



## BEKANNTMACHUNG

### 6. Sitzung der Regionalversammlung Südhessen

am 21. Oktober 2022, 15:00 Uhr

Rathaus Römer, Stadtverordnetensitzungssaal,  
Römerberg 23, 60311 Frankfurt am Main

### Tagesordnung

#### TO I

1. Begrüßung und Genehmigung des Protokolls der 5. Sitzung vom 15. Juli 2022
2. Antrag der Stadt Pfungstadt auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG für die Ausweisung eines Sondergebiets „Einzelhandel und Wohnen“ im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorger Süd, Bergstraße“  
**Drs. Nr. X / 41.1**
3. Antrag der Stadt Karben auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 im Sinne des § 6 Raumordnungsgesetz (ROG) und § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 236 „Am Warthweg“ zur Verlagerung des bestehenden Rewe-Centers  
**Drs. Nr. X / 48.1**
4. Antrag der Stadt Rüsselsheim auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 147 "Eselswiese" im Stadtteil Bauschheim  
**Drs. Nr. X / 56.1**
5. 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**
6. Terminplan 2023  
**Drs. Nr. X / 61**
7. Finanzierung von Geschäftsstellen der Fraktionen in der Regionalversammlung Südhessen  
Zuteilung der Mittel an die Fraktionen  
**Drs. Nr. X / 62**
8. Anfragen

## TO II

9. Antrag der Stadt Riedstadt auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) im Bereich des geplanten Gewerbegebietes „Auf dem Forst III“ - EINLEITUNG  
**Drs. Nr. X / 50**
10. Antrag der Stadt Nidda auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B 7 "Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen" - EINLEITUNG  
**Drs. Nr. X / 51**
11. Antrag der Stadt Rüsselsheim auf Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 147 "Eselswiese" im Stadtteil Bauschheim - EINLEITUNG  
**Drs. Nr. X / 56**
12. 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 - EINLEITUNG  
**Drs. Nr. X / 57**
13. 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 in der Fassung der 4. Änderung - EINLEITUNG  
**Drs. Nr. X / 58**
14. Beschluss über den Legenden-Entwurf für den neuen Regionalen Flächennutzungsplan  
**Drs. Nr. X / 52**
15. Integration des Regionalen Einzelhandelskonzepts für den Ballungsraum FrankfurtRheinMain in den neuen Regionalen Flächennutzungsplan  
**Drs. Nr. X / 53**
16. Erarbeitung des Verwaltungsvorentwurfes für den neuen Regionalen Flächennutzungsplan  
**Drs. Nr. X / 54**
17. Kenntnisnahme und Berücksichtigung von Beschlüssen der Regionalversammlung Südhessen für die Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans  
**Drs. Nr. X / 55**

Darmstadt, 30. September 2022



Darmstadt, den 24. Oktober 2022

## Ergebnisprotokoll

der 6. Sitzung der Regionalversammlung Südhessen am 21. Oktober 2022

**Tagungsort:** Rathaus Römer

Stadtverordnetensitzungssaal

Römerberg 23

60311 Frankfurt am Main

**Beginn: 15:00 Uhr**

**Ende: 15:55 Uhr**

### Vorsitz:

Kraft, Uwe (CDU)

### Mitglieder:

Dr. Achilles, Albrecht (FDP)

Andes-Müller, Dorothee (DIE GRÜNEN)

vertritt Maritzen, Ronny (DIE GRÜNEN)

Appel, Patrick (CDU)

vertritt Wysocki, Sebastian (CDU)

Arnold, Sonja (DIE GRÜNEN)

Bacher, René (DIE GRÜNEN)

vertritt Walther, Katy (DIE GRÜNEN)

Banzer, Jürgen (CDU)

Barth, Elke (SPD)

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)

Eckold, Dennis (LINKE) vertritt Dipl.-Ing. Hübscher Paul, Martina (LINKE)

Erinc-Ciftci, Gizem (LINKE)

Fiedler, Josef (SPD)

Fink, Christof (DIE GRÜNEN)

Forßbohm, Brigitte (LINKE)

Frank-Millman, Julia (DIE GRÜNEN)

Fürst, Hans (DIE GRÜNEN)

Dr. Gehrke, Wolfgang (CDU)

Gerfelder, Kai (SPD)

Gerhards, Hubert (CDU)

Graf, Matthias (CDU)

Greguric, Ivan (DIE GRÜNEN)

Haas, Rudolf (SPD)

Habermann, Harald (SPD)

Dr. h.c. Hahn, Jörg-Uwe (FDP)

Heitland, Birgit (CDU) vertritt Engelhardt, Christian (CDU)

Hemsley, Isabelle (CDU)

Horn, Thomas (CDU)

Dipl.-Betriebswirt Isikli, Ayhan (FDP) vertritt Engemann, Peter (FDP)

Jäger, Claudia (CDU)

Jansen, Margrit (SPD)

Kandziorowsky, Thomas

Karakaya, Murat (SPD)

Kasseckert, Heiko (CDU)

Dr. Kochsiek, Albrecht (CDU) vertritt Loizides, Christiane (CDU)

Köhler, Lutz (CDU)

Kötter, Rouven (SPD)

Kretschmann, Marcus (CDU)

Krings, Rekha (SPD)

Kummer, Gerald (SPD)

Kündiger, Albrecht (DIE GRÜNEN)

Lischka, Karen (DIE GRÜNEN)

Dipl.- Sozialarbeiter Mair, Jörg (SPD)

Dr. Müller, Helmut (CDU)  
Müller, Stefan (FDP)  
Dr. Naas, Stefan (FDP)  
Pfeiffer-Pantring, Ulrike (SPD)  
Podstatny, Roger (SPD)  
Promny, Moritz (FDP)  
Richter, Rolf (CDU)  
Rinn, Annette (FDP)  
Rock, René (FDP)  
Röttger, Bernd (CDU)  
Dipl.-Volkswirt Rupp, Jörg (DIE GRÜNEN)  
Dr. Ruppert, Stefan (FDP)  
Salz, Gerhard (DIE GRÜNEN)  
Dipl.-Geograph Schaab, Erik (CDU)  
Schimmel, Maximilian (CDU)  
Schimpf, Matthias (DIE GRÜNEN)  
Schindler, Harald (SPD)  
Schlimme, Thomas (DIE GRÜNEN)  
Schlipf-Traup, Claudia (DIE GRÜNEN)  
Schmitt, Stefan (CDU)  
Schneider, Jan (CDU)  
Scholz-Willenbockel, Stefanie (DIE GRÜNEN)  
Seitz, Christian (CDU)  
Siedenburg, Nele (DIE GRÜNEN)                      vertritt Dipl.-Kff. Küpper, Konstanze (DIE GRÜNEN)  
  
Sommer, Gregor (CDU)  
Dipl.-Kfm. Stephan, Peter (CDU)  
Stirböck, Oliver (FDP)  
Dipl.-Ing. Stöcklin, Roland (SPD)  
Dr. Stöhr, Thomas (CDU)  
Stolpp, Klaus (DIE GRÜNEN)  
Strauß, Bianca (DIE GRÜNEN)                      vertritt Overdick, Madlen (DIE GRÜNEN)  
Umberti, Santi (SPD)  
Vogel, Dirk (CDU)                                      vertritt Hahn, Michael (CDU)

Dr. Weber, Sascha (SPD)

vertritt Herbert, Gerhard (SPD)

Weyrauch, Christa (DIE GRÜNEN)

Witsch, Simon (SPD)

vertritt Tschierschke, Holger (SPD)

Wucherpennig, Dagmar (SPD)

Zehner, Sandro (CDU)

Zeller, Anja (DIE GRÜNEN)

**Obere Landesplanungsbehörde:**

Dr. Beck, Helmuth

Dr. Fuhrmann, Stefan

Güss, Ulrike

Hennig, Udo

Mahler, Sabine

Martin, Guido

**Gäste:**

**Schriftführerin:**

Schader, Ines

## Tagesordnung:

1. Begrüßung und Genehmigung des Protokolls der 5. Sitzung vom 15. Juli 2022

### TO II

6. Terminplan 2023  
**Drs. Nr. X / 61**
7. Finanzierung von Geschäftsstellen der Fraktionen in der Regionalversammlung Südhessen  
Zuteilung der Mittel an die Fraktionen  
**Drs. Nr. X / 62**
8. Antrag der Stadt Riedstadt auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gemäß § 6 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) im Bereich des geplanten Gewerbegebietes „Auf dem Forst III“ - EINLEITUNG  
**Drs. Nr. X / 50**
9. Antrag der Stadt Nidda auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B 7 "Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen" - EINLEITUNG  
**Drs. Nr. X / 51**
10. Antrag der Stadt Rüsselsheim auf Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 HLPG aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 "Eselswiese" im Stadtteil Bauschheim - EINLEITUNG  
**Drs. Nr. X / 56**
11. Antrag der Stadt Steinau an der Straße auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG für den Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Ulmbach" im Stadtteil Ulmbach - EINLEITUNG  
**Drs. Nr. X / 57**
12. Antrag der Gemeinde Schaafheim 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 in der Fassung der 4. Änderung - EINLEITUNG  
**Drs. Nr. X / 58**
13. Beschluss über den Legenden-Entwurf für den neuen Regionalen Flächennutzungsplan  
**Drs. Nr. X / 52**
14. Integration des Regionalen Einzelhandelskonzepts für den Ballungsraum FrankfurtRheinMain in den neuen Regionalen Flächennutzungsplan  
**Drs. Nr. X / 53**
15. Erarbeitung des Verwaltungsvorentwurfes für den neuen Regionalen Flächennutzungsplan  
**Drs. Nr. X / 54**
16. Kenntnisnahme und Berücksichtigung von Beschlüssen der Regionalversammlung Südhessen für die Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans  
**Drs. Nr. X / 55**

## TO I

2. Antrag der Stadt Pfungstadt auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG für die Ausweisung eines Sondergebiets „Einzelhandel und Wohnen“ im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorger Süd, Bergstraße“  
**Drs. Nr. X / 41.1**
3. Antrag der Stadt Karben auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 im Sinne des § 6 Raumordnungsgesetz (ROG) und § 8 HLPG und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 236 „Am Warthweg“ zur Verlagerung des bestehenden Rewe-Centers  
**Drs. Nr. X / 48.1**
4. Antrag der Stadt Rüsselsheim auf Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 HLPG aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 "Eselswiese" im Stadtteil Bauschheim  
**Drs. Nr. X / 56.1**
5. Anfragen

### Zu TOP 1 Begrüßung und Genehmigung des Protokolls der 5. Sitzung vom 15. Juli 2022

Der Vorsitzende der Regionalversammlung Südhessen (RVS), **Herr Uwe Kraft**, eröffnet die Sitzung und begrüßt alle Anwesenden. Sein besonderer Gruß gilt Herrn Regierungsvizepräsident Dr. Fuhrmann sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Oberen Landesplanungsbehörde. **Herr Kraft** informiert, dass Frau Regierungspräsidentin Lindscheid heute wegen eines Treffens mit den anderen Regierungspräsidenten bei Herrn Staatsminister Beuth nicht teilnehmen kann. Als neues Mitglied in der Geschäftsstelle heißt er Frau Schader als Nachfolgerin von Frau Scheuermann willkommen.

**Herr Kraft** gratuliert – auch im Namen der RVS – dem heutigen Geburtstagskind, Herrn Jörg Mair, der 57 Jahre alt wird. Außerdem gratuliert er nachträglich Herrn Harald Buschmann zum 60. und Herrn Christian Engelhardt zum 50. Geburtstag.

Der Vorsitzende stellt fest, dass die Einladung vom 30. September 2022 form- und fristgerecht erfolgt ist, Zeit, Ort und Tagesordnung der Sitzung am 17. Oktober 2022 im Staatsanzeiger für das Land Hessen veröffentlicht wurden und die Beschlussfähigkeit der RVS gegeben ist.

Gegen das Protokoll der 5. Sitzung der RVS vom 15. Juli 2022 gibt es keine Einwendungen und es gilt somit als genehmigt.

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

#### **Protokolle:**

WV vom 13. Oktober 2022

HPA und ÄR vom 14. Oktober 2022

**Herr Kraft** berichtet, dass der Ältestenrat am 13. Oktober einstimmig beschlossen habe,

- die **Drs. Nr. X / 61** – Terminplan 2023 und
- die **Drs. X / 62** – Finanzierung von Geschäftsstellen der Fraktionen in der RVS – Zuteilung der Mittel an die Fraktionen –

auf TO II der heutigen Sitzung zu nehmen.

Er informiert weiterhin, dass die Gemeinde Schaafheim wegen bestehenden Klärungsbedarfs gebeten hat, die Beschlussvorlage

- **Drs. Nr. X / 58.1** „ZAV Ansiedlung Netto-Markt“ zurück zu ziehen.

Dieser Tagesordnungspunkt - TOP 5 (alt) - wird daher von der Tagesordnung genommen und die „Anfragen“ rücken auf TOP 5.

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

## TO II

### Zu TOP 6

Terminplan 2023  
**Drs. Nr. X / 61**

### Zu TOP 7

Finanzierung von Geschäftsstellen der Fraktionen in der Regionalversammlung Südhessen - Zuteilung der Mittel an die Fraktionen  
**Drs. Nr. X / 62**

### Zu TOP 8

Antrag der Stadt Riedstadt auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gemäß § 6 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) im Bereich des geplanten Gewerbegebietes „Auf dem Forst III“ -  
EINLEITUNG  
**Drs. Nr. X / 50**

### Zu TOP 9

Antrag der Stadt Nidda auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B 7 "Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen" -  
EINLEITUNG  
**Drs. Nr. X / 51**

- Zu TOP 10** Antrag der Stadt Rüsselsheim auf Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 HLPG aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 "Eselswiese" im Stadtteil Bauschheim - EINLEITUNG  
**Drs. Nr. X / 56**
- Zu TOP 11** Antrag der Stadt Steinau an der Straße auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG für den Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Ulmbach" im Stadtteil Ulmbach - EINLEITUNG  
**Drs. Nr. X / 57**
- Zu TOP 12** Antrag der Gemeinde Schaafheim 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 in der Fassung der 4. Änderung - EINLEITUNG  
**Drs. Nr. X / 58**
- Zu TOP 13** Beschluss über den Legenden-Entwurf für den neuen Regionalen Flächennutzungsplan  
**Drs. Nr. X / 52**
- Zu TOP 14** Integration des Regionalen Einzelhandelskonzepts für den Ballungsraum FrankfurtRheinMain in den neuen Regionalen Flächennutzungsplan  
**Drs. Nr. X / 53**
- Zu TOP 15** Erarbeitung des Verwaltungsvorentwurfes für den neuen Regionalen Flächennutzungsplan  
**Drs. Nr. X / 54**
- Zu TOP 16** Kenntnisnahme und Berücksichtigung von Beschlüssen der Regionalversammlung Südhessen für die Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans  
**Drs. Nr. X / 55**

**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.

## TO I

**Zu TOP 2** Antrag der Stadt Pfungstadt auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG für die Ausweisung eines Sondergebiets „Einzelhandel und Wohnen“ im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorger Süd, Bergstraße“  
**Drs. Nr. X / 41.1**

**Frau Schlipf-Traup** (DIE GRÜNEN) erklärt, dass ihre Fraktion sich bei der Abstimmung enthalten werde, da sie einerseits die Nahversorgung im südwestlichen Bereich Pfungstadts erhalten wollen aber andererseits den Bau auf der grünen Wiese ablehnen. Sie begründet die Enthaltung damit, dass das Plangebiet im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 u. a. als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen ausgewiesen sei und in der Vergangenheit bereits im Nordosten Pfungstadts großflächiger Einzelhandel am Stadtrand angesiedelt worden sei, was wiederum zum Rückgang im innerstädtischen Bereich geführt habe. Diese Entwicklung solle gestoppt werden.

**Herr Gerfelder** (SPD) führt aus, dass seine Fraktion der Vorlage zustimmen werde. Wie im WV-Ausschuss berichtet wurde, schließe der CAP-Markt und es sei im Süden Pfungstadts dann keine weitere Nahversorgung mehr vorhanden. **Herr Gerfelder** verweist darauf, dass das Gebiet an Gewerbegebiet angrenze und auf dem Gelände auch Büroflächen für Dienstleistungsgewerbe und Wohneinheiten gebaut würden, die die Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan zum Dichtewert in Mittelzentren (40 Wohneinheiten pro Hektar) voll erfüllen. Dies sei bei der Entscheidung ebenso zu würdigen wie die verkehrliche Erschließung (Busverbindung und Radwege), die gewährleiste, dass die Erreichbarkeit künftig auch ohne Auto gegeben sei. Eine Teilintegration des Areals sei perspektivisch zu erwarten, da das Areal unmittelbar an Flächen zur Siedlungsentwicklung anschließe.

### **Beschluss:**

Die RVS stimmt der **Drs. Nr. X / 41.1** mit den Stimmen der Fraktionen von CDU, SPD und FDP sowie der Stimme von Herrn Kandziorowsky (FWG) gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE sowie bei Enthaltung der Fraktion DIE GRÜNEN mehrheitlich zu.

