



## BEKANNTMACHUNG

### 7. Sitzung der Regionalversammlung Südhessen

am 16. Dezember 2022, 14:00 Uhr  
Rathaus Römer, Stadtverordnetensitzungssaal,  
Römerberg 23, 60311 Frankfurt am Main

### Tagesordnung

#### TO I

1. Begrüßung und Genehmigung des Protokolls der 6. Sitzung vom 21. Oktober 2022
2. Monitoringbericht TPEE  
**Drs. Nr. X / 67**
3. Antrag der Gemeinde Schaaflheim auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG sowie von den Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Ortsteil Mosbach  
**Drs. Nr. X / 58.1**
4. Antrag der Stadt Griesheim auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 8 Abs. 2 HLPG im Bereich der Bebauungspläne „Griesheimer Anger“ und „Sondergebiet TU“  
**Drs. Nr. X / 63.1**
5. Antrag der Stadt Hattersheim am Main von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG im Bereich des Bebauungsplans Nr. N 100.1 „Vordere Voltastraße, 1. Änderung“  
**Drs. Nr. X / 66.1**
6. Anfragen

#### TO II

7. Bericht zu den Möglichkeiten und Grenzen der regionalplanerischen Steuerung von Rechenzentren - **Drs. Nr. X / 29.2**
8. Antrag der Stadt Steinau an der Straße auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 8 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) für den Planbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Ulmbach" im Stadtteil Ulmbach  
Ergänzende Unterlagen zur Einleitung des Abweichungsverfahrens  
Drs. Nr. X / 57 vom 11. August 2022 - **Drs. Nr. X / 57.1**

9. Antrag der Stadt Griesheim auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 8 Abs. 2 HLPG im Bereich der Bebauungspläne „Griesheimer Anger“ und „Sondergebiet TU“ - EINLEITUNG  
**Drs. Nr. X / 63**
10. Antrag der Stadt Hattersheim am Main von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG im Bereich des Bebauungsplans Nr. N 100.1 „Vordere Voltastraße, 1. Änderung“ –  
EINLEITUNG - **Drs. Nr. X / 66**

Darmstadt, 25. November 2022



Darmstadt, den 19. Dezember 2022

## Ergebnisprotokoll

der 7. Sitzung der Regionalversammlung Südhessen am 16. Dezember 2022

### Tagungsort:

Rathaus Römer  
Stadtverordnetensitzungssaal  
Römerberg 23  
60311 Frankfurt am Main

**Beginn: 14:02 Uhr**

**Ende: 14:19 Uhr**

### Vorsitz:

Kraft, Uwe (CDU)

### Mitglieder:

Dr. Achilles, Albrecht (FDP)

Arnold, Sonja (DIE GRÜNEN)

Banzer, Jürgen (CDU)

Barth, Elke (SPD)

Bauer, Dennis (LINKE)

vertritt Frau Dipl.-Ing. Martina Hübscher Paul  
(LINKE)

Bonk, Steffen (CDU)

Dipl.-Volkswirt Böttcher, Klaus (DIE GRÜNEN)

Burghardt, Horst (DIE GRÜNEN)

Buschmann, Harald (CDU)

Diefenbach, Volker (SPD)

Diers, Christian (FDP)

Drescher, Christoph (DIE GRÜNEN)

Engelhardt, Christian (CDU)

Erinc-Ciftci, Gizem (LINKE)

Fiedler, Josef (SPD)  
Fink, Christof (DIE GRÜNEN)  
Forßbohm, Brigitte (LINKE)  
Dr. Gehrke, Wolfgang (CDU)  
Gerfelder, Kai (SPD)  
Göllner, Michael (SPD)  
Graf, Matthias (CDU)  
Greguric, Ivan (DIE GRÜNEN)  
Gritsch, Karlheinz (CDU)  
Habermann, Harald (SPD)  
Dr. h.c. Hahn, Jörg-Uwe (FDP)  
Heger, Johannes (CDU)  
Herbert, Gerhard (SPD)  
Horn, Thomas (CDU)  
Hörst, Christopher (FDP)  
Dipl.-Betriebswirt Isikli, Ayhan (FDP)                      vertritt Herr Peter Engemann (FDP)  
Jackson, Alexander (CDU)                                      vertritt Herr Gregor Sommer (CDU)  
Jäger, Claudia (CDU)  
Jansen, Margrit (SPD)  
Kandziorowsky, Thomas  
Karakaya, Murat (SPD)  
Kasseckert, Heiko (CDU)  
Knoke, Joachim (SPD)  
Köhler, Lutz (CDU)  
Kötter, Rouven (SPD)  
Kretschmann, Marcus (CDU)  
Kummer, Gerald (SPD)  
Kündiger, Albrecht (DIE GRÜNEN)  
Dipl.-Kff. Küpper, Konstanze (DIE GRÜNEN)  
Lucas, Joachim (SPD)  
Dipl.- Sozialarbeiter Mair, Jörg (SPD)  
Maritzen, Ronny (DIE GRÜNEN)  
Dr. Naas, Stefan (FDP)  
Podstatny, Roger (SPD)



**Fraktionsgeschäftsführer:**

/

**Obere Landesplanungsbehörde:**

Lindscheid, Brigitte (Regierungspräsidentin)

Dr. Fuhrmann, Stefan (Regierungsvizepräsident)

Dr. Beck, Helmuth

Bleher, Daniel

Güss, Ulrike

Hennig, Udo

Mahler, Sabine

Martin, Guido

**Gäste:**

/

**Schriftführerin:**

Schneider, Lukas

## Tagesordnung:

1. Begrüßung und Genehmigung des Protokolls der 6. Sitzung vom 21. Oktober 2022

### TO II

5. Antrag der Stadt Hattersheim am Main auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG im Bereich des Bebauungsplans Nr. N 100.1 „Vordere Voltastraße, 1. Änderung“  
**Drs. Nr. X / 66.1**
6. Bericht zu den Möglichkeiten und Grenzen der regionalplanerischen Steuerung von Rechenzentren  
**Drs. Nr. X / 29.2**
7. Antrag der Stadt Steinau an der Straße auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 8 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) für den Planbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Ulmbach" im Stadtteil Ulmbach

Ergänzende Unterlagen zur Einleitung des Abweichungsverfahrens

Drs. Nr. X / 57 vom 11. August 2022

**Drs. Nr. X / 57.1**

8. Antrag der Stadt Griesheim auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 8 Abs. 2 HLPG im Bereich der Bebauungspläne „Griesheimer Anger“ und „Sondergebiet TU“ - EINLEITUNG  
**Drs. Nr. X / 63**
9. Antrag der Stadt Hattersheim am Main auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG im Bereich des Bebauungsplans Nr. N 100.1 „Vordere Voltastraße, 1. Änderung“ - EINLEITUNG  
**Drs. Nr. X / 66**

### TO I

2. Monitoringbericht TPEE  
**Drs. Nr. X / 67**
3. Antrag der Stadt Griesheim auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 8 Abs. 2 HLPG im Bereich der Bebauungspläne „Griesheimer Anger“ und „Sondergebiet TU“  
**Drs. Nr. X / 63.1**
4. Anfragen

**Zu TOP 1** Begrüßung und Genehmigung des Protokolls der 6. Sitzung vom 21. Oktober 2022

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

**Herr Kraft** gratuliert nachträglich – auch im Namen der RVS – Frau Margrit Jansen zum 75. und Frau Stefanie Scholz-Willenbockel zum 60. Geburtstag.

Der Vorsitzende stellt fest, dass die Einladung vom 25. November 2022 form- und fristgerecht erfolgt ist, Zeit, Ort und Tagesordnung der Sitzung am 12. Dezember 2022 im Staatsanzeiger für das Land Hessen veröffentlicht wurden und die Beschlussfähigkeit der RVS gegeben ist.

**Herr Kraft** verweist auf folgende Unterlagen, die von der Geschäftsstelle zwischenzeitlich zur Verfügung gestellt wurden:

**Protokolle:**

WV vom 08.12.2022

UEK vom 08.12.2022

NLF vom 08.12.2022

HPA und ÄR vom 09.12.2022

**Herr Kraft** berichtet, dass in der Sitzung des Ältestenrats vom 9. Dezember 2022 folgende Änderung der Tagesordnung vereinbart wurden:

- Die **Drs. Nr. X / 58.1** - *Antrag auf Zielabweichung zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im OT Mosbach* soll auf Wunsch der Gemeinde Schaafheim, wegen weiterem Klärungsbedarf, erneut von der Tagesordnung genommen werden. Der Ausschuss für Wirtschaft und Verkehr, der Haupt- und Planungsausschuss sowie der Ältestenrat sind diesem Wunsch gefolgt. Dementsprechend ist TOP 3 der Einladung von der Tagesordnung abgesetzt.
- Die **Drs. Nr. X / 66.1** – *Antrag der Stadt Hattersheim auf Zielabweichung im Bereich des Bebauungsplans Nr. N 100.1 „Vordere Voltastraße, 1. Änderung“*, TOP 5 der Einladung, soll auf die TO II der heutigen Sitzung übernommen werden. Der Haupt- und Planungsausschuss sowie der Ältestenrat hat der Änderung zugestimmt.

**Die so geänderte Tagesordnung wird einstimmig beschlossen.**

Gegen das Protokoll der 6. Sitzung der Regionalversammlung Südhessen vom 21. Oktober 2022 gibt es keine Einwendungen und es gilt somit als genehmigt.

## TO II

- Zu TOP 5** Antrag der Stadt Hattersheim am Main auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG im Bereich des Bebauungsplans Nr. N 100.1 „Vordere Voltastraße, 1. Änderung“  
**Drs. Nr. X / 66.1**
- Zu TOP 6** Bericht zu den Möglichkeiten und Grenzen der regionalplanerischen Steuerung von Rechenzentren  
**Drs. Nr. X / 29.2**
- Zu TOP 7** Antrag der Stadt Steinau an der Straße auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 8 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) für den Planbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Ulmbach" im Stadtteil Ulmbach  
  
Ergänzende Unterlagen zur Einleitung des Abweichungsverfahrens  
Drs. Nr. X / 57 vom 11. August 2022  
**Drs. Nr. X / 57.1**
- Zu TOP 8** Antrag der Stadt Griesheim auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 8 Abs. 2 HLPG im Bereich der Bebauungspläne „Griesheimer Anger“ und „Sondergebiet TU“ - EINLEITUNG  
**Drs. Nr. X / 63**
- Zu TOP 9** Antrag der Stadt Hattersheim am Main auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG im Bereich des Bebauungsplans Nr. N 100.1 „Vordere Voltastraße, 1. Änderung“ - EINLEITUNG  
**Drs. Nr. X / 66**

**Herr Kraft** lässt über alle Tagesordnungspunkte der TO II en bloc abstimmen.

### **Beschluss:**

Die RVS stimmt einstimmig den unter TO II aufgeführten Drucksachen zu bzw. nimmt diese zur Kenntnis. Die Fraktion FDP enthält sich zu TOP 6, **Drs. Nr. X / 29.2** – *Bericht zu den Möglichkeiten und Grenzen der regionalplanerischen Steuerung von Rechenzentren.*

TO I

**Zu TOP 2**      Monitoringbericht TPEE  
**Drs. Nr. X / 67**

**Herr Gerfelder (SPD)** resümiert über den Werdegang des Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE). Es soll ein Monitoringbericht erstellt werden, welcher die Wirkung des TPEE darlegt. Inhalte soll der Sachstand der Genehmigungsverfahren, insbesondere des Ausbaus der Windkraft sowie der Flächenverbrauch in den Windvorranggebieten sein. Der Erkenntnisgewinn des Berichtes soll auf die Folgeberichte angewandt und dann entschieden werden, welche Daten wichtig und zielführend für die weitere Arbeit der RVS sind. Der Monitoringbericht soll jährlich erstellt werden. **Herr Gerfelder** hofft auf Zustimmung des ganzen Hauses.

**Frau Weyrauch (DIE GRÜNEN)** lobt den gemeinsamen Antrag der Fraktionen SPD / CDU. Weiterhin hebt sie hervor, dass die RVS gemeinsam den Ausbau der Windenergie vorantreibe.

**Beschluss:**

Die RVS stimmt der **Drs. Nr. X / 67** bei Enthaltung der Fraktion FDP mehrheitlich zu.

**Zu TOP 3**      Antrag der Stadt Griesheim auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans  
Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 8 Abs. 2 HLPG im  
Bereich der Bebauungspläne „Griesheimer Anger“ und „Sondergebiet TU“  
**Drs. Nr. X / 63.1**

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

**Beschluss:**

Die RVS stimmt der **Drs. Nr. X / 63.1** einstimmig zu.

**Zu TOP 4**      Anfragen

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

**Herr Kraft** bedankt sich für die konstruktive Mit- und Zusammenarbeit in den Ausschüssen und im Plenum. Sein weiterer herzlicher Dank gilt dem Regierungspräsidium Darmstadt und der Geschäftsstelle der RVS für die stets gute Vorbereitung der Sitzungen sowie der Erstellung aussagekräftiger Vorlagen. Er wünscht ein frohes Weihnachtsfest und ein gutes, erfolgreiches und friedvolles neues Jahr.

**Herr Kraft** schließt die Sitzung um 14:19 Uhr und weist daraufhin, dass die nächste Sitzung der Regionalversammlung Südhessen am **10. März 2023** um **15:00 Uhr** im **Rathaus Römer, Stadtverordnetensitzungssaal, Römerberg 23, 60311 Frankfurt am Main** stattfindet.

gez. Uwe Kraft

gez. Lukas Schneider

Vorsitzender der Regionalversammlung Südhessen

Schriftführer



**Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen**

**Nr.: X / 66.1  
24. November 2022**

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

08. Dezember 2022 - Ausschuss für Wirtschaft und Verkehr

09. Dezember 2022 - Haupt- und Planungsausschuss

16. Dezember 2022 - Regionalversammlung Südhessen

**Antrag der Stadt Hattersheim am Main auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG im Bereich des Bebauungsplans Nr. N 100.1 „Vordere Voltastraße, 1. Änderung“**

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

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



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



## Inhaltsverzeichnis

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

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

## Abbildungsverzeichnis

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

**Antrag der Stadt Hattersheim am Main (Antragstellerin) vom 28. September 2022 auf Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG für die Ausweisung eines Sondergebiets „Einzelhandel und Gemeinbedarf Kindertagesstätte“ im Bereich des Bebauungsplans Nr. N100.1 „Vordere Voltastraße, 1. Änderung“**

### **Entscheidung**

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

## **A. Zusammenfassung**

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

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

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

## **B. Sachverhalt und Antragsbegründung**

### **I. Beabsichtigte Planung**

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

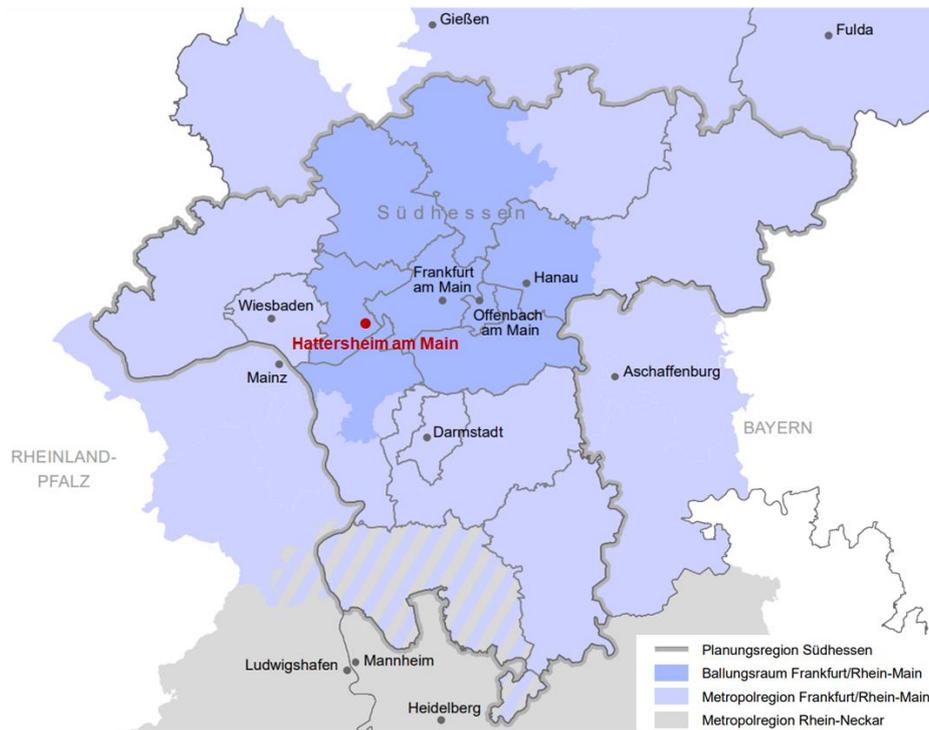
Die Stadt Hattersheim am Main beabsichtigt zur Stärkung ihrer zentralen Versorgungsbereiche die Ausweisung eines Sondergebiets „Einzelhandel und Gemeinbedarf Kindertagesstätte“ im Bereich des Bebauungsplans N 100.1 „Vordere Voltastraße, 1. Änderung“. Der Bebauungsplans N100.1 „Vordere Voltastraße, 1.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

Auf der Fläche soll ein Gebäude mit gemischter Nutzung entstehen. Im Erdgeschoss soll ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von rund 1.200m<sup>2</sup> entstehen. Im Obergeschoss soll eine voraussichtlich zweigeschossige Kindertagesstätte entstehen. Die Außenbereichsnutzung der Kindertagesstätte soll auf dem Dach des Lebensmitteldiscounter erfolgen.

#### **2. Makrostandort**

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

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



**Abbildung 2: Räumliche Lage der Stadt Hattersheim am Main Mikrostandort**

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



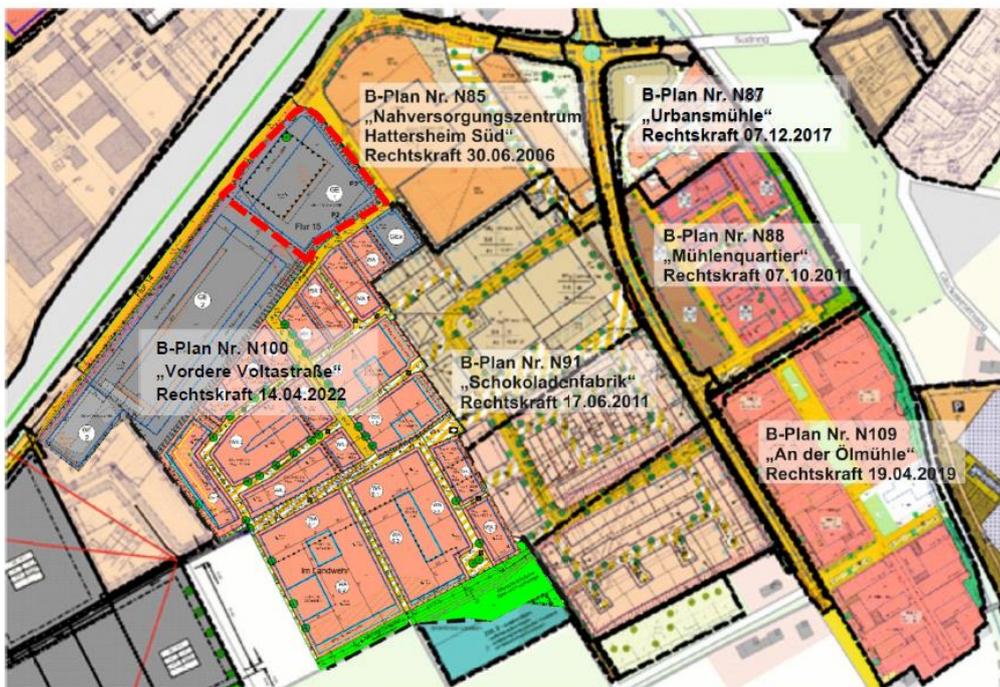
**Abbildung 3: Kataster und Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans N 100.1 (Quelle: Antragsunterlagen ZVA Stadt Hattersheim)**

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

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

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

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



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

#### 4. Konkrete Planung

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

Die Planung des Lebensmitteldiscounters sieht eine Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> vor. Durch die Verlagerung vom Altstandort mit einer Verkaufsflächengröße von ca. 960 m<sup>2</sup> werden somit ca. 240 m<sup>2</sup> (ca. +25 %) mehr Verkaufsfläche entstehen. Die Vergrößerung des Marktes dient insbesondere der Anpassung an marktübliche Gegebenheiten hinsichtlich einer Modernisierung und Optimierung der Warenpräsentation sowie zur Schaffung von Verkehrs- und Gangflächen. Sortimentsänderungen sind nicht vorgesehen. Es wird bei einem für diesen Markttypus üblichen Sortimentsspektrum bleiben. Für den Altstandort „Im Boden“ soll eine vertragliche Regelung abgeschlossen werden, die eine Weiternutzung als Einzelhandelsstandort ausschließt. Planungsrechtlich ist die erneute Nutzung mit Einzelhandel bereits ausgeschlossen.



