Erweiterung im Wesentlichen auf das Gemeindegebiet Altenstadts beschränken werde. Das überörtliche Einzugsgebiet in Richtung Eichen und Erbstadt werde lediglich durch die sehr gute Erreichbarkeit des Planstandortes über die Bundesstraße B 521 und das Fehlen von vergleichbarem Lebensmitteleinzelhandel in den beiden Nidderauer Stadtteilen hervorgerufen. Demnach liege kein Verstoß gegen das in Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 geregelte Kongruenzgebot vor. Dieses Ziel lautet:

*„Dabei [bei der Ausweisung großflächigen Einzelhandels] ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.“*

**f) Kein Verstoß gegen Ziel Z 3.4.3-2 Abs. 5 – Beeinträchtungsverbot**

Die Gemeinde Altenstadt konnte nachvollziehbar darlegen, dass das Vorhaben zu keinem Verstoß gegen das Beeinträchtungsverbot führen wird, welches in Ziel Z3.4.3-2 Abs. 5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 geregelt ist. Es 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. [...]“*

Dies ist vorliegend nicht der Fall. Insoweit wird auf die Zusammenfassung der Auswirkungsanalyse der GMA (Kapitel B.II.5, Seite 22) verwiesen, die zu dem Schluss kommt, dass das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben keine bestandsgefährdenden Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde Altenstadt und den umliegenden Kommunen nach sich ziehen werde.

## **2. Ziele des Landesentwicklungsplans Hessen 2020**

### **a) Ziel 6-1 (Z) – Zentralitätsgebot**

Das Planvorhaben verstößt zunächst gegen das in Ziel 6-1 (Z) des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 in der Fassung der 5. Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hessen 2000 vom 16. Juni 2021 (GVBl Nr. 31, Seite 394 – Landesentwicklungsplan Hessen 2020). Das Ziel entspricht der Regelung im Regionalplan.

Im Fall der beabsichtigten Planung kommt jedoch das Vorliegen des Ausnahmetatbestands, wonach großflächiger Einzelhandel zur Grundversorgung bis zu einer Verkaufsfläche von 2000m<sup>2</sup> auch in den zentralen Ortsteilen von Unterzentren zulässig ist, in Betracht. In Ziel 6-1 (Z) des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 heißt es:

*„Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Zur Grundversorgung sind großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig. Die zentralen Ortsteile sind in den Regionalplänen festzulegen.“*

Ob dies der Fall ist, obliegt der Entscheidung durch die oberste Landesplanungsbehörde.

## **b) Ziel 6-3 (Z) – Integrationsgebot**

Die von der Gemeinde Altstadt 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 ebenfalls die oberste Landesplanungsbehörde.

## **II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung**

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG kann eine Zielabweichung zugelassen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (dazu 2.) und sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist (dazu 3.). Die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens durch die Regionalversammlung Südhessen muss zudem ergeben, dass die Zulassung der Abweichung von den in Rede stehenden Zielen – wie vorliegend – zweckmäßig ist (dazu 4.). Vorliegend ist allerdings folgendes vorzuschicken:

### **1. Vertretbarkeit unter raumordnerischer Aspekte**

Das Ziel des Antrags auf Zulassung der Abweichung wäre vorliegend planbar, würde statt eines Abweichungsverfahrens ein Planänderungsverfahren durchgeführt. Die Zulassung der Abweichung ist mithin unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, da bei Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 anstelle des bislang festgelegten Vorranggebiets für Landwirtschaft auch ein SO Einkaufszentrum hätte festgelegt werden können bzw. bei Änderung oder Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungs-

plans (2010) ein Vorranggebiet Siedlung / SO Einkaufszentrum festgelegt werden könnte.

Es handelt sich bei der Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittelvollversorgers Rewe schon zu dem Zeitpunkt des Zielabweichungsverfahrens um einen großflächigen Einzelhandel. Das Vorhaben stellt in der Kombination aus Einzelhandel, Tagespflege, Seniorenwohnen, weiterer Gesundheitsversorgung und Wohnen besonders im Hinblick auf das Bestreben einer weiteren Siedlungsentwicklung im Westen des Ortsteils Altstadt eine regionalplanerisch und städtebaulich sinnvolle Ergänzungsmaßnahme für das bestehende und zukünftig geplante Siedlungsgebiet dar. Aufgrund des Gutachtens der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH steht fest, dass von dem Vorhaben der Gemeinde Altstadt keinerlei raumbedeutsame Wirkungen ausgehen werden.

Darüber hinaus steht die beabsichtigte Planung in einem räumlich und funktionalen Zusammenhang mit der von Altstadt und Hessen Mobil geplanten Ortsumfahrung Altstadts. Das Bestreben besteht darin, die Aufenthalts- und Lebensqualität in dem Ortsteil Altstadt durch Verminderung des Durchgangsverkehrs aufzuwerten. Darin eingebettet werden soll die Umgestaltung des Knotenpunkt L 3189 / B 521.

Allerdings ist entscheidend, dass die vorliegende Abweichungszulassung ausschließlich dann wirksam werden kann, wenn sichergestellt ist, dass kein Verstoß gegen Ziele des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 vorliegt. Denn in diesem Fall könnte eine der Abweichung mit entsprechender Festlegung im Rahmen der Neuaufstellung oder Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (2010) nicht genehmigt werden, die Zulassung der Abweichung wäre unter raumordnerischen Gesichtspunkten nicht vertretbar. Diesem Umstand trägt Nebenbestimmung II.1 Rechnung. Danach erfolgt die Zulassung der Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 unter der aufschiebenden Bedingung, dass eine erforderliche Abweichung von Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 zugelassen oder festgestellt wird, dass eine solche nicht erforderlich ist.

## 2. Grundzüge der Planung nicht berührt

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 Plangeber bei Kenntnis des Grundes der Abweichung gewollt hat oder gewollt hätte.

Dies zugrunde gelegt, berührt die Zulassung der beantragten Abweichung nicht die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG.

Die beabsichtigte Planung stellt – wie dargestellt (siehe oben, Kapitel D.I) – einen Zielverstoß zu den Zielen Ziel Z3.4.1-3 (Sonderbauflächen und -gebiete außerhalb festgelegter Vorranggebiete Siedlung), Ziel Z10.1-10 (Vorranggebiet für Landwirtschaft), dem im Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 festgelegten Zentralitätsgebot, dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot sowie – jedenfalls bis zur Verwirklichung der nördlich der heutigen Bundesstraße vorgesehenen Siedlungserweiterung – dem städtebaulichen Integrationsgebot dar.

Das Zusammenspiel zwischen Zentralitätsgebot und Kongruenzgebot, wonach großflächiger Einzelhandel nur in Ober- und Mittelzentren zulässig ist und der Einzugsbereich des Vorhabens den Verflechtungsbereich nicht überschreiten darf, gehört zu den Grundzügen der Planung. Beide Ziele ergänzen das Zentrale-Orte-Prinzip, welches ebenfalls zu den Grundzügen der Planung zu rechnen ist. Die Grundzüge der Planung sind bei Zulassung der Abweichung vorliegend jedoch nicht berührt. Sinn und Zweck des Ziels Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ist es unter anderem, eine zusätzliche Zersiedlung und Versiegelung zu verhindern, die dadurch entsteht, dass in Klein- und Unterzentren (Verkehrs-)Infrastruktur geschaffen wird, die nicht auch durch die sonstige (mittel- und oberzentrale) Aufgabenerfüllung genutzt werden kann. Zwar wird das vorliegende Plangebiet über einen neu zu errichtenden Kreisverkehrsplatz erschlossen, sowohl diese Verkehrsinfrastruktur wie auch die Ortsumgehung Altstadt insgesamt sind jedoch nicht Folge der Ansiedlung des Rewe-Marktes und damit des

Verstoßes gegen das Zentralitätsgebot. Beide Vorhaben würden auch unabhängig von dem vorliegenden Planvorhaben, insbesondere zur Entlastung der Ortsdurchfahrt, verwirklicht, sodass der im Zentralitätsgebot zu sehende Grundzug der Planung vorliegend zwar betroffen, nicht aber berührt ist.

Dass die Festlegung von Vorranggebieten für Landwirtschaft keinen Grundzug der Planung darstellt, hat die Regionalversammlung Südhessen bereits mehrfach beschlossen. Grund hierfür ist v.a., dass Vorranggebiete für Landwirtschaft zwar grundsätzlich auf Grundlage der Einstufung eines Rams im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen, gleichwohl aber nicht schematisch, sondern stets im Rahmen einer Einzelfallabwägung erfolgt(e).

### **3. Ausübung planerischen Ermessens**

Die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens ergibt vorliegend, dass die Abweichung vom den betroffenen Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zweckmäßig ist.

Bei der beabsichtigten Planung handelt es sich um die Verlagerung und Erweiterung eines bereits großflächigen Einzelhandels. Das Zentralitätsgebot wird insofern lediglich dadurch verletzt, dass aufgrund der Inanspruchnahme eines Vorranggebiets für Landwirtschaft und dem in Kapitel D.I.1.b dargelegten Verstoß gegen das Integrationsgebot keine Zulässigkeit im Ausnahmefall erteilt werden kann. In Kapitel D.I.1.d wird dargelegt, dass das Kongruenzgebot eingehalten wird.

In der Auswirkungsanalyse der GMA wurde schlüssig und nachvollziehbar dargelegt, dass durch die geplante Erweiterung keine städtebaulich negativen (und damit raumbedeutsamen) Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie sonstige integrierte wohnungsnaher Versorgungsstandorte zu erwarten sind. Durch die innerörtliche Verlagerung und Erweiterung der Verkaufsfläche von 850m<sup>2</sup> auf 1600m<sup>2</sup> des Lebensmittelvollversorgers wird sich das Einzugsgebiet im Wesentlichen auf das innerörtliche Gemeindegebiet beschränken. Der Einzugsbereich wird sich lediglich Richtung der beiden Nidderauer Stadtteile Eichen und Erbstadt ausdehnen. Dies ist durch die sehr gute Erreichbarkeit des Planstandortes über die B 521 und das Fehlen von vergleichbarem Lebensmitteleinzelhandel in den beiden Nidderauer Stadtteilen begründet. Gemäß der gutachterlichen Einschätzung der GMA wird die beabsich-



tigte Planung darüber hinaus zu keiner weiteren Ausdehnung des Einzugsgebiets führen.