**Zu TOP 3** Antrag der Stadt Karben auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 im Sinne des § 6 ROG und § 8 HLPG und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 236 „Am Warthweg“ zur Verlagerung des bestehenden Rewe-Centers  
**Drs. Nr. X / 48.1**

**Herr Salz** (DIE GRÜNEN) kritisiert, dass die Lage nicht siedlungsorientiert sei und die beantragte Planung in einem Unterzentrum gegen das Zentralisationsgebot verstoße. Seine Fraktion lehne die Vorlage ab. Eine Neuplanung des Marktes nach den Kriterien des Einzelhandelskonzeptes mit verringerter Fläche würde seine Fraktion mittragen.

**Herr Dr. Stöhr (CDU)** verweist auf den Bestandsschutz des Marktes, der dazu führe, dass keine Abweichungszulassung erforderlich und auch keine Begrenzung des Sortiments möglich sei, wenn der Markt in seinem Bestand sanieren würde. Die Stadt Karben sei inzwischen an die Bebauung herangerückt und es mache Sinn, die Lage dort zu ordnen. Die Ablehnung der Vorlage schade daher mehr, deshalb werde seine Fraktion der Vorlage zustimmen – auch um der Stadt Karben nicht die Weiterentwicklungsmöglichkeit zu verwehren.

**Herr Dr. Hahn (FDP)** führt aus, dass es in fußläufiger Nähe des Gebietes inzwischen Wohnbebauung gebe und der Markt auch verkehrlich gut erreichbar sei. Es sei heute keine Insellösung mehr. Die FDP-Fraktion stimme der Vorlage zu und befürworte auch, dass Karben Mittelzentrum werde.

#### **Beschluss:**

Die RVS stimmt der **Drs. Nr. X / 48.1** mit den Stimmen der Fraktionen von CDU, SPD und FDP sowie der Stimme von Herrn Kandziorowsky (FWG) und gegen die Stimmen der Fraktionen DIE GRÜNEN und DIE LINKE mehrheitlich zu.

**Zu TOP 4** Antrag der Stadt Rüsselsheim auf Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 HLPG aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 "Eselswiese" im Stadtteil Bauschheim  
**Drs. Nr. X / 56.1**

**Herr Kraft** informiert, dass im HPA ein Änderungsantrag von den Fraktionen der CDU und der SPD gestellt wurde, die Nebenbestimmung II. 2. der Beschlussvorlage zu streichen. Dieser Änderungsantrag sei mehrheitlich gegen die Stimmen der Fraktion DIE GRÜNEN im HPA beschlossen worden und dem geänderten Antrag sei gefolgt worden.

**Herr Schindler (SPD)** schildert die aktuelle Situation des Wohnraumbedarfes (367.000 neue Wohnungen in Hessen bis 2040, davon 83 % im Zuständigkeitsbereich der RVS) und dass sich Rüsselsheim dieser Notwendigkeit stelle. Seine Fraktion werde der geänderten Vorlage zustimmen und man wolle Rüsselsheim bei der Neuaufstellung des Regionalplans keine Hypothek für die Zukunft auferlegen.

**Frau Weyrauch (DIE GRÜNEN)** sagt, ihre Fraktion hätte dem Antrag ohne die Änderung zustimmen können, jedoch nicht dem geänderten Antrag, der die Nichtanrechnung der Tabellenwerte vorsehe. Rüsselsheim könne die Fläche für den prognostizierten Bedarf an Wohnfläche nicht stellen und eine Nichtanrechnung des überschrittenen Tabellenwertes würde ein schwieriges politisches Signal senden und die Steuerungswirkung entfalle. Sie schlägt vor über die ursprüngliche Vorlage ohne den Änderungsantrag abzustimmen.

**Herr Röttger (CDU)** erklärt, dass ohnehin in begründeten Ausnahmefällen die Tabellenwerte überschritten werden können, wenn konkreter Wohnungsbedarf vorliege und dies sei hier der Fall (Bevölkerungsprognose, Geburtenüberschuss). Die Tabellenwerte seien veraltet und man sei bereits bei zwei Kommunen davon abgewichen und wolle Rüsselsheim gleichbehandeln.

**Herr Dr. Naas (FDP)** weist darauf hin, dass die RVS immer über Ausnahmen entscheide und die FDP-Fraktion der Vorlage zustimmen werde.

**Herr Kraft** stellt fest, dass die Fraktion DIE GRÜNEN über die ursprüngliche Vorlage entscheiden möchte, jedoch die weitergehende Beschlussempfehlung des HPA zur Abstimmung stehe. Er bietet an, zunächst über den Änderungsantrag und dann über die ggfs. geänderte Beschlussvorlage einzeln abzustimmen, was jedoch der Fraktion DIE GRÜNEN nicht ausreicht. Somit lässt der Vorsitzende über den Änderungsantrag (Streichung der Nebenbestimmung II. 2.) und die damit geänderte Vorlage gemäß Beschlussempfehlung HPA gemeinsam abstimmen.

#### **Beschluss**

Die RVS stimmt dem Änderungsantrag (Streichung der Nebenbestimmung II. 2.) von CDU und SPD sowie der somit geänderten Vorlage – **Drs. X / 56.1** - mehrheitlich mit den Stimmen der Fraktionen der CDU, SPD, FDP und der Stimme von Herrn Kandziorowsky (FWG) gegen die Stimmen der Fraktionen DIE GRÜNEN und DIE LINKE zu.

**Zu TOP 5**      Anfragen

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

**Herr Kraft** schließt die Sitzung um 15:55 Uhr und weist daraufhin, dass die nächste Sitzung im Römer am 16. Dezember 2022 bereits um 14 Uhr beginnt.

gez. Uwe Kraft

gez. Ines Schader

Vorsitzender der Regionalversammlung Südhessen

Schriftführerin



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: X / 61  
28. September 2022

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen:

Sitzungstag(e):

14. Oktober 2022 - Ältestenrat

21. Oktober 2022 - Regionalversammlung Südhessen

### Terminplan 2023

#### Terminplan 2023

Es werden folgende Termine für das Jahr 2023 festgelegt:

#### Regionalversammlung Südhessen

Freitag, den 10.03.2023

Freitag, den 12.05.2023

Freitag, den 14.07.2023

Freitag, den 20.10.2023

Freitag, den 08.12.2023 - **Beginn 14:00 Uhr**

Die Sitzungen beginnen jeweils um 15:00 Uhr und finden **grundsätzlich** im Rathaus „Römer“ in Frankfurt/Main statt.

#### Haupt- und Planungsausschuss

Freitag, den 03.03.2023

Freitag, den 05.05.2023

Freitag, den 07.07.2023

Freitag, den 13.10.2023

Freitag, den 01.12.2023

Die Sitzungen beginnen jeweils um 10:00 Uhr und finden **grundsätzlich** beim Regionalverband in Frankfurt/Main statt.

## **Ältestenrat**

Freitag, den 03.03.2023

Freitag, den 05.05.2023

Freitag, den 07.07.2023

Freitag, den 13.10.2023

Freitag, den 01.12.2023

Die Sitzungen beginnen i.d.R. jeweils um 11:00 Uhr und finden **grundsätzlich** beim Regionalverband in Frankfurt/Main statt.

## **Fachausschüsse**

Donnerstag, den 02.03.2023

Donnerstag, den 04.05.2023

Donnerstag, den 06.07.2023

Donnerstag, den 12.10.2023

Donnerstag, den 30.11.2023

Die Sitzungen beginnen i.d.R. jeweils um 9:00 Uhr und finden **grundsätzlich** beim Regionalverband in Frankfurt/Main statt.

## **AK Grundsatzfragen**

Donnerstag, den 23.02.2023

Donnerstag, den 27.04.2023

Donnerstag, den 29.06.2023

Donnerstag, den 07.09.2023 (bei Bedarf)

Donnerstag, den 05.10.2023

Donnerstag, den 23.11.2023

Die Sitzungen beginnen i.d.R. jeweils um 10:00 Uhr und finden **grundsätzlich** beim Regionalverband in Frankfurt/Main statt.

Darmstadt, 28.09.2022

Iris Müller



**Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen**

**Nr.: X / 62  
13. September 2022**

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen:

Sitzungstag(e):

14. Oktober 2022 - Ältestenrat

21. Oktober 2022 - Regionalversammlung Südhessen

### **Finanzierung von Geschäftsstellen der Fraktionen in der Regionalversammlung Südhessen Zuteilung der Mittel an die Fraktionen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

Der bisherige Verteilungsschlüssel (Beschluss der RVS vom 23. September 2016, Drs. Nr.: VIII / 157.1) für die vom Land Hessen und den Entsendungskörperschaften gewährten Mittel für die Geschäftsführung der Fraktionen wird beibehalten.

Der Betrag des Landes in Höhe von 3 Cent pro Einwohner in der Region (§ 15 Abs. 4 Hess. Landesplanungsgesetz) sowie der Betrag der Entsendungskörperschaften werden ab der Wahlperiode 2021-2026 der Regionalversammlung Südhessen nach folgendem Verteilungsschlüssel ausgezahlt:

Pro Fraktion wird ein gestaffelter Sockelbetrag gezahlt:

Bis 05 Mitglieder: 5.000,- €

Bis 10 Mitglieder: 12.500,- €

Bis 20 Mitglieder: 22.500,- €

Über 20 Mitglieder: 25.000,- €

Der Restbetrag wird nach Fraktionsstärke verteilt. Bei der Ermittlung der Fraktionsstärke werden Hospitanten mitgerechnet. Für die Berechnung sind die mit Stichtag 01. Februar eines jeden Jahres festgestellten Fraktionsstärken maßgeblich.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: X / 50  
04. Juli 2022

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):  
21. Oktober 2022 - Regionalversammlung Südhessen

**Antrag der Stadt Riedstadt auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gemäß § 6 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) im Bereich des geplanten Gewerbegebietes „Auf dem Forst III“ - EINLEITUNG**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.

Mit E-Mail vom **29. Juni 2022** wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

Eine Langfassung des Antrages liegt den Fraktionsgeschäftsstellen vor.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin

Stadt Riedstadt, Stadtteil Wolfskehlen

## **Antrag**

# **Zielabweichung zum Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010**

im Bereich des Gewerbegebietes „Auf dem Forst III“

## **Kurzfassung**

Stand: 22.06.2022

Projektnummer: 22-2688

Projektleitung: Adler

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

### **Antrag**

Die Stadt Riedstadt beantragt die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gemäß § 6 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) im Bereich des geplanten Gewerbegebietes „Auf dem Forst III“

#### **1. Veranlassung und Ziel des Abweichungsantrages sowie Erforderlichkeit der Abweichung**

Aufgrund des Ansiedlungsinteresses eines zukunftsorientierten Unternehmens aus dem südhessischen Raum mit einem hohen Flächenbedarf zur langfristigen betrieblichen Entwicklung ist seitens der Stadt Riedstadt beabsichtigt, im Bereich „Auf dem Forst III“ im Stadtteil Wolfskehlen ein entsprechendes Gewerbegebiet städtebaulich zu entwickeln und zu erschließen. Konkret hat die als Hersteller von E-Bikes und Cargo-Bikes bekannte Firma RIESE & MÜLLER GMBH mit Sitz in der südhessischen Gemeinde Mühlthal mit der Stadt Riedstadt bereits eine schriftliche Absichtserklärung zum Erwerb der gesamten gewerblich nutzbaren Flächen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes vereinbart. Der Standort des geplanten Gewerbegebietes befindet sich nordwestlich der Ortslage des Stadtteils Wolfskehlen zwischen der Bahnstrecke „Mannheim–Frankfurt/Main“ und der Groß-Gerauer-Straße (Kreisstraße K 158) im Osten sowie dem Gewerbegebiet „Auf dem Forst“ (Gewerbepark R.I.E.D.) im Westen.

Auf dem Baugrundstück soll in der ersten Ausbaustufe insbesondere ein modernes Warenlager entstehen, um über höhere Warenbestände auch bei Verzögerungen innerhalb der Lieferketten und Unregelmäßigkeiten in der Beschaffung die Produktion im Unternehmen sicherstellen zu können. Zwar wurden in den letzten Jahren die Lagerbestände des Unternehmens bereits deutlich erhöht und verschiedene dezentrale Außenlager im Rhein-Main-Gebiet angemietet, was jedoch mit einem hohen logistischen Aufwand und insbesondere auch mit Verkehrsbewegungen einhergeht, die nicht nur aus betriebswirtschaftlicher Sicht vermieden werden sollen. Darüber hinaus werden in der ersten Ausbaustufe auch bereits Flächen für die Produktion und die zugehörige Verwaltung geschaffen. Am geplanten Unternehmensstandort in Wolfskehlen, der zusätzlich zum Stammsitz in Mühlthal geschaffen werden soll, können Produktion und Lager somit künftig unmittelbar zusammengeführt und hinsichtlich der Betriebsabläufe optimiert werden, sodass der anhaltend positiven wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens die erforderlichen baulichen und betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten gegenübergestellt werden können und auch langfristig ein weiteres unternehmerisches Wachstum möglich ist. Der Stammsitz in Mühlthal bietet hingegen keine weitere Möglichkeit zur Erweiterung der Betriebsflächen, gleichwohl beabsichtigt das stark in Südhessen verwurzelte Unternehmen in der Region Darmstadt ansässig zu bleiben. Mit der geplanten Entwicklung des Gewerbegebietes kann somit nicht nur ein wesentlicher Beitrag zur gewerblichen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Stadt Riedstadt, sondern der Region insgesamt geleistet werden. Hierfür spricht auch, dass mit der Ansiedlung der Firma RIESE & MÜLLER GMBH am Standort Wolfskehlen mittelfristig bis zu 800 neue Arbeitsplätze geschaffen werden sollen.

Da der Bereich des Plangebietes vollständig als Außenbereich zu bewerten ist, bedarf es zur Umsetzung der Planung der Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie einer teilräumlichen Änderung des Flächennutzungsplanes. Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene städtebauliche Entwicklung und Erschließung des Gewerbegebietes geschaffen werden. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Der Flächennutzungsplan der Stadt Riedstadt wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes teilräumlich entsprechend geändert.

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 ist der südliche Bereich des Plangebietes mit einem Umfang von rd. 4,5 ha als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ und der nördliche Bereich mit einem Umfang von rd. 8,3 ha als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ (siehe schraffierter Bereich in der nachfolgenden Übersichtskarte) sowie zum Teil überlagernd als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion“ und „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ festgelegt.

### Abgrenzung des Plangebietes



Grundlage: Hess. Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation      Abbildung genordet, ohne Maßstab

Nach der raumordnerischen Zielvorgabe 3.4.2-4 im Textteil des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 hat die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten jedoch innerhalb der in der Regionalplankarte dargestellten „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung“ stattzufinden. Sofern keine „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung“ ausgewiesen sind, dürfen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha in den „Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung“ und zu Lasten der „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ in Anspruch genommen werden. Dieser raumordnerischen Zielvorgabe kann im Zuge der Planung nicht entsprochen werden.

Zudem erfolgt die Bauleitplanung im Bereich der rd. 8,3 ha umfassenden nördlichen Teilfläche nicht nur außerhalb eines „Vorranggebietes für Industrie- und Gewerbe“, sondern auch in einem Bereich der raumordnerisch als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ festgelegt ist. Nach der im Textteil des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 enthaltenen raumordnerischen Zielvorgabe 10.1-10 hat im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Demnach sind der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan sowie die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Schließlich wird im Zuge der geplanten Ausweisung eines Gewerbegebietes von insgesamt 12,8 ha Bruttobauland das im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 zugewiesene Gewerbeflächenkontingent nunmehr überschritten.

Die Stadt Riedstadt beantragt daher die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) und die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 als Voraussetzung für die weitere Durchführung des Bauleitplanverfahrens.

## **2. Auseinandersetzung mit den entgegenstehenden Zielen des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010**

Der südliche Bereich des Plangebietes ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit einem Umfang von rd. 4,5 ha als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ und der nördliche Bereich mit einem Umfang von rd. 8,3 ha als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ festgelegt, sodass die Abweichungstatbestände im Wesentlichen durch den landwirtschaftlichen Vorrang im nördlichen Bereich des Plangebietes ausgelöst werden.

### **Bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten innerhalb der „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung“**

#### **Zielvorgabe Z3.4.2-4**

Die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten hat innerhalb der in der Karte dargestellten „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung“ stattzufinden. Sofern keine „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung“ ausgewiesen sind, dürfen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha in den „Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung“ und zu Lasten der „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ in Anspruch genommen werden.