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

## **II. Antragsbegründung**

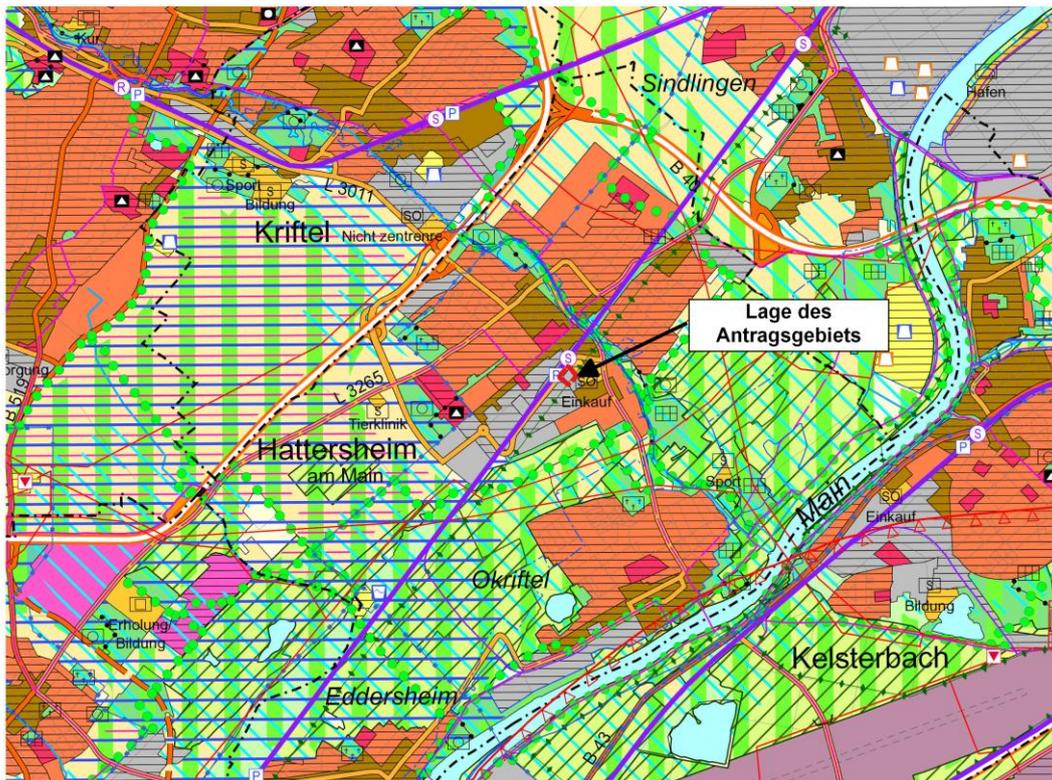
### **1. Erforderlichkeit des Vorhabens**

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

Hierfür soll der Bebauungsplan Nr. N 100 „Vordere Voltastraße“ in einer ersten Änderung, insbesondere zur Art der baulichen Nutzung, von einem Gewerbegebiet mit ca. 0,9 ha Fläche in ein Sondergebiet für nahversorgungsrelevanten, großflächigen Einzelhandel, soziale Einrichtungen (Kindertagesstätte) sowie ergänzende gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungsnutzungen geändert werden. Die Errichtung der Kindertagesstätte in Verbindung mit dem Discounter sei erforderlich, um den durch die ca. 450 Wohneinheiten im angrenzenden Neubaugebiet N100 „Vordere Voltastraße“ / „Landwehrquartier“ erwachsenden Bedarf an Plätzen in Kindertagesstätten, unter Berücksichtigung eines flächenschonenden Umgangs mit Grund und Boden, zu decken. Für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ist die Begrenzung der Verkaufsfläche auf maximal 1.200 m<sup>2</sup> im Sondergebiet vorgesehen. Für den bestehenden Standort des Lebensmitteldiscounters „Im Boden“ soll eine vertragliche Regelung abgeschlossen werden, die eine Folgenutzung als Einzelhandelsstandort ausschließt, womit dieser Standort wieder „klassischen“ gewerblichen Nutzungen zur Verfügung steht. Das dort bestehende Planungsrecht ermöglicht bereits seit 2009 keine weiteren Einzelhandelsansiedlungen in diesem Bereich.

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

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



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

## 2. Erschließung des Vorhabens

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

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

### **3. Planungsalternativen**

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

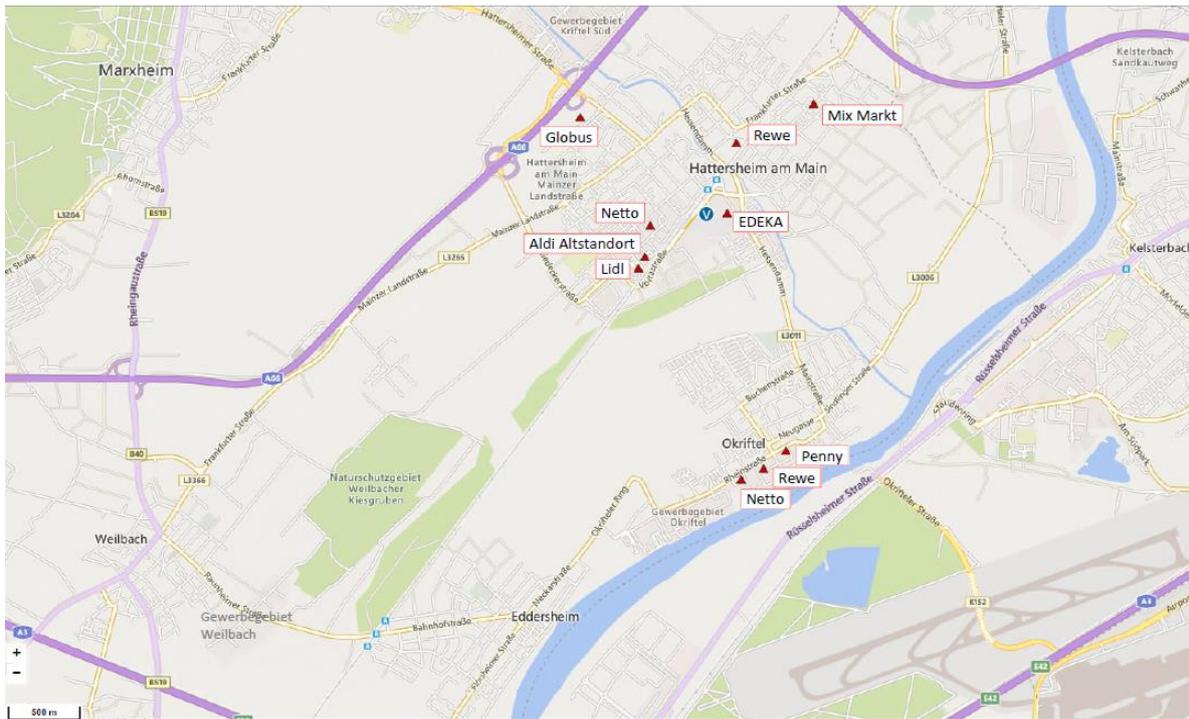
### **4. Verträglichkeitsanalyse**

Die dem Antrag als Anlage beigefügte gutachterliche Untersuchung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Büro Ludwigsburg kommt zu dem Ergebnis, dass die Verlagerung und Erweiterung eines Aldi-Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.200m<sup>2</sup> unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuchs sowie der raumordnerischen Ziele und Grundsätze raumverträglich und zulässig sei.

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

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

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



**Abbildung 7: Lebensmittelmärkte ab 400m<sup>2</sup> VK Stadtgebiet von Hattersheim (Quelle: Antragsunterlagen ZVA Stadt Hattersheim)**

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

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

### **I. Regierungspräsidium Darmstadt**

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

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

#### **2. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden**

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

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

### **II. Regionalverband FrankfurtRheinMain**

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

Durch die Verlagerung würden daher keine zusätzlichen Gewerbeflächen durch eine Einzelhandelsnutzung beansprucht. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche (von ca. 960 m<sup>2</sup> auf ca. 1.200 m<sup>2</sup>) zur Anpassung an marktübliche Gegebenheiten im Rahmen der Modernisierung werde als vertretbar angesehen. Die Überbauung des Marktes mit einer Kindertagesstätte und weiteren Nutzungen bedeute einen flächenschonenden Umgang mit Grund und Boden und werde sehr begrüßt.

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

### **III. Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement**

Seitens Hessen Mobil bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen eine Zulassung der Zielabweichung. Gemäß Punkt 5.3 „Auswirkungen auf den Verkehr“ der vorliegenden Antragsunterlagen, sei durch die geplante Änderung des Bebauungsplans und Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters nicht von wesentlichen Auswirkungen in Bezug auf den Verkehrsablauf auszugehen. Die verkehrliche Erschließung des Verfahrensgebietes sowie eine alternative Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers und einer Kindertagesstätte seien im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ betrachtet worden. Die am 4. November 2021 von Hessen Mobil im vorgenannten Bauleitplanungsverfahren mit Aktenzeichen 34c2\_BV14.3Sh\_2021-025784 an die FIRU Koblenz GmbH abgegebene Stellungnahme behalte weiterhin ihre Gültigkeit.

### **IV. Weitere Beteiligte**

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

## **D. Rechtliche Würdigung**

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

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

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

##### **a) Sonderbauflächen und –gebiete ausschließlich im Vorranggebiet Siedlung**

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

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

##### **b) Ausschluss von Einzelhandel in Vorranggebieten Industrie und Gewerbe**

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

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

##### **c) Kein Verstoß gegen das Städtebauliches und siedlungsstrukturelles Integrationsgebot**

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

Einzelhandelsvorhaben sind unter Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren.

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

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

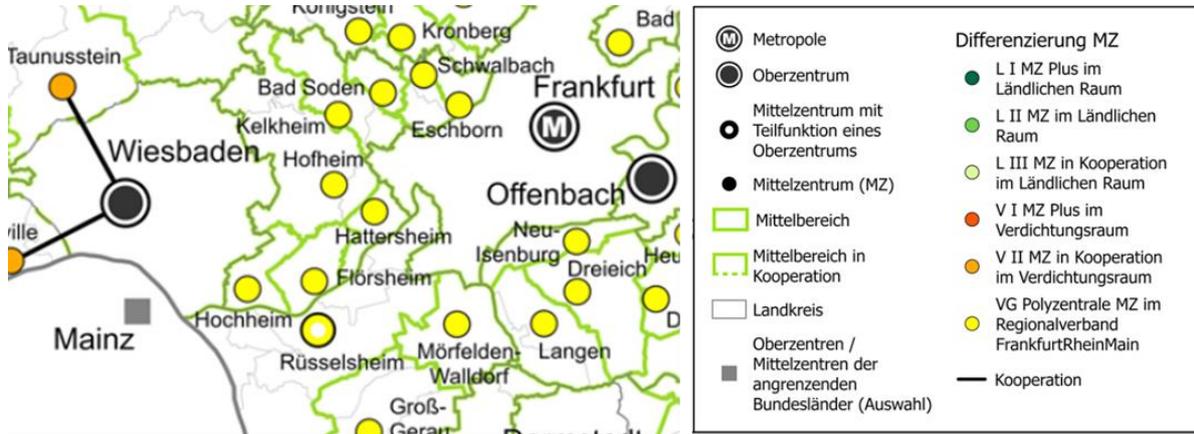
#### **d) Kein Verstoß gegen das Zentralitätsgebot**

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

#### **e) Kein Verstoß gegen das Kongruenzgebot**

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

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



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

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

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

**f) Kein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot**

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

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

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

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

**g) Kein Verstoß gegen den maximalen Bedarf an Gewerbeflächen**

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

## 2. Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2020

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

*„Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in den im Regionalplan festgelegten Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten dargestellt bzw. festgesetzt werden. Ausnahmen sind möglich, soweit diese im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit städtebaulich integrierten Standorten festgelegt werden (teilintegrierte Standorte). [...]“*

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

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

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

#### 1. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

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

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

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

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

Die Zulassung der beantragten Abweichung berührt auch nicht die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG. Ob eine Abweichung die Grundzüge berührt oder von geringem Gewicht ist, beurteilt sich – wie im Fall des § 31 Abs. 2 BauGB – nach dem im Plan ausgedrückten planerischen Wollen. In Bezug auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass das „Grundgerüst“, also das dem Plan zugrundeliegende Planungskonzept in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichung muss also – soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch das planerische Wollen gedeckt sein.

Mit anderen Worten müsste die Abweichung im Rahmen dessen liegen, was der Plan-geber bei Kenntnis des Grundes der Abweichung gewollt hat oder gewollt hätte.

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

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

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

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

**E. Hinweis**

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

Darmstadt, November 2022

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

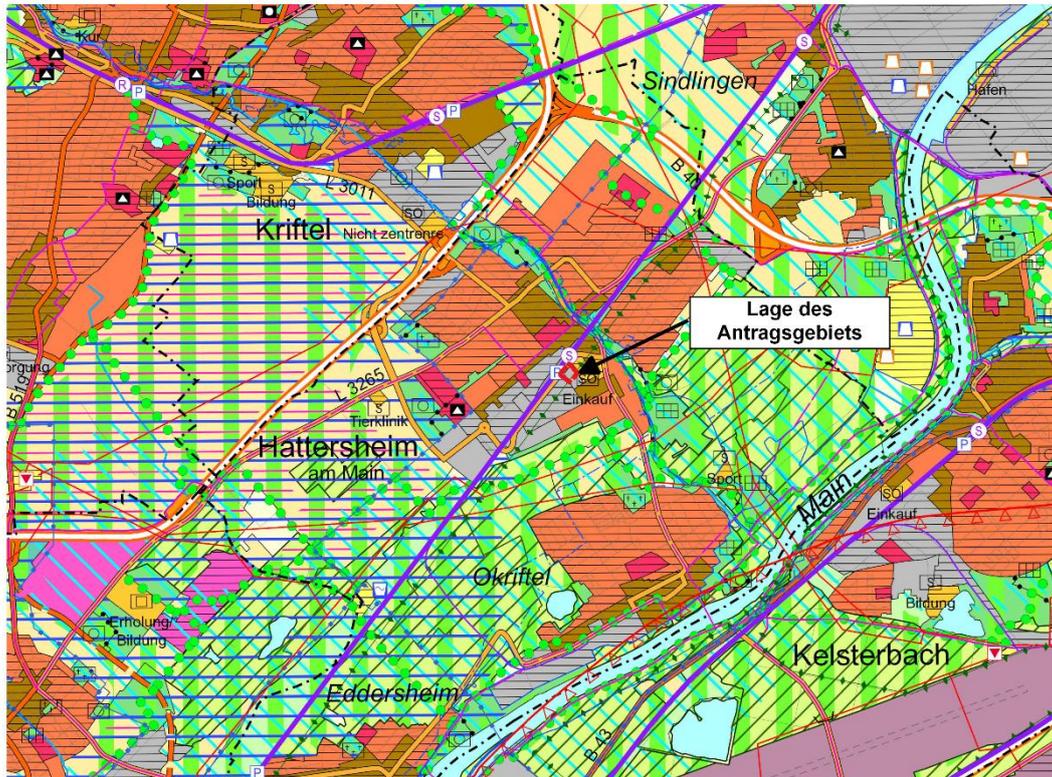
Felix Machus

Tel.: 5216

Markus Langsdorf

Tel.: 5693

## F. Anlage: Kartenskizze



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



**Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen**

**Nr.: X / 29.2  
11. November 2022**

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

08. Dezember 2022 - Ausschuss für Umwelt, Energie und Klima

09. Dezember 2022 - Haupt- und Planungsausschuss

16. Dezember 2022 - Regionalversammlung Südhessen

### **Bericht zu den Möglichkeiten und Grenzen der regionalplanerischen Steuerung von Rechenzentren**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf den Beschluss Drs. Nr. X / 29.1 vom 04.03.2022 „Ansiedlung und Betrieb von Rechenzentren in der Planungsregion Südhessen“ gebe ich Ihnen den folgenden Bericht zu den Möglichkeiten und Grenzen der regionalplanerischen Steuerung von Rechenzentren zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin

## **Bericht zu den Möglichkeiten und Grenzen der regionalplanerischen Steuerung von Rechenzentren für die Regionalversammlung Südhessen (Flächenverbrauch, Energieverbrauch, Abwärmenutzung)**

Die Raumbedeutsamkeit von Rechenzentren ist durch ihren in Summe sehr hohen Energieverbrauch begründet. Die Stromnachfrage für den Betrieb und insbesondere für die Kühlung der beispielsweise in der Stadt Frankfurt am Main angesiedelten Rechenzentren übersteigt mittlerweile den Verbrauch des Frankfurter Flughafens mit Auswirkungen auf das Stromnetz. Die Raumbedeutsamkeit resultiert also in erster Linie aus der raumbeeinflussenden Wirkung von Rechenzentren, § 3 Abs. 1 Nr. 6, 2. Alt ROG. Nur ausnahmsweise ergibt sich die Raumbedeutsamkeit von Rechenzentren aus der Raumbeanspruchung. Die Überschreitung der Darstellungsgrenze von zwischen 3 ha und 5 ha ist eher die Ausnahme, denn die Regel.

Aus diesem Grund wird die Frage nach einer regionalplanerischen Steuerung der Ansiedlung und des Betriebs von Rechenzentren in Bezug auf Aspekte der Energieversorgung und der effizienten Nutzung der benötigten Energie gestellt. Vor dem Hintergrund der sich aktuell abzeichnenden Energieknappheit gewinnt die Thematik zusätzlich an raumwirksamer Bedeutung.

Allerdings sind Rechenzentren in Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten prinzipiell zulässig. Bei Rechenzentren handelt es sich in der Regel um nicht wesentlich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO), OVG Magdeburg, Urteil vom 21. Oktober 2015. – 2 K 194/12 – NJOZ 2017, 660. Wenn und soweit hierfür besondere städtebauliche Gründe bestehen, können die Gemeinden Rechenzentren in Bebauungsplänen, die Gewerbe- oder Industriegebiete festsetzen, gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO ausschließen.

Rechenzentren unterliegen wegen der erforderlichen Notstromaggregate in der Regel der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung. Für die Errichtung des Gebäudes, in welchem das Rechenzentrum betrieben wird, ist daneben eine Baugenehmigung erforderlich. Da Rechenzentren ausschließlich im Geltungsbereich von Bebauungsplänen bzw. im unbeplanten Innenbereich zulässig sind, spielen Erfordernisse der Raumordnung mangels sog. Raumordnungsklauseln keine Rolle (die Anpassung an Ziele der Raumordnung ist keine Voraussetzung, die das materielle Recht in diesen Fällen fordert; da es

sich sowohl bei der Bau- als auch der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen um gebundene Entscheidungen handelt, sind Grundsätze nicht zu berücksichtigen).