Die Gemeinde Altstadt hat nachvollziehbar dargelegt, dass das Vorhaben in der Kombination aus Einzelhandel, Tagespflege, Seniorenwohnen, weiterer Gesundheitsversorgung und Wohnen besonders im Hinblick auf das Bestreben einer weiteren Siedlungsentwicklung im Westen des Ortsteils Altstadts eine regionalplanerisch und städtebaulich sinnvolle Ergänzungsmaßnahme darstellt. Ferner ist als besonders positiv zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Altstadt mit der Kombination von großflächigem Einzelhandel und aufgesatteltem Seniorenwohnen und Tagespflege – jedenfalls außerhalb von Großstädten – einen neuen, flächensparenden Weg beschreitet. Dies gilt gleichermaßen für die Kombination mit Wohnnutzungen sowie einer Parkgarage anstelle ausschließlich ebenerdiger (und daher mit einem weit größeren Flächenverbrauch verbundener) Parkplätze.

Die Gemeinde Altstadt hat zudem nachvollziehbar und gut begründet dargelegt, dass im gesamten Gemeindegebiet keine Alternativflächen für eine den Zeilen der vorliegenden Planung entsprechende Entwicklung gegeben sind. Zwar gehen mit der vorliegenden Planung rund 2,5 ha landwirtschaftlicher Fläche verloren, es besteht jedoch keine konkrete Betroffenheit eines landwirtschaftlichen Betriebs. Eine Verpflichtung zur Kompensation landwirtschaftlicher Flächen besteht – entgegen der Auffassung des Kreisausschusses des Wetteraukreises – nicht. Die Gemeinde Altstadt liegt nicht im Geltungsbereich des Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main.

**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 im Mai 2023

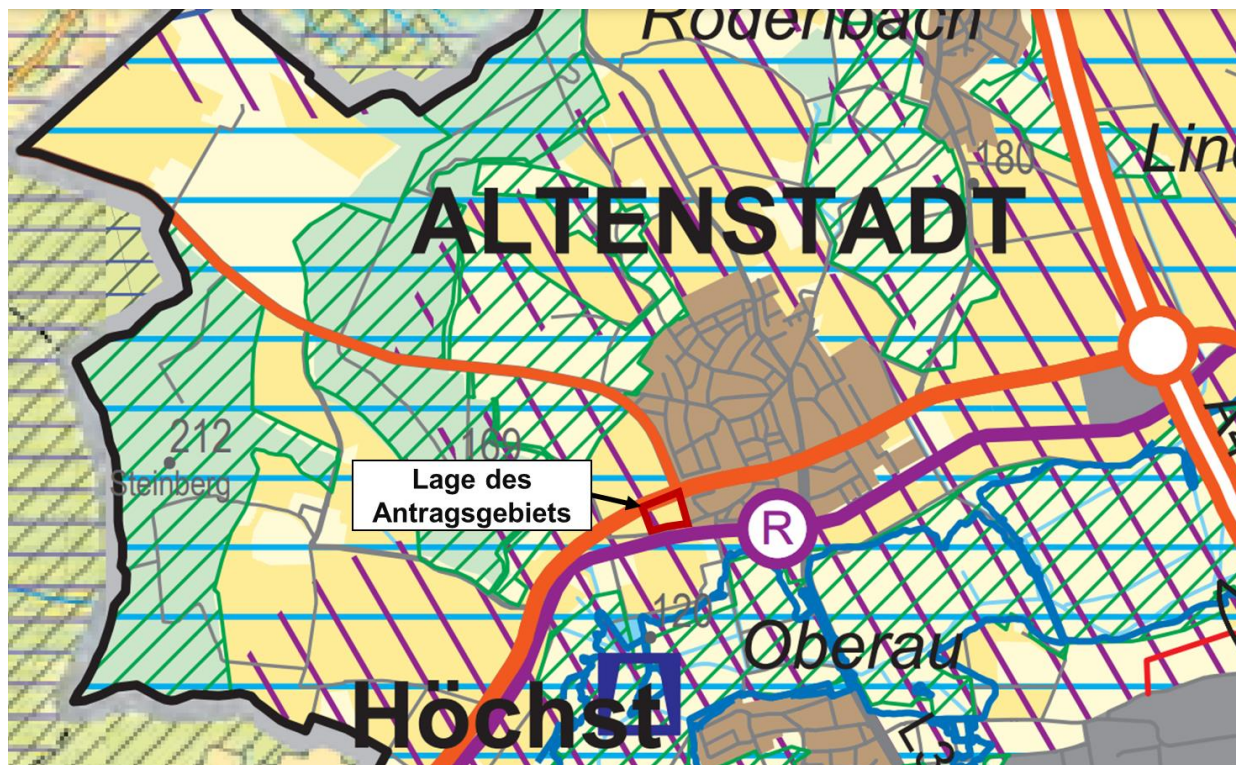
RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.14/3-2021/5

Felix Machus

Tel.: 5216

Markus Langsdorf

Tel.: 5693

**F. Plankarte: Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird****Abbildung 16: Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird**



**Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen**

**Nr.: X / 91.1  
9. Juni 2023**

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

6. Juli 2023 - Ausschuss für Natur, Landwirtschaft und Forsten

6. Juli 2023 - Ausschuss für Wirtschaft und Verkehr

7. Juli 2023 - Haupt- und Planungsausschuss

14. Juli 2023 - Regionalversammlung Südhessen

**Antrag der Stadt Mörfelden-Walldorf auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG für die „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost“ (Bebauungsplan Nr. 54 Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin



**Abweichungsverfahren der Stadt Mörfelden-Walldorf  
auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans  
Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
aus Anlass der Aufstellung des  
Bebauungsplanes Nr.54  
Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg**



**Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“, genordet, ohne Maßstab; Quelle: open street map, Zusätzliche Grafik durch Planer, März 2023**



**Antrag der Stadt Mörfelden-Walldorf (Antragstellerin) vom 19. April 2023 auf Zulassung einer Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nr. 54 – Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg**

**Entscheidung**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 – „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“ sowie die entsprechende Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main wird die Abweichung von den Zielen Z4.3-2 (Vorranggebiet Regionaler Grünzug), Ziel Z4.5-3 (Vorranggebiet für Natur und Landschaft) sowie den Zielen Z3.4.2-7 und Z3.4.2-4 (Tabellenwert/Vorranggebiet Industrie und Gewerbe) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf der Grundlage der Antragsunterlagen sowie nach Maßgabe der in Teil F. beigefügten Plankarten, die Bestandteil dieser Entscheidung sind, zugelassen.



## Inhaltsverzeichnis

<b>A. Zusammenfassung .....</b>	<b>7</b>
<b>B. Sachverhalt und Antragsbegründung .....</b>	<b>8</b>
I.....Ausgangssituation.....	8
1. Lage und Umgebung der Antragstellerin.....	8
2. Planvorhaben.....	8
3. Bestandssituation innerhalb des Plangebietes.....	10
4. Entwicklung und derzeitiger Stand der Planung.....	11
II.....Regionalplanerische Festlegungen / bauleitplanerische Darstellungen .....	12
1. Vorranggebiete Regionaler Grünzug und für Natur und Landschaft.....	12
2. Überschreitung des Tabellenwert .....	14
3. Logistikeignung.....	14
III.....Beschreibung des Vorhabens.....	15
1. Bebauungsplan Nr. 54 .....	15
2. Öffentliche Grünfläche, Ausgleichsflächen & Gestaltung des Ortsrandes .....	16
3. Nutzungskonzept .....	17
IV. ....Alternativenprüfung .....	18
1. Alternative Flächen im gewerblichen Bestand.....	18
2. Alternative Flächenbetrachtung in möglichen Zuwachsflächen .....	18
V. ....Begründung der Planung .....	19
1. Standortgunst .....	19
2. Wiedernutzbarmachung von Flächen.....	20
3. Überschreitung des Tabellenwertes gerechtfertigt.....	20
4. Ausgleich für den Regionalen Grünzug.....	20
5. Vorranggebiet Natur und Landschaft.....	21
<b>C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden.....</b>	<b>23</b>
I.....Regierungspräsidium Darmstadt .....	23
1. Dezernat III 31.1 Regionalplanung .....	23
a) Natur und Landschaft / Regionaler Grünzug.....	23
b) Klima und Gewässerschutz .....	23
2. Obere Naturschutzbehörde, Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren).....	23
II.....Industrie- und Handelskammer Darmstadt/Rhein-Main-Neckar.....	24
III.....Regionalverband FrankfurtRheinMain .....	24
IV. ....Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau .....	25

V. ....Weitere Beteiligte .....	27
<b>D. Rechtliche Würdigung.....</b>	<b>28</b>
I.....Erforderlichkeit der Abweichung .....	28
1. Verstoß gegen Ziel Z3.4-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 – Vorranggebiet Regionaler Grünzug .....	28
2. Verstoß gegen Ziel Z4.5-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans – Vorranggebiet für Natur und Landschaft .....	28
3. Ziel Z3.4.2-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans – Vorranggebiete Industrie und Gewerbe.....	29
4. Verstoß gegen Z3.4.2-7 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 – Überschreitung der Tabellenwerte .....	29
II.....Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung .....	30
1. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten.....	30
2. Grundzüge der Planung nicht berührt .....	31
3. Ausübung planerischen Ermessens .....	31
<b>E. Hinweis .....</b>	<b>33</b>
<b>F. Raum, für den die Abweichung zugelassen wird sowie Kompensation des Regionalen Grünzugs.....</b>	<b>34</b>
I.....Raum, für den die Abweichung zugelassen wird.....	34
II.....Raum für die Kompensation des Regionalen Grünzugs.....	34

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Luftbild mit Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“, genordet, ohne Maßstab; Quelle: open street map, Zusätzliche Grafik durch Planer, März 2023.....	1
Abbildung 2:	Lage Mörfelden-Waldorfs im Raum (Quelle: Kartendarstellung © 2023 GeoBasis-DE/BKG (© 2009),Google) / Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	8
Abbildung 3:	Lage des Plangebiets im Stadtgebiet Mörfelden-Walldorf, genordet, ohne Maßstab; Quelle: open street map .....	9
Abbildung 4:	Luftbild mit Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“, genordet, ohne Maßstab , Quelle: open street map, Zusätzliche Beschriftung durch Planer, März 2023 .....	10
Abbildung 5:	Darstellung im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010	13
Abbildung 6:	Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 31. Dezember 2021 (§ 9 Abs. 6 HLPG) .....	13
Abbildung 7:	Beabsichtigte Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplans mit Kennzeichnung des für die Abweichung relevanten Bereichs .....	13
Abbildung 8:	Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“ (Quelle: Stadt Mörfelden-Walldorf, gemäß Anlage zum Aufstellungsbeschluss vom 19. Juli 2022).....	16
Abbildung 9:	Raum, in welchem die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs kompensiert wird .....	34

## A. Zusammenfassung

Die Stadt Mörfelden-Walldorf beabsichtigt, das bestehende Gewerbegebiet Mörfelden-Ost nach Osten hin für eine bedarfsorientierte Gewerbefläche zu erweitern. Der Standort sorgt nach Angaben der Antragstellerin mit seiner guten verkehrlichen Erreichbarkeit für eine hohe Nachfrage an gewerblichen Flächen, der die Stadt -auch unter der Berücksichtigung der Bestandssicherung und Expansionsmöglichkeiten für ortsansässige Unternehmen- nachkommen möchte.