#### ***Bewertung zu Z3.4.2-4:***

#### **Die vorliegend beantragte Planung steht nur zum Teil im Einklang mit der o.g. Zielvorgabe.**

Die im Stadtgebiet Riedstadt nach dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand“ sind bis auf einzelne Vorhalteflächen ansässiger Unternehmen weitgehend bebaut und gewerblich genutzt. Ein gewerblich nutzbares Baugrundstück in der vorliegend von der Firma RIESE & MÜLLER GMBH angefragten erforderlichen Größe steht demnach nicht zur Verfügung. Zudem sind im Stadtgebiet Riedstadt nach dem Regionalplan Südhessen 2010 keine „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung“ ausgewiesen.

Der raumordnerischen Zielvorgabe Z3.4.2-4 kann im Zuge der Planung demnach nur im Bereich der rd. 4,5 ha umfassenden südlichen Teilfläche, die raumordnerisch als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ festgelegt ist, entsprochen werden.

Die geplante Darstellung von „Gewerblichen Bauflächen“ auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung und die geplante Festsetzung eines Gewerbegebietes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Forst III“ erfolgt jedoch im Bereich der rd. 8,3 ha umfassenden nördlichen Teilfläche nicht nur außerhalb eines „Vorranggebietes für Industrie- und Gewerbe“, sondern auch in einem Bereich der raumordnerisch als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ festgelegt ist. Demnach sind der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan und die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst.

### **Überschreitung der Tabellenwerte für die Inanspruchnahme von Flächen für die gewerbliche Nutzung**

#### **Zielvorgabe Z3.4.2-7**

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

#### ***Bewertung zu Z3.4.2-7:***

#### **Die vorliegend beantragte Planung steht nicht im Einklang mit der o.g. Zielvorgabe.**

Die Stadt Riedstadt ist im System der zentralörtlichen Gliederung raumordnerisch als Unterzentrum mit dem zentralen Ortsteil Goddelau eingestuft. Entsprechend dieser Einstufung wird der Stadt Riedstadt im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 eine mögliche Inanspruchnahme von insgesamt 16 ha Fläche für gewerbliche Nutzungen zugestanden. Für dieses regionalplanerisch zugewiesene Gewerbeflächenkontingent ist der Betrachtungszeitraum seit 2006 relevant. Dieses Kontingent wurde zwar bislang nicht vollständig ausgeschöpft, angesichts der Größe des Gewerbegebietes „Auf dem Forst II“ von rd. 4,9 ha und der vorliegend geplanten Ausweisung eines Gewerbegebietes von insgesamt 12,8 ha Bruttobauland wird das Gewerbeflächenkontingent nunmehr überschritten.

In der Stadt Riedstadt wurden in den letzten Jahren nur wenige Gewerbeflächen neu ausgewiesen. Die gewerbliche Entwicklung hat sich im Wesentlichen auf die bereits erschlossenen Gewerbegebiete konzentriert, wo im Zuge verschiedener Bauleitplanungen Flächen optimiert und Folgenutzungen bauplanungsrechtlich vorbereitet werden konnten.

Mit der Firma RIESE & MÜLLER GMBH hat nun ein zukunftsorientiertes Unternehmen aus dem südhessischen Raum mit einem hohen Flächenbedarf zur langfristigen betrieblichen Entwicklung ein konkretes Ansiedlungsinteresse bekundet und es wurde mit der Stadt Riedstadt bereits eine schriftliche Absichtserklärung zum Erwerb der gesamten gewerblich nutzbaren Flächen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes vereinbart. Demnach handelt es sich bei der geplanten Gewerbegebietsausweisung nicht um eine reine Angebotsplanung, sondern um die Schaffung dringend benötigter zusätzlicher Betriebsflächen an einen zweiten Standort, die letztlich der Standortsicherung des Unternehmens in Südhessen dienen.

Mit der Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes kann somit nicht nur ein wesentlicher Beitrag zur gewerblichen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Stadt Riedstadt, sondern der Region insgesamt geleistet werden. Hierfür spricht auch, dass mit der Ansiedlung der Firma RIESE & MÜLLER GMBH am Standort Wolfskehlen mittelfristig bis zu 800 neue Arbeitsplätze geschaffen werden sollen.

#### **Inanspruchnahme von Flächen im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“**

##### **Zielvorgabe Z10.1-10**

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

##### ***Bewertung zu Z10.1-10:***

##### **Die vorliegend beantragte Planung steht nicht im Einklang mit der o.g. Zielvorgabe.**

Der südliche Bereich des Plangebietes ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit einem Umfang von rd. 4,5 ha als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ und der nördliche Bereich mit einem Umfang von rd. 8,3 ha als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ festgelegt. Demnach sind der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan sowie die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes im nördlichen Bereich des Plangebietes nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Im Zuge der Erschließung und städtebaulichen Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen, sodass eine Betroffenheit öffentlicher und privater Belange der Landwirtschaft gegeben ist. Den betroffenen Belangen der Landwirtschaft stehen im Rahmen der Abwägung nunmehr unter anderem die Belange der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens der Stadt Riedstadt wird eine detaillierte Landwirtschaftsverträglichkeitsstudie zur gutachterlichen Darlegung und Berücksichtigung der berührten öffentlichen und privaten Belange der Landwirtschaft mit gegebenenfalls anschließenden Existenzgefährdungsgutachten erstellt, sodass die Belange der Landwirtschaft mit dem erforderlichen Gewicht gewürdigt und berücksichtigt werden können. Im Rahmen der Verträglichkeitsstudie werden seitens des Gutachters die konkreten Auswirkungen auf den Sektor Landwirtschaft überprüft und gegebenenfalls sektorale Anpassungsmaßnahmen vorgeschlagen. Zunächst wird die sektorale Betroffenheit ermittelt, während in einem zweiten Schritt konkrete Bewertungen und Entschädigungsermittlungen vorgenommen werden. Die Verträglichkeitsstudie umfasst im Einzelnen die Ermittlung der landwirtschaftlichen Struktur des Untersuchungsgebietes, die Ermittlung der Betroffenheit der Betriebe, die Bewertung der Betroffenheit und die Ermittlung von Minderungsmaßnahmen.

**Es wird die Abweichung von den Zielvorgaben Z3.4.2-4, Z3.4.2-7 und Z 10.1-10 beantragt.**

Für die beantragte Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 sprechen insbesondere die nachfolgenden Gründe:

- Im Stadtteil Wolfskehlen befindet sich bereits ein gewerblicher Schwerpunkt im Stadtgebiet und die städtebauliche Entwicklung weiterer größerer Gewerbeflächen in Ergänzung der bestehenden gewerblichen Nutzungen im Bereich des Gewerbeparks R.I.E.D. kommt insbesondere aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der Möglichkeit eines baulichen Lückenschlusses zwischen dem bestehenden Gewerbepark im Westen und der Bahnstrecke im Osten in Betracht.
- Die Planung folgt den Inhalten und Empfehlungen des Siedlungsflächenkonzeptes der Stadt Riedstadt von 2018.
- Mit der Planung wird die bereits im Zuge des Abweichungsverfahrens für den Bereich „Auf dem Forst“ (Gewerbepark R.I.E.D.) bewusst getroffene Entscheidung zur räumlichen Konzentration der weiteren gewerblichen Entwicklung im Stadtgebiet weiterverfolgt.
- Bei der geplanten Gewerbegebietsausweisung handelt es sich um die Schaffung dringend benötigter zusätzlicher Betriebsflächen an einen zweiten Standort, die der Standortsicherung eines bereits in Südhessen ansässigen zukunftsfähigen Unternehmens dienen.
- Ein gewerblich nutzbares Baugrundstück in der erforderlichen Größe steht im Stadtgebiet Riedstadt nicht zur Verfügung. Zudem sind im Stadtgebiet Riedstadt keine „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung“ ausgewiesen.
- In der Stadt Riedstadt wurden in den letzten Jahren nur wenige Gewerbeflächen neu ausgewiesen. Die gewerbliche Entwicklung hat sich im Wesentlichen auf die bereits erschlossenen Gewerbegebiete konzentriert, wo im Zuge verschiedener Bauleitplanungen Flächen optimiert und Folgenutzungen bauplanungsrechtlich vorbereitet werden konnten.
- Mit der Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes kann ein wesentlicher Beitrag zur gewerblichen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Stadt Riedstadt und der Region Südhessen insgesamt geleistet werden.
- Die Entwicklung des Standortes dient der Schaffung von qualifizierten Arbeitsplätzen und der Reduzierung von Pendlerbewegungen. Zudem kann durch die räumliche Nähe von Wohnen, Arbeiten und Versorgen langfristig eine nachhaltige Siedlungsstruktur im Stadtgebiet geschaffen werden.
- Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens der Stadt Riedstadt wird eine detaillierte und bereits beauftragte Landwirtschaftsverträglichkeitsstudie zur gutachterlichen Darlegung und Berücksichtigung der berührten öffentlichen und privaten Belange der Landwirtschaft mit gegebenenfalls anschließenden Existenzgefährdungsgutachten erstellt, sodass die Belange der Landwirtschaft mit dem erforderlichen Gewicht gewürdigt und berücksichtigt werden können.



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: X / 51  
08. August 2022

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):  
21. Oktober 2022 - Regionalversammlung Südhessen

**Antrag der Stadt Nidda auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen /  
Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B 7  
"Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen" - EINLEITUNG**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.  
Mit Schreiben vom **18. Juli 2022** wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

Eine Langfassung des Antrages liegt den Fraktionsgeschäftsstellen vor.

Mit freundlichen Grüßen  
gez. Dr. Fuhrmann i. V.  
Regierungsvizepräsident

Stadt Nidda, Stadtteil Borsdorf

## **Antrag**

# **Zielabweichung zum Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010**

im Bereich „Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“

## **Kurzfassung**

Stand: 11.07.2022

Projektnummer: 21-2202.1

Projektleitung: Adler

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

### **Antrag**

Die Stadt Nidda beantragt die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen 2010 gemäß § 6 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) zugunsten eines Gewerbegebietes im Bereich „Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“

#### **1. Veranlassung, Beschreibung und Notwendigkeit des Vorhabens**

Die Stadt Nidda beabsichtigt gemeinsam mit den benachbarten Städten Hungen, Gedern, Ortenberg und Schotten sowie der Gemeinde Echzell die Erschließung einer rd. 19,5 ha großen und bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche im Stadtteil Borsdorf. Mit der Planung wird das Ziel der städtebaulichen Entwicklung des „Interkommunalen Gewerbeparks Oberhessen“ nordwestlich des Knotenpunktes der Bundesstraßen B 455 und B 457 an der Grenze zum Stadtteil Harb verfolgt. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat in ihrer Sitzung am 29.09.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B 7 „Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“ gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde bereits durchgeführt.

Der Bereich des Plangebietes ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit einem Umfang von rd. 13,1 ha als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung“ festgelegt, sodass die Planung im südlichen Bereich des Plangebietes diesbezüglich an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Der nördliche Bereich des Plangebietes ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit einem Umfang von rd. 6,4 ha jedoch als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, überlagert als „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ und randlich überlagert als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“, festgelegt. Nach der raumordnerischen Zielvorgabe 10.1-10 hat im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Die Planung ist demnach in Teilen nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die Abgrenzung des Plangebietes und die Ausweisung des geplanten Gewerbegebietes folgt jedoch der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nidda von 2007 enthaltenen Darstellung von geplanten „Gewerblichen Bauflächen“.

Aufgrund der Diskrepanz zwischen den jeweiligen Flächenfestlegungen wird ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) durchgeführt und seitens der Stadt Nidda als Trägerin der Planungshoheit für das Bauleitplanverfahren die entsprechende Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 beantragt.

Das Abweichungsgebiet umfasst den nördlichen Bereich des Plangebietes, der im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit einem Umfang von rd. 6,4 ha als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, überlagert als „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ und randlich überlagert als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“, festgelegt ist (siehe schraffierter Bereich in der nachfolgenden Übersichtskarte).

## Abgrenzung des Plangebietes



Grundlage: Hess. Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation      Abbildung genordet, ohne Maßstab

Das Abweichungsgebiet entspricht hinsichtlich seiner Nutzung den übrigen Flächen innerhalb des gesamten Plangebietes und unterscheidet sich grundsätzlich nicht von den Flächen, die im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 bereits als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung“ festgelegt sind.

## **2. Prüfung möglicher Abweichungstatbestände vom Regionalplan Südhessen 2010**

Folgende im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 enthaltene raumordnerische Festlegungen sind zur Beurteilung des Planungsvorhabens relevant.

### **Bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten innerhalb der „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung“**

#### **Zielvorgabe Z3.4.2-4**

Die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten hat innerhalb der in der Karte dargestellten „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung“ stattzufinden. Sofern keine „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung“ ausgewiesen sind, dürfen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha in den „Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung“ und zu Lasten der „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ in Anspruch genommen werden.

#### ***Bewertung zu Z3.4.2-4:***

#### **Die vorliegend beantragte Planung steht nicht im Einklang mit der o.g. Zielvorgabe.**

Der nördliche Bereich des Plangebietes ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit einem Umfang von rd. 6,4 ha als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ festgelegt, sodass hier die geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung außerhalb eines raumordnerisch festgelegten „Vorranggebietes für Industrie- und Gewerbe“ erfolgt. Demnach ist der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. B 7 „Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“ hier nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die Abgrenzung des Plangebietes und die Ausweisung des geplanten Gewerbegebietes folgt jedoch der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nidda von 2007 enthaltenen Darstellung von geplanten „Gewerblichen Bauflächen“. Mit der entsprechenden Darstellung wurde auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung seitens der Stadt Nidda bereits die grundsätzliche Absicht und Eignung des gesamten Standortbereiches für eine Gewerbegebietsentwicklung dokumentiert.

Im Stadtgebiet Nidda sind im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nur im Bereich des in der Kernstadt Nidda gelegenen Gewerbe- und Industrieparks an der Kreisstraße K 196, der bauleitplanerisch wieder einer entsprechenden gewerblichen Folgenutzung zugeführt werden konnte, sowie im Stadtteil Eichelsdorf und im Stadtteil Borsdorf südlich der Alois-Thums-Straße (Bundesstraße B 455) „Vorranggebiete für Industrie- und Gewerbe, Bestand“ ausgewiesen, die ebenfalls weitgehend erschlossen und entwickelt sind. In der Kernstadt Nidda ist im Bereich „Eisenried“ ein „Vorranggebiet für Industrie- und Gewerbe, Planung“ festgelegt. Während hier für Teilflächen bereits im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung geschaffen wurden, wird für einen zweiten Bauabschnitt derzeit der Bebauungsplan Nr. N 24 B „Eisenried“ – 2. Teilbereich aufgestellt. Die Größe des Plangebietes wird jedoch zum Entwurf des Bebauungsplanes deutlich verkleinert. Ein weiteres „Vorranggebiet für Industrie- und Gewerbe, Planung“ befindet sich schließlich nur noch im Bereich des vorliegenden Plangebietes im Stadtteil Borsdorf.

Der Standortbereich befindet sich in verkehrsgünstiger Lage nordwestlich des Knotenpunktes der Bundesstraßen B 455 und B 457 und somit räumlich zwischen den Stadtteilen Borsdorf und Harb. In diesem Bereich ist bereits nach den raumordnerischen Festlegungen des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 perspektivisch eine hinsichtlich der Nutzungen gestufte bauliche Entwicklung als Lückenschluss zwischen beiden Stadtteilen vorgesehen. Das vorliegende Plangebiet umfasst dabei den östlichen Bereich dieser möglichen Gesamtentwicklung.

Geeignete Alternativflächen für die Umsetzung der vorgesehenen Planung mit den zugrunde liegenden städtebaulichen Zielvorstellungen stehen an anderer Stelle im Stadtgebiet Nidda, insbesondere auch innerhalb der raumordnerisch festgelegten „Vorranggebiete für Industrie- und Gewerbe“, nicht zur Verfügung, zumal es aufgrund der geplanten interkommunalen Entwicklung vorliegend auch einer hinreichenden Größe der Flächen für den geplanten Gewerbepark bedarf. Hierbei ist auch beachtlich, dass die Erschließung neuer Gewerbegebiete zur Bedarfsdeckung in den einzelnen Städten und Gemeinden regelmäßig mit einer Flächeninanspruchnahme und einer unkoordinierten Neuversiegelung an verschiedenen und räumlich getrennten Standorten in den jeweiligen Gemeindegebieten einhergeht und mit der geplanten interkommunalen Zusammenarbeit zwar eine vergleichsweise große, aber dafür zusammenhängende Fläche in verkehrsgünstiger Lage gemeinsam erschlossen, entwickelt und vermarktet werden und somit ein Beitrag zu einer effizienten Gewerbeflächennutzung in der Region Oberhessen geleistet werden. Für die Standortwahl spricht schließlich auch die Lage des Plangebietes entlang zweier überörtlicher Verkehrsachsen, die im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 raumordnerisch als „Regionalachsen“ festgelegt sind und neben der verkehrlichen Verknüpfungsfunktion auch Korridore für die Bündelung der weiteren Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung darstellen.