Werden die Genehmigungen für ein Rechenzentrum im Geltungsbereich eines Bebauungsplans beantragt, der ein Gewerbe- oder Industriegebiet festsetzt, oder liegt das Vorhabensgrundstück innerhalb eines dementsprechenden unbeplanten Innenbereichs, besteht – aus Sicht des Bauplanungsrechts – ein Anspruch des Bauherrn auf Genehmigung. Einzige Möglichkeit der betroffenen Kommune, die im Rahmen des Baugenehmigungs- sowie im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens beteiligt wird, das Vorhaben zu verhindern, ist es, einen Planaufstellungsbeschluss zu fassen (z.B. mit dem Ziel, Rechenzentren auszuschließen) und eine Veränderungssperre zu erlassen oder ein Rückstellungsgesuch zu beantragen. Weil die Anpassung an die Ziele der Raumordnung im Genehmigungsverfahren keine Rolle spielt, ist auch eine Beteiligung der oberen Landesplanungsbehörde nicht erforderlich.

Ziele der Raumordnung (z.B. Vorranggebiet Industrie und Gewerbe mit der besonderen Zweckbestimmung Rechenzentren) können sich daher nicht unmittelbar an die Betreiber von Rechenzentren, sondern ausschließlich an die Kommunen im Rahmen der Bauleitplanung wenden. Entsprechende Ziele würden allerdings ausschließlich dann Wirkung entfalten, wenn die Kommunen ihre Bebauungspläne an die Ziele der Raumordnung anpassen. Entsprechende Aufstellungs- und Änderungsverfahren erfordern auf kommunaler Ebene auch dann eine umfassende Grundlagenermittlung und Abwägung, wenn die Planung der Anpassung an die Ziele der Raumordnung dient. Es entstünde ein unnötiger Doppelaufwand. Bei genauer Betrachtung sind es auch in erster Linie städtebauliche Gründe, die den Ausschluss von Rechenzentren rechtfertigen.

Dies führt dazu, dass die Möglichkeiten einer regionalplanerischen Steuerung im Wesentlichen auf die Formulierung von Grundsätzen der Raumordnung beschränkt sind, welche in Abwägungsentscheidungen zu berücksichtigen sind und Kommunen als Grundlage und Rechtfertigung zur Aufstellungen von kommunalen Konzepten zur Ansiedlung von Rechenzentren dienen können.

Mithin können allenfalls Fragen des raumbedeutsamen Energieverbrauchs in Grundsätzen der Raumordnung behandelt werden. Hier liegen jedoch die Regelungskompetenzen in vielen Punkten entweder beim Gesetzgeber, bei anderen Planungsträgern wie der Bundesnetzagentur oder in den Kommunen und damit außerhalb der Regionalplanung.

Im Folgenden werden einige Aspekte zu Möglichkeiten und Grenzen der regionalplanerischen Steuerung der Energienutzung von Rechenzentren benannt.

### **Stromversorgung:**

Betreiber von größeren Rechenzentren stellen ihr Anschlussbegehren an das Stromnetz in der Regel bei ihrem regionalen Verteilnetzbetreiber. Der Verteilnetzbetreiber prüft, ob er die angeforderte Strommenge über das bestehende Verteilnetz bereitstellen kann, oder ob dazu Netzausbaumaßnahmen notwendig sind und entwickelt bei Bedarf entsprechende Planungen zum Anschluss des Rechenzentrums oder zur Kapazitätserhöhung seines Verteilnetzes.

Die Verteilnetzbetreiber übermitteln wiederum den zusätzlichen Strombedarf, der nicht aus regionalen, ins Verteilnetz einspeisenden Quellen gedeckt werden kann, an den vorgelagerten Übertragungsnetzbetreiber. Diese Bestellungen werden bei der Planung von Maßnahmen zum Ausbau und zur Sicherung des Übertragungsnetzes berücksichtigt. Sie erfolgen unter konkreten und regionalisierten Bedarfs- und Einspeiseberechnungen auf Grundlage des Netzentwicklungsplans des Bundes.

Da Rechenzentren in Gewerbe- und Industriegebieten sowie dementsprechenden unbeplanten Innenbereichen prinzipiell zulässig sind, ein Anschluss an das Verteilnetz in der Regel hergestellt werden kann, und die Stromversorgung über das bundesweite Übertragungsnetz sichergestellt wird, ergibt sich für die Regionalplanung keine konkrete Steuerungsmöglichkeit mit Zielcharakter, welche auf den Anschluss an das Stromnetz abzielt.

Sinnvoll ist jedoch ein regionalplanerischer Grundsatz, der den auch vor dem Hintergrund der zahlreichen Anschlussbegehren für Rechenzentren steigenden Strombedarf aufgreift und die Sicherung der Stromversorgung durch einen bedarfsgerechten Ausbau der Stromübertragungs- und Verteilnetze einfordert. Der regionale Stromnetzausbau erhält somit ein erhöhtes Gewicht im Rahmen der Abwägung von unterschiedlichen Belangen in konkreten Genehmigungsverfahren.

In der Plankarte des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans werden bestehende und geplante Stromtrassen und Umspannanlagen ab einer Nennspannung von 110 kV festgelegt. Sie gelten als Ziele der Raumordnung. Geplante Leitungstrassen und Umspannanlagen werden nur dann als Ziele der Raumordnung festgelegt, wenn Sie bereits ein Genehmigungsverfahren durchlaufen haben. Weitere geplante Maßnahmen, welche noch nicht abschließend genehmigt sind, können als Planungshinweise

im Text des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans aufgenommen werden.

Für konkrete Bauleitplanverfahren zur Ausweisung von gewerblichen Bauflächen bzw. Gewerbe- und Industriegebieten, die speziell für Rechenzentren geplant sind, ist eine Vorgabe mit Zielcharakter vorstellbar, durch die neue Gewerbeflächen für Rechenzentren auf Standorte in der Nähe von bestehenden Umspannanlagen oder Hochspannungsleitungen beschränkt werden, um so den erforderlichen Zubau neuer Leitungstrassen möglichst zu reduzieren. Die Regelungswirkung ist jedoch angesichts der Zulässigkeit von Rechenzentren in bestehenden Gewerbegebieten als eher gering einzuschätzen, sie dürfte lediglich dann greifen, wenn eine Kommune es unternimmt, eine aufwändige und komplexe Ausschlussplanung aufzustellen.

### **Nutzung Erneuerbarer Energien und Energieeffizienz**

Da die Energiemenge, welche sich auf dem Gelände der Rechenzentren mittels Photovoltaik- Dachflächenanlagen oder Kleinwindanlagen, etc. erzeugen lässt, nicht annähernd den Energiebedarf für den Serverbetrieb und die Kühlung der Server decken kann, sind Vorgaben, welche auf einen Energieutralen Betrieb am Standort hinauslaufen, bis auf Weiteres unrealistisch. Ein regionalplanerischer Grundsatz, der den zunehmenden und vorzugsweisen Einsatz Erneuerbarer Energieträger zum Betrieb von Rechenzentren einfordert, ist dagegen sinnvoll, damit sich Betreiber mit der Thematik auseinandersetzen müssen.

Weiterhin kann ein Grundsatz, der den nach dem aktuellen Stand der Technik möglichst energieeffizienten Betrieb von Rechenzentren einfordert, im Regionalplan formuliert werden. Hier kann auch konkret die Möglichkeit einer zwar aufwändigeren aber im Vergleich zur Luftkühlung deutlich weniger energieintensiven direkten Wasserkühlung der Server als Standard eingefordert werden.

### **Abwärmennutzung:**

Wie oben bereits dargelegt, ist der regionalplanerische Einfluss auf Standortentscheidungen zur Ansiedlung von Rechenzentren begrenzt. Somit lässt sich auch die Ansiedlung in unmittelbarer Nähe von geeigneten Verbrauchsgebieten beziehungsweise von bestehenden Nah- und Fernwärmenetzen in welche die beim Betrieb der Server entstehende Abwärme eingespeist werden soll, kaum regionalplanerisch durchsetzen. Erschwerend

kommt hinzu, dass bestehende Fernwärmenetze in der Regel auf deutlich höhere Temperaturen ausgelegt sind, als sie beim Betrieb von Rechenzentren anfallen, und somit eine Einbindung oft nicht möglich ist oder eine bedarfsgerechte Aufbereitung der Abwärme erfordert.

Um die kommunale Bauleitplanung beziehungsweise kommunale Ansiedlungskonzepte zu unterstützen, welche die Betreiber von Rechenzentren verpflichten sollen, die Abwärme zur Nutzung in nahegelegenen Verbrauchsgebieten mittels Nah- oder Fernwärmenetzen zur Verfügung zu stellen, ist es auch hier allenfalls sinnvoll, einen entsprechenden regionalplanerischen Planungsgrundsatz zu formulieren. Dieser sollte die priorisierte Standortwahl in der Nähe von geeigneten Wärmenutzungsgebieten (neue Siedlungsgebiete, gewerbliche Großverbraucher, etc.) einfordern.

Für konkrete Bauleitplanverfahren zur Festsetzung von Gewerbeflächen, die speziell für Rechenzentren geplant sind, ist auch hier eine entsprechende Zielformulierung möglich, die Sinnhaftigkeit muss jedoch – wie dargelegt – hinterfragt werden. In der Regel werden Projekte zur Abwärmenutzung mittels neu zu schaffender oder entsprechend umzurüstender Netze nur in Zusammenarbeit mit den jeweiligen Energieversorgern beziehungsweise Stadtwerken möglich sein, da der Rechenzentrumsbetreiber meist kein eigenes Fernwärmenetz aufbauen und betreiben wird. Ob dies vor Ort im Einzelfall realisierbar ist, wird unterschiedlich bewertet werden. Eine bindende Zielfestlegung wird einige Kommunen von entsprechenden Bauleitplanungen abhalten.

Die Folge wäre ein weiter steigender Nachfragedruck in bereits vorhandenen Gewerbeflächen, in denen solche Auflagen nicht zu erfüllen sind. Bei einer ausschließlich grundsätzlichen Behandlung des Themas im Regionalplan behalten die Kommunen die Entscheidungshoheit.

Abteilung III-93 d 06.01/1-2022/1

08.11.2022

Till Felden

Tel.: 12-8932

Markus Langsdorf

Tel.: 125693



**Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen**

**Nr.: X / 57.1  
04. November 2022**

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):  
16. Dezember 2022 - Regionalversammlung Südhessen

**Antrag der Stadt Steinau an der Straße auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 8 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) für den Planbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Ulmbach" im Stadtteil Ulmbach**

**Ergänzende Unterlagen zur Einleitung des Abweichungsverfahrens  
Drs. Nr. X / 57 vom 11. August 2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen die am 19. Oktober 2022 eingereichte Ergänzung des mit Drucksache X / 57 übersandten Abweichungsantrags der Stadt Steinau an der Straße zur Kenntnis. Die Ergänzung beinhaltet insbesondere Aussagen der Stadt zu Standortalternativen sowie zur landwirtschaftlichen Betroffenheit.

Die Geschäftsstelle hatte diese gefordert, um überhaupt prüfen zu können, ob eine positive Beschlussvorlage in Betracht kommt. Die betroffenen Fachdezernate wurden erneut beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin

Ergänzende Ausführungen zum  
Antrag der Stadt Steinau an der Straße auf Zulassung einer Abweichung  
von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen  
Flächennutzungsplan 2010 nach § 6 Abs. 2 Satz 1  
Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 8 Abs. 2 Hessisches  
Landesplanungsgesetz (HLPG)  
für den Planbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
„Solarpark Ulmbach“ im Stadtteil Ulmbach

## **Ergänzende Angaben zur alternativen Standortsuche**

Das vorgesehene Sondergebiet für die PV-Freiflächenanlage in Ulmbach liegt außerhalb der Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung.

Im gesamten Stadtgebiet von Steinau an der Straße stehen in den Vorranggebieten Siedlung und Gewerbe, Bestand keine Flächen zur Verfügung, die das vorgesehene Potenzial der geplanten PV-Anlage in Ulmbach in einer Größenordnung von ca. 10 ha umfasst.

Für den Bereich Siedlung „Planung“ stehen gemäß der Darstellung des Regionalplans Südhessen / RegFNP 2010 in Steinau zwei Flächen zur Verfügung (s. Abb.u.). Diese Flächen sollen gemäß der städtebaulichen Entwicklungsvorstellung der Stadt vorrangig für wohnbauliche und gemischte Nutzungen vorgehalten werden und sind zwischenzeitlich überwiegend bereits bebaut (Siedlungsbereich östliche Ortslage).

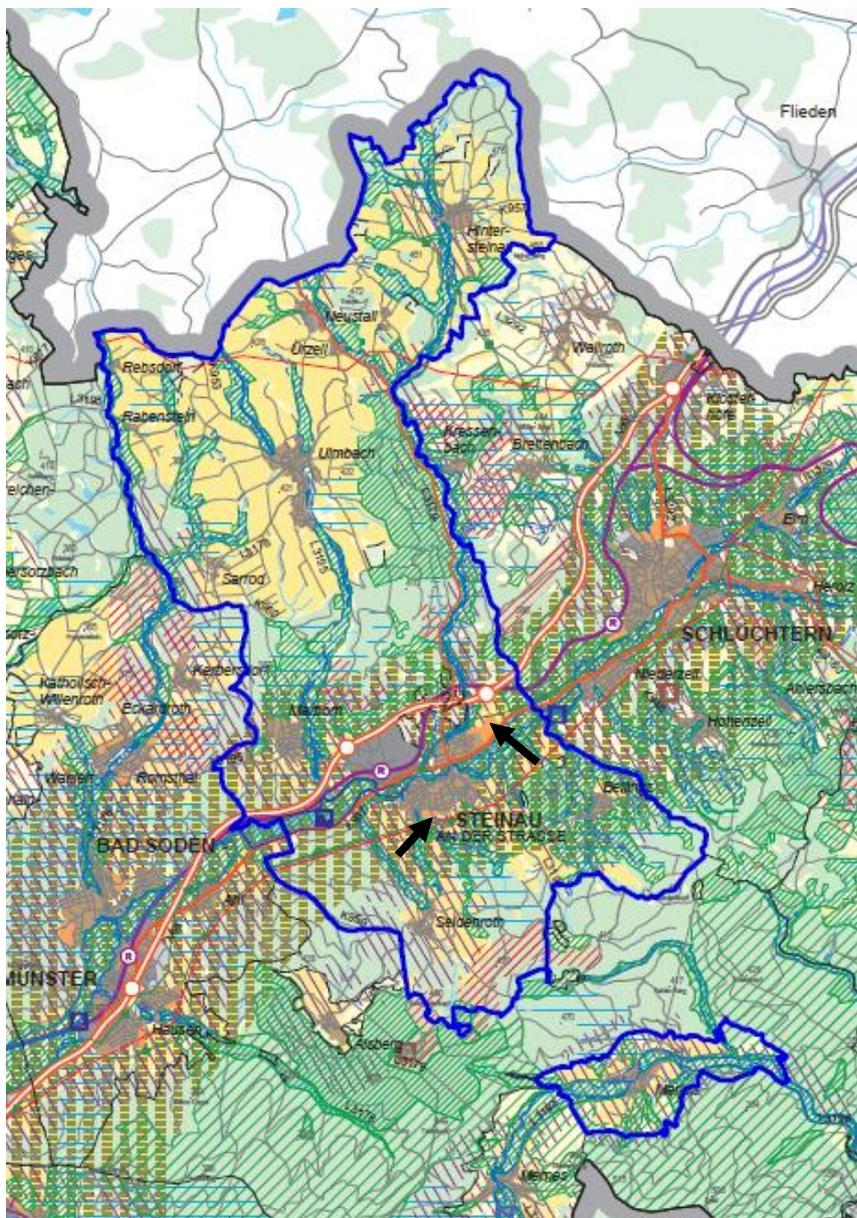


Abb.: Ausschnitt RPS 2010 mit Lagehinweise Vorranggebiete Siedlung, Planung

## Stadt Steinau an der Straße: Ergänzungen zum Abweichungsantrag

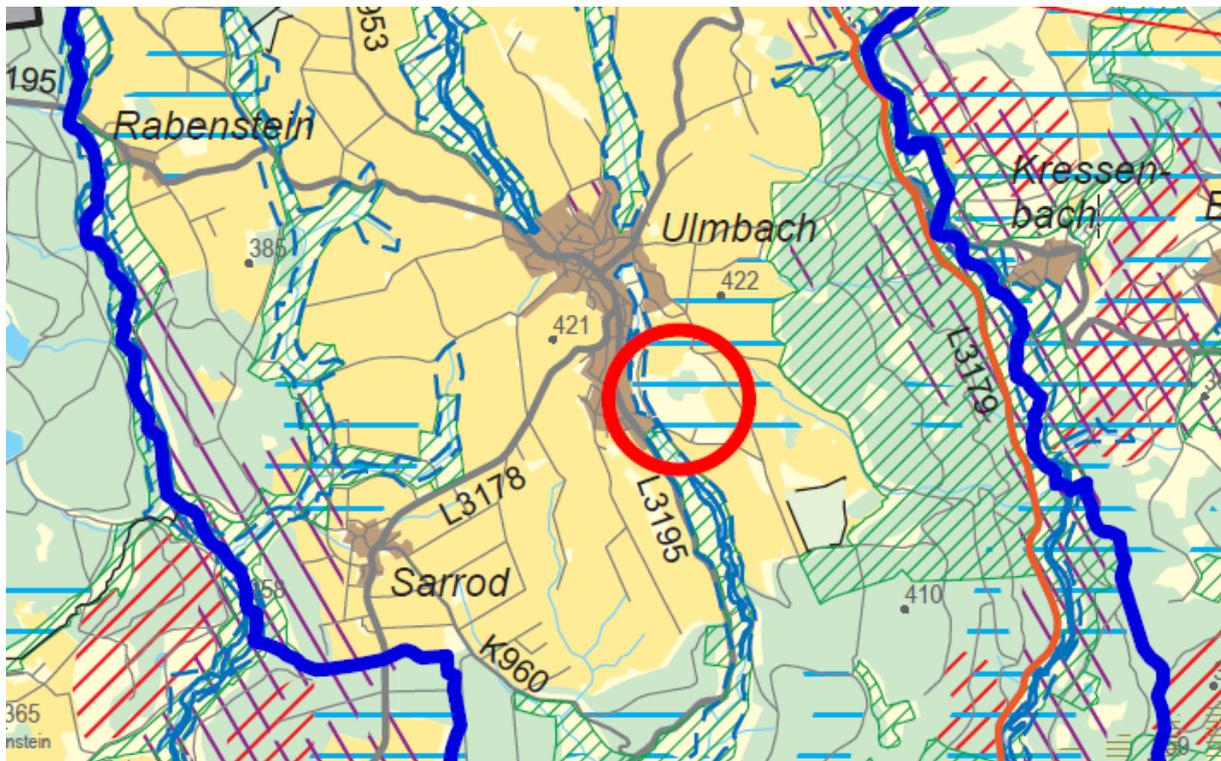
Im Bereich der Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe besteht die Möglichkeit, PV-Anlagen auf den Betriebsgebäuden zu errichten, was auch von einigen Unternehmen realisiert wurde. Aufgrund der Betriebsanlagen im chemischen Bereich sind hier jedoch Grenzen für eine PV-Nutzung auf den Dächern gesetzt, sodass eine vergleichbare Leistung hier nicht erreicht werden kann.

Die Stadt Steinau an der Straße hat fast sämtliche öffentliche Gebäude mit PV-Anlagen bestückt mit einer Gesamtleistung von ca. 650 kw/p. Lediglich das denkmalgeschützte Rathaus ist von dieser Nutzung ausgenommen, sodass zusätzliche PV-Anlagen auf bestehenden öffentlichen Gebäuden nicht realisierbar sind.

Das südliche Gemarkungsgebiet (südlich der A 66) wird durch die bestehende Siedlungs- und Industriegebiete, Waldbestände, Vorranggebiete für Natur und Landschaftsschutz, Vorranggebiete Regionaler Grünzug sowie Vorbehaltsgebiet für oberflächennaher Lagerstätten geprägt.