Die aktuell im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche, geplant“ ausgewiesenen Flächenpotentiale mit einer Größe von 2,8 ha reichen nach Ansicht der Stadt Mörfelden-Walldorf nicht aus, um eine nachhaltige, marktgerechte Gewerbeentwicklung voran zu treiben. Geplant ist deshalb, das Gewerbegebiet um weitere 11,9 ha zu erweitern, um Gewerbe in einem nachhaltigen Mix ansiedeln zu können. Dafür hinaus sind sowohl kleinere Hallen und Büros für lokale Handwerker und kleine Logistikbetriebe vorgesehen als auch größere Flächenzuschnitte für den Bereich Produktion und Logistik. Für die Erweiterungsfläche sind folgende Nutzungsflächen geplant:

- rd. 9,8 ha für „gewerbliche Baufläche, geplant“
- rd. 2,0 ha für „Grünfläche (Parkanlage)“
- rd. 0,2 ha für eine neue „ökologisch bedeutsamen Fläche

Die Ziele und Zwecke der kommunalen Bauleitplanung zur Erweiterung des „Gewerbegebiets Mörfelden-Ost- Am Oberwaldberg“ entsprechen nicht allen für das Plangebiet relevanten regionalplanerischen Vorgaben. Der Planbereich liegt sowohl innerhalb eines Vorranggebiets Regionaler Grünzug als auch in einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft.

Im Folgenden wird nach einer Beschreibung der Stadt Mörfelden-Walldorf, des Plangebiets sowie der konkreten Planungsabsichten der Antragstellerin dargestellt, in welchen Punkten die Planung gegen die Festlegungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 verstößt.

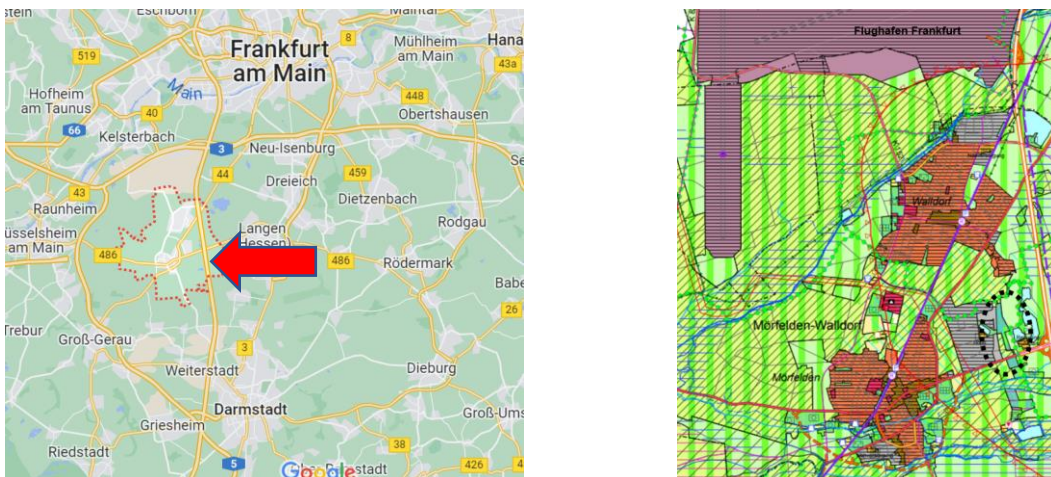
In Teil D wird aufgezeigt, dass und warum die Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung vorliegen. Zudem wird die Zulassung der Abweichung als zweckmäßig befürwortet. Die beteiligten Gebietskörperschaften und Behörden, deren Belange von der Planung berührt werden, haben ganz überwiegend keine Bedenken gegen die Zulassung der Abweichung geltend gemacht.

## B. Sachverhalt und Antragsbegründung

### I. Ausgangssituation

#### 1. Lage und Umgebung der Antragstellerin

Die Stadt Mörfelden-Walldorf besteht aus den Stadtteilen Mörfelden und Walldorf und ist im Landesentwicklungsplan Hessen 2020 als Mittelzentrum im Verdichtungsraum der Metropolregion FrankfurtRheinMain eingestuft. Sie ist ein Wohn- und Gewerbeort mit einer Bevölkerung von ca. 34.500 Einwohnerinnen und Einwohnern (2021). Mörfelden-Walldorf liegt in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Frankfurt Main und ist durch die Bundesautobahn BAB5 gut an die Region angebunden. Jeder Stadtteil verfügt über einen eigenen Haltepunkt der S-Bahn- Linie 7 sowie der Regionalbahn Frankfurt-Mannheim.



**Abbildung 2: Lage Mörfelden-Walldorfs im Raum (Quelle: Kartendarstellung © 2023 GeoBasis-DE/BKG (© 2009),Google) / Regionalplan Süd Hessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010**

#### 2. Planvorhaben

Die Stadt Mörfelden-Walldorf beabsichtigt, das bestehende Gewerbegebiet Mörfelden-Ost nach Osten für eine bedarfsorientierte Gewerbefläche zu erweitern. Der Standort sorgt nach Angaben der Antragstellerin mit seiner guten verkehrlichen Erreichbarkeit für eine hohe Nachfrage an gewerblichen Flächen, der die Stadt auch unter der Berücksichtigung der Bestandssicherung und Expansionsmöglichkeiten für ortsansässige Unternehmen nachkommen möchte.

Das bestehende Gewerbegebiet Mörfelden- Ost weist eine gute gewerbliche Mischung auf. Neben Logistikflächen mit unterschiedlich großen Hallen seien auch Flächen für Produktion sowie Bürogebäude vorhanden. Dabei gibt es nach den Antragsunterlagen der Stadt Mörfelden-Waldorf ein Angebot an unterschiedlichen Flächengrößen.

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes Mörfelden-Ost. Die südliche Grenze (abgesehen von Maßnahmen für die Neuordnung der Erschließung) bildet die Bundesstraße B486. Im Norden befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Weiterhin befinden sich im Osten der aus einer Deponie entstandene Oberwaldberg, der Oberwaldsee und der Schnepfensee.

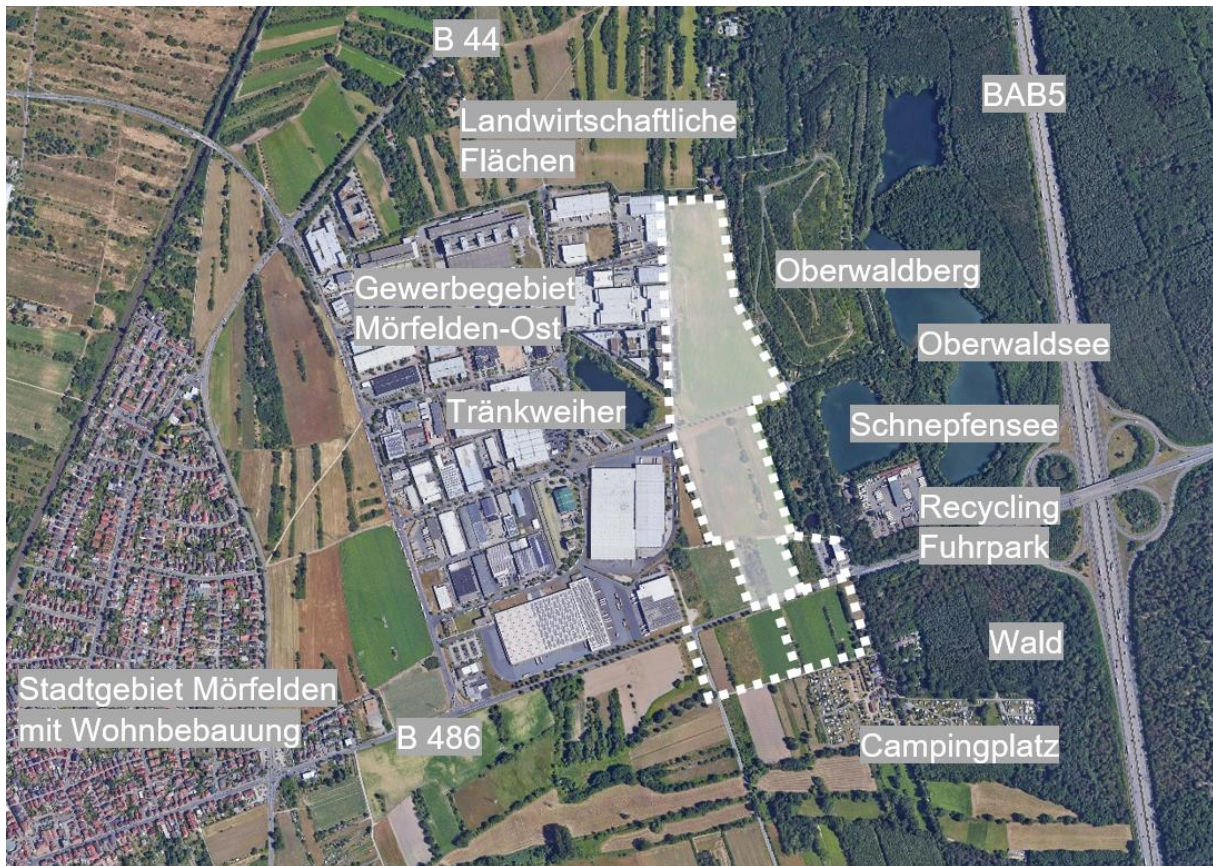


**Abbildung 3: Lage des Plangebiets im Stadtgebiet Mörfelden-Waldorf, genordet, ohne Maßstab; Quelle: open street map**

Das bestehende Gewerbegebiet Mörfelden-Ost schließt bislang über die Industriestraße an die Bundesstraßen B486 im Süden und B44 im Norden an. Beide Bundesstraßen bieten Anschlüsse an Bundesautobahnen – die B486 im Osten an die Bundesautobahn BAB 5, die B 44 im Norden an die BAB 3 – sodass das Gewerbegebiet im Bestand bereits überregional hervorragend angebunden sei. Das Plangebiet liegt ca. 400 m Luftlinie westlich der Bundesautobahn BAB 5.