### **Überschreitung der Tabellenwerte für die Inanspruchnahme von Flächen für die gewerbliche Nutzung**

#### **Zielvorgabe Z3.4.2-7**

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

#### ***Bewertung zu Z3.4.2-7:***

#### **Die vorliegend beantragte Planung steht nicht im Einklang mit der o.g. Zielvorgabe.**

Die Stadt Nidda ist im System der zentralörtlichen Gliederung raumordnerisch als Mittelzentrum eingestuft. Entsprechend dieser Einstufung wird der Stadt Nidda im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 eine mögliche Inanspruchnahme von insgesamt 26 ha Fläche für gewerbliche Nutzungen zugestanden. Für dieses regionalplanerisch zugewiesene Gewerbeflächenkontingent ist der Betrachtungszeitraum seit 2006 relevant. Vor dem Hintergrund der zwischenzeitlich an verschiedenen Standorten innerhalb des Stadtgebietes erfolgten Ausweisung von Bauflächen für gewerbliche Nutzungen einerseits sowie der Größe des vorliegenden Plangebietes von insgesamt rd. 19,5 ha Brutobauland andererseits wird das zugewiesene Gewerbeflächenkontingent entsprechend überschritten.

Hierbei ist jedoch beachtlich, dass die Bauleitplanung zwar im Rahmen der kommunalen Planungshoheit der Stadt Nidda erfolgt, die Erschließung, Entwicklung und Vermarktung des Gewerbeparks aber interkommunal zusammen mit den benachbarten Städten Hungen, Gedern, Ortenberg und Schotten sowie der Gemeinde Echzell erfolgt.

### **Inanspruchnahme von Flächen im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“**

#### **Zielvorgabe Z10.1-10**

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

#### ***Bewertung zu Z10.1-10:***

#### **Die vorliegend beantragte Planung steht nicht im Einklang mit der o.g. Zielvorgabe.**

Der nördliche Bereich des Plangebietes ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit einem Umfang von rd. 6,4 ha als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ festgelegt. Demnach ist der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. B 7 „Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“ hier nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die Abgrenzung des Plangebietes und die Ausweisung des geplanten Gewerbegebietes folgt jedoch der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nidda von 2007 enthaltenen Darstellung von geplanten „Gewerblichen Bauflächen“. Mit der entsprechenden Darstellung wurde auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung seitens der Stadt Nidda bereits die grundsätzliche Absicht und Eignung des gesamten Standortbereiches für eine Gewerbegebietentwicklung dokumentiert.

Im Zuge der Erschließung und städtebaulichen Entwicklung des geplanten Gewerbeparks werden überwiegend bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen, sodass eine Betroffenheit öffentlicher und privater Belange der Landwirtschaft gegeben ist, auch wenn der Landwirtschaft im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes weiterhin zusammenhängende Flächen zur Verfügung stehen werden. Von den innerhalb des „Vorranggebietes für Landwirtschaft“ im nördlichen Bereich des Plangebietes gelegenen Flächen werden rd. 0,17 ha derzeit als Blühstreifen genutzt, während rd. 0,45 ha auf die bestehenden Feldwege entfallen. Die restliche Fläche wird von insgesamt neun verschiedenen Landwirten genutzt, wovon drei Landwirte Pachtflächen bewirtschaften.

Den betroffenen Belangen der Landwirtschaft stehen im Rahmen der Abwägung nunmehr unter anderem die Belange der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber. Zwar wird die landwirtschaftliche Bodennutzung im Bereich des Plangebietes künftig ausgeschlossen, jedoch insgesamt nicht in einem für den einzelnen Betrieb Existenz bedrohenden Maße eingeschränkt. Soweit dies bekannt ist, betreiben fast mit Ausnahme eines betroffenen Landwirtes alle Landwirte die Landwirtschaft nur in Nebenerwerb. Im Rahmen des Umlegungsverfahrens wird seitens der Stadt Nidda insbesondere auf Grundstückstausche hingewirkt. Hierfür stehen grundsätzlich auch entsprechende Grundstücke in städtischem Eigentum zur Verfügung.

**Es wird die Abweichung von den Zielvorgaben Z3.4.2-4, Z3.4.2-7 und Z 10.1-10 beantragt.**



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: X / 56  
27. Juli 2022

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):  
21. Oktober 2022 - Regionalversammlung Südhessen

**Antrag der Stadt Rüsselsheim auf Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 "Eselswiese" im Stadtteil Bauschheim - EINLEITUNG**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.  
Mit E-Mail vom **26. Juli 2022** wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

Eine Langfassung des Antrages liegt den Fraktionsgeschäftsstellen vor.

Mit freundlichen Grüßen  
gez. Dr. Fuhrmann i. V.  
Regierungsvizepräsident

# Stadt Rüsselsheim am Main

Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung vom

## Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

aus Anlass der Aufstellung des  
Bebauungsplanes Nr. 147 „Eselswiese“  
im Stadtteil Bauschheim

---

### KURZFASSUNG

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

Bearbeitung: **planungsbüro für städtebau**  
görringer\_hoffmann\_bauer  
Im rauhen See 1  
64846 Groß-Zimmern

Entwurf

Auftrags-Nr.: PC10017-P  
Bearbeitet: Mai 2022

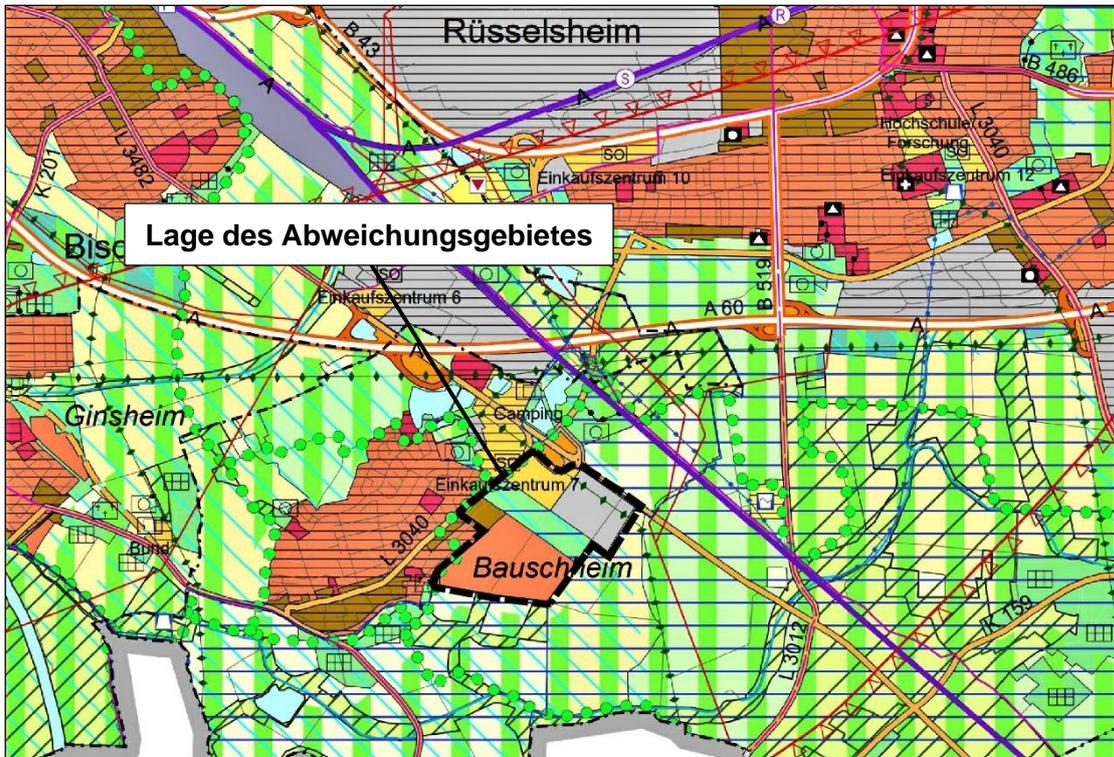
**Die Stadt Rüsselsheim am Main beantragt die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 (RPS / RegFNP 2010) wie folgt:**

Die Stadt Rüsselsheim a.M. beabsichtigt, eine Bauleitplanung für eine Baulandentwicklung im Bereich „Eselswiese“ im östlichen bzw. nordöstlichen Bereich des Stadtteiles Bauschheim durchzuführen.

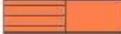
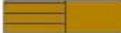
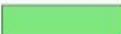
Im bisherigen RPS / RegFNP 2010 werden in diesem Bereich „Sonderbaufläche, geplant“ mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ und „Gewerbliche Baufläche, geplant“, überlagert mit einer „Sonstigen Produktenleitung, Bestand“, im Norden sowie „Wohnbaufläche, geplant“ im Süden und „Gemischte Baufläche, geplant“ im Westen dargestellt. Im zentralen Bereich dieser Fläche wird zudem eine „Grünfläche, (Parkanlage)“ ausgewiesen, überlagert mit einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“. Somit gelten hier die regionalplanerischen Festlegungen eines „Vorranggebietes Industrie und Gewerbe, Planung“ im Bereich der gewerblichen Bauflächen (Ziel Z3.4.2-4) und eines „Vorranggebietes Siedlung, Planung“ im Bereich der Sonderbaufläche, gemischten Baufläche, Wohnbaufläche und Grünfläche (Ziel Z4.4.1-3).

Dem nachfolgenden Ausschnitt aus dem aktuell gültigen RPS / RegFNP 2010 sind die Lage des Abweichungsgebietes sowie die derzeit gültigen Darstellungen zu entnehmen.

**Abb. 1: Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 für die Stadt Rüsselsheim a.M., Bauschheim mit eigener Darstellung – Lage des Abweichungsgebietes**



## Legende (Auszug)

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant		Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant		Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant		Sonstige Produktenleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)		Räumlicher Geltungsbereich der Änderung
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (Einkaufszentrum)		
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)		
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor		

Quelle: Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Regierungspräsidium Darmstadt / Regionalverband FrankfurtRheinMain

Gegenstand des vorliegenden Antrages sind insbesondere die Zielabweichungen, die sich aus der abweichenden Bau- und Grünflächenverteilung sowie dem Verzicht auf die „Sonderbaufläche“ ergeben. Daneben sind weitere Abweichungen erforderlich, die sich aus der Überschreitung des durch den RPS / RegFNP 2010 definierten maximalen Bedarfs an Wohnsiedlungsfläche für den Zeitraum 2006 - 2020 ergeben.

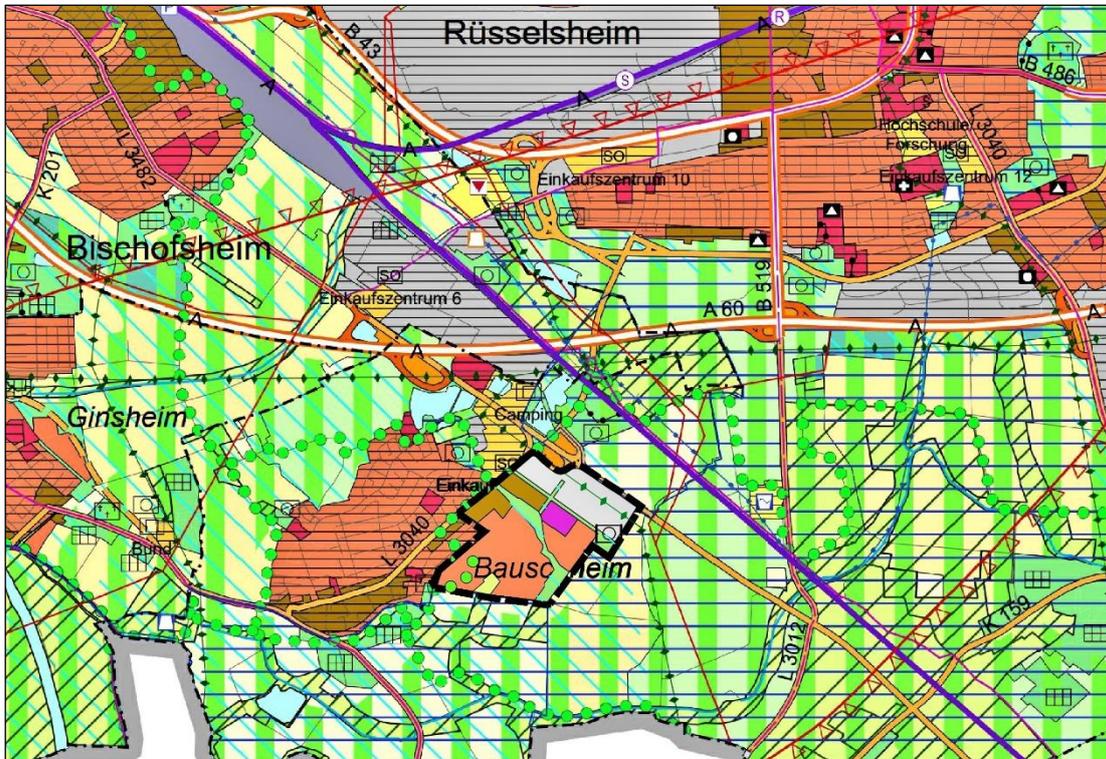
Beantragt wird die Darstellung einer „Wohnbaufläche, geplant“, einer „Gemischten Baufläche, geplant“, einer „Gewerblichen Baufläche, geplant“ sowie einer „Fläche für den Gemeinbedarf, geplant“, einer „Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)“ im zentralen und südöstlichen Bereich sowie einer „Grünfläche (mit Symbol: Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege)“ im östlichen Bereich und einer „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ im Süden.

Um den beschlossenen Rahmenplan „Eselswiese Rüsselsheim“ bauleitplanerisch umsetzen zu können, ist somit eine Abweichung von den Zielen des RPS / RegFNP 2010 **Z3.4.1-3**, **Z3.4.1-4** und **Z3.4.2-5** notwendig. Des Weiteren werden durch die Planung die Grundsätze **G4.6-3** und **G6.1.7** berührt.

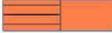
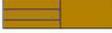
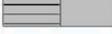
Für die sich innerhalb des Abweichungsgebietes befindliche Darstellung einer „Sonstigen Produktenleitung (i.d.R. Gas), Bestand“ sowie für den Regionalparkkorridor sind keine Abweichungen notwendig. Diese Gasleitung bzw. der Regionalparkweg werden im Rahmen der weiteren Bauleitplanung berücksichtigt.

Die beantragten Darstellungen sind in der nachfolgenden Abbildung zeichnerisch dargestellt.

**Abb. 2: Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 für die Stadt Rüsselsheim a.M., Bauschheim mit eigener Darstellung - PLANUNG**



### Legende (Auszug)

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant		Vorranggebiet für Regionalparkkorridor
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant		Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant		Sonstige Produktenleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant		Räumlicher Geltungsbereich der Änderung
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)		
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege		
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		

Quelle: Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Regierungspräsidium Darmstadt / Regionalverband FrankfurtRheinMain

### Antragsgegenstand und Beschreibung der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rüsselsheim hat am 10.03.2022 die Einleitung eines Verfahrens zur Zulassung einer Abweichung von den Zielen des RPS / RegFNP 2010 gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 8 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) für die oben genannte Planung beschlossen.

Die Planung sieht folgende flächenmäßige Änderungen hinsichtlich der Darstellungen des RPS / RegFNP 2010 vor: die „Gewerbliche Baufläche“ erhöht sich von ca. 13,67 ha auf ca. 14,35 ha (Zuwachs von ca. 0,68 ha); die „Gemischte Baufläche“ erhöht sich von ca. 2,92 ha auf ca. 6,18 ha (Zuwachs von ca. 3,26 ha); die „Wohnbaufläche“ erhöht sich von ca. 26,12 ha auf ca. 29,31 ha (Zuwachs von ca. 3,19 ha); die „Grünfläche“ vermindert sich von ca. 10,2 ha auf ca. 8,04 ha (Verlust von ca. 2,16 ha).

Mit der Änderung wird gänzlich auf eine Sonderbaufläche mit ca. 7,57 ha zu Gunsten von „Gewerblicher Baufläche“, „Grünfläche“, „Gemischter Baufläche“ und „Fläche für den Gemeinbedarf“ verzichtet. Es kommen jedoch auch noch neue, nämlich die folgenden Darstellungen hinzu: „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit ca. 2,60 ha (Zuwachs von ca. 2,60 ha) und „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit ca. 0,92 ha (Zuwachs von ca. 0,92 ha).

Im Jahr 2015 hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Eselswiese“ beschlossen. In diesem Aufstellungsbeschluss wurde eine vom RPS / RegFNP 2010 abweichende Nutzungsverteilung der jeweiligen Gebietskategorien mit dem gänzlichen Verzicht auf eine Sonderbaufläche beschlossen. Grund für den Verzicht auf eine Sonderbaufläche ist, dass die Stadt Rüsselsheim am Main keine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches mehr vornehmen möchte, sondern stattdessen eine Änderung der Gebietskategorie in diesem Bereich zu Gunsten von Grünflächen, Gewerbeflächen, gemischten Bauflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf als sinnvoll erachtet.