Der Schwerpunkt landwirtschaftlich nutzbarer Flächen liegt im nördlichen Teil des Stadtgebietes. Das Plangebiet beansprucht ca. 10 ha „Vorranggebiet für Landwirtschaft“. Wie der o.a. Ausschnitt aus dem RPS 2010 verdeutlicht, überwiegen im gesamten Stadtgebiet von Steinau an der Straße im Bereich Landwirtschaft diese Vorranggebiete. Vorbehaltsgebiete nehmen einen deutlich geringen Flächenanteil ein, welche kleinflächig verstreut und mit einer Ausnahme deutlich unter der 10ha Grenze liegen. Insbesondere im nördlichen Gemarkungsgebiet werden diese Vorbehaltsgebiete zum großen Teil mit dem „Vorranggebiet für Natur- und Landschaftsschutz“ überlagert (hier insbesondere die Uferbereiche der Gewässer).

Südwestlich der Ortslage von Ulmbach weist der RPS 2010 ein größeres „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ aus mit einer Größenordnung von ca. 20 ha aus (s. Abb. u.)



Dieses Vorbehaltsgebiet umschließt ein Vorranggebiet für Forstwirtschaft. Aus der unten abgebildeten Luftbildübersicht wird erkennbar, dass es sich um kleinere bis mittlere Flächengrößen (Bruttoflächen liegen hier zwischen 2,5 und 7 ha) handelt, welche durch linienförmige Heckenstrukturen begrenzt werden. Diese Flächen weisen ein erhöhtes Konfliktpotenzial auf. Zum einen sind hier die Waldabstände zur Forstfläche (30m Abstand), zum anderen die nicht überbaubaren Flächen im Bereich des Ulmbachs (10m Freihaltezone) und die linienhaften Heckenstrukturen zu berücksichtigen, sodass sich diese Bruttofläche bei Beachtung dieser Restriktionen auf den Grundstücken z.T. deutlich verringert. Im südlichen Teil der Vorbehaltsfläche befindet sich der Bereich des Schützenhauses und der Grillanlage, welche sich aufgrund der vorhandenen baulichen Anlagen und Bewuchses nicht für eine PV-Anlage eignen, sich jedoch innerhalb der Vorbehaltsfläche befinden.



Abb.: Luftbildübersicht Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft; o. Maßstab  
Quelle: google earth u. eigene Bearbeitung

Aus der zusammenfassenden Bewertung dieser Vorbehaltsfläche stellt die Stadt Steinau an der Straße fest, dass dieser Bereich gegenüber der beabsichtigten PV-Fläche ein erhöhtes Konfliktpotenzial aufweist. Alternative „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ in der Größenordnung des beabsichtigten Projektes in Ulmbach sind im gesamten Stadtgebiet weiter nicht vorhanden.

Bei der temporären Inanspruchnahme der „Vorrangfläche für Landwirtschaft“ ist für den gewählten Standort hervorzuheben, dass die agrarstrukturelle Betroffenheit bei Inanspruchnahme dieser Flächen aus landwirtschaftlicher Sicht untergeordnet zu bewerten ist. Die Pachtverträge zur landwirtschaftlichen Nutzung wurden schon vor gut 2 Jahren

beendet und die Fläche wird derzeit von dem Eigentümer selbst als Grünland im Rahmen einer Nebenerwerbslandwirtschaft bewirtschaftet, sodass eine Existenzgefährdung durch die vorgesehene Photovoltaiknutzung nicht gegeben ist, da hier keine Pachtnutzung vorliegt. Bei der Fläche handelt es sich um die einzige bewirtschaftete Fläche des Eigentümers, welcher aus Altersgründen und Alterssicherung eine Photovoltaiknutzung über die Firma Anumar anstrebt. Es wird darauf verwiesen, dass aufgrund der Bauweise eines Solarparks in einer aufgeständerten Bauart auch weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung erfolgen kann z.B. durch Grünfüttertergewinnung.

Bezüglich der Möglichkeit eine Agri-PV-Nutzung weist der Betreiber darauf hin, dass gemäß EEG hier keine gesonderte Ausschreibung für derartige Anlagen möglich ist. Die Gestehungskosten sind jedoch durch die Bauweise wesentlich höher zu bewerten. Durch die hochaufgeständerte Bauweise sind die Fernwirkung und Einsehbarkeit der Anlage auch wesentlich höher zu bewerten. Aufgrund der örtlichen Topografie (Hanglage) wäre hier eine Agri-PV-Anlage, im Gegensatz zu einer ebenen Fläche, sehr schwierig und kostenintensiv umzusetzen. Die bisherigen Erfahrungen haben gezeigt, dass sich eine Agri-PV-Anlage für Sonderkulturen (Beispiel Himbeeranbau in den Niederlanden) nach jetzigem Kenntnisstand bewährt. In Ulmbach und Umgebung liegt der Schwerpunkt auf reinen Ackerbau. Aus den o.a. Gründen wird von einer Agri-PV-Anlage am Standort Ulmbach seitens des Betreibers abgesehen.

In der Gesamtbewertung kommt die Stadt Steinau an der Straße zu dem Ergebnis, dass keine ausgewiesenen „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ für eine Photovoltaiknutzung in der Größenordnung von ca. 10 ha zur Verfügung stehen und die temporäre Inanspruchnahme des „Vorranggebietes für Landwirtschaft“ zur Sicherstellung der regionalen und überregionalen Energieversorgung aufgrund der Eigentumssituation, des geringen Konfliktpotenziales und möglicher Synergieeffekte für den geplanten Standort vertretbar ist.



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: X / 63  
30. September 2022

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):  
16. Dezember 2022 - Regionalversammlung Südhessen

**Antrag der Stadt Griesheim auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen /  
Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 8 Abs. 2 HLPG im Bereich der  
Bebauungspläne „Griesheimer Anger“ und „Sondergebiet TU“ - EINLEITUNG**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.

Mit E-Mail vom **22. September 2022** wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

Eine Langfassung des Antrages liegt den Fraktionsgeschäftsstellen vor.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin

## **Kommunale Bauleitplanung**

**„Griesheimer Anger“ (Bplan 111)  
„Sondergebiet TU“ (Bplan 118)**

**Antragsunterlagen für ein  
Zielabweichungsverfahren  
(Kurzfassung)**

## 1. Antragsgegenstand und Beschreibung der Vorhaben

Im Südosten der Stadt Griesheim werden in direkter räumlicher und zeitlicher Nähe zwei Bebauungspläne aufgestellt:

Infolge des Abzugs der US-amerikanischen Streitkräfte aus Griesheim im Jahre 2007 ist im Südosten der Stadt eine bisher militärisch genutzte Liegenschaft, ehemaliger US-Flugplatz Griesheim Airfield / August-Euler-Flugplatz und US-Housing, mit einer Gesamtfläche von ca. 11 ha freigeworden. Nach dem Erwerb der Flächen von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) durch die Stadtentwicklungsgesellschaft Griesheim (SEGG) im Jahre 2020 fand im Jahr 2021 ein kooperativer städtebaulicher Einladungswettbewerb statt, dessen überarbeiteter Siegerentwurf nun die Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans darstellt. Am 23.06.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss für den **Bebauungsplan „Griesheimer Anger“ (Bplan 111)** gefasst. Ziel der Planung ist die Wiedernutzbarmachung der vormals als Flugplatz bzw. als Housing genutzten Flächen zu Wohnzwecken und damit die Schaffung von dringend benötigtem neuem Wohnraum.



Abb. 1: Strukturplan „Griesheimer Anger“ mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie potenzielle Baustruktur im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet TU“, genordet, ohne Maßstab

Quelle: ulrich hartung GmbH / studio grüngrau Landschaftsarchitektur GmbH Mai 2022, Harald Neu Architekt & Städtebauarchitekt BDA, November 2020, Bearbeitung durch AS+P, Mai 2022

Namensgebend für das Wohnquartier „Griesheimer Anger“ ist ein Grün- und Freiraum in der Mitte des Gebiets, der als Begegnungsort dienen soll. Der Anger öffnet sich nach Süden und die Nutzungsintensität nimmt dabei in seinem Verlauf deutlich ab: Quartiersplatz, Spiel- und Bewegungsflächen, naturnaher Erholungsraum bis hin zu Puffer- und Ausgleichsflächen im Übergang zu den bestehenden FFH- und Vogelschutzgebieten sowie dem Natur- und dem Landschaftsschutzgebiet südlich des Geltungsbereichs. Die Puffer- und Ausgleichsflächen sind aufgrund der wertvollen Ausstattung mit teils geschützter Dünen- und Sandrasenvegetation sowie zahlreichen gefährdeten und geschützten Pflanzen- und Tierarten von außerordentlicher naturschutzfachlicher Bedeutung. Hier sollen auch Ausgleichsflächen untergebracht werden.

Mit der Planung soll ein differenziertes Wohnraumangebot geschaffen werden, welches verschiedene Haus- und Wohntypologien sowie variierende Wohnungsgrößen beinhaltet. Im Quartier sind

entsprechend Mehrfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser und ein inklusives Wohnprojekt vorgesehen, die durch einen Kindergarten ergänzt werden. Es sind dabei frei finanzierte und geförderte Wohnungen geplant. Insgesamt sollen rund 500 Wohneinheiten entstehen.

Östlich des „Griesheimer Angers“ befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „**Sondergebiet TU“ (Bplan 118)**: Die Technische Universität (TU) Darmstadt verfügt über mehrere Standorte. Neben den Standorten innerhalb der Wissenschaftsstadt Darmstadt gehört auch ein Teil des August-Euler-Flugplatzes in Griesheim mit umliegenden Flächen der TU Darmstadt. Um steigenden Studierendenzahlen und innovativen Entwicklungen in der Forschung Raum geben zu können, soll sichergestellt werden, dass ausreichend Entwicklungsflächen für Lehre und Forschung auf dem TU-Standort Griesheim bereitgestellt werden können. Um die langfristige Erweiterung des Standortes planungsrechtlich zu sichern, hat die Stadtverordnetenversammlung Griesheim in ihrer Sitzung am 08.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet TU“ (Bplan 118) beschlossen.

Ein Teil der Bestandsbebauung wird im Rahmen der Neugestaltung des TU-Standorts rückgebaut. Vom Rückbau ausgenommen ist bspw. ein unter Denkmalschutz stehender Windkanal mit Halle. Eingefasst werden sollen die Bestandsgebäude durch Neubauten.

Aufgrund der räumlichen und zeitlichen Nähe der beiden Bebauungsplanverfahren wurde eine gemeinsame Berücksichtigung der Planungen bei der Bewertung vorgenommen, ob die Planungen den Zielen des Regionalplans Südhessen entgegenstehen („Summenwirkung“).

## **2. Erfordernis der Zielabweichung (Abweichungstatbestände)**

Im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS / RegFNP 2010) sind für die Geltungsbereiche plangraphische und textliche Vorgaben zur Ausweisung der Stadt Griesheim als Mittelzentrum, zu „Vorranggebieten Siedlung“, zur Festlegung des maximalen Bedarfs an Wohnsiedlungsfläche, zur regionalplanerischen Dichte sowie zu „Vorranggebieten Regionaler Grünzug“, „Vorranggebieten für Natur und Landschaft“, „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“ und „Vorranggebieten für Forstwirtschaft“ enthalten.

Es wird festgestellt, dass die Ziele und Zwecke der kommunalen Bauleitplanung nicht allen für die Plangebiete relevanten regionalplanerischen Vorgaben entsprechen. Daher beantragt die Stadt Griesheim die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens, damit im Rahmen ihrer Bauleitplanung den Zielen und Erfordernissen der überörtlichen Planung und damit den gesetzlichen Anforderungen von § 4 Abs. 1 ROG und § 1 Abs. 4 BauGB entsprochen wird. Der Antragstellung liegt der entsprechende Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Griesheim vom 23.06.2022 zugrunde.

Folgende regionalplanerische Vorgaben sind Gegenstand des Zielabweichungsantrags (die angegebenen Spannen beziehen sich auf die im weiteren Planverfahren festzulegende Abgrenzung der Grün- und Maßnahmenflächen):

- Die Planung gemäß dem städtebaulichen Konzept überschreitet die gemäß Ziel Z3.4.1-9 vorgegebene Dichtevorgabe von 35 bis 50 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland auf ca. 56 bis 58 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland.
- Durch die Planungen „Griesheimer Anger“ und „Sondergebiet TU“ (Baugebiete, Verkehrsflächen und intensive Freizeitnutzung) wird in einem Umfang von ca. 5,3 - 5,7 ha in das „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ (Ziel Z4.5-3) eingegriffen.
- Durch die Planung „Griesheimer Anger“ wird das „Vorranggebiet für Forstwirtschaft“ (Ziel Z10.2-12) in einem Umfang von ca. 0,6 - 0,7 ha in Anspruch genommen.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem RPS / RegFNP 2010 mit Abgrenzung der Geltungsbereiche „Griesheimer Anger“ (weiß gestrichelt) und „Sondergebiet TU“ (gelb gestrichelt), genordet, ohne Maßstab

Quelle: Regionalversammlung Südhessen / Regierungspräsidium Darmstadt (Hrsg.): Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Teilkarte 3, Ergänzung durch AS+P, März 2022

### 3. Begründung der kommunalen Planungsabsicht / Abwägung

Die Abweichung von den Zielen der Raumordnung ist **aus städtebaulichen Gründen erforderlich**:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „**Griesheimer Anger**“ wird ein vorhandener, nicht genutzter und brachliegender Teil Griesheims überplant und einer neuen Nutzung zugeführt (**Wiedernutzbarmachung von Flächen**). Damit wird bereits versiegelte Fläche aufbereitet und neu bebaut oder entsiegelt. Die Fläche erhält als Wohngebiet mit begleitenden Grünflächen einen neuen Charakter und ist im Gegensatz zur früheren „abgeschotteten“ militärischen Nutzung nun auch für die Bevölkerung der angrenzenden Stadtteile zugänglich.

Das Bevölkerungsaufkommen Griesheims ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen: Zwischen 2000 und 2020 wuchs die Einwohnerzahl um knapp 3.300 Einwohner auf rund 27.700 Einwohner. Bis 2035 soll die Einwohnerzahl auf dann 28.900 Einwohner anwachsen. Aufgrund der **hohen Nachfrage nach Wohnraum** besteht auf dem Wohnungsmarkt bereits heute ein Angebotsengpass. In den letzten Jahren entstandene Wohneinheiten sowie eine gestiegene Anzahl an Baugenehmigungen sind nicht ausreichend, um die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt hinreichend zu entspannen. Die Wohnungsnachfrage wird aufgrund der steigenden Einwohnerzahl auch in den kommenden Jahren hoch bleiben. Der Bebauungsplan „Griesheimer Anger“ bietet die Chance, weitere Wohnungen zu errichten und somit dem Wohnungsbedarf Rechnung zu tragen.

Um den Anforderungen an den erhöhten Wohnraumbedarf Rechnung zu tragen und gleichzeitig im Süden ausreichend Abstand zu den Schutzgebieten einzuhalten bzw. Ausgleichs- und Maßnahmenflächen bereitzustellen, werden die geplanten **Baugrundstücke und Wohneinheiten im Norden und Westen des Geltungsbereichs konzentriert**. Mit der räumlichen Konzentration wird auch dem Grundsatz des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Trotz der dadurch bedingten (auch regionalplanerisch) höheren Dichte ist die geordnete städtebauliche Entwicklung und sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Potenzielle Überschreitungen der Orientierungswerte von § 17 Baunutzungsverordnung können durch die Planung und Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeglichen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden Fachgutachten erarbeitet, die die Auswirkungen der Planung auf die gesunden Wohnverhältnisse sowohl im

Gebiet als auch in der Nachbarschaft untersuchen und Grundlage für weitere ggf. erforderliche Festsetzungen im Bebauungsplan zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse bilden (z.B. Lärmschutz).

Die **TU Darmstadt** gehört zu den mittelgroßen Universitäten in Deutschland und hat einen hervorragenden Ruf. Aufgrund ihrer Bedeutung für die Wissenschaftsstadt Darmstadt und die benachbarten Kommunen in Bezug auf Wissenstransfer, Synergien und Arbeitsplätze soll die TU Darmstadt in ihrer weiteren (auch räumlichen) Entwicklung gefördert werden. Der **Bedarf an Erweiterungsflächen** für die Zukunft ist **aufgrund von steigenden Studierendenzahlen und innovativen Entwicklungen** in der Forschung bereits heute absehbar. Die Planung im Bereich „Sondergebiet TU“ soll sicherstellen, dass ausreichend Entwicklungsflächen für Lehre und Forschung auf dem Standort Griesheim bereitgestellt werden können. Eine Erweiterung am bestehenden Standort ist aus städtebaulicher sowie universitätsintern-organisatorischer Sicht sinnvoll.

Hinsichtlich der **Auswirkungen der Planung auf die naturschutzfachlich wertvolle Ausstattung** des Gebiets und der Umgebung ist festzustellen, dass nach derzeitigem Kenntnisstand in Anspruch genommene Flächen ersetzt oder Eingriffe ausgeglichen bzw. durch Maßnahmen minimiert werden könnten:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Griesheimer Anger“ befinden sich nach **§ 30 BNatSchG** pauschal **gesetzlich geschützte Biotope (Sandrasen-Biotope)**, die teilweise in Anspruch genommen werden. Innerhalb der Maßnahmenfläche steht eine ausreichend große Ersatzfläche zur Verfügung. Aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten und eines unkompliziert zu bewerkstellenden Pflege- und Schutzkonzeptes erscheint die Ersatzfläche für die Neuanlage eines Sandrasens geeignet. Auf der Erweiterungsfläche der TU Darmstadt sind keine gesetzlich geschützten Biotope zu erwarten.

Das Vorranggebiet für Natur und Landschaft bietet Lebensraum für **besonders und streng geschützte Arten**, darunter Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (im „Griesheimer Anger“: Fledermäuse und Zauneidechsen) und europäische Vogelarten. Im Bebauungsplanverfahren wird eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und ggf. erforderliche Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) definiert. Hinsichtlich der **Fledermäuse** erscheint eine Vermeidung von Verbotstatbeständen realisierbar. Für **Vögel**, die sich in keinem guten Erhaltungszustand befinden, ist die Durchführung geeigneter CEF-Maßnahmen nach jetzigem Kenntnisstand möglich. Für den Wegfall von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der **Zauneidechse** werden ausreichend große Ausgleichsflächen im Voraus mit geeigneten Strukturen hergerichtet (CEF-Maßnahmen). Ein Vorkommen der **Haselmaus** ist nicht belegt und nicht zu erwarten. Auf der Erweiterungsfläche der TU Darmstadt sind keine besonders und streng geschützten Arten bekannt.

Durch die Planung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Griesheimer Anger“ zwei Gehölzbestände betroffen, die als **Wald i. S. des Waldgesetzes** gelten. Im Falle einer Rodung ist hier neben der naturschutzrechtlichen Kompensation auch eine flächengleiche Ersatzaufforstung zu vollziehen. Die bislang vorhandenen Gehölzbestände / Waldflächen im Bereich „Sondergebiet TU“ sind teilweise bereits gerodet. Im Falle einer weiteren erforderlichen Rodung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein entsprechender Ausgleich nach den gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt.

Das Vorranggebiet für Natur und Landschaft umfasst mehrere **Natura 2000-Gebiete**, wovon das **FFH-Gebiet** „Ehemaliger August-Euler-Flugplatz von Darmstadt“ und das dieses überlagernde **Vogelschutzgebiet** (VSG) „Griesheimer Sand“ unmittelbar an den „Griesheimer Anger“ angrenzen. Die Nähe der geplanten Bebauung mit einem erwartbar erhöhten Verkehrsaufkommen lässt eine Beeinträchtigung der dort jeweils geltenden Erhaltungsziele durch Störung und durch Nährstoffeintrag nicht grundsätzlich ausschließen. Ob es sich um eine erhebliche Beeinträchtigung handelt, wird durch eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung geklärt. Dabei werden insbesondere die Vermeidung von Störungen geschützter Arten im Vogelschutzgebiet durch Menschen und Haustiere, der Nährstoffeintrag in das FFH-Gebiet und erforderliche Maßnahmen (bspw. Verkehrsvermeidung, Heckenpflanzungen, Zäune) betrachtet. Die Realisierung der Planungen „Griesheimer Anger“ sowie der Erweiterung der TU Darmstadt ist an eine Sicherung der Erhaltungsziele in den benachbarten Natura 2000-Gebieten geknüpft.