Im folgenden Luftbild sind die Nutzungen sowie die städtebauliche Struktur des Umfeldes und der das Plangebiet umgebende Landschaftsraum ablesbar. Die gestrichelte Linie zeigt den Geltungsbereich des für das Plangebiet maßgeblichen Bebauungsplans Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“.





**Abbildung 4:** Luftbild mit Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“, genordet, ohne Maßstab, Quelle: open street map, Zusätzliche Beschriftung durch Planer, März 2023

### 3. Bestandssituation innerhalb des Plangebietes

Die im Wesentlichen brachliegende nördliche Fläche des Plangebietes befindet sich auf dem Gelände ehemaliger Kiesgruben. In der Erlaubnis des Landratsamts Groß-Gerau vom 13. Juli 1973 zur Aufgabe der Nutzung im Zuge der Betriebsschließung heißt es:

*„Nach erfolgter Ausbeute ist die Grube (Grundwasserteich) wieder mit grundwasserungefährlichem Bodenmaterial (z.B. U-Bahn-Aushub) geordnet aufzufüllen. Als letzte Schicht ist Mutterboden in einer Stärke von 0,50 m geländegleich aufzubringen.“*

Dieses Ziel wurde bereits um das Jahr 1990 erreicht, das Gelände wurde zunächst – wie auch ursprünglich vorher – wieder als landwirtschaftliche Fläche genutzt.



Der ehemals durch eine ackerbauliche Nutzung geprägte Bereich zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und dem östlichen Waldrand hat sich inzwischen in weiten Teilen zu einem Ruderalflur entwickelt. Je nach Zeitpunkt der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung sind im Änderungsgebiet verschiedene Ausprägungen vorzufinden, die sich auch im Grad der Verbuschung unterscheiden. Lediglich im südlichen Bereich ist noch eine Fläche als Acker bewirtschaftet, zum Teil wurde die landwirtschaftliche Nutzung erst jüngst aufgegeben. Entlang der von Ost nach West querenden verlängerten Dreieichstraße verläuft ein Feldrain mit Bäumen und Sträuchern sowie einer einseitigen Alleepflanzung.

#### **4. Entwicklung und derzeitiger Stand der Planung**

Die Entwicklung des Gewerbegebiets Mörfelden-Ost steht nach deren Angaben seit langem kontinuierlich im Fokus der Stadt. Hierzu wurde bereits am 10. September 2013 ein Aufstellungsbeschluss von der Stadtverordnetenversammlung für den Bebauungsplan Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost“ gefasst. Die geplante Fläche wurde am 21. Februar 2017 in einen Nord- und einen Südteil geteilt. Der Bebauungsplan zum Südteil ist zum Januar 2021 in Kraft getreten. Der nun als Anlass für den vorliegenden Antrag anstehende Bebauungsplan Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“ schreibt die bereits eingeleitete Entwicklung fort.

Für das Plangebiet besteht im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 in Teilen schon eine Ausweisung als „gewerbliche Fläche Zuwachs“. Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010) wurde zudem für die Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtteil Mörfelden, Gebiet: „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost“ bereits in einer 1. Änderung mit Beschluss vom 12. Oktober 2016 und Bekanntmachung vom 6. Februar 2017 geändert. Diese Flächen sind jedoch in ihrem Zuschnitt für die aktuellen bedarfsorientierten Anforderungen im Sinne eines Gewerbemixes mit Erschließung nicht nutzbar und müssen dementsprechend nach Osten und Süden erweitert werden. Ziel ist es nun, ortsansässigen als auch anderweitigen Gewerbebetrieben Flächen zur Entwicklung sowie An- und Umsiedlung anbieten zu können und einen neu gestalteten Ortsrand entstehen zu lassen.

Für die Planfläche des Bebauungsplan Nr. 54 und den sich in der Umsetzung befindlichen Bebauungsplan Nr. 44 (Südteil) wird derzeit eine neue, zusätzliche Straßenanbindung an die Bundesstraße B486 mit dem Straßenbaulastträger HessenMobil abgestimmt.

In der Mitte des vorliegenden Planvorhabens soll der im westlichen bestehenden Gewerbegebiet liegende Tränkweiher mit dem offenen Grünraum im Osten über eine Grünfläche inklusive einer öffentlichen Wegeverbindung für den Fußgänger- und Radverkehr an die freie Landschaft angebunden werden.

## **II. Regionalplanerische Festlegungen / bauleitplanerische Darstellungen**

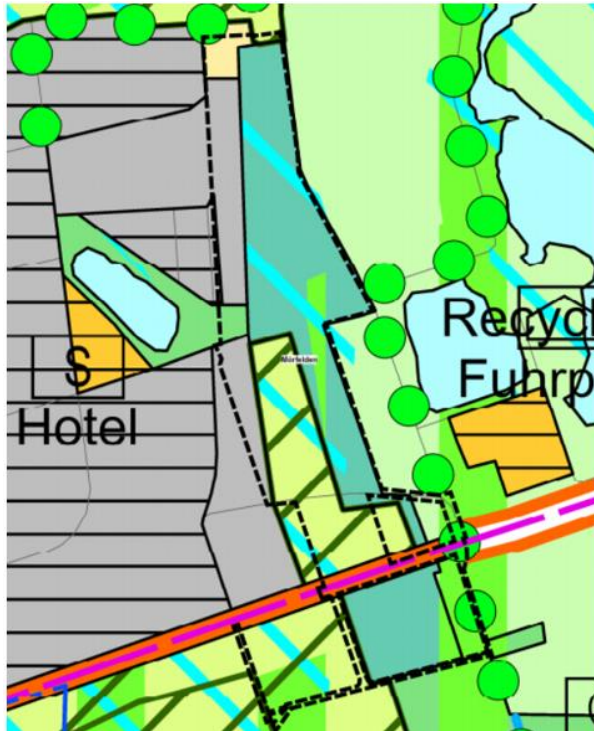
### **1. Vorranggebiete Regionaler Grünzug und für Natur und Landschaft**

Der für das Zielabweichungsverfahren relevante Änderungsbereich liegt am östlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes Mörfelden-Ost und der dort bereits ausgewiesenen „gewerblichen Baufläche, geplant“ (= Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung). Im Norden und im Osten grenzt das Plangebiet an „Waldflächen, Zuwachs“ (= Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft) respektive „Waldflächen, Bestand“ (= Vorranggebiet für Forstwirtschaft) sowie an eine „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung“. Die südliche Grenze bildet die B 486.

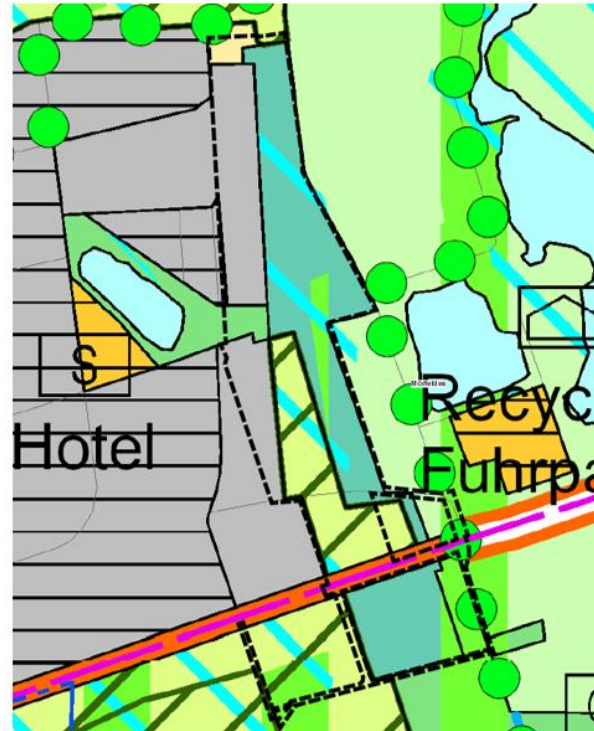
Der Änderungsbereich des vorliegenden Antrags zur Zielabweichung umfasst nur einen Teil des für die Planung maßgeblichen Bebauungsplans Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“. Die im Plangebiet bereits ausgewiesenen gewerblichen Zuwachsflächen sind nicht Teil des Zielabweichungsantrags.

Im Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 54 liegen unterschiedliche Grundlagen für die Bauleitplanung vor:

- Teilflächen, welche schon als „gewerbliche Fläche Zuwachs“ im maßgeblichen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010) verzeichnet sind und die daher einem Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung, entsprechen.
- Teilflächen, welche über die „1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtteil Mörfelden“ (2017) schon als „gewerbliche Fläche Zuwachs“ im Regionalen Flächennutzungsplan Planstand 31. Januar 2021 verzeichnet sind (rund 1,8 ha).
- Teilflächen, welche neu in Anspruch genommen werden sollen.



**Abbildung 5:** Darstellung im Regionalplan Süd Hessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010



**Abbildung 6:** Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 31. Dezember 2021 (§ 9 Abs. 6 HLPg)

Der für den vorliegenden Zielabweichungsantrag maßgebliche Änderungsbereich (siehe rot gestrichelt in der nachfolgenden Grafik) beinhaltet die Abweichung zum rechtsgültigen Regionalplan Süd Hessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (Hauptkarte 2010, Planstand Genehmigung 17. Oktober 2011). Die bereits durchgeführte Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans bleibt hier außer Acht.



**Abbildung 7:** Beabsichtigte Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplans mit Kennzeichnung des für die Abweichung relevanten Bereichs

Der Änderungsbereich (11.9 ha) beinhaltet folgende veränderte Flächeninanspruchnahme:

- rd. 9,8 ha für „gewerbliche Baufläche, geplant“
- rd. 2,0 ha für „Grünfläche (Parkanlage)“
- rd. 0,2 ha für eine neue „ökologisch bedeutsamen Fläche“

Folgende Darstellungen sind im Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010) im Sinne einer Zielabweichung teilweise überlagert betroffen:

- rund 3,1 ha Vorranggebiet Regionaler Grünzug
- rund 3,9 ha Vorranggebiet für Natur und Landschaft

Mit der südlich gelegenen neuen Anlieger- Erschließung (0,4 ha neu) und dem damit verbundenen Rückbau (rd. 0,3 ha Entfall) von vorhandenen Anlieger-Wegen ist von einer Fläche rd. kleiner als 0,1 ha auszugehen. Diese Flächen wurden nicht in den Änderungsbereich mit eingetragen, sind aber bei der Berechnung der Flächen für die Zielabweichung zum Vorranggebiet Regionaler Grünzug berücksichtigt.