Nach Klärung der örtlichen Rahmenbedingungen zur Beplanung des ca. 60 ha großen Entwicklungsgebietes „Eselswiese“ im Stadtteil Bauschheim wurde im Jahr 2020 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Der Siegerentwurf wurde vom Büro Studio Wessendorf, Berlin erstellt. Der Siegerentwurf wurde dann in einen Rahmenplan für die weitere Planung überführt.

Der Rahmenplan wurde am 10.03.2022 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rüsselsheim a.M. als Grundlage für das weitere bauleitplanerische Verfahren beschlossen. Dieser soll als planerische Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung dienen.

Auf der Ebene der Rahmenplanung sind verschiedene Baustrukturen im Abweichungsgebiet vorgesehen. Geplant ist eine Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Doppelhäusern mit Wohnraum für ca. 3.500 Personen. Zudem soll eine neue Schule („Fläche für den Gemeinbedarf“) errichtet werden. Entlang der Landesstraße (L 3482) sind Gewerbebauten beabsichtigt.

Insgesamt sind im Rahmenplan ca. 1.676 Wohneinheiten auf einer Fläche von ca. 35 ha vorgesehen. Im RPS / RegFNP 2010 sind Dichtevorgaben von 35 bis 50 Wohneinheiten je ha in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung benannt. Mit 48 Wohneinheiten pro Hektar werden im Abweichungsgebiet die Dichtewerte des Regionalplans Südhessen 2010 eingehalten.

Das Abweichungsgebiet soll intensiv durchgrünt werden. Direkt anschließend an den Entréeplatz soll eine „grüne Mitte“ entstehen. Mit der Leitidee, die alte Flusslandschaft in eine Parklandschaft zu verwandeln, soll ein vom Südosten bis hin zu den Gewerbeflächen im Norden ausgedehnter Park entstehen.

Einen weiteren wichtigen planerischen Aspekt stellt die Bestandssicherung der Sanddüne im südlichen Teil des Abweichungsgebietes dar. Zusätzlich sieht der Rahmenplan Grünflächen am östlichen Rand mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Spiel- und Sportfläche“ vor. Parallel zur Landesstraße (L 3482) ist Gewerbe geplant. Zwischen dem Gewerbe und der geplanten Wohnbebauung sowie den Sport- und Freiflächen der Schule soll eine weitere Grünzone als Abstandspuffer geschaffen werden.

## **Überschreitung der Siedlungsflächenkontingente**

Der in dem RPS / RegFNP 2010 genannte maximale Bedarf an Wohnsiedlungsflächen bis 2020 wird mit der Entwicklung der Fläche „Eselswiese“ überschritten.

Als Grundlage für diese Feststellung dient die dem Ziel Z3.4.1-4 beigefügte Tabelle in der der maximale Bedarf an Wohnsiedlungsflächen für den Zeitraum 2006 – 2020 genannt ist. Für die Ermittlung der Fläche diente sowohl die Summe der Wohnsiedlungsflächen aus den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen (ab dem Jahr 2002), welche 22,20 ha beträgt, als auch die geplanten Wohnbauflächen mit 32,40 ha innerhalb des Abweichungsgebietes. So wird der ermittelte maximale Bedarf an Wohnsiedlungsflächen um ca. 27,60 ha überschritten.

Für eine Abweichung von den Zielen des RPS / RegFNP 2010, bezogen auf die Überschreitung der maximalen Wohnsiedlungsflächen, sprechen zahlreiche Gründe.

Der Planungshorizont für den RPS / RegFNP 2010 wurde bereits seit zwei Jahren überschritten.

Für die Stadt Rüsselsheim a.M. wird ein überdurchschnittlicher Bevölkerungszuwachs verzeichnet. In Rüsselsheim ist die Bevölkerung in den Jahren von 2006 bis 2019 um etwa 12,5 Prozent gewachsen. Die Leerstandsquote an Wohnungen ist sehr gering. Die sehr geringe Leerstandsquote begründet somit auch weiteren Wohnungsbedarf. Es besteht auch ein erhöhter Nachholbedarf an Wohnbauflächen, der auch durch die sehr geringe Wohnflächengröße je Einwohner in der Stadt Rüsselsheim a. M. deutlich wird. Zudem ist eine hohe Zuzugsrate aus dem Umland vorhanden. Es wird von einer Haushaltszunahme von ca. 7 Prozent, woraus sich ein Mehrbedarf von über 2.000 Wohnungen ergibt, ausgegangen. Auch hieraus lässt sich ein deutlich zunehmender Wohnsiedlungsflächenbedarf ableiten. Die Stadt Rüsselsheim a.M. hat fast alle Baulücken aus dem im Jahr 2002 erstellten Baulückenkataster geschlossen.

## **Umweltauswirkungen der Planung**

Grundsätzlich ist durch die aktuelle Rahmenplanung sowohl regionalplanerisch als auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Freihaltung von Bebauung in den landschaftsplanerisch bedeutsamen Bereichen gewährleistet. Die floristisch und faunistisch bedeutenden Bereiche sowie geschützte Biotope konzentrieren sich überwiegend an der „Düne Rosenhof“, deren Erhalt gesichert wird. In der geplanten Abweichung soll dieser Bereich als „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt werden.

Negative Auswirkungen auf das angrenzende „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ werden durch die Abweichung nicht vorbereitet. Für die von Hochwasser gefährdeten Bereiche sieht die Planung die Ausweisung von Grünflächen bzw. eine ökologisch bedeutsame Flächennutzung vor, sodass hier auch ein angemessener Schutz vor Hochwasser erreicht werden kann.

Aus landschaftsplanerischer Sicht ergeben sich daher durch die vorgelegte Planung keine erheblich negativen Auswirkungen.

## **Umstrukturierung im Bereich der Opel-Flächen**

Der Bereich des teilweise zukünftig nicht mehr genutzten Opelgeländes kann nicht als alternative Fläche für die vorgesehenen Nutzungen betrachtet werden. Die Bauflächenentwicklung auf den bisherigen Opel-Flächen ist derzeit zeitlich nicht absehbar. Die Umsetzung für eine Wohnbauflächenentwicklung wird erheblich durch Fluglärm aufgrund der Lage innerhalb der Tag- und Nachtschutzzonen sowie des Siedlungsbeschränkungsgebietes für den

Flughafen Frankfurt sowie aus Immissionsschutzgründen im Hinblick auf den verbleibenden Industrie- und Gewerbelärm durch das Automobilwerk erschwert; ebenso sind noch vorhandene Bodenbelastungen und daraus folgende künftige Nutzungsoptionen zu klären. Weiterhin sind Untersuchungen zum Denkmalschutz sowie zur Erschließung noch weitergehend zu prüfen, bevor dann Bebauungsplanverfahren für einzelne Flächen erfolgreich durchgeführt werden können. Die Stadt Rüsselsheim hat zudem beschlossen, Voruntersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchzuführen, um die Gesamtproblematik zu klären. Aufgrund dieser langfristigen Perspektive scheiden diese Flächen derzeit als Alternative für die kurzfristig geplante Entwicklung des Gebietes „Eselswiese“ zur Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen aus.

Dies gilt auch für die potenziell zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen. Hier besteht seitens der Stadt keine Verfügbarkeit über diese Flächen und daher muss erst geklärt werden, welche Nachfrage für diese Flächen besteht und welche Betriebe hier unproblematisch angesiedelt werden können. Auch hier müssten die Themen Schallschutz, Bodenbelastungen und Erschließung erst vertiefend geprüft werden, bevor Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden können. Auch für die Gewerbeflächen werden Voruntersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt. Da diese Bauflächenentwicklung auf den bisherigen Opel-Flächen derzeit zeitlich nicht abgesehen werden kann, ist auch die Festsetzung der vorgesehenen Gewerbegebietsflächen im Bebauungsplan „Eselswiese“, auch im Hinblick auf die weitere Entwicklung der ehemaligen Opel-Flächen erforderlich. Nur durch das zurzeit laufende Bebauungsplanverfahren für die „Eselswiese“ kann daher die derzeitige Nachfrage sowohl nach Wohnbauflächen als auch für Gewerbeflächen aufgrund der hier bestehenden kurzfristigeren Flächenverfügbarkeit bedient werden.

### **Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen**

Resultierend aus dem geringen Ertragspotential und der mittleren bis geringen Bodenfunktionsbewertung kann die Inanspruchnahme der hier vorliegenden Böden für eine bauliche Entwicklung auch unter dem Aspekt der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Produktionsflächen gerechtfertigt werden.

Schon bei der Aufstellung des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 fand daher eine Abwägung zu Lasten der Landwirtschaft zu Gunsten einer Siedlungsfläche für Wohnen und Gewerbe statt.

### **Verkehrliche Aspekte**

Die Haupterschließung des Abweichungsgebietes soll über vier Knotenpunkte erfolgen. Das geplante Gewerbegebiet wird über zwei Anbindungen an die übergeordneten Straßen direkt angebunden. Die Anbindung an die Landesstraße (L 3482) soll nach aktueller Planung in Form von „rechts rein, rechts raus“ erfolgen. Die zwei weiteren Anbindungen gewährleisten die Anbindung der geplanten Wohn- und Mischgebiete an die vorhandene Brunnenstraße, die am Nordrand des Abweichungsgebietes in die Landesstraße (L 3482) mündet. Die Planung sieht die Errichtung von ca. 3.000 Kfz-Stellplätzen innerhalb der Wohnbaufläche und der gemischten Baufläche (ca. 4.800 m<sup>2</sup>) vor. 1.800 Stellplätze sollen im Gewerbegebiet errichtet werden (ca. 2.900 m<sup>2</sup>). Es soll Vorrang für Fuß- und Fahrradverkehr vor motorisiertem Individualverkehr gewährleistet werden. Die Planung sieht verkehrsberuhigte Quartierzonen mit nahezu autofreien Wohnwegen vor. Diese sind optimal für Fußgänger und Fahrradfahrer und werden mit dem bestehenden und übergeordneten Wegenetz verbunden. Die Wege für den nichtmotorisierten Individualverkehr sollen überwiegend durch die Grünanlagen geführt werden. Die Führung des Radverkehrs soll an das bestehende Netz angebunden werden. Die Sicherung des ÖPNV im Abweichungsgebiet soll durch Erweiterung der Liniennetze der Stadtwerke Rüsselsheim (SWR) erfolgen.

Weiterhin ist langfristig die Errichtung eines neues Bahnhaltepunktes an der Bahnlinie Darmstadt-Mainz geplant.

Aus den im Antrag genannten Gründen ist eine Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 wie dargelegt gerechtfertigt.

Rüsselsheim a.M., den .....

.....  
Nils Kraft  
(Baudezernent)



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: X / 57  
11. August 2022

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 2 -

Sitzungstag(e):  
21. Oktober 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 - EINLEITUNG**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.  
Mit Schreiben vom **27. Juli 2022** wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

Eine Langfassung des Antrages liegt den Fraktionsgeschäftsstellen vor.

Mit freundlichen Grüßen  
gez. Dr. Fuhrmann i. V.  
Regierungsvizepräsident

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

Zusammenfassung:

Mit dem vorliegenden Abweichungsantrag möchte die Stadt Steinau an der Straße die planungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung einer Photovoltaik – Freiflächenanlage im Stadtteil Ulmbach schaffen. Mit diesem Vorhaben unterstützt die Stadt Steinau an der Straße die Energiewende und leistet einen Beitrag zur Sicherung der nationalen Energieversorgung. Die regionalplanerische Zielsetzung sieht für das Plangebiet ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft vor und das Vorhaben wurde aufgrund seiner geplanten Größe von ca. 10 ha als regionalplanerisch bedeutsam im Rahmen einer landesplanerischen Voranfrage bewertet.

Geplant ist eine Stromerzeugung von ca. 11,5 MW, sodass ca. 3.000 Haushalte bei einer Vermeidung von rd. 9.000 t CO<sub>2</sub> – Emissionen versorgt werden können.

Alternative Flächen in dieser Größenordnung stehen im gesamten Stadtgebiet von Steinau an der Straße für eine Photovoltaiknutzung nicht zur Verfügung, da die im Regionalplan dargestellten Siedlungs- und Gewerbeflächen zum größten Teil bebaut bzw. für die Ausweisung von Wohnbauflächen vorgesehen sind.

Der Vorhabenträger, die Firma Anumar Solar GmbH beabsichtigt, den gesamten produzierten Strom in das öffentliche Netz einzuspeisen. Die äußere Erschließung erfolgt über die nördlich verlaufende Landesstraße L 3195.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung hat die Stadt Steinau an der Straße bereits die Aufstellungsbeschlüsse zur Änderung des Flächennutzungsplanes und Erarbeitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefasst.

Mit der Errichtung einer PV-Freiflächenanlage ist ein Vorranggebiet für Landwirtschaft betroffen. Derzeit wird die Fläche vom Eigentümer im Nebenerwerb als Grünlandfläche genutzt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird diese Nutzung nach Ablauf von einer Nutzungsdauer von 30 Jahren entsprechend festgesetzt, sodass hier wieder eine vollumfängliche landwirtschaftliche Nutzung erfolgt.

Die agrarstrukturelle Betroffenheit bei Inanspruchnahme dieser Fläche ist aus landwirtschaftlicher Sicht untergeordnet zu bewerten, da die Fläche vom Eigentümer selbst genutzt wird und hier keine Pachtverhältnisse vorliegen. Es werden 0,19% der gesamten landwirtschaftlichen Nutzflächen von Steinau an der Straße durch das Vorhaben betroffen und der Eigentümer strebt eine Altersversorgung und Alterssicherung durch diese Photovoltaikanlage an. Die derzeitige extensive Grünlandnutzung ist weiterhin gegeben, sodass sie weiterhin eine Ernährungs- und Versorgungsfunktion übernehmen kann. Eine irreversible Inanspruchnahme des Bodens erfolgt nicht. Die langfristigen und zukunftsorientierten Grundzüge der Regionalplanung werden aus Sicht der Stadt Steinau an der Straße für dieses Vorranggebiet Landwirtschaft nicht nachhaltig beeinträchtigt.

Nach den Zielsetzungen des RPS 2010 hat die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörige kleinere gewerblichen Bauflächen innerhalb der in der Karte zum Regionalplan ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden.

Nach den Darstellungen des rechtswirksamen RPS 2010 lässt sich eine Photovoltaik-Freiflächenanlage aus den o.a. Gründen nicht als Sondergebiet in den ausgewiesenen Gebieten realisieren. Deponieflächen, Abbauf Flächen im Rahmen der Rekultivierung, nutzbare Lärmschutzanlagen an den Infrastrukturachsen sowie Restflächen im Bereich parallel verlaufender Straßen und Schienen sind in dieser Größenordnung nicht vorhanden.

Den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Artenschutzes wird im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend Rechnung getragen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter zu erwarten.

Die Stadt Steinau an der Straße hält eine Abweichung von den Zielsetzungen des Regionalplans Südhessens aus den o.a. Gründen für vertretbar, um die Energieziele für den Klima-, Umwelt- und Ressourcenschutz sowie einen Beitrag zur Sicherung der nationalen Energieversorgung zu leisten.

# **Stadt Steinau an der Straße**

## **Belange des Natur- und Landschaftsschutzes und sonstiger Umweltbelange**

### **Anlage zum Zielabweichungsantrag „Solarpark Ulmbach“**

**Auftraggeber:** Anumar GmbH  
Frühlingstr. 31  
85055 Ingolstadt

**Projektnummer:** 21036

**Datum:** 22.04.2022

**Bearbeiter:** Jessica Schmidt, B.Sc.  
Dr. Stefan Huck, Dipl.- Geogr.



#### **Planungsbüro Dr. Huck**

**Landschaftsplanung FFH/Natura 2000 Natur- und Artenschutz  
Umweltverträglichkeitsprüfungen Genehmigungsmanagement**

Herzbachweg 75 D-63571 Gelnhausen [info@buero-huck.de](mailto:info@buero-huck.de)  
T. 06051-97717-0 F. 06051-97717-69 [www.buero-huck.de](http://www.buero-huck.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes und sonstiger Umweltbelange .....</b>	<b>2</b>
1.1	Mensch und menschliche Gesundheit .....	2
1.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	2
1.3	Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft.....	3
1.4	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter .....	5
<b>2</b>	<b>Bewertung des vorhandenen Umweltzustands und der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>6</b>
2.1	Mensch und menschliche Gesundheit .....	6
2.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	6
2.3	Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft.....	6
2.4	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter .....	8

## **1 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes und sonstiger Umweltbelange**

Gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG; zuletzt geändert am 12.04.2018) werden im Folgenden die Auswirkungen des Vorhaben auf die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter betrachtet und bewertet.

### **1.1 Mensch und menschliche Gesundheit**

Die Fläche des Planungsraumes wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Umgebende Wegeverbindungen dienen der Naherholung. In einer Entfernung von ca. 200 m östlich der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage befindet sich eine Hofstelle, ca. 500 m östlich beginnt der Siedlungsbereich von Ulmbach. Der Siedlungsbereich wird von der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage durch einige Gehölzreihen, die sich am Ortsrand oder in der freien Flur entlang von Parzellengrenzen befinden, abgeschirmt. In nördlicher, südlicher und westlicher Richtung schließen sich intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen an.