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: X / 66  
04. November 2022

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):  
16. Dezember 2022 - Regionalversammlung Südhessen

**Antrag der Stadt Hattersheim am Main auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG im Bereich des Bebauungsplans Nr. N 100.1 „Vordere Voltastraße, 1. Änderung“ - EINLEITUNG**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.

Mit E-Mail vom **17. Oktober 2022** wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

Eine Langfassung des Antrages liegt den Fraktionsgeschäftsstellen vor.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin

Stadt Hattersheim am Main

# **Bebauungsplan N 100.1 „Vordere Voltastraße, 1. Änderung“**

## **ZUSAMMENFASSUNG DER ANTRAGSUNTERLAGEN FÜR EIN ZIELABWEICHUNGSVERFAHREN**

der Stadt Hattersheim am Main

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

Beim Regierungspräsidium Darmstadt  
- als Geschäftsstelle der Regionalversammlung -

Stand: 26.09.2022

## 1 Planungsanlass, Planungsziele, Antragsgegenstand

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

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

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. N 100 „Vordere Voltastraße“ erforderlich. Hierfür soll der Bebauungsplan Nr. N 100 „Vordere Voltastraße“ in einer ersten Änderung, insbesondere zur Art der baulichen Nutzung, von einem Gewerbegebiet mit ca. 0,9 ha Fläche in ein Sondergebiet für nahversorgungsrelevanten, großflächigen Einzelhandel, soziale Einrichtungen (Kita) sowie ergänzende gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungsnutzungen geändert werden. Die Errichtung der Kita in Verbindung mit dem Discounter ist erforderlich, um den durch die ca. 450 Wohneinheiten im angrenzenden Neubaugebiet N100 „Vordere Voltastraße“ / „Landwehrquartier“ erwachsenden Bedarf an Kitaplätzen, unter Berücksichtigung eines flächenschonenden Umgangs mit Grund und Boden, zu decken. Für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ist die Begrenzung der Verkaufsfläche auf maximal 1.200 m<sup>2</sup> im Sondergebiet vorgesehen. Für den bestehenden Standort des Lebensmitteldiscounters „Im Boden“ soll eine vertragliche Regelung abgeschlossen werden, die eine Folgenutzung als Einzelhandelsstandort ausschließt, womit dieser Standort wieder „klassischen“ gewerblichen Nutzungen zur Verfügung stehen wird. Das dort bestehende Planungsrecht ermöglicht bereits seit 2009 keine weiteren Einzelhandelsansiedlungen in diesem Bereich.

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

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

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

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

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

## 2 Lage und Größe des Plangebietes

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



**Abbildung 1:** *Kataster und Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans N 100.1<sup>1</sup>*

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

Gemarkung Hattersheim, Flur 15				
244/1	244/3			

(\* Flurstücke liegen nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

<sup>1</sup> Quelle Luftbild und Kataster: Stadt Hattersheim, Stand: 2021.

### 3 Städtebauliche Konzeption

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

Die Planung des Lebensmitteldiscounters sieht eine Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> vor. Durch die Verlagerung vom Altstandort mit einer Verkaufsflächengröße von ca. 960 m<sup>2</sup> werden somit ca. 240 m<sup>2</sup> (ca. +25 %) mehr Verkaufsfläche entstehen. Die Vergrößerung des Marktes dient insbesondere der Anpassung an marktübliche Gegebenheiten hinsichtlich einer Modernisierung und Optimierung der Warenpräsentation sowie zur Schaffung von Verkehrs- und Gangflächen. Sortimentsänderungen sind nicht vorgesehen. Es wird bei einem für diesen Markttypus üblichen Sortimentsspektrum bleiben. Für den Altstandort „Im Boden“ soll eine vertragliche Regelung abgeschlossen werden, die eine Weiternutzung als Einzelhandelsstandort ausschließt. Planungsrechtlich ist die erneute Nutzung mit Einzelhandel bereits ausgeschlossen.

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

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

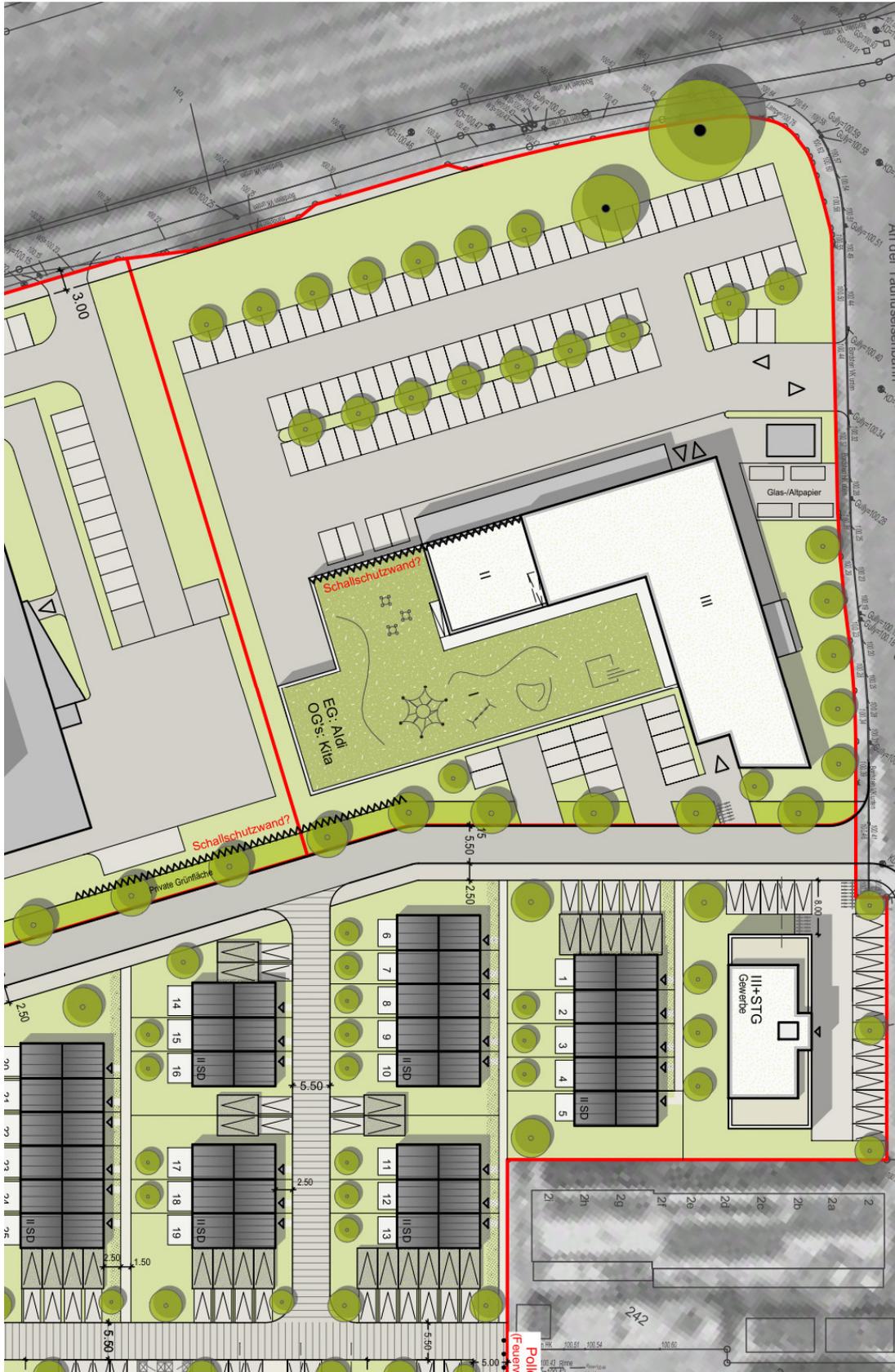


Abbildung 2: Auszug aus dem städtebaulichen Konzept<sup>2</sup>

#### 4 Betroffene Ziele der Regionalplanung

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

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

#### 5 Zusammenfassende Begründung der Zielabweichung

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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



**Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen**

**Nr.: X / 67  
31. Oktober 2022**

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

08. Dezember 2022 - Ausschuss für Umwelt, Energie und Klima

09. Dezember 2022 - Haupt- und Planungsausschuss

16. Dezember 2022 - Regionalversammlung Südhessen

### **Monitoringbericht TPEE**

Gemeinsamer Antrag der CDU- und SPD-Fraktion vom 25.10.2022 mit der Bitte um Kenntnisnahme.



Sozialdemokratische Partei Deutschlands  
Christlich Demokratische Union Deutschlands  
Fraktionen in der Regionalversammlung Südhessen



An den Vorsitzenden  
der Regionalversammlung Südhessen  
Herrn Uwe Kraft  
Wilhelminenstraße 1-3  
64283 Darmstadt

25. Oktober 2022

### **Monitoringbericht TPEE**

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,  
die Regionalversammlung möge beschließen:

Die Regierungspräsidentin wird gebeten, einen jährlichen Monitoringbericht zur Umsetzung der Ziele des Teilplans Erneuerbaren Energien vorzulegen. Dabei soll insbesondere dokumentiert werden:

1. der Zubau an Leistung der Erneuerbaren Energien
2. die Inanspruchnahme von Flächen für Erneuerbare Energien
3. der Rückbau der Leistung der Erneuerbaren Energien (Repoweringverbot)
4. die Rückführung von Flächen der Nutzung für Erneuerbare Energien
5. die vorliegenden Anträge zur Errichtung von Anlagen im Bereich der Erneuerbaren Energien
6. die Bearbeitungszeiträume zur Genehmigung von Anlagen im Bereich der Erneuerbaren Energien
7. die Zahl der versagten Genehmigungen für Anlagen der Erneuerbaren Energien inklusive Versagungsgrund

Begründung:

Mit der Veröffentlichung im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 14 am 30. März 2020 ist der Sachliche Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 wirksam geworden. Die erste Änderung des TPEE erhielt Rechtskraft mit der Veröffentlichung im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 9 am 28. Februar 2022.

Seither sind im Sachlichen Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) Vorranggebiete zur Nutzung der Windenergie festgelegt. Außerhalb dieser Vorranggebiete ist die Errichtung von Windenergieanlagen ausgeschlossen. Außerdem ersetzt er die Festlegungen des

Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zu den anderen erneuerbaren Energien, Solarenergie, Bioenergie, Geothermie und Wasserkraft und enthält dazu neue planerische Grundsätze.

Nach Beschlussfassung zum TPEE, der die Arbeit der Regionalversammlung Südhessen über nahezu zwei Wahlperioden entscheidend prägte, besteht ein großes Interesse an dessen Wirksamkeit im Sinne des Ausbaus der Erneuerbaren Energien. Mit den Beschlüssen zum „Oster- bzw. Sommerpaket der Bundesregierung“ erhält der TPEE zudem zusätzliche Bedeutung. Anhand einer regelmäßigen Information zum Stand des Ausbaus der Erneuerbaren Energien in allen Bereichen der Energieerzeugung kann die Regionalversammlung wichtige Rückschlüsse für ihren regionalplanerischen Beitrag zur Umsetzung der Energiewende und des Klimaschutzes ziehen und bereits jetzt für das weitere Vorgehen entsprechende Erkenntnisse gewinnen.

gez.

Harald Schindler  
Fraktionsvorsitzender

f.d.R.



Kai Gerfelder  
Geschäftsführer

gez.

Jürgen Banzer  
Fraktionsvorsitzender

f.d.R.



Bernd Röttger  
Geschäftsführer



**Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen**

**Nr.: X / 63.1  
15. November 2022**

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

08. Dezember 2022 - Ausschuss für Natur, Landwirtschaft und Forsten

09. Dezember 2022 - Haupt- und Planungsausschuss

16. Dezember 2022 - Regionalversammlung Südhessen

**Antrag der Stadt Griesheim auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen /  
Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 8 Abs. 2 HLPG im Bereich der  
Bebauungspläne „Griesheimer Anger“ und „Sondergebiet TU“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

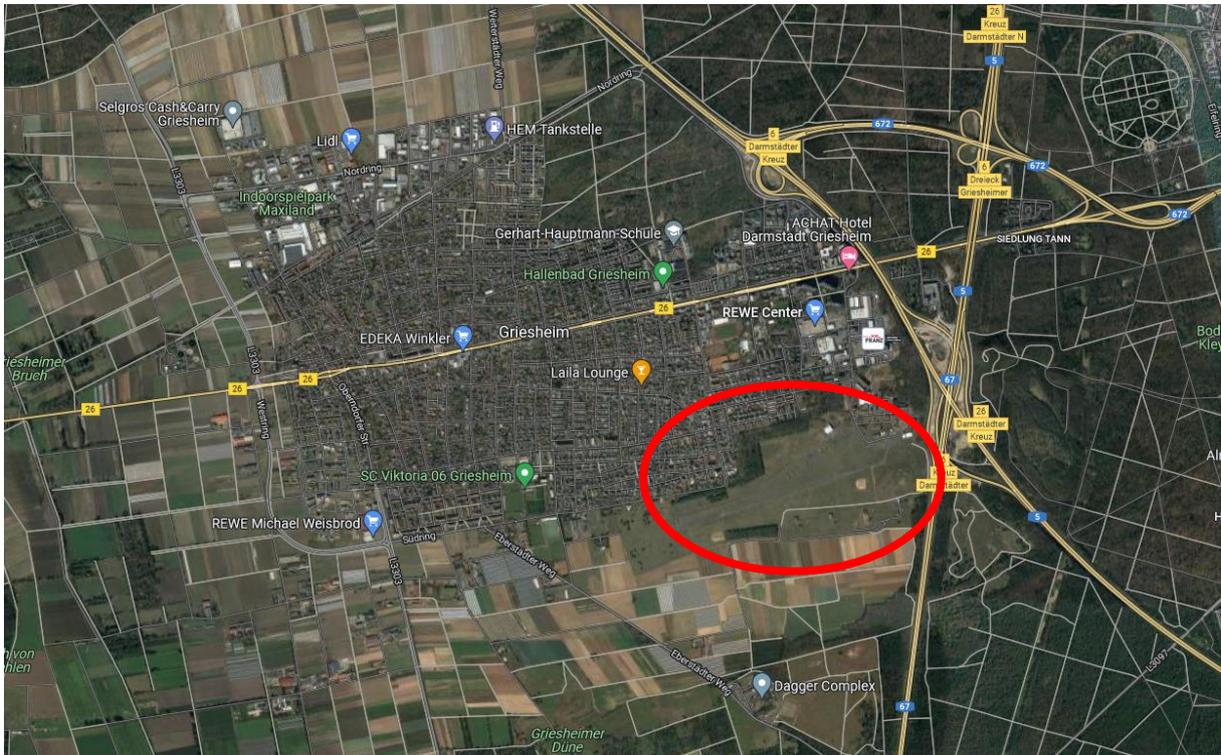
gemäß § 8 Abs. 1 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) entscheidet die Regionalversammlung über Zielabweichungen nach § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz. Für Ihre Entscheidung gemäß § 8 Abs. 1 HLPG lege ich Ihnen nach Durchführung des Abweichungsverfahrens als obere Landesplanungsbehörde folgenden Beschlussvorschlag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

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin

## Zielabweichungsantrag der Stadt Griesheim



**Abbildung 1: Luftbild Stadt Griesheim mit Darstellung des Bereichs in dem die städtebauliche Planung erfolgen soll (Quelle: Bilder ©2021GeoBasis DE(BKG) ©2009), Google)**



## **Antrag der Stadt Griesheim auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 im Bereich der Bebauungspläne „Griesheimer Anger“ und „Sondergebiet TU“**

### **Entscheidung**

- I. Für die Aufstellung der Bebauungspläne „Griesheimer Anger“ sowie „Sondergebiet TU“ wird die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3 (Vorranggebiet Siedlung) Z3.4.1-9 (Regionalplanerische Dichtevorgaben), Z4.5-3 (Vorranggebiet für Natur und Landschaft) sowie Z 10.2-12 (Vorranggebiet für Forstwirtschaft) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf der Grundlage der Antragsunterlagen sowie nach Maßgabe der unter Ziffer II. aufgeführten Nebenbestimmungen und der Plankarte in Kapitel F. zugelassen.
- II. Die Zulassung der Abweichung wird mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden:
  1. Der Ausgleich der Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Lebensräume, die nachvollziehbare Darlegung des Erfordernisses, in den Wald einzugreifen, die Verlagerung einer festgesetzten Ausgleichsfläche und der Nachweis der Verträglichkeit der Planungen mit den angrenzenden Natura 2000- Gebieten sind nachzuweisen.
  2. Im weiteren Planverfahren zum Bebauungsplan „Sondergebiet TU“ ist zudem nachzuweisen, dass dem Vorhaben keine unüberwindbaren Hindernisse durch den besonderen Artenschutz im Sinne des. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entgegenstehen. Im Zuge einer Artenschutzprüfung sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich verbindlich festzusetzen.
  3. Die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes und der betroffenen Verkehrsknotenpunkte sind im weiteren Bauleitplanverfahren gutachterlich zu untersuchen und zu bewerten.

## Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>6</b>
<b>B.</b>	<b>Sachverhalt und Antragsbegründung</b> .....	<b>7</b>
I.	Beabsichtigte Planung.....	7
1.	Vorbemerkungen.....	7
a)	Bebauungsplan „Griesheimer Anger“ (Bebauungsplan Nr. 111).....	7
b)	Bebauungsplan „Sondergebiet TU“ (Bebauungsplan Nr. 118).....	8
2.	Ziele des Abweichungsantrags.....	8
II.	Geltungsbereich des Zielabweichungsantrags.....	9
1.	Makrostandort des Vorhabengebiets.....	9
2.	Mikrostandort.....	9
3.	Konkrete Planung.....	10
a)	Bebauungsplan „Griesheimer Anger“ (Bebauungsplan 111).....	10
b)	Bebauungsplan „Sondergebiet TU“ (Bebauungsplan 118).....	13
III.	Antragsbegründung.....	13
1.	Erforderlichkeit des Vorhabens.....	13
a)	Wiedernutzbarmachung von Flächen im Bereich des „Griesheimer Angers“ .....	13
b)	Demographische Entwicklung und Wohnraumbedarf in Griesheim.....	14
c)	Sicherung der räumlichen Entwicklung der TU Darmstadt.....	15
2.	Erschließung des Vorhabens.....	16
3.	Planungsalternativen.....	16
IV.	Regionalplanerische und naturschutzfachliche Belange.....	17
1.	Regionalplanerische Belange.....	17
2.	Naturschutzfachliche Belange.....	18
<b>C.</b>	<b>Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden</b> .....	<b>20</b>
I.	Regierungspräsidium Darmstadt.....	20
1.	Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung	20
a)	Vorranggebiet Regionaler Grünzug.....	20
b)	Vorranggebiet für Forstwirtschaft.....	20
c)	Vorranggebiet für Natur und Landschaft.....	20
2.	Dezernat V 52 – Forsten.....	21
3.	Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren).....	23
4.	Dezernat I 18 – Kampfmittelräumdienst.....	25
5.	Dezernat IV/44 – Bergaufsicht.....	25
6.	Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt.....	26
II.	Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt.....	27
III.	Hessen Mobil.....	28
1.	Verbindliche Vorgaben (§§ 1, 123 BauGB, §§ 4, 12 Fernstraßengesetz).....	28
2.	Fachliche Hinweise.....	29
IV.	Sonstige.....	29

<b>D.</b>	<b>Rechtliche Würdigung</b> .....	<b>30</b>
I.	Erforderlichkeit der Abweichung .....	30
1.	Ausweisung von Wohnbauflächen nur in Vorranggebieten Siedlung – Ziel Z3.4.1-3 .....	30
2.	Regionalplanerische Dichtevorgaben – Ziel Z3.4.1-9 .....	30
3.	Vorranggebiet für Natur und Landschaft – Ziel Z4.5-3 .....	31
4.	Vorranggebiet für Forstwirtschaft – Ziel Z10.2-12 .....	31
5.	Kein Verstoß gegen Ziel Z3.4.1-4 und Ziel Z4.3-2 .....	31
II.	Vorliegen der <b>Voraussetzungen</b> für die Zulassung einer Abweichung .....	32
1.	Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten .....	32
2.	Grundzüge der Planung nicht berührt .....	34
3.	Ausübung planerischen Ermessens .....	34
<b>E.</b>	<b>Hinweis</b> .....	<b>36</b>
<b>F.</b>	<b>Anlage: Raum, für den die Abweichung zugelassen wird</b> .....	<b>37</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Luftbild Stadt Griesheim mit Darstellung des Bereichs in dem die städtebauliche Planung erfolgen soll (Quelle: Bilder ©2021GeoBasis DE(BKG) ©2009), Google). 1	
Abbildung 2	Luftbild mit Abgrenzung der Geltungsbereiche „Griesheimer Anger“ (weiß gepunktet) und „Sondergebiet TU“; Quelle: Stadt Griesheim, März 2022, Bearbeitung durch AS+P, Juli 2022 .....	8
Abbildung 3:	Lage Griesheims im Raum; Quelle: Kartendaten ©2022GeoBasis-DE/BKG(©2009), Google .....	9
Abbildung 4:	Lage der Plangebiete im Stadtgebiet Griesheim, genordet, ohne Maßstab; Quelle: open street map, Beschriftung durch AS+P, Februar 2022 .....	10
Abbildung 5:	Bebauungsplan-Vorentwurf „Griesheimer Anger“, genordet, ohne Maßstab; Quelle: Stadt Griesheim / AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Mai 2022 .....	12
Abbildung 6:	Ausschnitt aus dem RPS / RegFNP 2010 mit Abgrenzung der Geltungsbereiche „Griesheimer Anger“ (weiß gestrichelt) und „Sondergebiet TU“ (gelb gestrichelt), genordet, ohne Maßstab.....	18
Abbildung 7:	Raum, für den die Abweichung zugelassen wird .....	37

## **A. Zusammenfassung**

Zur Nachnutzung einer im Südwesten der Stadt Griesheim gelegenen Konversionsfläche beabsichtigt die Stadt Griesheim die Entwicklung eines Wohnquartiers mit rund 500 Wohneinheiten („Griesheimer Anger“) sowie Erweiterungsmöglichkeiten für die TU Darmstadt.