## **2. Überschreitung des Tabellenwert**

Gemäß Ziel Z3.4.2-7 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 dürfen die in Tabelle 3 festgelegten Werte nicht überschritten werden. Für die Stadt Mörfelden-Waldorf ist ein Tabellenwert von 11ha festgelegt. Diesen Wert überschreitet die Antragstellerin mit der vorliegenden Planung, in welcher gewerbliche Bauflächen /Gewerbegebiete mit einer Größe von 9.8ha ausgewiesen werden, um 6,5ha überschritten. Von den 11ha hat die Stadt Mörfelden-Waldorf bislang neben einer gemischten Baufläche mit einer Größe von 1ha (→ Anrechnung von 0,5ha) Gewerbegebiete in einem Umfang rund 3,0ha (Gewerbefläche Kurhessenstraße/ nördlich des Tränkweihers) sowie 4,2 ha (Bebauungsplan Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Teil Süd“, mithin 7,7ha in Anspruch genommen. Zusammen mit der vorliegenden Ausweisung von Gewerbegebieten in einem Umfang von 9,8ha ergibt sich eine Überschreitung des Tabellenwerts von 6,5ha.

## **3. Logistikeignung**

Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan ist die Fläche, aufgrund ihrer besonders verkehrsgünstigen Lage, im Pool

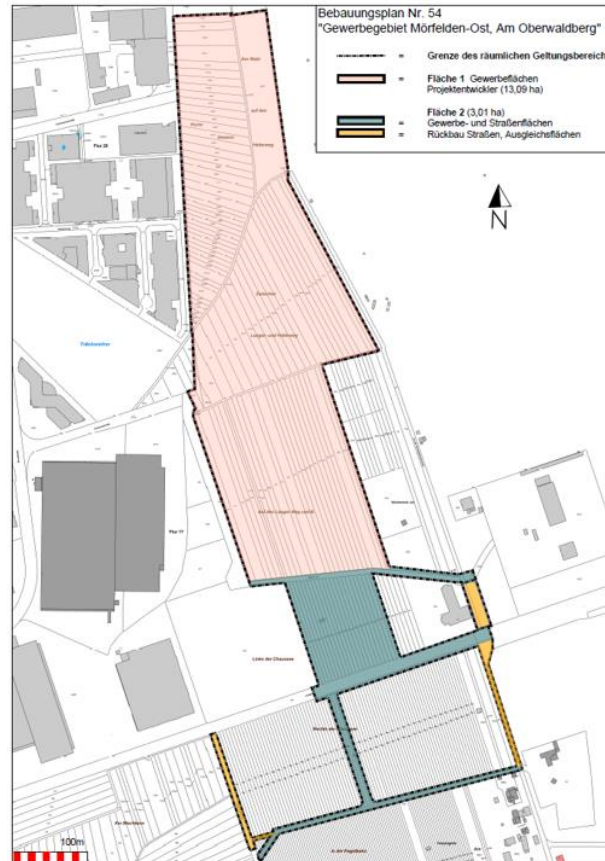
der Flächen enthalten, die als mögliches Vorranggebiet Industrie und Gewerbe mit der besonderen Zweckbestimmung Logistik identifiziert wurden. Aus Gründen der verkehrlichen Belastungen und Emissionen gerade in der Nacht konzentriert die Stadt sich in der Arrondierungsfläche nicht ausschließlich auf Logistiktutzungen. Vielmehr ist es erklärtes Ziel, dass auch kleinere und mittlere Unternehmen sich hier ansiedeln können, die von der Anbindung an die A5 gleichfalls profitieren. Da sich die Logistikeignung der Fläche derzeit noch nicht in einem in Aufstellung befindlichen Ziel darstellt, wird diese Information nur nachrichtlich in die Beschlussvorlage mit aufgenommen.

### **III. Beschreibung des Vorhabens**

#### **1. Bebauungsplan Nr. 54**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“ wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 19. Jul 2022 eingeleitet. Der Umgriff hierzu wurde wie in der nachstehenden Abbildung definiert: Der Erläuterungsplan zeigt den Geltungsbereich differenziert in Flächen 1 und 2 sowie den Flächen südlich der Bundesstraße B 486 zur Herstellung des neuen Straßenanschlusses nach Forderungen des Straßenbaulastträgers HessenMobil. Die vorhandenen Wege, die im gleichen Zuge für den motorisierten Individualverkehr zurückgebaut werden (Erhalt als Fuß-/und Radverkehrsverbindungen) sind gelb dargestellt.

Diese untergeordneten Erschließungsflächen werden im vorliegenden Zielabweichungsverfahren dargestellt. Sie tangieren kleine Flächen des Vorranggebiet Regionaler Grünzug, welche zwar nicht Teil des Änderungsbereichs sind, in der Flächenbilanz jedoch berücksichtigt wurden



**Abbildung 8: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“ (Quelle: Stadt Mörfelden-Walldorf, gemäß Anlage zum Aufstellungsbeschluss vom 19. Juli 2022)**

Grundsätzlich soll der Wiedernutzung bereits versiegelter oder anthropogen veränderter Flächen Vorrang vor der Neuinanspruchnahme von Flächen eingeräumt werden. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse wurden die Flächen im Bebauungsplan in Fläche 1 und Fläche 2 aufgeteilt (siehe oben Abbildung 8). Bei der Fläche 1 handelt es sich im Wesentlichen um eine ehemalige Kiesabbaufäche, die inzwischen verfüllt ist und die keine bestimmte Nutzung vorgesehen ist. Die Fläche 2, welche sich gleichfalls aktuell als Ackerbrache darstellt, stellt die eigentliche Gewerbegebietserweiterung dar.

## **2. Öffentliche Grünfläche, Ausgleichsflächen & Gestaltung des Ortsrandes**

In der Mitte des Plangebietes entsteht eine öffentlich nutzbare Grünfläche mit Anbindung des westlich liegenden Tränkweihers an die östliche freie Landschaft. An der nördlichen Grenze des Plangebietes werden Flächen für Landwirtschaft erhalten und eine neue ökologisch bedeutsame Flächennutzung eingeführt. Dort sowie östlich im Gebiet sollen ortsnahe die erforderlichen Ausgleichsflächen für Artenschutz und die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden. In der weiteren

Bauleitplanung werden die Eingriffs- und Ausgleichsberechnungen durchgeführt und entsprechende Flächengrößen und Maßnahmen präzisiert.

Im Rahmen der Bebauung des Plangebietes sieht die Stadt Mörfelden-Walldorf die Gestaltung eines eindeutigen Ortsrandes durch Aufforstungen sowie Anlage von Grün- und Freiflächen vor. Zum östlich liegenden Naturraum soll die Gewerbeentwicklung mit begrünten Fassaden und Baumreihen überleiten. Gleichzeitig wird dadurch die gewerbliche Entwicklung am östlichen Ortsrand des Gewerbegebietes Mörfelden-Ost abgeschlossen.

### **3. Nutzungskonzept**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 54 umfasst eine Fläche von rund 16 ha. Die Fläche 1 nimmt hiervon rund 13,0 ha in Anspruch, die Fläche 2 rund 3 ha. Der Standort Mörfelden-Walldorf weist mit seinen Bestandsnutzungen in den Gewerbegebieten bereits viele bestehende großflächige Logistikflächen auf und bildet damit im Bestand schon einen Schwerpunkt Logistik. Aus Gründen der verkehrlichen Belastungen und Emissionen gerade in der Nacht lehnt die Stadt die Ansiedlung weiterer Logistikunternehmen im Bereich des Plangebiets ab. Vielmehr ist sei es erklärtes Ziel, dass sich auch kleinere und mittlere Unternehmen ansiedeln können, die von der Anbindung an die Bundesautobahn BAB 5 nicht minder profitieren.

Für die Erweiterungsflächen in Fläche 1 ist daher ein Mix aus kleinteiligen Hallen mit Büroflächen in modularer Bauweise und größeren Hallen geplant. Auf den verfüllten Grundstücken der ehemaligen Auskiesung sollen Gewerbeflächen für kleinteilige Gewerbenutzungen und Hallen („Light-Industrial-Business Park“ mit beispielsweise 25 kleineren Hallen), im südlichen Bereich dagegen ein „Industrial Port“ mit vier größeren Hallen errichtet werden. Die Hallen sind in ihrer modularen Bauweise bedarfsgerecht zu unterschiedlichen Größen zusammenschalt- oder erweiterbar.

Somit können nach Angaben der Stadt Mörfelden-Waldorf unterschiedlichste Betriebe wie Handwerks- oder Produktions- und Kommissionierungsbetriebe aber auch Start-up- Unternehmen eine passende räumliche Lösung finden.

Primäre Zielgruppe für die Vermarktung sind kleine und mittelständische Unternehmen sowie Gewerbebetriebe mit einfacher und geringer Produktionstätigkeit, Lager und Logistik aus der Region und auch auf bereits am Standort Gewerbegebiet-Ost befindliche Betriebe. Hier soll ortsansässigen Unternehmern und Handwerkern die Möglichkeit der



Expansion gegeben werden. Gleichzeitig können Betriebe verlagert und somit die Innenstadt verkehrlich entlastet werden.

Im gesamten Plangebiet ist eine möglichst ressourcenschonende nachhaltige Entwicklung der neuen Flächen mit z. B. Dach-, Fassadenbegrünung, Photovoltaik- Anlagen, Bepflanzungen etc. vorgesehen.

#### **IV. Alternativenprüfung**

##### **1. Alternative Flächen im gewerblichen Bestand**

Im Rahmen der Voruntersuchung wurden nach Angaben der Antragstellerin zwei alternative Flächen im gewerblichen Bestand geprüft. Innerhalb des Gewerbegebiets Mörfelden-Ost sind zwei Flächen als Gewerbliche Baufläche, Zuwachs, im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 dargestellt. Die Fläche nördlich des Tränkweihers ist bereits vollständig entwickelt. Die südliche Fläche (direkt angrenzend an die Bundesstraße B 486) hat im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost“ (Teil Süd) im Januar 2021 rechtskräftig Baurecht erhalten. Die Flächen wurden bereits vermarktet, entsprechende Bauanträge zur Nutzung der Grundstücke laufen aktuell. Die Erschließung wird ebenfalls aktuell von der Stadt umgesetzt. Aus diesem Grund ist die Fläche nicht mehr verfügbar.