### **1.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

#### *Biotoptypen/Pflanzen*

Beim Bestand der Flächen handelt es sich um intensiv bis mäßig intensiv genutzte Mähwiesen. Im südwestlichen Bereich des Planungsraumes befinden sich Gehölzbestände, die vom Vorhaben betroffen sind. Die Biotoptypen im Plangebiet werden in der Vegetationsperiode 2022 detailliert flächendeckend kartiert. Die Biotoptypenkartierung liefert einen vollständigen Überblick über die aktuelle Flächennutzung des Untersuchungsraums und ist ein wichtiges und zentrales Element für die Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft. Die Einteilung der Biotoptypen erfolgt nach der Liste der Standard-Nutzungstypen der Hessischen Kompensationsverordnung von 2018. Um den regionalen Gegebenheiten besser Rechnung zu tragen, werden ggf. Untertypen der dort aufgeführten Nutzungstypen vergeben. Nach dem Hessischen Naturschutzinformationssystem NATUREG sind auf der Fläche keine geschützten Biotope kartiert.

#### *Fauna*

Die faunistischen Erfassungen im Untersuchungsgebiet werden in der Vegetationsperiode 2022 durchgeführt. Dabei ist vorgesehen die Artengruppen Vögel, Reptilien, Amphibien und Tagfalter zu untersuchen. Die Ergebnisse der faunistischen Erfassungen und die gegebenenfalls zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände notwendigen Maßnahmen werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellt, der im Zuge des weiteren

Verfahrens erstellt wird. Es ist nicht auszuschließen, daß im Planungsgebiet planungsrelevante Arten, wie beispielsweise die Feldlerche vorkommen. Es ist aber davon auszugehen, daß Maßnahmen festgesetzt und durchgeführt werden können, die den Eintritt möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände verhindern.

### **1.3 Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft**

#### *Fläche und Boden*

Der räumliche Geltungsbereich des geplanten Sondergebiets beträgt insgesamt ca. 10,2 ha. Photovoltaikmodule bilden in senkrechter Projektion eine überdeckte Fläche von rund 53.150 m<sup>2</sup> ab, die übrigen Flächen sind Abstandsflächen zur Vermeidung von gegenseitiger Beschattung der Module respektive Flächen zur Zuwegung und Bewirtschaftung der Anlage und ihrer technischen Einrichtungen.

Die Böden im Plangebiet bestehen nach BodenViewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) aus lösslehmhaltigen Soliflukationsdecken mit basischen Gesteinsanteilen. Es handelt sich um Braunerden mit mittlerem Nitratrückhaltevermögen und hohem Ertragspotenzial. Die nutzbare Feldkapazität (nFK), welche die pflanzenverfügbare Bodenwassermenge im effektiven Wurzelraum kennzeichnet, ist mit mittel (>260 - 390 mm) eingestuft. Die Standorttypisierung hinsichtlich der Standortbedingungen für die Ausprägung und Entwicklung von Fauna und Flora weist den Geltungsbereich als Standort mit hohem Wasserspeichervermögen und schlechtem bis mittlerem natürlichen Basenhaushalt aus. Die pedologischen Verhältnisse des Gebietes sind durch die landwirtschaftliche Nutzung überprägt worden. Natürliche oder ausgesprochen naturnahe Bodentypen sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Die Gesamtbewertung der Bodenfunktion des BodenViewers für die Raum- und Bauleitplanung, die auf der Aggregation der Kriterien Standorttypisierung für die Biotopentwicklung, Ertragspotenzial und Nitratrückhalt beruht, ordnet dem Planungsraum eine mittlere Wertigkeit zu.

Laut Landwirtschaftlichem Fachplan Südhessen (Fortschreibung 2011) ist das Plangebiet der Gesamtwertstufe 1a (höchste Bedeutung) der fünf Feldflurfunktionen zuzuordnen. Damit haben diese Flächen eine hohe Bedeutung als Ernährungs- und Versorgungsfunktion, Einkommensfunktion, Arbeitsplatzfunktion, Erholungs- und Schutzfunktion.

Die Solarmodule werden bei nur sehr geringer Versiegelung auf der vorhandenen bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche mittels Rammpfahlgründung in den Boden eingebracht. Zusätzliche Flächenversiegelungen des bisher unversiegelten Plangebietes entstehen durch die Errichtung der neun erforderlichen Trafostationen. Insgesamt kommt es im gesamten Plangebiet auf weniger als 150 m<sup>2</sup> (Trafostationen und Rammpfähle) zu einer

Flächenversiegelung. Durch die Aufständigung der Solarmodule kann der Versiegelungsgrad somit auf ein Minimum reduziert werden.

#### *Wasser*

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Heilquellen- und Wasserschutzgebieten.

Oberflächengewässer befinden sich nicht auf der Planfläche. Direkt südwestlich an das Plangebiet verläuft ein namenloser Graben, der in den Stubbach entwässert. Das Plangebiet befindet sich laut Landschaftsrahmenplan Südhessen (2000) im Bereich mit einer hohen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers.

#### *Luft und Klima*

Das Klima im Vorhabengebiet ist allgemein ozeanisch mit mäßig kühlen Sommern und mäßig kalten Wintern charakterisiert. Die Lufttemperatur beträgt im Jahresmittel 6-8°C. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 800-1000 mm. Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet als Kaltluftentstehungsfläche fungiert, welche in westlicher Richtung über das Talsystem des Stubbaches abgeführt wird.

#### *Landschaft*

Das Vorhaben befindet sich auf einer Höhenlage von etwa 400 m ü. NN auf landwirtschaftlich genutzten Freiflächen in größtenteils westlicher Expositionen.

Es liegt im Naturraum „D47 Osthessisches Bergland, Vogelsberg und Rhön“. Innerhalb dieses Großraums liegt der Planungsraum in der naturräumlichen Untereinheit „Südlicher Unterer Vogelsberg“. Als bis maximal 20 km breiter Ring umschließt der Untere Vogelsberg den oft auch Oberwald genannten Hohen Vogelsberg. Er bildet vom nördlich gelegenen Oberwaldplateau radial ausgehende Basaltrüben und Riedel, nur im Nordosten und Osten Teile des Buntsandsteinsockels mit umfassend. Das im basaltischen Teil größtenteils lößbeeinflusste, nur noch inselartig bewaldete flache Bergland mit Höhenlagen im Wesentlichen zwischen 300 bis 500 m ist überwiegend landwirtschaftlich mit hohem Grünlandanteil genutzt.

Das Landschaftsbild stellt den ästhetischen Ausdruck einer Landschaft dar, der durch die Faktoren Geländemorphologie und Vegetation sowie den kulturhistorisch gewachsenen landschaftstypischen Flächennutzungen geprägt ist. Hiervon hängt im Wesentlichen die natur- und landschaftsbezogene Erholungseignung einer Landschaft ab.

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist aktuell durch offene ackerbaulich oder als Grünland genutzte Offenlandflächen mit einzelnen Gehölzbeständen charakterisiert. Vorbelastung des Landschaftsbildes sind bis auf einzelne landwirtschaftliche Gebäudeansammlungen nicht gegeben.

#### *Schutzgebietsausweisungen, Biotopkartierung Hessen*

Die Schutzgebietsausweisungen und die Flächen der Hessischen Biotopkartierung wurden anhand des Hessischen Fachinformationssystems Naturschutz (NATUREG-Viewer) und dem Kartendienst zur Wasserrahmenrichtlinie Hessen (WRRL-Viewer) überprüft. Folgende Kategorien wurden berücksichtigt: Flächen, die gemäß FFH-/ oder Vogelschutzrichtlinie gemeldet sind, Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG), Geschützte Landschaftsbestandteile (GL), Naturdenkmale (ND), Biotope gemäß § 30 BNatSchG/§ 13 HAGBNatSchG, Wasserschutzzonen, Überschwemmungsgebiete.

Von dem Planvorhaben sind keine FFH-/ oder Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete (NSG), Geschützte Landschaftsbestandteile (GL), Naturdenkmale (ND), Biotope gemäß § 30 BNatSchG/§ 13 HAGBNatSchG oder Wasserschutzzonen betroffen.

Ca. 450 m westlich des Plangebietes befindet sich das NSG Nr. 1435049 „In der Stubbach bei Ulmbach“, ebenfalls ca. 450 m westlich befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 5522-303 „Tallauen bei Freiensteinau und Gewässerabschnitt der Salz“

#### Weitere Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Bestandteile

Naturparks, Nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate sowie Naturdenkmale befinden sich nicht im Plangebiet.

In nördlicher und östlicher Richtung befinden sich gemäß dem NATUREG-Viewer mehrere gesetzlich geschützte Biotope, wie Gehölze trockener bis frischer Standorte. Diese Biotope sind nicht vom Vorhaben tangiert. Die Betroffenheit von gesetzlich geschützten Biotopen gemäß § 30 BNatSchG/§ 13 HAGBNatSchG wird im Rahmen der ausstehenden Biotopkartierung überprüft.

#### **1.4 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Hinweise auf gut erhaltene Bodendenkmäler mit archäologischer Relevanz oder Kulturdenkmäler liegen im Eingriffsbereich nicht vor.

## **2 Bewertung des vorhandenen Umweltzustands und der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Mensch und menschliche Gesundheit**

Erhebliche bau-, anlage- oder betriebsbedingte nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch (insbesondere die menschliche Gesundheit) sind durch das Vorhaben mit Ausnahme des betriebsbedingt entstehenden Baulärms nicht ableitbar.

Die Naherholungsfunktion bleibt erhalten, um das Gelände führende Wege sind für Spaziergänger weiterhin zugänglich.

Durch den Bau und den Betrieb der Photovoltaikanlage reduzieren sich die CO<sub>2</sub>-Emissionen jährlich um ca. 8.000 t. Im Betrieb stoßen Photovoltaikanlagen weder schädliche Klimagase wie CO<sub>2</sub> noch Schadstoffe wie etwa Stickoxide oder Schwermetalle aus. Damit wird ein Teil der Schadstoffemissionen, die bei der konventionellen Stromerzeugung anfallen, vermieden. Der Betrieb der Anlage hat somit positive Auswirkungen auf den Menschen und die menschliche Gesundheit.

### **2.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Die Fläche des Planungsraumes wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im südwestlichen Bereich des Planungsraumes befinden sich Gehölzbestände, die vom Vorhaben betroffen sind und gerodet werden. Die Biotoptypenkartierung wird in der Vegetationsperiode 2022 durchgeführt. Baubedingt kommt es im Bereich der Modulaufständerungen, der Kabelkanäle und der Transportwege auf den Grünlandflächen zu Bodenverwundungen und der Beeinträchtigung der Grasnarbe. Diese Flächen werden nach der Bauphase mit einer naturnahen Grünlandeinsaat (Regiosaatgut) eingesät. Die naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung erfolgt anhand der ermittelten Biotoptypen und geplanten Rekultivierung der Flächen.

Die faunistischen Erfassungen werden ebenfalls in der Vegetationsperiode 2022 durchgeführt, im Untersuchungsgebiet laufen Kartierungen zu den Artengruppen Vögel, Reptilien, Amphibien und Tagfalter. Die Ergebnisse der faunistischen Erfassungen und die gegebenenfalls zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände notwendigen Maßnahmen werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellt, der aktuell in Bearbeitung ist.

### **2.3 Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft**

#### *Fläche und Boden*

Hinsichtlich des Schutzguts Fläche ist die dauerhafte Beanspruchung durch das Vorhaben insgesamt als vergleichsweise gering zu bezeichnen.

Laut Landwirtschaftlichem Fachplan Südhessen (Fortschreibung 2011) ist das Plangebiet der Gesamtwertstufe 1a (höchste Bedeutung) der fünf Feldflurfunktionen zuzuordnen. Allerdings ist durch die Planungen gewährleistet, daß die Anlage nicht im Widerspruch zu den Feldflurfunktionen des landwirtschaftlichen Fachplans Südhessen steht. Eine Ernährungs- und Versorgungsfunktion wird durch die extensive Grünlandnutzung auf der Fläche weiterhin ermöglicht. Weiter werden die Erholungsfunktion durch die weiterhin mögliche Nutzung der um die Photovoltaikanlage führenden Wegeverbindungen sowie die Schutzfunktion aufgrund der nur geringen invasive Bodeneingriffe und der geplanten extensiven Nutzung erfüllt.

Die Gesamtbewertung der Bodenfunktion des HessenViewers für die Raum- und Bauleitplanung, die auf der Aggregation der Kriterien Standorttypisierung für die Biotopentwicklung, Ertragspotenzial und Nitratrückhalt beruht, ordnet dem Planungsraum eine überwiegend mittlere Wertigkeit zu.

Natürliche oder ausgesprochen naturnahe Bodentypen sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Insgesamt kommt es im gesamten Plangebiet auf maximal 150 m<sup>2</sup> zu einer Flächenversiegelung durch Trafostationen, sonstige betriebstechnische Anlagen und die Pfosten der Solargestelle. Durch die Aufständigung der Solarmodule kann der Versiegelungsgrad auf ein Minimum reduziert werden.

#### *Wasser*

Oberflächengewässer sind nicht durch das Vorhaben betroffen. Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb eines Wasserschutz- noch eines Heilquellenschutzgebietes. Insgesamt kann aufgrund der geringen Eingriffswirkungen durch den Bau und Betrieb der Freiflächen-Photovoltaikanlage keine Betroffenheit auf das Schutzgut abgeleitet werden.

#### *Luft und Klima*

Die Abgase und die Staubentwicklung während der Bauphase sind zeitlich begrenzt, erhebliche negative Auswirkungen sind hierbei nicht zu erwarten.

Gebiete mit klimatischer Ausgleichsfunktion sind Moore, Feuchtgebiete oder Wälder. Diese Vegetationstypen sind vom Vorhaben nicht betroffen. Die in weiterer Umgebung im Bereich von Talauen liegenden Feuchtwiesen können diese Funktionen weiterhin uneingeschränkt erfüllen.

#### *Landschaft*

Eine hohe Wertigkeit der landwirtschaftlichen Flächen im Planungsraum ergibt sich allgemein aufgrund der Lage im Wechselspiel zwischen Acker- und Grünlandflächen mit Waldflächen und eingestreuten Hecken sowie Oberflächengewässern.

Die geplante Anlage liegt in vorwiegend westlicher Exposition, sie wird in östlicher Richtung durch eine Kuppenlage von der Ortslage von Ulmbach getrennt. Die Naherholungsfunktion

bleibt erhalten, Wegeverbindungen zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen bleiben erhalten. Bei der vorliegenden geplanten Nutzung handelt es sich um eine temporäre Nutzung und nach Ablauf der Nutzungsdauer kann dieser Bereich wieder seiner landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.

#### *Schutzgebietsausweisungen, Biotopkartierung Hessen*

Naturschutzgebiete, FFH- oder Vogelschutzgebiete, Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate sowie Naturdenkmale befinden sich nicht im Untersuchungsraum des Vorhabens.

## **2.4 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Im Zuge des Bauvorhabens werden ausschließlich durch Nutzung beeinflusste Böden beansprucht. Bodendenkmäler mit archäologischer Relevanz oder Kulturdenkmäler werden von der Baumaßnahme nicht beeinflusst. Durch die geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter zu erwarten.



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: X / 58  
02. August 2022

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):  
21. Oktober 2022 - Regionalversammlung Südhessen

**Antrag der Gemeinde Schaafheim 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 in der Fassung der 4. Änderung - EINLEITUNG**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.  
Mit E-Mail vom **1. August 2022** wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

Eine Langfassung des Antrages liegt den Fraktionsgeschäftsstellen vor.