Nachdem in Kapitel B I. die Planungsabsichten dargestellt und in B II. in den geographischen Kontext gesetzt werden, wird in B III. die Begründung der Antragstellerin für ihren Antrag auf Zulassung einer Abweichung zusammenfassend dargelegt.

In Kapitel C. werden die im Rahmen der Beteiligung der Kommunen und Fachbehörden eingegangenen Stellungnahmen wiedergegeben. Es werden insbesondere im Hinblick auf naturschutzfachliche und -rechtliche Aspekte Bedenken erhoben.

Kapitel D legt schließlich dar, dass und warum die Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung vorliegen. Es wird begründet, warum die Zulassung der Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und dass die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Entscheidend ist dabei vorliegend, dass die Zulassung der Abweichung im Wesentlichen darauf beruht, dass es wahrscheinlich ist, dass naturschutzfachliche Restriktionen wie gesetzlich geschützte Biotop sowie mögliche Auswirkungen auf Natura 2000- Gebiete im Rahmen des Bauleitplanverfahrens lösbar sind. Schließlich wird ausgeführt, dass die Zulassung der Abweichung auch unter Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen zweckmäßig ist.

## **B. Sachverhalt und Antragsbegründung**

### **I. Beabsichtigte Planung**

#### **1. Vorbemerkungen**

##### **a) Bebauungsplan „Griesheimer Anger“ (Bebauungsplan Nr. 111)**

Infolge des Abzugs der US-amerikanischen Streitkräfte aus Griesheim ist im Südosten der Stadt eine bisher militärisch genutzte Liegenschaft frei geworden. Die Konversionsfläche, ehemaliger US-Flugplatz Griesheim Airfield / August-Euler-Flugplatz und US-Housing, hat eine Gesamtfläche von rund 11ha.

Nach dem Abzug der US-Army im Jahr 2007 ging das Gelände in den Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) über. Die Stadtverordnetenversammlung Griesheim hat im Folgenden beschlossen, die von der BImA eingeräumte Option zum Erstzugriff für einen Großteil der Fläche auszuüben. Hierfür war die Erarbeitung eines Nachnutzungskonzepts erforderlich, das die grundlegenden Ziele für die Fläche definierte und 2016 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde.

Für die künftige Entwicklung bzw. Nachnutzung der Fläche hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Griesheim am 19. März 2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Konversion Südost“ gefasst. Mit Beschluss vom 8. September 2016 wurde mit einer Änderung des Aufstellungsbeschlusses der Geltungsbereich entsprechend des Nachnutzungskonzepts verkleinert.

Zur Entwicklung der Flächen hat die Stadt Griesheim im Jahr 2018 gemeinsam mit dem Wohnungsunternehmen Sahle Wohnen die Stadtentwicklungsgesellschaft Griesheim (SEGG) mbH gegründet (Public-Private-Partnership). Nach dem Erwerb der Flächen von der BImA durch die SEGG im Jahre 2020 fand im Jahr 2021 ein kooperativer städtebaulicher Einladungswettbewerb statt.

Der überarbeitete Siegerentwurf stellt nun die Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans dar. Der Aufstellungsbeschluss aus den Jahren 2015/2016 wurde aufgehoben und am 23. Juni 2022 ein neuer Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit dem Namen „Griesheimer Anger“ (Bebauungsplan Nr. 111) mit angepasstem Geltungsbereich gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 11. Juli 2022 bis zum 22. August 2022.

## b) Bebauungsplan „Sondergebiet TU“ (Bebauungsplan Nr. 118)

Die Technische Universität (TU) Darmstadt verfügt über mehrere Standorte. Neben den Standorten innerhalb der Wissenschaftsstadt Darmstadt gehört auch ein Teil des August-Euler-Flugplatzes in Griesheim mit umliegenden Flächen der TU Darmstadt. Der TU-Standort Griesheim befindet sich am südöstlichen Stadtrand Griesheims und wird durch die Lilienthalstraße geteilt.

Um die langfristige Erweiterung des Standortes der Technischen Universität Darmstadt planungsrechtlich zu sichern, hat die Stadtverordnetenversammlung Griesheim in ihrer Sitzung am 8. September 2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 „Sondergebiet TU“ beschlossen. Das Scoping-Verfahren wurde in der Zeit vom 1. bis zum 26. Februar 2021 durchgeführt.

### 2. Ziele des Abweichungsantrags

Ziel der Planung „Griesheimer Anger“ ist die Wiedernutzbarmachung der vormals als Flugplatz bzw. als Housing- Area genutzten Flächen zu Wohnzwecken und damit die Schaffung von dringend benötigtem neuem Wohnraum. Um den steigenden Studierendenzahlen und innovativen Entwicklungen in der Forschung Raum geben zu können, soll mit dem Bebauungsplan „TU Darmstadt“ sichergestellt werden, dass ausreichend Entwicklungsflächen für Lehre und Forschung auf dem TU-Standort Griesheim bereitgestellt werden können. Daraus resultierend soll der Standort am August-Euler-Flugplatz qualitativ weiterentwickelt werden.

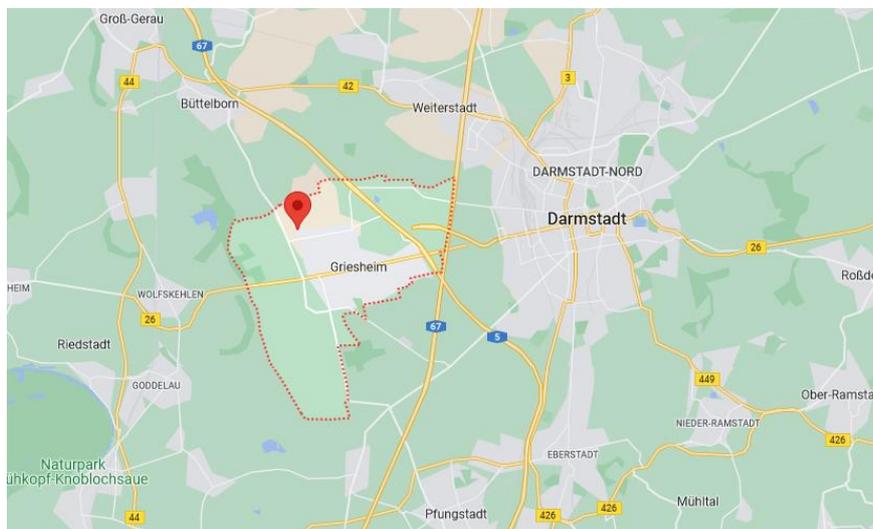


**Abbildung 2** Luftbild mit Abgrenzung der Geltungsbereiche „Griesheimer Anger“ (weiß gepunktet) und „Sondergebiet TU“; Quelle: Stadt Griesheim, März 2022, Bearbeitung durch AS+P, Juli 2022

## II. Geltungsbereich des Zielabweichungsantrags

### 1. Makrostandort des Vorhabengebiets

Die Stadt Griesheim liegt mit einer Größe von ca. 21,4 km<sup>2</sup> 5 km westlich von Darmstadt. Sie ist im Landesentwicklungsplan Hessen 2020 gemeinsam mit der Stadt Pfungstadt als Mittelzentrum in Kooperation festgelegt. Prägend ist die Lage der Stadt einerseits in unmittelbarer Nähe zu den Verkehrsachsen der Bundesautobahnen BAB 5 und BAB 67 sowie der unmittelbaren Anbindung mit dem Öffentlichen Personennahverkehr (Straßenbahnlinien 9 und 10) nach Darmstadt.



**Abbildung 3: Lage Griesheims im Raum; Quelle: Kartendaten ©2022GeoBasis-DE/BKG(©2009), Google**

### 2. Mikrostandort

Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Griesheimer Anger“ (Bebauungsplan Nr. 111) und „Sondergebiet TU“ (Bebauungsplan Nr. 118) liegen am Siedlungsrand im Südosten der Stadt Griesheim, ca. 2,5 km südöstlich der Innenstadt. Östlich angrenzend verläuft die Gemarkungsgrenze zur Wissenschaftsstadt Darmstadt, südlich liegt der August-Euler-Flugplatz.



**Abbildung 4:** Lage der Plangebiete im Stadtgebiet Griesheim, genordet, ohne Maßstab; Quelle: open street map, Beschriftung durch AS+P, Februar 2022

### 3. Konkrete Planung

#### a) Bebauungsplan „Griesheimer Anger“ (Bebauungsplan 111)

Im Fokus der Planung im Gebiet „Griesheimer Anger“ steht der Neubau von Wohnraum. Der Anger soll stadträumlich mit Mehrfamilienhäusern gefasst werden. Im Osten des Quartiersplatzes ist ein inklusives Wohnprojekt für Menschen unterschiedlichen Alters und mit unterschiedlichem Betreuungs- und Pflegebedarf geplant. Die durchgehenden Stadt- bzw. Raumkanten des Angers werden nach Aussage der Stadt Griesheim westlich und östlich fortgeführt. So werde ein ablesbarer Übergang der Ortslage mit Ausblicken in die Steppenlandschaft am Flugplatz definiert.

Im westlichen Bereich sind Reihenhäuser und Haus-im-Haus-Typen mit eigenen Gärten vorgesehen. Die unterschiedlichen Haustypen (Reihenhäuser, Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser) orientieren sich nach Süden oder Westen. Nördlich der Lilienthalstraße sind weitere Reihenhäuser sowie in der Nachbarschaft zu den Gebäuden der TU Darmstadt ein Kindergarten geplant.

Mit der Planung solle ein differenziertes Wohnraumangebot geschaffen werden, welches verschiedene Haus- und Wohntypologien sowie variierende Wohnungsgrößen beinhalte. Es seien dabei frei finanzierte und geförderte Wohnungen geplant. Insgesamt sollen rund 500 Wohneinheiten entstehen.

Die Wohngebäude sollen jeweils einen gemeinschaftlichen Freiraum mit Spiel- und Aufenthaltsflächen oder private Gartenflächen erhalten. Lockere Baumpflanzungen in den Verkehrsflächen und Nachbarschaftshöfen sollen Schatten spenden und das Mikroklima verbessern. Die vielfältigen Strukturen und die insgesamt starke Begrünung wirken sich laut der Stadt Griesheim positiv auf die Biodiversität aus. Anfallendes Niederschlagswasser werde in den Straßenräumen, in den Grünflächen und in den Randbereichen der Bebauung in Mulden aufgenommen und verzögert infiltriert. Die sandigen, lockeren Böden würden durch Bepflanzungen vor Winderosion geschützt.



**Abbildung 5:** Strukturplan „Griesheimer Anger“ mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie potenzielle Baustruktur im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet TU“, genordet, ohne Maßstab; *Quelle: ulrich hartung GmbH / studio grünrau Landschaftsarchitektur GmbH Mai 2022, Harald Neu Architekt & Städtebauarchitekt BDA, November 2020, Bearbeitung durch AS+P, Mai 2022*

Namensgebend für das Wohnquartier „Griesheimer Anger“ sei ein Grün- und Freiraum in der Mitte des Gebiets, der als Begegnungsort für Bewohnerinnen und Bewohner, Beschäftigte nahegelegener Gewerbebetriebe, Forschende, Studierende sowie andere Besucherinnen und Besucher dienen solle.

Im nördlichen Teil des Angers an der Lilienthalstraße ist ein kleiner Quartiersplatz geplant. Der Anger öffnet sich nach Süden mit in sich geschlossenen Bereichen für Spiel, Sport und Naturerlebnis in Richtung des angrenzenden Freiraums und des August-Euler-Flugplatzes. Die Nutzungsintensität des Angers nehme dabei in seinem Verlauf nach Süden deutlich ab: Quartiersplatz, Spiel- und Bewegungsflächen, naturnaher Erholungsraum bis hin zu Puffer- und Ausgleichsflächen im Übergang zu den bestehenden FFH- und Vogelschutzgebieten sowie dem Natur- und Landschaftsschutzgebiet.

Als räumlicher Abschluss der Freiraum- und Erholungsnutzung ist im Süden ein Ortsrandweg vorgesehen, der auf den sandigen Böden teils als Holzsteg ausgebildet werden soll. Südlich des Ortsrandwegs schließt sich ein sandgeprägter Offenlandbereich an, der aufgrund seiner wertvollen Ausstattung mit teils geschützter Dünen- und Sandrasenvegetation sowie zahlreichen gefährdeten und geschützten Pflanzen- und Tierarten von außerordentlicher naturschutzfachlicher Bedeutung ist. Hier sollen auch Ausgleichsflächen für durch die Planung in Anspruch genommene Biotope untergebracht werden. Die Lage des Ortsrandwegs werde im weiteren Bebauungsplanverfahren überprüft: Gegebenenfalls werde der Weg weiter nach Norden in Richtung der Baugebiete versetzt, um die Puffer- und Ausgleichsflächen und damit den Abstand zu den südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Schutzgebieten noch weiter zu vergrößern. Die in dem Strukturplan enthaltene Vogelbeobachtungsplattform werde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach Norden in Richtung des Angers verlegt und liege damit nicht mehr innerhalb der geplanten Puffer- und Ausgleichsflächen. Das Strukturkonzept bildet die Grundlage für den Bebauungsplan „Griesheimer Anger“.



**Abbildung 5: Bebauungsplan-Vorentwurf „Griesheimer Anger“, genordet, ohne Maßstab;  
Quelle: Stadt Griesheim / AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Mai 2022**

## **b) Bebauungsplan „Sondergebiet TU“ (Bebauungsplan 118)**

Im „Sondergebiet TU“ stehe die Sicherung der langfristigen Entwicklung der TU- Darmstadt im Fokus. Vorgesehen ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Universität“.

Ein Teil der Bestandsbebauung werde im Rahmen der Neugestaltung des TU-Standorts rückgebaut. Vom Rückbau ausgenommen sei beispielsweise der unter Denkmalschutz stehende Windkanal mit Halle nördlich der Lilienthalstraße. Eingefasst würden die Bestandsgebäude durch Neubauten.

Südlich der Lilienthalstraße bleibe eine 2017 errichtete Prüfhalle bestehen. Die dazugehörige Versuchstrasse werde mittelfristig rückgebaut. Südlich der Prüfhalle sei der Bau einer Forschungshalle vorgesehen. Diese Gebäude sollen durch weitere Neubauten ergänzt werden.

## **III. Antragsbegründung**

### **1. Erforderlichkeit des Vorhabens**

#### **a) Wiedernutzbarmachung von Flächen im Bereich des „Griesheimer Angers“**

Ziel der Planung im Bereich „Griesheimer Anger“ sei die Wiedernutzbarmachung der ehemals militärisch genutzten Flächen zu Wohnzwecken: Bei der Fläche handle es sich um einen vorhandenen, nicht genutzten und brachliegenden Teil der Stadt Griesheim. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Griesheimer Anger“ werde die Fläche überplant und einer neuen Nutzung zugeführt. Damit werde auch bereits versiegelte Fläche aufbereitet und neu bebaut oder (im Falle des Hangars und seiner Vorfeldflächen) entsiegelt. Teile dieses Siedlungsbereichs von Griesheim konnten, so die Stadt Griesheim, bislang als Flugplatz von der Bevölkerung nicht betreten werden und waren von der Nachbarschaft „abgeschottet“. Die Fläche erhalte nun als Wohngebiet mit begleitenden Grünflächen einen neuen Charakter und sei auch für die Bevölkerung der angrenzenden Stadtteile zum größten Teil zugänglich.

## **b) Demographische Entwicklung und Wohnraumbedarf in Griesheim**

Zudem sei die demographische Entwicklung der Stadt Griesheim zu betonen. Die Stadt Griesheim liege im südhessischen Landkreis Darmstadt-Dieburg und bilde mit rund 27.700 Einwohnern (Stand: 31. Dezember 2020) – gemeinsam mit der Stadt Pfungstadt – ein Mittelzentrum in Kooperation im hochverdichteten Raum des Regierungsbezirks Darmstadt. Das Bevölkerungsaufkommen Griesheims sei in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen: Zwischen 2000 und 2020 wuchs die Einwohnerzahl nach Angaben des Hessischen Statistischen Landesamts um knapp 3.300 Einwohnerinnen und Einwohner. Dieses Wachstum sei sowohl auf einen positiven natürlichen Saldo als auch auf einen positiven Wanderungssaldo zurückzuführen. Hieran zeige sich der generell hohe Bevölkerungsdruck in der Rhein-Main-Region, auch außerhalb der Großstädte wie beispielsweise der benachbarten Wissenschaftsstadt Darmstadt.

Für die Stadt Griesheim sei aufgrund der Lage im Ballungsraum und des fortlaufenden Überhangs an Einwohnerzuzügen auch weiterhin ein Einwohnerwachstum zu erwarten. Gemäß einer Bevölkerungs-Vorausschätzung solle die Einwohnerzahl bis 2035 um ca. 4,3 % (Zeitraum 2020 – 2035) auf 28.900 Einwohnerinnen und Einwohner anwachsen.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum bestünde auf dem Griesheimer Wohnungsmarkt bereits heute ein Angebotsengpass. Die Stadt Griesheim sei gemäß der „Verordnung über den Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum und zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten nach dem Baugesetzbuch (Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung)“ vom 28. April 2022 als Gebiet mit angespannten Wohnungsmärkten festgelegt. In diesen Gemeinden sei die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet. In den letzten Jahren entstandene Wohneinheiten sowie eine gestiegene Anzahl an Baugenehmigungen seien nicht ausreichend, um die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt hinreichend zu entspannen. Zudem sei die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte in den letzten Jahren gestiegen. Die Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen hätten ebenfalls große Schwierigkeiten bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Wegen der weiterhin zunehmenden Bevölkerungszahl werde die Wohnungsnachfrage auch in den kommenden Jahren hoch bleiben. Die letzten größeren zusammenhängenden Flächen der Stadt, auf denen noch Wohnbebauung realisiert werden könne, seien das „Wohngebiet Süd-West“ und das geplante Wohngebiet „Griesheimer Anger“. Im „Wohngebiet Süd-West“ mit einer Gesamtgröße von ca. 35,6 ha und Wohnbauflächen von ca. 23 ha (ca. 700 Wohneinheiten) wurden bereits viele Wohngebäude realisiert, weitere würden zukünftig noch errichtet. Das städtebauliche Konzept sieht eine gemischte Bebauung aus insbesondere Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie einigen Mehrfamilienhäusern vor.