Im Bestand des Gewerbegebiets „Walldorf Nord“ wurde eine Fläche im Bebauungsplan N28 „Gewerbegebiet Walldorf-Nord – An der Brücke“ mit 2,7 ha als Alternative betrachtet. Diese Freifläche entsprach jedoch nicht dem geplanten Projektumfang. Zudem ist das Areal Beschränkungen unterworfen, die sich aus der Begrenzung des Verkehrs auf der Brücke auf 30t sowie erwartete Schallschutzbestimmungen durch einzelne Wohnbebauung im Gebiet ergeben. Außerdem ist auf dem Grundstück auf Teilen im Bebauungsplan eine CEF- Maßnahme (Eidechsenhabitat) festgesetzt. Vor diesem Hintergrund schied die Fläche aus Sicht der Antragstellerin als Alternativstandort für das Projekt aus. In der Zwischenzeit ist diese Fläche ebenfalls vermarktet und bebaut.

##### **2. Alternative Flächenbetrachtung in möglichen Zuwachsflächen**

Als mögliche gewerbliche Zuwachsflächen hatte die Stadt Mörfelden-Walldorf 2019 für die anstehende Neuauflistung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächen-

nutzungsplans drei Flächen untersucht. Mit Stadtverordnetenbeschluss vom 28. September 2021 nahm die Stadt Mörfelden-Walldorf Abstand von zwei der angedachten Gewerbegebietserweiterungen im Norden des Gewerbegebietes Mörfelden-Ost (rund 11 ha) und Westen (mit 6,63 ha). Die nördlich angrenzende Potentialfläche stellte beispielsweise im Vergleich zu der östlich des Gewerbegebietes vorbelasteten Ackerbrache eine aus landschaftsplanerischer Sicht hochwertigere und struktureichere Fläche dar.

Die westlich des Gewerbegebietes Mörfelden-Ost angrenzende Fläche hätte als mögliche Zuwachsfläche nur unzureichend die an das Entwicklungsgebiet gestellten Anforderungen erfüllt, da sie über die hoch frequentierte Industriestraße nur schwierig zu erschließen gewesen wäre. Gleichzeitig hätten die dortigen Hochspannungsleitungen und besonders das Heranrücken der Gewerbefläche an das Wohngebiet zu einer sehr eingeschränkten Gewerbenutzung und ggf. städtebaulich nicht vertretbaren Lärmschutzmaßnahmen geführt.

Die Erweiterungsfläche, welche diesem Antrag zugrunde liegt, bietet mit seiner größeren Grundstückstiefe das Potential das Planungskonzept des benötigten Gewerbemixes umzusetzen.

## **V. Begründung der Planung**

### **1. Standortgunst**

Die Antragstellerin führt hierzu aus, dass die beabsichtigte gewerbliche Neuausweisung im räumlichen Zusammenhang mit dem vorhandenen Gewerbegebiet stehe und im Wesentlichen eine vorbelastete Fläche (aufgefüllte Kiesabbaufäche) betreffe.

Alternative Gewerbeflächen stünden innerhalb des Stadtgebietes von Mörfelden-Walldorf nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung. Die mögliche Gewerbeflächenentwicklung innerhalb des Stadtgebietes von Mörfelden-Walldorf in den Gewerbegebieten Walldorf-Nord, Gewerbegebiet Mörfelden-Süd und Gewerbegebiet Mörfelden-Ost sei abgeschlossen. Hier gebe es keine ausreichend großen Flächenangebote mehr im Bestand. Somit seien bis auf die Erweiterung des Gewerbegebietes Mörfelden-Ost keine anderen geeigneten Innenentwicklungspotenziale vorhanden.

Der Trend zur Urbanisierung wirke sich in wachsendem Maße auch auf die Immobilienmärkte der Städte und Stadtregionen aus. Der Druck auf die innerhalb der Metropolregion zur Verfügung stehenden Ressourcen nehme zu und verstärke die Tendenz zur Herausbildung von stadtkompatiblen, urbanen Gewerbe. Die Stadt Mörfelden-Walldorf als Teil der Metropolregion RheinMain habe einen erheblichen Standortvorteil mit ihrer Lage in unmittelbarer Nähe zum Verkehrsknotenpunkt BAB 5 und BAB 3 sowie dem Frankfurter Flughafen. Um diesen Vorteil der Stadt zu erhalten, zu stärken und auszunutzen, müssten neue Perspektiven für den Standort geschaffen werden, die sich durch ein qualitativ wie quantitativ ausreichendes Angebot an verfügbaren Gewerbeflächen auszeichneten.

## **2. Wiedernutzbarmachung von Flächen**

Das Plangebiet sei durch den erfolgten Kiesabbau mit anschließender Wiederverfüllung anthropogen vorbelastet. Die Bodenverfüllung bringe für eine generelle Wiedernutzbarmachung starke Einschränkungen mit sich. Diese würde auch anhand der Einstufung der Bodenqualität bei der Informationsabfrage Bodenviewer Hessen (<http://bodenviewer.hessen.de>) deutlich, wo nach einer Bodenfunktionsbewertung das Objekt als „**sehr gering**“ eingestuft werde. Im Einzelnen wird das Ertragspotenzial mit „gering“ und die Feldkapazität sowie das Nitratrückhaltevermögen mit „sehr gering“ deklariert.

## **3. Überschreitung des Tabellenwertes gerechtfertigt**

Der Planungshorizont 2020, der der Zuweisung bestimmter Tabellenwerte zugrunde liegt, sei bereits überschritten. Verzögerungen im Prozess der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans könnten nicht zulasten der Kommunen gehen.

## **4. Ausgleich für den Regionalen Grünzug**

Eine entsprechende Ausgleichsfläche von ca. 3,1 ha könne nordöstlich der aktuellen Fläche auf dem Oberwaldberg, also auf der zu erhaltenden Flächennutzung „Wald“ in direkter Nähe zur aktuellen Fläche umgesetzt werden. Die Ausgleichsfläche stehe im Verbund mit weiteren Flächen des Vorranggebietes Regionaler Grünzug. Gemäß dem

rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 44 sei die Ausgleichsfläche auf Ebene der Bauleitplanung bereits als „Fläche für Schutz und Pflege von Boden, Natur und Landschaft“ ausgewiesen.

Gemäß Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt bestehe die Möglichkeit der Kompensation für den Eingriff in den Regionalen Grünzug am Oberwaldberg. Es werde der nördliche Teil des Berges als Kompensationsfläche vorgeschlagen.

Eine maßgebliche Beeinträchtigung der Funktion des Regionalen Grünzuges durch das Plangebiet könne ausgeschlossen werden, da der entfallende Streifen aufgrund seiner geringen Breite zu vernachlässigen sei und eine offene Grünzugverbindung über die Waldbestandsfläche (benachbarte rekultivierte Deponie im Waldverband) bestehe und erhalten bleibe.

Im Plangebiet werden eine Durchgrünung, eine Grünverbindung zum Außenbereich, Dachbegrünung und – soweit erforderlich – weitere klimarelevante Maßnahmen festgesetzt.

## **5. Vorranggebiet Natur und Landschaft**

Durch die Planung wird in einem Umfang von rd. 3,9 ha in das Vorranggebiet für Natur und Landschaft eingegriffen und durch eine Gewerbefläche ersetzt. Hierzu führt die Antragstellerin folgendes aus: Hintergrund für die Festlegung des Vorranggebiets für Natur und Landschaft sei seine Zuordnung zum Landschaftsraum Nr. 21 „Untermainebene mit Mönchbruch und Flughafen“.

Da das gesamte Plangebiet (Fläche 1 und 2) hauptsächlich aus Ackerbrache bestehe, sei eine ökologisch bedeutsame Flächennutzung nicht erkennbar respektive in den betroffenen Flächenanteilen nicht maßgeblich. In der Fläche 1 lägen keine naturschutzfachlich bedeutsamen Biotop, naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder sonstige Flächen mit naturschutzrechtlicher Bindung. Die Erweiterung der Gewerbefläche berühre kein Schutzgebiet. Die fachgutachterliche Stellungnahme (PGNU 2021) habe ergeben, dass den geplanten Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

Der Umgang mit dem Biotop-Nr. 6017B0695 „Tümpel östlich Mörfelden“ (Erfassung 1997) in der Fläche 2 sei im weiteren Bauleitplanverfahren zu lösen: Sollten Amphibien nachgewiesen werden, sei der Tümpel nach Möglichkeit als Laichgewässer zu erhalten. Andernfalls wäre ein Ersatzgewässer im näheren Umfeld anzulegen.

Im künftigen Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 54 werden weitere Untersuchungen zur Vermeidung, zum Artenschutz, zum naturschutzrechtlichen Ausgleich, etc. erarbeitet und Festsetzungen zum Ausgleich sowie zu ökologisch bedeutsame Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen. Diese erfolgen soweit wie möglich im Plangebiet selbst.

## **C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden**

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

### **I. Regierungspräsidium Darmstadt**

#### **1. Dezernat III 31.1 Regionalplanung**

##### **a) Natur und Landschaft / Regionaler Grünzug**

Aus regionalplanerischer Sicht bestünden keine Bedenken gegen die Abweichung von Ziel Z4.5-3, es wird auf die Stellungnahme der oberen Naturschutzbehörde verwiesen. Der von der Kommune vorgeschlagene Bereich zum Ausgleich des Regionalen Grünzuges sei dafür geeignet und werde im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans entsprechend neu festgelegt.

##### **b) Klima und Gewässerschutz**

Auch hier bestünden keine regionalplanerischen Bedenken. Es wird empfohlen, im Rahmen der Bauleitplanung – wie geplant – klimarelevante Festsetzungen, wie beispielsweise extensive Dachbegrünung, Niederschlagswasserversickerung/-nutzungen und Fassadenbegrünungen zu treffen.

#### **2. Obere Naturschutzbehörde, Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)**

Seitens der oberen Naturschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das geplante Vorhaben. Es handele sich überwiegend um Ackerflächen. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder gesetzlich geschützte Lebensräume würden – wie von der Antragstellerin zutreffend dargestellt – nicht berührt. Das Ergebnis der FFH-Prognose, wonach keine erheblichen Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des in ca. 500 m Entfernung liegenden FFH-Gebiets 6017-307 „Sandtrockenrasen zwischen Mörfelden und Walldorf“ zu erwarten sind, sei nachvollziehbar.