Mit freundlichen Grüßen  
gez. Dr. Fuhrmann i. V.  
Regierungsvizepräsident



# Gemeinde Schaafheim

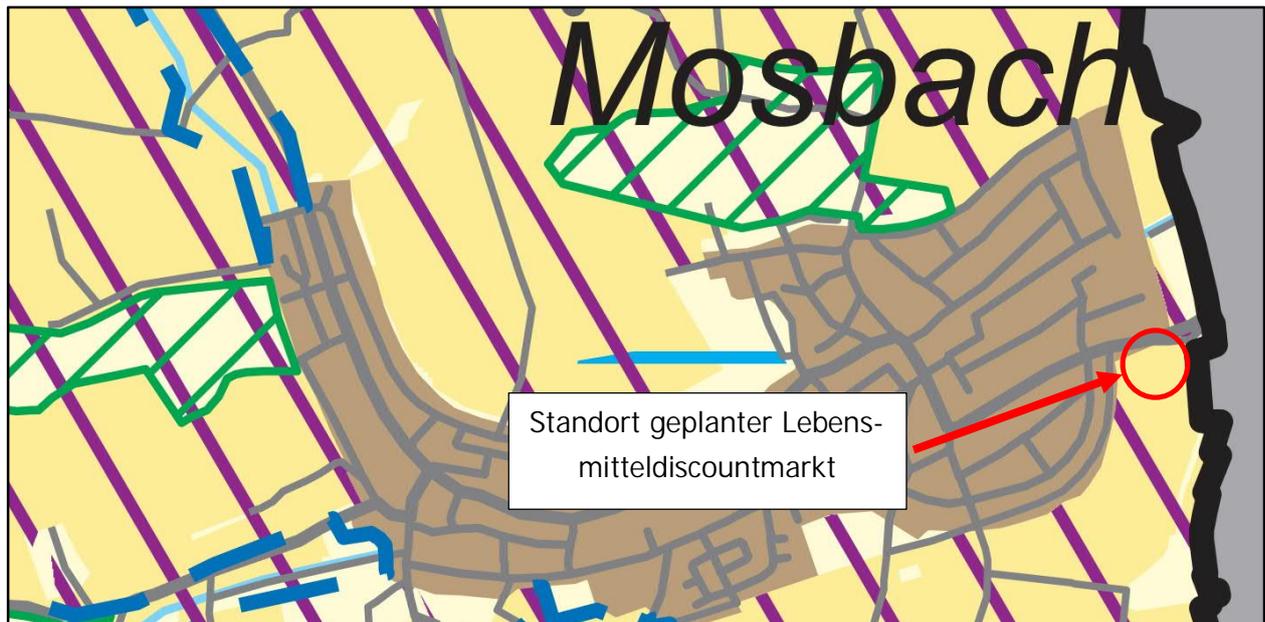
Antrag auf Abweichung von Zielen des Regionalplans  
Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG  
sowie von Zielen des Landesentwicklungsplans Hes-  
sen 2000 in der Fassung der 4. Änderung

## KURZFASSUNG

Juni 2022

## KURZFASSUNG

Die Gemeinde Schaafheim beantragt die Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 Z3.4.3-2 (Zentralitätsgebot und Integrationsgebot) sowie Z10.1.-10 (Vorranggebiet für Landwirtschaft), um am Standort Wenigumstädter Straße im Ortsteil Mosbach auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans) einen Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.060 m<sup>2</sup> sowie ein Bäckerei-Café mit einer Verkaufsfläche von max. 70 m<sup>2</sup> ausweisen zu können.

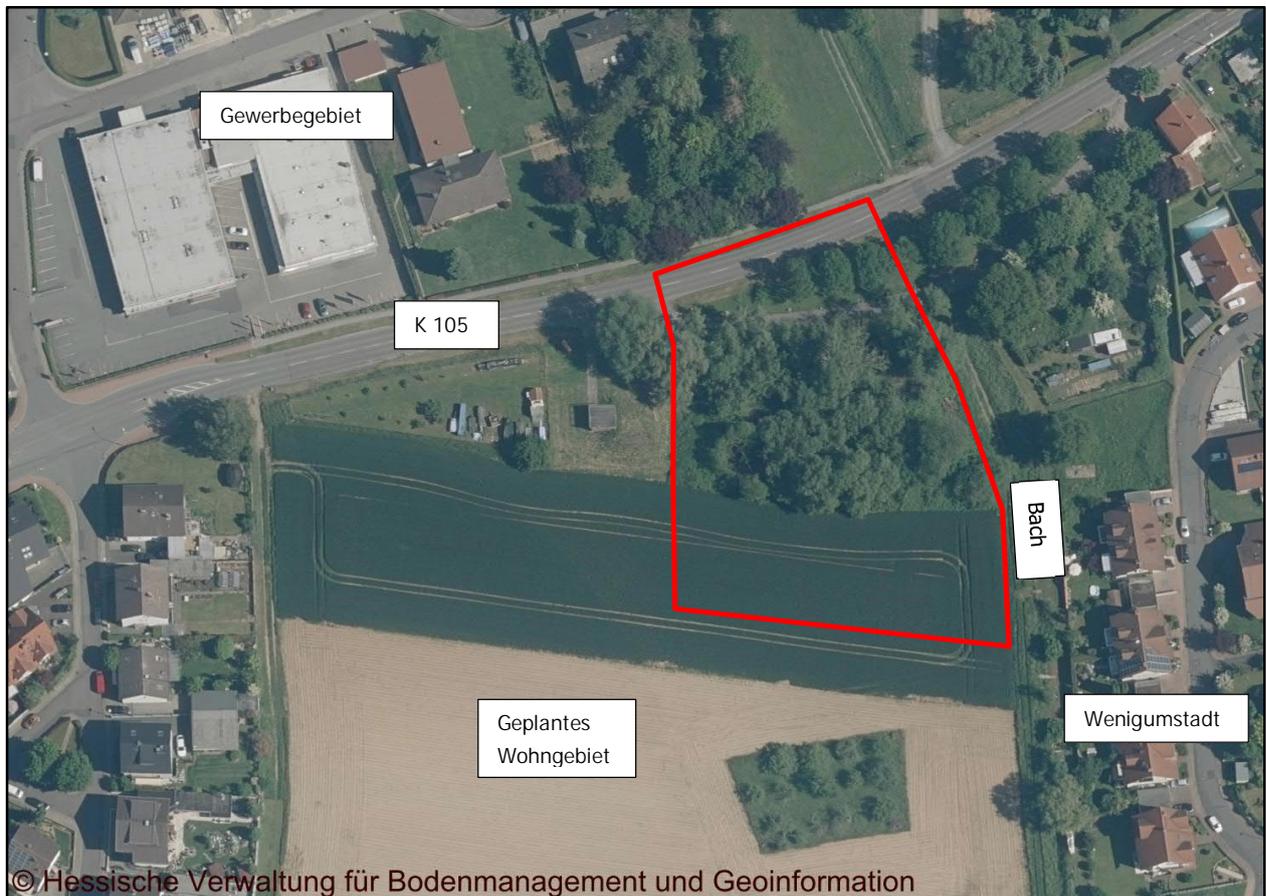


Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010 (Plankarte) mit Darstellung Antragsfläche

Mit der Ansiedlung des Netto-Marktes soll ein vielfältigeres Lebensmittelsortiment in Mosbach geschaffen und das bestehende Nahversorgungsangebot gestärkt und langfristig gesichert werden. Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Mischborn“ ist zudem in direkter Nachbarschaft zum geplanten Netto-Markt zeitnah die Entwicklung eines Wohngebiets mit bis zu 55 Baugrundstücken geplant, so dass hier zukünftig weiteres Kundenpotential entsteht. Die Auswirkungen der geplanten Ansiedlung des Lebensmitteldiscountmarktes wurden im Zuge des Bauleitplanverfahrens von der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) untersucht. Das geplante Vorhaben befindet sich im Ortsteil Mosbach am östlichen Ortsausgang Richtung Wenigumstadt (Markt Großostheim, Bayern). Westlich grenzen ein Pumpwerk, östlich ein Fußweg sowie ein namenloser Zufluss des Pflaumenbaches an. Südlich und südwestlich liegen Ackerflächen sowie eine kleine Streuobstwiese. Im Norden verläuft die Wenigumstädter Straße (K105). Nördlich der Kreisstraße grenzt ein Gewerbegebiet an, in dem auch zwei Wohnhäuser stehen. Das für die Bebauung vorgesehene Grundstück hat eine Größe von 5.686 m<sup>2</sup>.

Die für die Bebauung vorgesehenen Flurstücke umfassen ein Feuchtgehölz, Ackerflächen sowie Grünflächen (Straßenbegleitgrün). Zwischen dem Feuchtgehölz und der K105 befindet sich eine Grünfläche mit einer Baumreihe sowie einer asphaltierten Zufahrt (ehemaliger Parkplatz).

Das Plangebiet ist im Norden und Osten bereits von Bebauung umgeben, im Süden und Westen wird das Plangebiet zukünftig ebenfalls von Bebauung umgeben sein (geplantes Wohngebiet „Am Mischborn“).



#### Lage des Vorhabens

Geplant ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes (NETTO) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.060 m<sup>2</sup> und eines integrierten Bäckerei-Cafés mit einer Verkaufsfläche von max. 70 m<sup>2</sup>. Neben den Verkaufsräumen sind innerhalb des Gebäudes die erforderlichen Nebenräume (WC, Leergut-Annahme, Lagerflächen, Umkleide, Aufenthaltsraum, Technikräume) sowie auf angrenzend an der östlichen Gebäudeseite die Lkw-Andienung enthalten. Für das Café ist auch ein Außenbereich zum Verzehr vorgesehen. Das Gebäude wird ein flach geneigtes Pultdach besitzen, die max. Gebäudehöhe (obere Kante des Pultdaches) liegt bei 164 m üNN (ca. 9 m Höhe). Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Schaafheim sind für das Vorhaben 40 Pkw- und 19 Fahrradstellplätze erforderlich. Geplant ist die Errichtung von ca. 63 Pkw-Stellplätzen und 20 Fahrrad-Stellplätzen. Die Randbereiche werden begrünt und überwiegend mit Gehölzen bepflanzt. Für die Ausfahrt auf die K105 sind zwei Spuren vorgesehen, die Einfahrt erfolgt über eine Spur.

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 definiert in Kapitel 3.4.3 regionalplanerische Ziele für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe sowie in Kapitel 10.1 für die Landwirtschaft.

Die Planung widerspricht den folgenden Zielen:

Ziel Z3.4.3-2 - Absätze 1 bis 3 (Zentralitätsgebot)

Ziel Z3.4.3-2 - Absatz 4 (Integrationsgebot)

Ziel Z10.1-10 (Vorranggebiet für Landwirtschaft).

Hinsichtlich der Ziele im Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (LEP) - 4. Änderung widerspricht die Planung folgenden Zielen:

Ziel Z6-1 (Zur Grundversorgung sind großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig).

Ziel Z6-3 (Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in den im Regionalplan festgelegten Vorranggebieten Siedlung dargestellt bzw. festgesetzt werden).

Voraussetzung einer Zielabweichung ist nach § 6 Abs. 2 ROG, dass die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Mit dem Vorhaben wird entsprechend dem Zweck der Ausnahmebestimmung in Z 3.4.3-2 das Ziel verfolgt, die wohnortnahe Grundversorgung mit einem Warenangebot des täglichen Bedarfs zu stärken und sicherzustellen. Der geplante Lebensmitteldiscountmarkt (Netto-Markt) wird auf einer Verkaufsfläche von max. 1.060 m<sup>2</sup> mehr als 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente bzw. Sortimente des täglichen Bedarfs führen. Da das Vorhaben gezielt als Nahversorger für den Ortsteil Mosbach dienen soll, wird der Lebensmitteldiscountmarkt eine Nahversorgungsfunktion übernehmen. Der Standort in Mosbach ist zudem in nahezu unmittelbarer Nähe zu zahlreicher Wohnbebauung und dem neu entstehenden Wohngebiet, sodass der Netto-Markt der dezentralen wohnstandortnahen Versorgung dient. Der Kaufkraftnachweis der Gemeinde Schaafheim für die Grundversorgung ist im Einzelhandelsgutachten erbracht worden. Zudem bestätigt das Gutachten die Verträglichkeit des Vorhabens. Das Vorhaben steht auch in einem angemessenen Verhältnis zur Größe des Standortes und seines Verflechtungsbereichs. Das Plangebiet liegt im Schaafheimer Ortsteil Mosbach, der sich ca. 5 km entfernt vom Kernort im Südosten des Gemeindegebietes befindet. Der Ortsteil Mosbach hat rund 2.000 Einwohner. Das Vorhaben dient der Sicherstellung und Stärkung der Grundversorgung in Mosbach und steht in einem angemessenen Verhältnis zur Größe von Mosbach und seines Verflechtungsbereichs. Damit entspricht das Vorhaben den wesentlichen Vorstellungen, wie sie in der Ausnahmebestimmung in Z 3.4.3-2 zum Tragen gekommen sind.

Hinsichtlich des Integrationsgebotes ist festzustellen, dass das Plangebiet im Osten unmittelbar an Wohnbebauung angrenzt, die allerdings im Gemeindegebiet des bayerischen Großostheims liegt. Im Westen und Nordwesten befinden sich in ca. 100 m Entfernung Wohngebiete. Der Standort ist gut in das örtliche ÖPNV-Netz integriert (Bus-Haltestellen ca. 100 bis 300 m entfernt). Von besonderer Bedeutung ist die fußläufige Erreichbarkeit in zumutbarer Entfernung von maximal 700 m. Innerhalb dieses Radius liegen rund 60 ha an Siedlungsfläche.

Das Plangebiet grenzt damit nahezu unmittelbar an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang an. Für den größten Teil der insgesamt rund 2.000 Einwohner des Ortsteils Mosbach und auch für einen großen Teil der benachbarten Ortschaft Wenigumstadt liegt der Planstandort somit in fußläufiger Nähe. Er kann damit flächendeckende Nahversorgungsfunktionen für die Bevölkerung übernehmen. Zwar liegt zwischen Wenigumstadt und dem Plangebiet ein Bachlauf, dieser ist jedoch im Bereich der Wenigumstädter Straße verrohrt und kann somit fußläufig überquert werden. Zudem ist die Erreichbarkeit des zukünftigen Marktes über eine direkte Fußwegeanbindung von Osten her gesichert. Das Vorhaben stellt somit ein bedarfsgerechtes Warenangebot in zumutbarer Erreichbarkeit sicher und entspricht damit den mit dem Integrationsgebot verfolgten Zielen. Zu berücksichtigen ist auch, dass Mosbach keinen echten Ortskern mit einem verdichteten Angebotsbesatz an Infrastruktureinrichtungen besitzt und dass der Vorhabenstandort dem bisherigen Versorgungsschwerpunkt am Ort zugeordnet werden kann. Der Planstandort wird zudem nach Fertigstellung des geplanten Baugebietes „Am Mischborn“ direkt an das neue Wohngebiet und somit an das Siedlungsgebiet angrenzen. Standortalternativen (in integrierter Lage) sind in Schaafheim-Mosbach nicht vorhanden. Da aufgrund des nahezu unmittelbaren Anschlusses an bestehende und zukünftige Wohnbebauung das Plangebiet zukünftig integriert sein wird, werden auch Grundzüge der Planung nicht berührt.

Bezüglich des betroffenen „Vorranggebietes für Landwirtschaft“ ist festzustellen, dass die vom Plangebiet umfasste Fläche eine Größe von lediglich 5.686 m<sup>2</sup> aufweist und damit raumordnerisch als eher klein zu qualifizieren ist, da die Mindestgröße flächenhafter Darstellungen im Regionalplan von 0,5 ha nur geringfügig überschritten wird. Die in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Flächen besitzen nur eine geringe Ertragsmesszahl (35 bis 40) und ein mittleres Ertragspotenzial sowie eine geringe Feldkapazität. Faktisch würden außerdem nur 2.400 m<sup>2</sup> landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen, da die restliche Fläche schon lange aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen wurde und sich hier ein Feldgehölz entwickelt hat. Eine Existenzgefährdung des betroffenen Landwirtes wird angenommen, wenn die der landwirtschaftlichen Nutzung entzogene Fläche mehr als 5% der bewirtschafteten Fläche (unabhängig davon, ob gepachtet oder Eigentumsfläche) des betroffenen Landwirts, beträgt. Der Landwirt bewirtschaftet insgesamt eine Fläche von rund 70 ha, der Verlust an bewirtschafteter Fläche beträgt somit lediglich 0,34%. Somit werden weder der mit der Zielfestsetzung (Vorranggebiet für Landwirtschaft) verfolgte Zweck noch die Grundzüge der Planung berührt. Die Abweichung ist auch raumordnerisch vertretbar, da der Plangeber bei Kenntnis der Entwicklung die recht kleinen Flächen abwägungsfehlerfrei als Vorranggebiet Siedlung hätte festlegen können.

Zusammenfassend ist für dieses Vorhaben festzustellen, dass die Abweichungen insgesamt raumordnerisch vertretbar sind und die Grundzüge der Regional- und Landesplanung nicht berühren.



**Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen**

**Nr.: X / 52  
27. Juli 2022**

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

14. Oktober 2022 - Haupt- und Planungsausschuss

21. Oktober 2022 - Regionalversammlung Südhessen

### **Beschluss über den Legenden-Entwurf für den neuen Regionalen Flächennutzungsplan**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

**Der Beschluss über den Legenden-Entwurf für den neuen Regionalen Flächennutzungsplan (Beschluss Nr. V-44 i.V. mit Drucksache Nr. V-2022-17) wird zur Kenntnis genommen.**

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Fuhrmann i. V.