Der Bebauungsplan „Griesheimer Anger“ biete die Chance, weitere Wohnungen zu errichten und somit dem Wohnungsbedarf Rechnung zu tragen. Hier könne außerdem ergänzend zum Angebot im „Wohngebiet Süd-West“ ein höherer Anteil an Geschosswohnungsbau und an öffentlich geförderten Wohnungen errichtet werden.

### **c) Sicherung der räumlichen Entwicklung der TU Darmstadt**

Mit ca. 25.000 Studierenden und ca. 5.000 Beschäftigten, davon etwa 320 Professorinnen und Professoren, zähle die TU Darmstadt zu den mittelgroßen Universitäten in Deutschland. Die TU Darmstadt habe einen hervorragenden Ruf, der in Rankings und in Berichten renommierter Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler und Vorstände großer Konzerne bestätigt werde. Einen großen Teil der Attraktivität schöpfe die Hochschule aus der engen Zusammenarbeit mit außeruniversitären Forschungseinrichtungen in der Wissenschaftsstadt Darmstadt. Aufgrund ihrer Bedeutung für die Wissenschaftsstadt Darmstadt und die benachbarten Kommunen in Bezug auf Wissenstransfer, Synergien und Arbeitsplätze solle die TU Darmstadt in ihrer weiteren (auch räumlichen) Entwicklung gefördert werden.

Die Einrichtungen und Gebäude der TU Darmstadt verteilten sich auf fünf Standorte, darunter der Standort „Windkanal“ in Griesheim. Hauptsächlich befänden sich die Gebäude des Standorts Griesheim auf einer Fläche nördlich der Lilienthalstraße (sowie untergeordnet auf dem August-Euler-Flugplatz), jedoch wurden, so die Stadt Griesheim, in den letzten Jahren aufgrund von Platzmangel auch eine Halle und eine temporäre Versuchstrasse südlich der Lilienthalstraße errichtet. Der Bedarf an Erweiterungsflächen für die Zukunft sei aufgrund von steigenden Studierendenzahlen und innovativen Entwicklungen in der Forschung bereits heute absehbar.

Die Planung im Bereich „Sondergebiet TU“ solle sicherstellen, dass ausreichend Entwicklungsflächen für Lehre und Forschung auf dem Standort Griesheim bereitgestellt werden könnten. Eine Erweiterung südlich der Lilienthalstraße, wo bereits ein Gebäude errichtet worden sei, sei aus städtebaulicher sowie universitätsintern-organisatorischer Sicht sinnvoll.

## **2. Erschließung des Vorhabens**

Den Planunterlagen zur Bauleitplanung „Griesheimer Anger“ ist zu entnehmen, dass insbesondere im Hinblick auf die Anbindung mit dem Öffentlichen Personennahverkehr noch Verbesserungsbedarf bestehe. Zwar existiere eine gute Verbindung nach Darmstadt, doch befände sich der Planbereich außerhalb des 400m-Fußgänger-Radius zu einer entsprechenden Haltestelle.

Die Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr sei hingegen gegeben. Der Radverkehr werde auf drei Hauptrouten, Flughafen-, Jahn- und Lilienthalstraße, die direkt an die Bundesstraße B26 angebunden seien.

Insgesamt würden Verbesserungen angestrebt, z. B. durch Förderung multimodaler Mobilität durch die Schaffung einer Verbindung mit einem attraktiven Öffentlichen Personennahverkehr wie auch durch Synergieeffekte mit der angrenzenden Planung „Sondergebiet TU“ sowie Planungen der Wissenschaftsstadt Darmstadt (Trainingscenter für den Zoll und weitere gewerbliche Nutzung).

## **3. Planungsalternativen**

Mit der Planung solle eine ehemals militärisch genutzte Konversionsfläche einer neuen Nutzung zugeführt und somit teilweise bereits versiegelte Flächen neu aufbereitet und neu bebaut werden.

Dabei biete die Nachnutzung der Konversionsfläche mit dem geplanten Wohngebiet „Griesheimer Anger“ die letzte Möglichkeit der Entwicklung einer größeren zusammenhängenden Wohnbaufläche.

Alternative Flächenpotentiale im Innenbereich seien nicht vorhanden, eine Entwicklung anderer, geeigneter Flächen im Außenbereich allein aufgrund der eingeschränkten Möglichkeiten (Siedlungsbeschränkungsbereich des Flughafens Frankfurt/Main im Westen und (Bann-)Wald im Osten) nicht gegeben.

## **IV. Regionalplanerische und naturschutzfachliche Belange**

### **1. Regionalplanerische Belange**

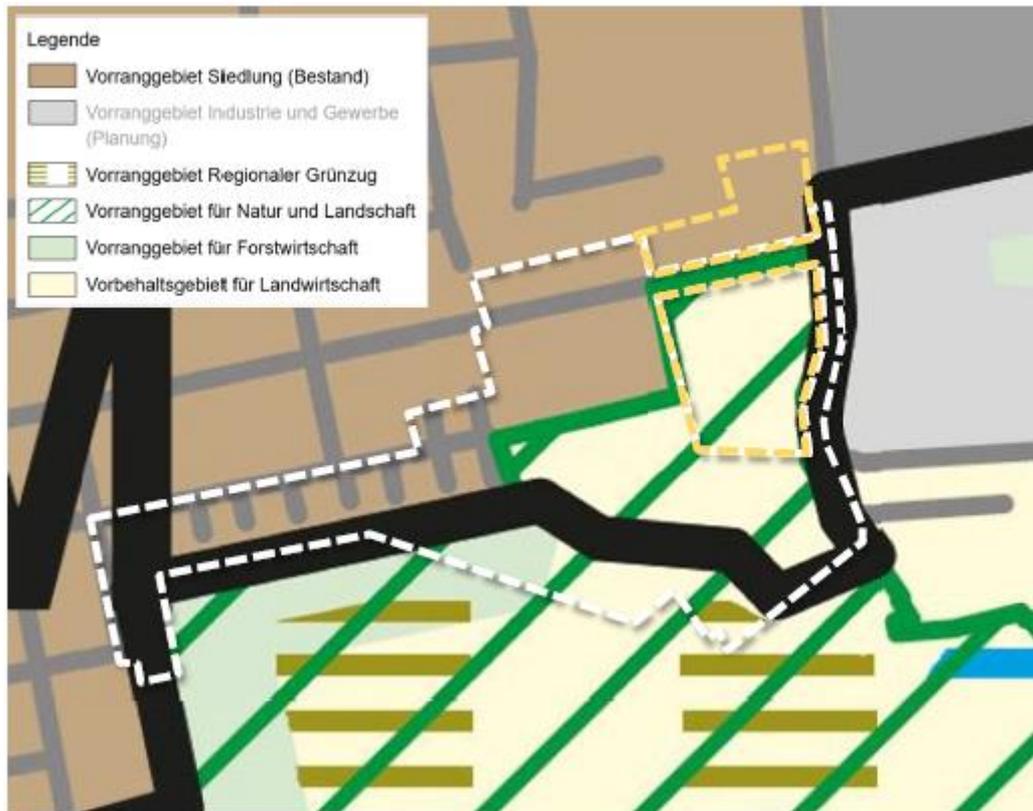
Die Vorhabenfläche ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet für Natur und Landwirtschaft sowie als Vorranggebiet für Forstwirtschaft festgelegt. Die Ziele und Zwecke der kommunalen Bauleitplanung entsprechen daher nicht den für die Plangebiete relevanten regionalplanerischen Vorgaben.

Die Planung gemäß dem städtebaulichen Konzept überschreitet die gemäß Ziel Z3.4.1-9 vorgegebene Dichtevorgabe von 35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbauland. Aus dem Konzept ergeben sich Dichtewerte von ca. 56 bis 58 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbauland. Mit dem Bebauungsplan „Sondergebiet TU“ soll die langfristige Entwicklung der TU Darmstadt gesichert werden. Da hier entsprechend keine Wohnnutzung geplant ist, sind die Dichtevorgaben bezogen auf das Bruttowohnbauland in diesem Bereich nicht relevant.

Durch die Planungen „Griesheimer Anger“ und „Sondergebiet TU“ (Baugebiete, Verkehrsflächen und intensive Freizeitnutzung) wird zudem in einem Umfang von ca. 5,3 bis 5,7 ha in das Vorranggebiet für Natur und Landschaft (Ziel Z4.5-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010) eingegriffen. Danach haben in den Vorranggebieten für Natur und Landschaft die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundes dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die mit diesen Zielen in Einklang stehen, sind zulässig. Im Süden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Griesheimer Anger“ seien südlich der Baugebiete und des Ortsrandwegs durch einen Zaun gesicherte Ausgleichs- und Maßnahmen- sowie Pufferflächen zu den südlich angrenzenden Schutzgebieten vorgesehen. Es werde davon ausgegangen, dass diese Nutzungen keinen Eingriff in das Vorranggebiet für Natur und Landschaft darstellen.

Des Weiteren wird durch die Planung „Griesheimer Anger“ das Vorranggebiet für Forstwirtschaft (Ziel Z10.2-12 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010) in einem Umfang von ca. 0,6 bis 0,7 ha in Anspruch genommen. Nach diesem Ziel sollen die im Regionalplan dargestellten Vorranggebiete für Forstwirtschaft dauerhaft bewaldet bleiben. Die Walderhaltung hat hier Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen.

Auch wenn der Eingriff in keinem raumbedeutsamen Umfang erfolgt, wird der Eingriff im Zielabweichungsantrag ebenfalls als Abweichungstatbestand bzw. Erfordernis der Zielabweichung gewürdigt, da der Eingriff in der Gesamtbetrachtung relevant ist.



**Abbildung 6:** Ausschnitt aus dem RPS / RegFNP 2010 mit Abgrenzung der Geltungsbereiche „Griesheimer Anger“ (weiß gestrichelt) und „Sondergebiet TU“ (gelb gestrichelt), genordet, ohne Maßstab

## 2. Naturschutzfachliche Belange

Die naturschutzfachlich wertvolle Ausstattung besteht unter anderem aus durch § 30 BNatSchG pauschal gesetzlich geschützten Biotopen (Sandrasen-Biotope). Gesetzlich geschützte Biotope dürfen nach § 30 Abs. 2 BNatSchG nicht zerstört werden. Von diesem Verbot kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können (§ 30 Abs. 3 BNatSchG). Von der Inanspruchnahme sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Griesheimer Anger“ durch das Vorhaben etwa 0,55 ha der Bestände betroffen.

Die fachgutachterliche Prognose hinsichtlich der Ausräumung naturschutzfachlicher Hindernisse lautet: Sandrasen gelten als ausgesprochen regenerationsfreudig und lassen sich grundsätzlich vergleichsweise leicht restituieren oder neu anlegen, wenn die standörtlichen Voraussetzungen dafür gegeben sind.

Positive Erfahrungen über Anlagen neuer Sandrasen liegen nach Aussage der Stadt Griesheim bereits vielfach vor. Bei fachkundiger Ausführung könnte Sandrasen daher in wenigen Jahren wieder neu entwickelt werden. Innerhalb der Maßnahmenfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Griesheimer Anger“ stehe nach Rückbau des Hangars und Entsiegelung der vorgelagerten Betonfläche eine mindestens ca. 0,6ha große Ersatzfläche zur Verfügung, die eine vollständige Kompensation der beanspruchten Sandrasen ermöglicht. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden

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

### **I. Regierungspräsidium Darmstadt**

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

Das Dezernat III 31.1 fasst einleitend noch einmal die Planungsintention der Stadt Griesheim für die Bereiche „Griesheimer Anger“ und „Sondergebiet TU“ zusammen und stellt dann fest, dass von den Planungen insgesamt gut 0,5 ha Vorranggebiet für Forstwirtschaft und etwa 5,5 ha Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie randlich das Vorranggebiet Regionaler Grünzug betroffen seien.

##### **a) Vorranggebiet Regionaler Grünzug**

Die Überlagerung der Planung mit dem Vorranggebiet Regionaler Grünzug (< 0,3ha) erfolge an Stellen, in denen Grünflächen bzw. Ausgleichsflächen für gesetzlich geschützte Biotop vorgesehen seien. Entsprechend werde die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt und dem Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 entsprochen.

##### **b) Vorranggebiet für Forstwirtschaft**

Die Inanspruchnahme des Vorranggebietes für Forstwirtschaft sei aus regionalplanerischer Sicht nicht raumbedeutsam. Gleichwohl sei auf fachgesetzlicher Ebene – für die betroffenen Gehölzbestände, die als Wald im Sinne des Waldgesetzes gelten – im Falle einer Waldumwandlung eine entsprechende Ersatzaufforstung vorzunehmen bzw. eine Walderhaltungsabgabe zu leisten.

Die waldrechtlich erforderliche Genehmigung sei außerhalb des Bebauungsplanverfahrens und des Zielabweichungsverfahrens separat zu beantragen. Das Dezernat III 31. 1 verweist zudem auf die Stellungnahme der oberen Forstbehörde.

##### **c) Vorranggebiet für Natur und Landschaft**

Durch die Planungen seien etwa 5,5 ha des Vorranggebiet für Natur und Landschaft betroffen. Die Beanspruchung sei regionalplanerisch raumbedeutsam.

Gemäß Ziel Z4.5-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 hätten in den Vorranggebieten für Natur und Landschaft die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundes dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die mit diesen Zielen in Einklang stünden, seien zulässig. Diesbezüglich verweist das Dezernat auf die Stellungnahme der oberen Naturschutzbehörde für das Natura 2000-Gebiet:

*„Im Süden der beiden Bebauungspläne grenzt das NSG und FFH-Gebiet 6117-304 „Ehemaliger August-Euler-Flugplatz von Darmstadt“ sowie das europäische Vogelschutzgebiet (VSG) 6117-401 „Griesheimer Sand“ an. Im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ist zu prüfen, ob Beeinträchtigungen durch die Vorhaben für die Natura 2000-Gebiete zu erwarten sind. Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass eines der Projekte zu erheblichen Beeinträchtigungen der Gebiete in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen könne, ist es unzulässig (§ 34 Abs. 2 BNatSchG).“*

Sofern die Prüfung der Verträglichkeit eine erhebliche Beeinträchtigung ergebe, bestünden seitens der Regionalplanung ebenfalls erhebliche Bedenken gegen die Planung(en). Sollten sich keine erheblichen Beeinträchtigungen ergeben, würden auch von Seiten der Regionalplanung keine Bedenken erhoben.

## **2. Dezernat V 52 – Forsten**

Das Dezernat V 52 merkt zunächst an, dass die Planungen „Griesheimer Anger“ und „Sondergebiet TU“ aufgrund der zeitlichen und räumlichen Nähe der Bebauungsplanverfahren zusammen betrachtet werden müssten, da der Eingriff in der Gesamtbeurteilung relevant sei. Zusammen würden beide Planungen oberhalb der regionalplanerisch relevanten Größenordnung von 5 ha in ein zusammenhängendes Vorranggebiet für Natur und Landschaft eingreifen. Die Einbeziehung des Eingriffes in das Vorranggebiet für Forstwirtschaft in einem Umfang von 0,6 bis 0,7ha in das Zielabweichungsverfahren werde befürwortet.

Auch wenn durch die Planung im Bereich des „Griesheimer Angers“ das Vorranggebiet für Forstwirtschaft in einem Umfang von ca. 0,6 bis 0,7ha in Anspruch genommen werde, und dieses gemäß Ziel Z10.2-12 des Regionalplans Südhessen/Regionalem Flächennutzungsplans 2010 dauerhaft bewaldet bleiben solle, bestünden seitens der oberen Forstbehörde keine Bedenken gegen die Planung. Der Eingriff sei erforderlich, um dringend notwendige Flächen für Wohnzwecke mit bezahlbarem Wohnraum zu schaffen. Es handle sich um einen flächenmäßig verhältnismäßig geringen und auf das unbedingt notwendige Maß beschränkten Eingriff. Es erfolge ein Ausgleich nach § 12 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Waldgesetzes (HWaldG). Zudem liege kein besonderer Schutzstatus nach dem Hessischem Waldgesetz vor.

Es gelte jedoch zu beachten, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Griesheimer Anger“ forstrechtlich als Wald geltende Flächen innerhalb und außerhalb des Vorranggebietes für Forstwirtschaft betroffen seien. Die Inanspruchnahme von Waldflächen bedürfe einer Waldumwandlungsgenehmigung § 12 Abs. 2 Nr. 1 HWaldG. Zuständig für die Erteilung der Umwandlungsgenehmigung sei die untere Forstbehörde beim Landkreis Darmstadt-Dieburg. Die waldrechtlich erforderliche Genehmigung sei außerhalb des Bebauungsplanverfahrens und des Zielabweichungsverfahrens separat zu beantragen.

Durch das „Sondergebiet TU“ seien keine Vorranggebiete für Forstwirtschaft betroffen. Gleichwohl befänden sich auch in dem dort ausgewiesenen Vorranggebiet für Natur und Landschaft Waldflächen. Die Inanspruchnahme bedürfe auch hier einer Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 1 HWaldG. Auch hier sei der Landkreis Darmstadt-Dieburg zuständig und die waldrechtlich erforderliche Genehmigung separat zu beantragen.

Das Dezernat V 52 weist des Weiteren darauf hin, dass gemäß § 12 Abs. 4 Satz 1 HWaldG bei der Rodung von Wald zum Zwecke einer dauerhaften Nutzungsänderung flächengleiche Ersatzaufforstungen in dem betroffenen Naturraum oder in waldarmen Gebieten zu leisten seien.

Nur soweit nachteilige Wirkungen einer Waldumwandlung nicht durch Ersatzaufforstungen ausgeglichen werden könnten, sei eine Walderhaltungsabgabe zu entrichten (§ 12 Abs. 5 Satz 1 HWaldG).

Abschließend verweist das Dezernat V 52 auf seine im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Griesheim sowie im Bebauungsplanverfahren „Griesheimer Anger“ abgegebenen Stellungnahmen.

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

Das Dezernat V 53.1 äußert grundsätzliche Bedenken gegen o.a. Vorhaben. So stelle die von der Stadt Griesheim vorgesehene Aufstellung der beiden Bebauungspläne „Griesheimer Anger“ und „Sondergebiet TU“ im Bereich der Konversionsfläche Südost einen Eingriff von ca. 5,3 bis 5,7ha in ein regionalplanerisch festgesetztes Vorranggebiet für Natur und Landschaft dar.

Das Vorranggebiet weise eine naturschutzfachlich wertvolle Ausstattung auf (u.a. Wald sowie nach § 30 BNatSchG geschützte Lebensräume) und stelle einen Puffer gegenüber den südlich anschließenden Schutzgebieten Naturschutz- und FFH-Gebiet 6117-304 „Ehemaliger August-Euler-Flugplatz von Darmstadt“ und Vogelschutzgebiet (VSG) 6117-401 „Griesheimer Sand“ dar. Im Südwesten rage das Landschaftsschutzgebiet „Stadt Darmstadt“ in das Gebiet hinein.

Im Bereich des Bebauungsplans „Griesheimer Anger“ befänden sich nach § 30 BNatSchG geschützte Lebensräume (Sandrasen-Biotope), die teilweise in Anspruch genommen würden und innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden sollen. Aufgrund der Beschaffenheit der Lebensräume und der standörtlichen Gegebenheiten erscheine ein Ausgleich jedoch möglich. Damit eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG von dem Verbot der Zerstörung und Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Lebensräume zugelassen werden könne, sei im Bauleitplanverfahren darzulegen, dass die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Ebenfalls im Bereich des Bebauungsplans „Griesheimer Anger“ liege das Landschaftsschutzgebiet „Stadt Darmstadt“, das sich teilweise mit der geplanten Wohnbebauung überlagert. Schutzzweck sei u.a. die Erhaltung der naturnahen, artenreichen, die Kulturlandschaft prägenden Lebensräume, insbesondere die Eichen-Hainbuchenwälder, Sandkiefernwälder sowie sonstige Laub- und Laubmischwälder und Magerrasen einschließlich der heimischen Tierwelt.