Die Wertigkeit der Fläche liege im Offenland, wobei besonders die nördliche Ackerfläche Bedeutung für gefährdete Feldvögel besitze, z.B. für Rebhuhn und Wachtel. Aus der Artenschutzprüfung (zuletzt aktualisiert Dezember 2021) gehe hervor, dass dem Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen, die nicht auf der Ebene der Bauleitplanung durch Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen lösbar wären (z.B. Ersatzlebensräume für Rebhuhn und Wachtel als CEF-Maßnahme).

## **II. Industrie- und Handelskammer Darmstadt/Rhein-Main-Neckar**

Die Industrie- und Handelskammer Darmstadt unterstützt den Abweichungsantrag der Stadt Mörfelden-Walldorf. Südhessen sei eine wirtschaftsstarke und attraktive Region. Damit dies so bleibe, seien ansässige und ansiedlungswillige Unternehmen auf attraktive und zukunftsfähige Gewerbeflächen angewiesen. Die Lage am Gewerbeflächenmarkt sei als angespannt zu bewerten. In ihrem Kammerbezirk verzeichne die Industrie- und Handelskammer Darmstadt einen massiven Mangel an gewerblichen Bauflächen. Das in Rede stehende Plangebiet erfülle indessen wichtige Attribute, die ein attraktives Gewerbegebiet erfüllen sollte. In erster Linie seien die gute verkehrliche Anbindung sowie der Abstand zu sensibler Wohnnutzung zu nennen. Zu begrüßen sei außerdem der kommunale Planungswille, das Gebiet in verschiedenen große Parzellierungen aufzuteilen und auch Logistik zuzulassen. So biete das Gebiet sowohl für Klein- als auch für Mittelständische Betriebe passende Grundstücksgrößen. Die Planung stelle eine sinnvolle Arrondierung bestehender Gewerbeflächen dar.

## **III. Regionalverband FrankfurtRheinMain**

Zu der Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken. Es handele sich hierbei überwiegend um verfüllte ehemalige Kiesabbauflächen, die im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 zum Aufbau eines Biotopverbundes und als Aufforstungsflächen vorgesehen seien. Bereits im Kommunengespräch zur Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans beim Regionalverband FrankfurtRheinMain im Mai 2019 sei die Erweiterung des Gewerbegebietes thematisiert worden. Nach einer ersten Einschätzung, sei der Erweiterung in dem bereits in Planung befindlichen Osten des Gewerbegebietes auf vorbelasteten Flächen der Vorzug gegenüber anderweitigen Alternativen zu geben.



#### IV. Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau

Der Stellungnahme des Landkreises Groß-Gerau liegen die Einschätzungen der Fachbereiche/Fachdienste Regionalentwicklung und Mobilität, Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserbehörde, Gefahrenabwehr, Immissionsschutz, Bauaufsicht und Wirtschaftsförderung zugrunde.

Aus Sicht des Fachdienstes Regionalentwicklung und Mobilität sollten Ausgleichsmaßnahmen für Tierarten, die durch den Eingriff ihren Lebensraum verlieren, zwingend umgesetzt werden. Hinsichtlich der Bereiche Radverkehr und Straßenverkehr bestehen keine Anmerkungen.

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde bestehen folgende Anmerkungen: Vor dem Hintergrund des stetig wachsenden Flächendrucks, vor allem im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, des Ziels von einer Flächenversiegelung von 30 ha/Tag bezogen auf die gesamte Bundesrepublik bis zum Jahr 2030 und vor dem Hintergrund der Leerstände in bereits bestehenden Gebieten im Kreis Groß-Gerau, sieht die Untere Naturschutzbehörde die Zulassung der beantragten Abweichung kritisch. Es sollte zunächst geprüft werden, ob die Ansiedlung von neuen Firmen bzw. das Ausweisen von neuen Firmengeländen auch auf bereits bestehenden Flächen in der Region umsetzbar sei. Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung von leerstehenden Gebäuden bzw. Grundstücken innerhalb von bereits ausgewiesenen Gewerbegebieten der Neuausweisung von weiteren Flächen für Gewerbe vorzuziehen sei.

Weiterhin wird die Auffassung vertreten, dass die als Vorranggebiet Regionaler Grünzug und Vorranggebiet für Natur und Landschaft ausgewiesenen Flächen im Regionalplan flächengleich auszugleichen seien.

Die **Untere Wasserbehörde** hat folgende Anmerkungen:

In den Antragsunterlagen würden die Aspekte Wasser und Lokalklima generell wenig berücksichtigt. Im bestehenden westlich liegenden Gewerbegebiet Mörfelden-Ost werde Niederschlagswasser über ein Trennsystem gesammelt und dem Tränkweiher (offenes Gewässer mit Grundwasseranschluss) bzw. dem Wurzelbach zugeleitet. Die bisher als Brache anstehende, anthropogen veränderte Fläche von ca. 12 ha solle laut Antragsunterlagen zu ca. 80% (geschätzt) bebaut und versiegelt werden. Auf der zu versiegelnden Fläche fielen im Jahr ca. 100.000 m<sup>3</sup> Niederschlagswasser an, die bislang versickern und/o-der verdunsten.

Der Niederschlag trage somit beträchtlich zur Grundwasserneubildung in den nahe liegenden Trinkwasserschutzgebieten (WW Walldorf, WW Gerauer Land) bei. Des Weiteren wirke die offene, verdunstungsfähige Fläche dämpfend bezüglich Temperaturextremen. Die geplante Gebietsentwicklung könne potentiell eine Verschlechterung der Wasserbilanz und des lokalen Mikroklimas mit sich bringen.

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets sei daher so zu gestalten, dass die o.a. Wirkungen (Grundwasserneubildung und Klimaeinfluss) weitestgehend erhalten bleiben. Dies umfasse:

- Niederschlagswasserabfluss flächig minimieren (Gründächer errichten),
- abfließendes Niederschlagswasser örtlich nach Verunreinigungsstufen trennen (Dachflächen, nicht befahrene Wege, Straßen, LKW-Plätze),
- Niederschlagswasser möglichst vor Ort versickern (ggf. nach entsprechender Vorbehandlung); hierzu sind ausreichend große Flächen bereitzustellen,
- Niederschlagswasser möglichst vor Ort nutzen (Bewässerung, Brauchwasser); hierzu sind ausreichend große Speichervolumina (Teiche, Zisternen, Baumrigolen) bereitzustellen.

Die Strukturen für die Versickerung seien in die öffentlich nutzbaren Grünflächen einzubinden. Die Versickerung sei nach § 8 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erlaubnispflichtig.

Der Fachdienst Wirtschaftsförderung hat folgende Anmerkungen: Die Wirtschaftsförderung des Kreises Groß-Gerau befürwortet die Erweiterung des Gewerbegebietes Mörfelden-Ost. Bereits 2019 habe das Gewerbeflächen-Monitoring des Kreises gezeigt, dass es insgesamt einen Mangel an freien Gewerbeflächen im Kreis Groß-Gerau gebe, und dass die wenigen vorhanden Gewerbebrachen nur geringes Entwicklungspotential böten. Seitdem habe sich der Gewerbeflächenmangel im Kreis Groß-Gerau nochmals verschärft. Standortanfragen von Investoren und Unternehmen sowie Erweiterungswünsche des Bestandgewerbes könnten nur in wenigen Fällen bedient werden. Auch in Mörfelden-Walldorf befänden sich aktuell weder weitere Planungsflächen noch Innenentwicklungspotenziale für Gewerbe. Ebenso seien keine größeren Gewerbebrachen bekannt.

Das Gewerbegebiet Mörfelden-Ost sei mit ca. 80 Hektar nach dem Opelwerk in Rüsselsheim das zweitgrößte Gewerbegebiet im Kreis Groß-Gerau. Hier befänden sich zahlreiche Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen. Aufgrund der hervorragenden Lage in der Metropolregion und der verkehrlichen Erschließung über die nahegelegenen Autobahnen sei die Nachfrage nach Gewerbeflächen an diesem Standort sehr hoch und die Wirtschaftsförderung des Kreises bewertet die Ausweitung des Gebietes als bedarfsgerecht.

Die geplante Nutzungsmischung mit Flächen für kleine und mittelständische Unternehmen aus der Region, Start-Up Unternehmen etc. mit Gewerbepark im Norden für kleinteilige Gewerbeeinheiten inklusive Büroeinheiten sowie größere Flächenzuschnitte für den Bereich Produktion sei zu begrüßen, da sie sich mit den Bedarfen der eingehenden Standortanfragen deckt.

Die beschriebenen Planungsziele, wie die Festsetzungen zu ressourcenschonender, nachhaltiger Bebauung, Verbindung und Ausbau der Fuß- und Radwege, Einrichtungen zur Ladeinfrastruktur für Elektromobilität, Dachbegrünung, PV-Anlagen auf den Dächern, Fassadenbegrünung, klimarelevante bauliche Maßnahmen wie Nutzung regenerativer Energien, Prüfung eines Anschlusszwangs an eventuelles Nahwärmenetz etc., werden von der Wirtschaftsförderung des Kreises als Teil einer nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung unterstützt. Der angedachte Ausschluss ungewünschter gewerblicher Entwicklungen sei im Sinne einer Ansiedlungssteuerung und eines aktiven Gebietsmanagements ebenfalls zu begrüßen.

## **V. Weitere Beteiligte**

Die am Verfahren beteiligte Kommune Langen, HessenMobil, die Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht, Dezernat IV/DA 41.2-Oberflächengewässer –sowie I 18 – Kampfmittelräumdienst – haben keine Bedenken geäußert oder keine Stellungnahme abgegeben.

## **D. Rechtliche Würdigung**

### **I. Erforderlichkeit der Abweichung**

#### **1. Verstoß gegen Ziel Z3.4-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 – Vorranggebiet Regionaler Grünzug**

Mit der beabsichtigten Umsetzung der Erweiterung des Gewerbegebietes Ost wird von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 abgewichen. Betroffen ist ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug. Die Planung verstößt daher gegen Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet.