Da bauliche Anlagen im Landschaftsschutzgebiet verboten seien (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 Landschaftsschutzgebietsverordnung), stünde das Schutzgebiet der geplanten Wohnbebauung an dieser Stelle entgegen. Für die Aufhebung des Landschaftsschutzes im betreffenden Bereich sei im Bauleitplanverfahren das Erfordernis des Eingriffs in den Wald nachvollziehbar darzulegen.

Im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet TU“ sei eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgesetzt (Flur 117, Flurstück Nr. 226/3), die aus einer Baumaßnahme auf Kreisebene resultiere und zu erhalten sei.

Die Fläche liege vollständig im Bereich des Vorranggebiets für Natur und Landschaft, sodass die Ausgleichsfläche einer geplanten Bebauung entgegenstünde. Sofern diese überplant werden solle, sei sie zu verlagern.

Im Süden der beiden Bebauungspläne grenze das Naturschutz und FFH-Gebiet 6117-304 „Ehemaliger August-Euler-Flugplatz von Darmstadt“ sowie das europäische Vogelschutzgebiet (VSG) 6117-401 „Griesheimer Sand“ an. Im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung sei zu prüfen, ob Beeinträchtigungen durch die Vorhaben für die Natura 2000-Gebiete zu erwarten seien. Ergäbe die Prüfung der Verträglichkeit, dass eines der Projekte zu erheblichen Beeinträchtigungen der Gebiete in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen könne, sei es unzulässig (§ 34 Abs. 2 BNatSchG).

Im Ergebnis seien für die Zulassung der beantragten Zielabweichung aus Sicht der vom Dezernat V 53.1 zu vertretenden Belange mehrere Voraussetzungen zu erfüllen: der Ausgleich der Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Lebensräume, die nachvollziehbare Darlegung des Erfordernisses, in den Wald einzugreifen, die Verlagerung einer festgesetzten Ausgleichsfläche und der Nachweis der Verträglichkeit der Planungen mit den angrenzenden Natura 2000-Gebieten.

Im weiteren Planverfahren zum Bebauungsplan „Sondergebiet TU“ sei zudem nachzuweisen, dass dem Vorhaben keine unüberwindbaren Hindernisse durch den besonderen Artenschutz im Sinne des § 44 BNatSchG entgegenstünden. Im Zuge einer Artenschutzprüfung seien geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich verbindlich festzusetzen.

#### **4. Dezernat I 18 – Kampfmittelräumdienst**

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder habe ergeben, dass sich beide betroffenen Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befänden. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen müsse grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. fünf Metern durchgeführt wurden seien keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen sei eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von fünf Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden würden. Hierbei solle grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), seien aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es sei dann notwendig, einen eventuell vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliege, sollten die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden. Es folgen weitere Hinweise die vor oder im Zusammenhang mit der Durchführung von Baumaßnahmen beachtet werden sollten.

#### **5. Dezernat IV/44 – Bergaufsicht**

Die Bergaufsichtsbehörde teilt auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage mit, dass von dem Vorhaben keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen seien. Es befänden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Im Plangebiet sei nach den Unterlagen der Bergaufsichtsbehörde kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stünden seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

## 6. Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt

Gegen die beantragte Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 bestehen von Seiten der Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt – keine Bedenken.

Die Abteilung Umwelt Darmstadt verweist auf die bereits im Rahmen der Bauleitplanungen „Griesheimer Anger“ und „Sondergebiet TU“ ergangenen Stellungnahmen und führt ergänzend zu den vom Fachdezernat „Abwasser“ zu vertretenden Belangen aus:

Es handle sich um ein Neubaugebiet in der Nähe der Bebauung, sodass ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation möglich sei. Die Kläranlage Griesheim sei noch nicht ausgelastet, die Mischwasserbehandlungsanlagen entsprächen derzeit den Regeln der Technik.

Das Plangebiet sei in den aktuellen Unterlagen des Dezernates noch nicht enthalten. Das Einzugsgebiet werde derzeit über ein Regenrückhaltebecken (RRB BUS) mit 1.150 m<sup>3</sup> gedrosselt. Aufgrund des derzeit geringen Versiegelungsgrades werde das Becken nicht überlastet. Der Einfluss der Baugebiete sei über eine neue Schmutzfrachtsimulation nachzuweisen.

Die Auswirkungen der Maßnahme bezüglich der Kläranlage seien aufgrund der derzeitigen Auslastung und der Größe der Planfläche als gering einzustufen. Eine Auswirkung auf die Mischwasserbehandlung hänge von jeweiligen Entwässerungskonzept ab.

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) solle Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Bislang gäbe es hinsichtlich der Planvorhaben kein Entwässerungskonzept. Hier werde in den Unterlagen lediglich von der Festsetzung der Dachbegrünung und einem nachhaltigen Entwässerungskonzept gesprochen. Das Planungsgebiet liege im nördlichen Oberrheingraben, beim Boden handele es sich um Flugsande, die für eine Versickerung prinzipiell geeignet seien. Das Plangebiet liege außerhalb von Wasserschutzgebieten. Genaueres solle über ein Bodengutachten im Rahmen des Bebauungsplanes geklärt werden. Hier müsse auch die Auswirkung auf Gewässer geprüft werden. Oberflächengewässer im direkten Bereich des Neubaugebietes seien dem Dezernat nicht bekannt, sodass die Versickerung von Niederschlagswasser hier zu präferieren sei.

§ 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) gebe ferner vor, dass Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden solle. Die Regenwassernutzung sei somit die Regel. Es sei daher zu prüfen, ob eine Regenwassernutzung im Rahmen des Bebauungsplanes vorgeschrieben werden könne. Die Nutzung entlaste die Abwasseranlagen, vermeide Überschwemmungsgefahren und schone den Wasserhaushalt. Eine Abweichung von dieser gesetzlichen Vorgabe sei zu begründen.

## **II. Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt**

Der Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt merkt an, dass die beabsichtigten Bauleitplanungen „Griesheimer Anger“ und „Sondergebiet Technische Universität“ in ein Vorranggebiet für Natur- und Landschaft, ein Vorranggebiet für die Forstwirtschaft, ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und das Landschaftsschutzgebiet Darmstadt eingreife.

Auf dem Gebiet der Wissenschaftsstadt Darmstadt würden im Süden das Natura 2000-Gebiet „Ehemaliger August-Euler-Flugplatz“ (6117-304) und das Vogelschutzgebiet „Griesheimer Sand“ (6117-401) angrenzen. Zur Abgabe einer abschließenden Stellungnahme werde die Vorlage der angekündigten „FFH- Verträglichkeitsprüfung“ daher für erforderlich gehalten.

Darüber hinaus seien die Eingriffe innerhalb der Satzungsgrenzen der beiden Bebauungspläne erheblich, sodass bisherige Biotopstrukturen und ein bisher relativ störungsfreier Puffer zum Natura-2000-Gebiet im Süden entfielen, bzw. gestört würden. Da die künftige Bauleitplanung den Erhalt, bzw. den Ersatz dieser Biotopstrukturen und Ausgleichsmaßnahmen im Süden vorsehe (vgl. Antrag der Stadt Griesheim), schlägt der Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt vor, das Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie das Landschaftsschutzgebiet für den südlichen Bereich aufrecht zu erhalten. Dies solle zumindest für die geplante naturschutzrechtliche Maßnahmenfläche gelten.

Die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung für den Bebauungsplan „Griesheimer Anger“ liege noch nicht vor. Es werde jedoch vorab darauf hingewiesen, dass bereits hochwertige naturschutzfachliche Flächen kein Ausgleichspotential aufweisen würden (vgl. Antrag der Stadt Griesheim). In diesem Zusammenhang wolle man auch auf die in Nachbarschaft befindlichen Bauleitplanverfahren der Wissenschaftsstadt Darmstadt näher eingehen.

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt beabsichtige die Aufstellung eines Bebauungsplans „W 67“ – Ehem. Airfield Griesheim – der unmittelbar an der Gemarkungsgrenze zu Griesheim sowie zum Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Griesheimer Anger“, anlässlich dessen das Zielabweichungsverfahren durchgeführt werde, liege. Durch den Bebauungsplan „W 67“ sollen auf einer Teilfläche der bisherigen Flugplatznutzung Gewerbeflächen sowie ein Einsatztrainingszentrum der Generalzolldirektion entstehen.

Im Regionalplan Südhessen 2010 sei der Bereich des Plangebiets „W 67“ als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand, sowie Vorranggebiet für Forstwirtschaft dargestellt. Da die geplante Inanspruchnahme des eigentlich von Bebauung frei zu haltenden Bereichs mit rund 2ha jedoch keine raumbedeutsame Größenordnung einnehme, seien die regionalplanerischen Ziele nicht betroffen.

Südlich des Plangebietes „W 67“ befände sich eine weitere Fläche, die an der Gemarkungsgrenze zu Griesheim sowie im Einflussbereich des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Griesheimer Anger“ liege. Dieser Bereich sei ein FFH-Gebiet („Ehemaliger-Euler-Flugplatz von Darmstadt“ – Nr. 6117-304). Aufgrund der naturschutzrechtlichen Unterschutzstellung bleibe dieses Gebiet langfristig unberührt und werde lediglich eventuell für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des Naturschutzrechts genutzt.

Das von der Stadt Griesheim veranlasste Zielabweichungsverfahren anlässlich des Bebauungsplanverfahrens „Griesheimer Anger“ beeinträchtige die benachbarten Planungen auf Darmstädter Gemarkung nicht, so dass diesbezüglich keine Bedenken bestünden.

### **III. Hessen Mobil**

Die Straßenverkehrsbehörde macht verbindliche Vorgaben (dazu 1.) und ergänzt diese durch die unter 2. aufgeführten Hinweise.

#### **1. Verbindliche Vorgaben (§§ 1, 123 BauGB, §§ 4, 12 Fernstraßengesetz)**

Im Zusammenhang mit dem oben genannten Verfahren seien in der Begründung keine Angaben über das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch das Planvorhaben enthalten.

Die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes und der betroffenen Verkehrsknotenpunkte seien im weiteren Bauleitplanverfahren gutachterlich zu untersuchen und zu bewerten, um negative verkehrsbedingte Auswirkungen zu vermeiden und gegebenenfalls erforderliche verkehrliche Maßnahmen frühzeitig in das Bauleitplanverfahren einfließen zu lassen. Es werde um Übersendung geeigneter Verkehrszahlen sowie entsprechender Leistungsfähigkeitsnachweise gebeten.

## **2. Fachliche Hinweise**

Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestünden keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

## **IV. Sonstige**

Die darüber hinaus im Verfahren beteiligten Städte Pfungstadt, Weiterstadt, Groß-Gerau und Riedstadt haben sich ebenso wie die Gemeinde Büttelborn sowie die Industrie- und Handelskammer Darmstadt und der Kreis Groß-Gerau nicht zu der Planung geäußert. Seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

## D. Rechtliche Würdigung

### I. Erforderlichkeit der Abweichung

#### 1. Ausweisung von Wohnbauflächen nur in Vorranggebieten Siedlung – Ziel Z3.4.1-3

Die Planung der Stadt Griesheim verstößt gegen Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

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

Vorliegend ist auch Ziel Z3.4.1-5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht einschlägig. Danach können kleinere Flächen zulasten eines Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft unterhalb der Darstellungsgrenze von 5ha im Rahmen der Flächenwerte der Tabelle 1 am Rande der Ortslage in Anspruch genommen werden, sofern – wie im Falle der Stadt Griesheim – keine Vorranggebiete Siedlung. Planung ausgewiesen sind. Diese Regelung greift jedoch ausschließlich dann, wenn eine Fläche ausschließlich als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt ist. Dies ist – aufgrund der Überlagerung mit dem Vorranggebiet für Natur und Landschaft – vorliegend nicht der Fall.

#### 2. Regionalplanerische Dichtevorgaben – Ziel Z3.4.1-9

Die Planung „Griesheimer Anger“ widerspricht den in Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 festgelegten städtebaulichen Dichtevorgaben, wonach

*„im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen [...] Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten (sind).“*

Griesheim ist dem Siedlungstyp „verstädterte Besiedlung und ihre Umgebung“ zuzuordnen; die Dichtevorgabe beträgt hier 35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbauland. Das Bruttowohnbauland umfasst dabei die innerhalb des Baugebiets liegenden Wohnbau- sowie die dazugehörigen Verkehrs-, Erschließungs- und Grünflächen.

Die Größe des für die Planung „Griesheimer Anger“ ermittelten Bruttowohnbaulandes beträgt ca. 8,6 bis 8,9ha (abhängig von der Lage des Ortsrandwegs). Mit den im Strukturkonzept enthaltenen ca. 500 Wohneinheiten ergibt sich eine Dichte von 56 bis 58 Wohneinheiten je Hektar.

### **3. Vorranggebiet für Natur und Landschaft – Ziel Z4.5-3**

Die Planungen „Griesheimer Anger“ und „Sondergebiet TU“ werden das Vorranggebiet für Natur und Landschaft voraussichtlich in einem Umfang von 5,3 bis 5,7ha in Anspruch nehmen. Dies widerspricht Ziel Z4.5-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010, welches lautet:

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

### **4. Vorranggebiet für Forstwirtschaft – Ziel Z10.2-12**

Mit der Planung „Griesheimer Anger“ sollen durch Baugebiete und Freiflächen ca. 0,6 bis 0,7ha des Vorranggebiets für Forstwirtschaft in Anspruch genommen werden. Dies widerspricht Ziel Z10.2-12 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010, welches lautet:

*„Die im Regionalplan dargestellten Vorranggebiete für Forstwirtschaft sollen dauerhaft bewaldet bleiben. Die Walderhaltung hat hier Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen.“*

### **5. Kein Verstoß gegen Ziel Z3.4.1-4 und Ziel Z4.3-2**

Die Planung von Wohn- und Sonderbauflächen im Bereich der Konversionsfläche, übersteigt, wie dem Antrag der Stadt Griesheim zu entnehmen ist, zum einen nicht die in Tabelle 1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 festgelegten Flächenwerte (Z3.4.1-4).

Auch die planerische Inanspruchnahme des Vorranggebietes Regionaler Grünzug stellt keinen Verstoß gegen Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 dar. Dieses Ziel besagt, dass die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden darf. Im Vorranggebiet Regionaler Grünzug hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.

Die Überlagerung der Planung mit dem Vorranggebiet Regionaler Grünzug (0,7ha) erfolgt in Bereichen, in denen Ausgleichsflächen für gesetzlich geschützte Biotope oder Maßnahmenflächen für geschützte Arten vorgesehen sind. Entsprechend wird die Funktion des Regionalen Grünzugs durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt.

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

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

### **1. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten**

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

Die Zulassung der Abweichung ist mithin dann unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, wenn durch die Regionalversammlung Südhessen anstelle der getroffenen Festlegungen auch ein Vorranggebiet Siedlung festgelegt werden könnte bzw. hätte werden können. Hätte die Regionalversammlung Südhessen bereits von der geplanten Wohnbauentwicklung und den Erweiterungsflächen für die TU Darmstadt als Nachnutzung für die Konversionsfläche Kenntnis gehabt, ist nicht ersichtlich, dass die Fläche nicht als ein die Ausweisung des Wohnquartiers „Griesheimer Anger“ sowie eines „Sondergebiets TU“ erlaubendes Vorranggebiet hätte festgelegt werden können oder festgelegt werden könnte. Zwar steht einer entsprechenden (hypothetischen) Planung entgegen, dass der fragliche Bereich ein gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG darstellt, was – zusammen mit den angrenzenden Natura 2000-Gebieten – zur Festlegung des Vorranggebiets für Natur und Landschaft geführt hat. Wenn jedoch – wie vorliegend – seitens der Naturschutzbehörden in Aussicht gestellt wird, dass eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG zugelassen werden kann, wenn und soweit die Inanspruchnahme eines gesetzlich geschützten Biotops vollständig ausgeglichen werden kann, und (im Rahmen des Bauleitplanverfahrens) nachgewiesen wird, dass erhebliche Beeinträchtigungen angrenzender Natura 2000-Gebiete nicht zu befürchten sind, spielt es keine Rolle, ob die Umsetzung dieser Vorgaben auf der Grundlage eines Zielabweichungs-, Planänderungs- oder Planaufstellungsverfahrens erfolgt.

Auch im laufenden Planaufstellungsverfahren wird entsprechend vorgegangen: geplante Vorranggebiete Siedlung oder Industrie und Gewerbe, deren Inanspruchnahme nach der durchgeführten Natura 2000- Vorprüfung zu erheblichen Beeinträchtigungen angrenzender FFH- oder Vogelschutzgebiete führen können, können gleichwohl im Plan festgelegt werden, wenn die betroffene Kommune nachweist, dass die Inanspruchnahme eines entsprechenden Vorranggebiets FFH- verträglich ist.

Eine entsprechende Planung war im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 deswegen nicht möglich, weil die Frage der Verfügbarkeit der Fläche zum damaligen Zeitpunkt (noch) nicht abschließend geklärt war.

## **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 – genau wie im Rahmen des § 31 Abs. 2 BauGB – nach dem im Plan ausgedrückten planerischen Willen.

In Bezug auf dieses Willen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass das „Grundgerüst“, also das dem Plan zugrundeliegende Planungskonzept, in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird.

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

Dies ist hier der Fall. Zwar wurden und werden im Rahmen der Planaufstellung Räume, die naturschutzrechtlich durch festgelegte oder gesetzliche Schutzgebiete (Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Natura 2000- Gebiete oder gesetzlich geschützte Biotop > 5ha) vor anthropogenen Nutzungen geschützt werden, grundsätzlich nicht mit Vorranggebieten Siedlung, Industrie und Gewerbe oder zur Nutzung der Windenergie überplant. Allerdings gilt auch hier das im Rahmen der raumordnerischen Vertretbarkeit Gesagte: Wenn und soweit die Inanspruchnahme entsprechender Gebiete naturschutzrechtlich (durch Ausnahmen, Befreiungen, ...) möglich ist, existiert kein Grundzug der Planung, der unter dieser Voraussetzung die Inanspruchnahme entsprechender Räume verböte.

## **3. Ausübung planerischen Ermessens**

Die Zulassung der Abweichung ist auch zweckmäßig. Griesheim ist durch das Siedlungsbeschränkungsgebiet des Flughafens Frankfurt/Rhein-Main im Westen und durch große Waldflächen im Osten in seiner Wohnbauentwicklung eingeschränkt, die Nachnutzung der Konversionsfläche somit eine der letzten Möglichkeiten der Entwicklung eines größeren Wohngebietes. Auch in der benachbarten Wissenschaftsstadt Darmstadt, die in noch größerem Maß einem erheblichen Siedlungsdruck ausgesetzt ist als Griesheim selbst, ist die Schaffung neuen Wohnraums ausschließlich durch Nachverdichtung oder Umnutzung (Konversion) möglich.

Die von der Stadt Griesheim beabsichtigte Planung kann somit – auch aufgrund der bestehenden und noch zu optimierenden Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr – zu einer Entlastung der Situation in Darmstadt beitragen. Zudem zeichnet sich die auf einem Planungswettbewerb basierende Planung dadurch aus, dass die im Plangebiet bestehenden Freiraumqualitäten in die Planung integriert werden. Trotz über den Vorgaben des Ziels 3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 liegenden Dichtewerten gelingt so eine ansprechende, an die umgebende Landschaft angepasste Architektur. Neben zwei Quartiersplätzen und einem Ortsrand- Radweg spiegelt sich dies insbesondere in der nach Süden, zu den besonders geschützten Flächen, hin abnehmenden Bebauungsdichte wieder.

Zu berücksichtigen ist auch, dass das Areal – trotz seiner Eigenschaft als gesetzlich geschütztes Biotop – bereits durch die frühere Nutzung als Stützpunkt der US- Army vorgeprägt ist.

**E. Hinweis**

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

Darmstadt, November 2022

RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.06/3-2022/4

Markus Langsdorf

Tel.: 5693

Petra Langsdorf

Tel.: 6328

**F. Anlage: Raum, für den die Abweichung zugelassen wird**



**Abbildung 7: Raum, für den die Abweichung zugelassen wird**