*„Die Funktion der Regionalen Grünzüge darf durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushaltes oder der Freiraumerholung bzw. der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im Vorranggebiet Regionaler Grünzug hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.“*

Für die Zulassung von Abweichungen regelt Ziel Z4.3-3 darüber hinaus:

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

#### **2. Verstoß gegen Ziel Z4.5-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans – Vorranggebiet für Natur und Landschaft**

Zudem widerspricht die Inanspruchnahme der Fläche für gewerbliche Nutzungen dem Ziel Z4.5-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

*„In den Vorranggebieten für Natur und Landschaft haben die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundsystems dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die mit diesen Zielen in Einklang stehen, sind zulässig.“*

### **3. Ziel Z3.4.2-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans – Vorranggebiete Industrie und Gewerbe**

Darüber hinaus widerspricht die Planung – formal – dem Ziel Z3.4.2-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

*„Die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten hat innerhalb der in der Karte dargestellten „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung“ stattzufinden.“*

Allerdings kommt diesem Zielverstoß keine eigenständige Bedeutung zu. Maßgeblich ist, dass ein Raum in Anspruch genommen wird, der nach den getroffenen Festlegungen dem Regionalen Grünzug sowie einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft zugewiesen ist. Wenn und soweit – wie vorliegend – die Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung von diesen Zielen vorliegen und die Zulassung der Abweichung zweckmäßig ist, sind eigenständige Gründe, die Planung eines Gewerbegebiets außerhalb eines festgelegten Vorranggebiets Industrie und Gewerbe nicht zuzulassen.

### **4. Verstoß gegen Z3.4.2-7 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 – Überschreitung der Tabellenwerte**

Die Stadt Mörfelden-Waldorf wird nach Inkrafttreten der vorliegenden Planung Mischgebiete in einem Umfang von 1ha sowie Gewerbegebiete in einem Umfang von 18ha in Bebauungsplänen festgesetzt haben. Da das Mischgebiet im Rahmen des Ziels Z3.4.2-7 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nur zur Hälfte auf den Tabellenwert angerechnet wird, überschreitet die Antragstellerin den Tabellenwert um 6,5ha. Das vorgenannte Ziel hat folgenden Wortlaut:

*„Bei der Inanspruchnahme von Flächen für die gewerbliche Nutzung dürfen die den Städten und Gemeinden einschließlich der Reserven in Bebauungsplänen zur Verfügung stehenden Flächen (s. Tabelle 3) nicht überschritten werden.“*

*Die in Tabelle 3 angegebenen Werte im Bereich des RegFNP beinhalten die kartenmäßig dargestellten gewerblichen Bauflächen zu 100% und die gemischten Bauflächen zu 50%.*“

## **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/Regionaler Flächennutzungsplan 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 Festlegung eines Vorranggebiets Regionaler Grünzug sowie eines Vorranggebiets für Natur und Landschaft basiert vorliegend in erster Linie auf der – tatsächlich nicht eingetretenen – Erwartung, dass sich der Bereich des ausgekiesten und anschließend wiederverfüllten Bereichs aus naturschutzfachlicher Sicht weit positiver entwickeln würde. Dies bestätigt die Bewertung der oberen Naturschutzbehörde (siehe oben, C.I.2, Seite 23). Da die Festlegung von Vorranggebieten für Natur und Landschaft maßgeblich von der naturschutzfachlichen Bewertung eines Raums abhängt, sind keine Gründe ersichtlich, die einer Festlegung eines Vorranggebiets Industrie und Gewerbe im Rahmen einer Änderung oder Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans entgegenstünden. Auch die Bedeutung des Raums als Element der Freiraumsteuerung ist vorliegend begrenzt.

## **2. Grundzüge der Planung nicht berührt**

Die Zulassung der beantragten Abweichung berührt auch nicht die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG. Ob eine Abweichung die Grundzüge berührt oder von geringem Gewicht ist, beurteilt sich nach dem im Plan ausgedrückten planerischen Wollen. In Bezug auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass das „Grundgerüst“, also das dem Plan zugrundeliegende Planungskonzept, in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichung muss also – soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch das planerische Wollen gedeckt sein. Mit anderen Worten müsste die Abweichung im Rahmen dessen liegen, was der Plangeber bei Kenntnis des Grundes der Abweichung gewollt hat oder gewollt hätte.

Es kann vorliegend dahinstehen, ob – wofür einiges spricht – ein Grundzug der Planung darin zu sehen ist, dass Vorranggebiete für Natur und Landschaft stets dann ausgewiesen wurden, wenn ein Raum durch eine naturschutzrechtliche Kategorie (Naturschutzgebiet, Natura 2000- Gebiet, ...) einem besonderen Schutz unterliegt. Denn in Ermangelung einer entsprechenden Unterschutzstellung des Gebiets der Erweiterung des Gewerbegebiets Mörfelden-Ost wäre ein entsprechender Grundzug vorliegend jedenfalls nicht im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG berührt.

Die Festlegung von Vorranggebieten Regionaler Grünzug erfolgte stets im Rahmen einer Einzelfallabwägung zwischen dem Freiraumschutz einerseits und entgegenstehenden (insbesondere kommunaler) Nutzungsvorstellungen, sodass bereits deshalb ausgeschlossen ist, dass die durch Abweichung von diesem Ziel ein Grundzug der Planung berührt ist.

## **3. Ausübung planerischen Ermessens**

Die Stadt Mörfelden-Walldorf hat schlüssig dargelegt, dass die Zielabweichung zweckmäßig und somit zulässig ist. Mit der Planung leistet die Stadt Mörfelden-Waldorf einen wertvollen Beitrag zur Schaffung dringend benötigter Gewerbeflächen. Das von der Stadt projektierte Gewerbegebiet stellt eine moderne und nachhaltige Entwicklung eines bereits anthropogen vorgeprägten Bereichs dar.



Das Angebot unterschiedlicher Grundstücks- und Hallengrößen, deren flexible Gestaltung durch die vorgesehene Modulbauweise, die hervorragende Anbindung an das (über-)regionale Straßennetz, sowie die Einbeziehung zeitgemäßer Mittel des Städtebaus (Fassaden- und Dachbegrünung, Nutzung der Solarenergie, Ausbau und Verbesserung der Rad- und Fußverkehrsanbindung mit Anschluss an den an das Gebiet anschließenden Freiraum, ...) sprechen ebenfalls für sich und werden auch vom Regionalverband FrankfurtRheinMain, der Industrie- und Handelskammer Darmstadt Rhein/Main-Neckar sowie der Wirtschaftsförderung des Landkreises Groß-Gerau positiv hervorgehoben. Weder von Seiten der oberen Naturschutzbehörde noch von Seiten der für den Freiraum zuständigen oberen Landesplanungsbehörde werden Bedenken gegen die Erweiterung des Gewerbegebiets Mörfelden-Ost vorgebracht. Hervorzuheben ist zudem, dass der betroffene Raum für eine landwirtschaftliche Nutzung kaum Bedeutung hat, was die zahlreichen brachliegenden Flächen im Plangebiet belegen. Nach den Antragsunterlagen, die Bestandteil der vorliegenden Entscheidung sind, wird die Stadt Mörfelden-Waldorf den von der unteren Naturschutzbehörde vorgebrachten Bedenken – insbesondere hinsichtlich einer Verminderung der Grundwasserneubildung – im weiteren Bauleitplanverfahren Rechnung tragen. Dass es maßgebliche Leerstände in der Region gibt, wird weder von der Industrie- und Handelskammer, noch vom Regionalverband FrankfurtRheinMain bestätigt. Im Gegenteil wird von beiden Trägern öffentlicher Belange ein Mangel an geeigneten Gewerbeflächen beklagt. Die Stadt hat zudem plausibel und nachvollziehbar dargelegt, dass alternative Entwicklungsmöglichkeiten, die mit geringeren Betroffenheiten von Zielen der Raumordnung verbunden wären, nicht gegeben sind.

Die Voraussetzungen des Ziels Z4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Zulassung einer Abweichung liegen ebenfalls vor. Der in Anspruch genommene Regionale Grünzug wird – abgestimmt mit dem Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung – in gleicher Größe und Qualität durch Festlegung des in Teil F. dargestellten Bereichs im neu aufzustellenden Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan kompensiert. Jedenfalls in der von der Stadt Mörfelden-Waldorf geplanten Form dient die Erweiterung des Gewerbegebiets Mörfelden-Ost auch dem öffentlichen Wohl: dringend benötigte Gewerbeflächen, gerade auch in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Frankfurt Main, werden in verkehrlich hervorragend erschlossener Lage in einem bereits anthropogen geprägten Raum geschaffen.

**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 im Juni 2023

**RPDA - Dez. III 31.2-93d 52.07/2-2023**

Markus Langsdorf

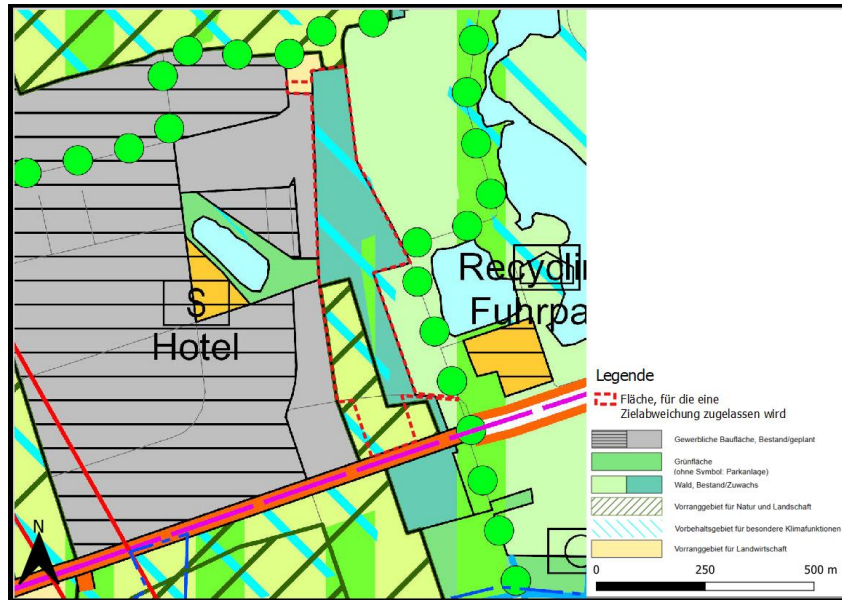
Tel.: 5693

Barbara Heß

Tel.: 8930

**F. Raum, für den die Abweichung zugelassen wird sowie Kompensation des Regionalen Grünzugs**

**I. Raum, für den die Abweichung zugelassen wird**



**II. Raum für die Kompensation des Regionalen Grünzugs**



**Abbildung 9: Raum, in welchem die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs kompensiert wird**