Regierungsvizepräsident

## Beschluss Nr. V-44

aus der 5. Sitzung  
der **Verbandschammer**  
am Mittwoch, 04.05.2022



### 5. **Beschluss über den Legenden-Entwurf für den neuen Regionalen Flächennutzungsplan**

**V-2022-17**

#### Beschluss:

1. Der vorgelegte Legenden-Entwurf für den neuen Regionalen Flächennutzungsplan wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt,
  - a. die Legende um die noch ausstehenden Inhalte zu vervollständigen,
  - b. die Planzeichen hinsichtlich des neuen Maßstabs von 1:25.000 anzupassen,
  - c. die Ergebnisse aus 2.a und 2.b mit dem Regierungspräsidium Darmstadt abzustimmen,
  - d. den RegFNP-Vorentwurf auf dieser Grundlage zu erstellen.

#### Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

Für die Richtigkeit:

**Ute Lauer**

Ute Lauer  
Schriftführerin





Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. V-2022-17**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

**Betr.: Beschluss über den Legenden-Entwurf für den neuen Regionalen Flächennutzungsplan**

- Vorg.:
- Beschluss III-289 v. 27.04.2016 zu DS III-2016-32 (Neuaufstellung des Regionalen Landschaftsplans)
  - Beschluss IV-16 v. 12.10.2016 zu DS IV-2016-9 (Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans mit integriertem Regionalen Landschaftsplan)
  - Beschluss IV-49 v. 08.03.2017 zu DS IV-2017-5 (Vorstellung der Evaluierungsergebnisse zum Regionalen Flächennutzungsplan 2010)
  - Beschluss IV-122 v. 31.10.2018 zu DS IV-2018-42 (Beschluss über die Änderung des Maßstabs für die Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans in 1:25.000)
  - Beschluss IV-165 v. 18.09.2019 zu DS IV-2019-40 (Beschluss über die Integration der Bedeutsamen Landschaften in den neuen Regionalen Flächennutzungsplan)
  - Beschluss V-15 v. 17.11.2021 zu DS V-2021-30 (Erneuter Aufstellungsbeschluss über den neuen Regionalen Flächennutzungsplan wegen des vergrößerten Geltungsbereichs)
  - DS X / 28 der Regionalversammlung Südhessen (Eckpunktepapier 2022) vom 04.02.2022

#### I. Antrag

Die Verbandskammer möge im Rahmen ihrer Zuständigkeiten beschließen:

1. Der beigefügte Legenden-Entwurf für den neuen Regionalen Flächennutzungsplan (Anlage) wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt,
  - a. die Legende um die noch ausstehenden Inhalte zu vervollständigen,
  - b. die Planzeichen hinsichtlich des neuen Maßstabs von 1:25.000 anzupassen,
  - c. die Ergebnisse aus 2.a und 2.b mit dem Regierungspräsidium Darmstadt abzustimmen,
  - d. den RegFNP-Vorentwurf auf dieser Grundlage zu erstellen.

## II. Erläuterung

### Zu 1.

Bei der Erarbeitung des Vorentwurfs für den neuen Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) ist die Legende eine der wesentlichen Grundlagen, um die Plankarte erstellen zu können. Aus diesem Grund soll – wie bereits beim RegFNP 2010 – die Verbandsversammlung einen Grundsatzbeschluss über die Legende des neuen RegFNP fassen.

Die vorliegende Legende (siehe Anlage) basiert auf der Legende des gültigen Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und auf dem Eckpunktetpapier (DS X / 28 vom 04.02.2022) des Regierungspräsidiums Darmstadt.

Änderungen an der Legende sind aus folgenden Gründen erforderlich:

- geänderte gesetzliche Vorgaben
- Weiterentwicklung der Rechtsprechung zu Bauleitplänen
- neue landesplanerische Vorgaben durch die dritte und vierte Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen.
- Ergebnisse aus der Evaluierung des RegFNP 2010.
- Wunsch der Obersten Landesplanungsbehörde zur besseren Unterscheidung der Planaussagen als regionalplanerische Festlegung oder bauleitplanerische Darstellung. Hieraus resultiert eine erweiterte Spaltenstruktur der neuen RegFNP-Legende, die zu mehr Transparenz über das Zusammenwirken der beiden Planungsebenen im neuen Regionalen Flächennutzungsplan führen soll.

Die Änderungen gegenüber der RegFNP-Legende 2010 sind der Anlage zu entnehmen. Diese beziehen sich im Wesentlichen auf die Sonderbauflächen, die Flächen für den Gemeinbedarf, die Verkehrsinhalte und die Integration des Regionalen Landschaftsplans in den neuen RegFNP.

Zum besseren Verständnis sind in der Anlage die neuen bzw. geänderten Planzeichen farblich markiert.

Auf die bisherige Beikarte 2 zum Regionalen Einzelhandel soll zukünftig verzichtet werden, da die REHK-relevanten Inhalte zukünftig vollständig in die Karte 1 des neuen RegFNPs integriert werden.

### Zu 2.a

Derzeit liegen noch nicht alle für den neuen RegFNP relevanten Inhalte vor, beispielsweise die Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den besonderen Klimaschutz oder die Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen – Umspannanlagen (< 110 kV). Diese neuen Inhalte werden bis zum Beschluss über den RegFNP-Vorentwurf erwartet. Um das RegFNP-Aufstellungsverfahren nicht zu verzögern und die anstehenden Arbeiten am RegFNP-Vorentwurf zu ermöglichen, wird die beigefügte Legende zunächst zur Kenntnis genommen. Im weiteren Aufstellungsverfahren wird diese vervollständigt und gleichlautend durch die Verbandsversammlung und die Regionalversammlung Südhessen zum RPS/RegFNP-Vorentwurf beschlossen.

Zu 2.b

Die Planzeichen in der Legende sind auf der Grundlage des beigefügten Legenden-Entwurfs (Anlage) aus folgenden Gründen zu optimieren:

- zur Verbesserung der Lesbarkeit des Planwerks (Auftrag aus Beschluss IV-49).
- aufgrund des Maßstabswechsels von 1:50.000 auf 1:25.000 (Auftrag aus Beschluss IV-122)
- zwecks Anpassung an den künftigen Planzeichenerlass für die Regionalpläne in Hessen
- wegen noch ausstehender RegFNP-relevanter Inhalte (s.o. Erläuterungen zu 2.a)
- auf Basis des Eckpunktepapiers (DS X /28 der Regionalversammlung Südhessen v. 04.02.2022).

Zu 2.c

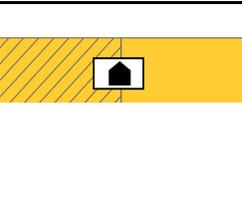
Der Entwurf der neuen RegFNP-Legende enthält neben den Darstellungen, Kennzeichnungen, nachrichtlichen Übernahmen und Vermerken nach § 5 des Baugesetzbuches (BauGB) auch regionalplanerische Festlegungen (insbesondere die Vorrang- und Vorbehaltsgebiete). Die oben genannten Arbeiten aus 2.a und 2.b erfolgen daher in weiterer Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde, in der dafür eigens etablierten AG Legende.

Zu 2.d

Der Vorentwurf des neuen Regionalen Flächennutzungsplans wird auf der Grundlage der beigefügten Legende erarbeitet.

## Regionaler Flächennutzungsplan 2030 - Legende

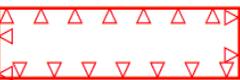
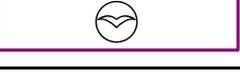
Entwurf zur Sitzung der Verbandskammer am 04.05.2022

Nr.	Planzeichen	Bezeichnung im neuen RegFNP	Entsprechende regional-planerische Festlegung nach dem Hessischen Landesplanungsgesetz (HLPG)	Rechtsgrundlagen	Rechtscharakter	Erläuterung
<b>Karte 1: Regionaler Flächennutzungsplan Südhessen für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main</b>						
<b>Siedlungsstruktur</b>						
1		Wohnbaufläche, Bestand/Planung	Vorranggebiet Siedlung, Bestand/Planung	§ 5 Abs. 4 Nr. 2 HLPG § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB	Z, D	
2		Gemischte Baufläche, Bestand/Planung		§ 5 Abs. 4 Nr. 2 HLPG § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB	Z, D	
3		Sonderbaufläche und zugleich Vorranggebiet Siedlung - (textl. Zweckbestimmung), Bestand/Planung		§ 5 Abs. 4 Nr. 2 HLPG § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB	Z, D	Bislang waren alle Sonderbauflächen dem Vorranggebiet Siedlung zugeordnet, zukünftig sollen sie auch dem Vorranggebiet Industrie und Gewerbe bzw. einer eigenen Regelung für Standorte außerhalb des Siedlungszusammenhangs zugeordnet werden, um das Zusammenwirken von Regional- und Flächennutzungsplanung zu verbessern.
4		Fläche für den Gemeinbedarf - öffentliche Verwaltung, Bestand/Planung		§ 5 Abs. 4 Nr. 2 HLPG § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB	Z, D	Die Darstellung von Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung soll zukünftig vereinheitlicht werden.
5		Fläche für den Gemeinbedarf - Sicherheit und Ordnung, Bestand/Planung		§ 5 Abs. 4 Nr. 2 HLPG § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB	Z, D	
6		Fläche für den Gemeinbedarf - Krankenhaus, Bestand/Planung		§ 5 Abs. 4 Nr. 2 HLPG § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB	Z, D	
7		Fläche für den Gemeinbedarf - Schule, Bestand/Planung		§ 5 Abs. 4 Nr. 2 HLPG § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB	Z, D	

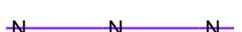
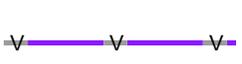
Anlage:  
**Regionaler Flächennutzungsplan 2030 - Legende**

Entwurf für die Sitzung der Verbandskammer am 04.05.2022

Nr.	Planzeichen	Bezeichnung im neuen RegFNP	Entsprechende regional-planerische Festlegung nach dem Hessischen Landesplanungsgesetz (HLPG)	Rechtsgrundlagen	Rechtscharakter	Erläuterung
8		Fläche für den Gemeinbedarf - Kultur, Bestand/Planung	Vorranggebiet Siedlung, Bestand/Planung	§ 5 Abs. 4 Nr. 2 HLPG § 5 Abs.2 Nr. 2 BauGB	Z, D	
9		Fläche für den Gemeinbedarf - religiöse Einrichtungen, Bestand/Planung				
10		Fläche für den Gemeinbedarf - soziale Zwecke, Bestand/Planung				
11		Sonderbaufläche außerhalb des Siedlungszusammenhangs - (textl. Zweckbestimmung), Bestand/Planung	Vorranggebiet Siedlung, Bestand/Planung mit besonderer Zweckbestimmung (textl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs. 4 Nr. 2-6 HLPG § 5 Abs.2 Nr. 2 BauGB	Z, D	Bislang waren alle Sonderbauflächen dem Vorranggebiet Siedlung zugeordnet, zukünftig sollen sie auch dem Vorranggebiet Industrie und Gewerbe bzw. einer eigenen Regelung für Standorte außerhalb des Siedlungszusammenhangs zugeordnet werden, um das Zusammenwirken von Regional- und Flächennutzungsplanung zu verbessern.
12		Gewerbliche Baufläche, Bestand/Planung	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand/Planung	§ 5 Abs. 4 Nr. 2 HLPG § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB	Z, D	
13		Sonderbaufläche und zugleich Vorranggebiet Industrie und Gewerbe - (textl. Zweckbestimmung), Bestand/Planung				
14		Gewerbliche Baufläche und zugleich Vorranggebiet Industrie und Gewerbe mit der besonderen Zweckbestimmung Logistik, Bestand/Planung	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand/Planung mit besonderer Zweckbestimmung Logistik	§ 5 Abs. 4 Nr. 2 HLPG § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB	Z, D	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe mit der besonderen Zweckbestimmung Logistik werden im RegFNP als gewerbliche Baufläche oder als Sonderbaufläche - Logistik dargestellt (Umsetzung des Eckpunktepapiers X /28, Kapitel 3.8.1.4)

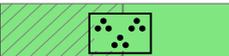
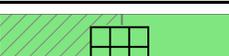
Nr.	Planzeichen	Bezeichnung im neuen RegFNP	Entsprechende regional-planerische Festlegung nach dem Hessischen Landesplanungsgesetz (HLPG)	Rechtsgrundlagen	Rechtscharakter	Erläuterung
15		Gewerbliche Baufläche und zugleich Vorranggebiet Industrie und Gewerbe mit der besonderen Zweckbestimmung hafenaффines Gewerbe, Bestand/Planung	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand/Planung mit besonderer Zweckbestimmung hafenaффines Gewerbe	§ 5 Abs. 4 Nr. 2 HLPG § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB	Z, D	Neues Planzeichen : Vorranggebiet Industrie und Gewerbe mit der besonderen Zweckbestimmung hafenaффines Gewerbe werden im RegFNP als gewerbliche Baufläche dargestellt (Umsetzung des Eckpunktepapiers X /28, Kapitel 3.8.1.3)
16		Siedlungsbeschränkungsgebiet		§ 5 Abs. 4 Nr. 2 HLPG	Z	
17		Vorranggebiet Bund		§ 5 Abs. 4 Nr. 2 HLPG	Z	
<b>Verkehr</b>						
18		Flughafen, Bestand		§ 5 Abs.4 Nr. 3 HLPG § 5 Abs. 4 BauGB	Z, NÜ	
19		Verkehrslandeplatz, Bestand	Landeplatz, Bestand	§ 5 Abs.4 Nr. 3 HLPG § 5 Abs. 4 BauGB	Z, NÜ	
20		Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	keine	§ 5 Abs. 4 BauGB	NÜ	
21		Sonderlandeplatz, nachrichtlich übernommen	keine	§ 5 Abs. 4 BauGB	NÜ	
22		Fläche für den Straßenverkehr	Anschlussstelle, Bundesfernstraße mindestens vierstreifig, Bundesfernstraße zwei- oder dreistreifig	§ 5 Abs.4 Nr. 3 HLPG § 5 Abs.2 Nr. 3 BauGB	Z, D	
23		Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/Planung		§ 5 Abs.4 Nr. 3 HLPG § 5 Abs. 4 BauGB	Z, NÜ/V	

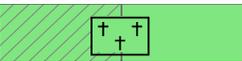
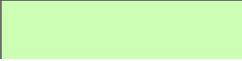
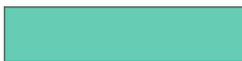
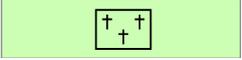
Nr.	Planzeichen	Bezeichnung im neuen RegFNP	Entsprechende regional-planerische Festlegung nach dem Hessischen Landesplanungsgesetz (HLPG)	Rechtsgrundlagen	Rechtscharakter	Erläuterung
24		Bundesfernstraße zwei- oder dreistreifig, Bestand/Planung		§ 5 Abs.4 Nr. 3 HLPG § 5 Abs. 4 BauGB	Z, NÜ/V	
25		Sonstige regional bedeutsame Straße, Bestand/Planung		§ 5 Abs.4 Nr. 3 HLPG § 5 Abs. 4 BauGB	Z, NÜ/V	Die bisherige Kategorie "Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant" wird zukünftig auf zwei Kategorien aufgeteilt, um den unterschiedlichen Rechtscharakter der beiden Kategorien zu verdeutlichen.
26		Sonstige überörtliche Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, Bestand/Planung	keine	§ 5 Abs.2 Nr. 3 BauGB	D	
27	 Beispiel	Straßenausbau*, Planung *Die graue Strichlierung als Ausbau gilt für alle Straßenkategorien	für Z: Straße Bestand, Ausbau geplant	§ 5 Abs.4 Nr. 3 HLPG § 5 Abs.2 Nr. 3 BauGB	**	
28		Straßentunnel	keine		Hinweis	
29		Straße, nachrichtlich übernommen	keine	§ 5 Abs. 4 BauGB	NÜ	
30		Straße, vermerkt	keine	§ 5 Abs. 4 BauGB	V	
31	 Beispiel	Straßenausbau*, vermerkt *Die graue Strichlierung als Ausbau mit Buchstaben V gilt für alle Straßenkategorien	keine	§ 5 Abs. 4 BauGB	V	Die Kategorie war bislang Inhalt der Beikarte 1 des RegFNPs 2010. Sie wechselt in die Karte 1, um das Verkehrsnetz zukünftig vollständig in einer Karte ausweisen zu können.
32		Überörtliche Fahrradroute, Bestand/Planung	keine	§ 5 Abs.2 Nr. 3 BauGB	D	
33		Multimodaler Verknüpfungspunkt	keine	§ 5 Abs.2 Nr. 3 BauGB	D	Neue Bezeichnung, vorher unter der Bezeichnung Park&Ride

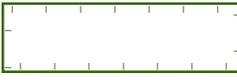
Nr.	Planzeichen	Bezeichnung im neuen RegFNP	Entsprechende regional-planerische Festlegung nach dem Hessischen Landesplanungsgesetz (HLPG)	Rechtsgrundlagen	Rechtscharakter	Erläuterung
34		Fläche für den Schienenverkehr	Fernverkehrsstrasse, Regional-, Nahverkehrs- bzw. S-Bahntrasse	§ 5 Abs.4 Nr. 3 HLPG § 5 Abs.2 Nr. 3 BauGB	Z, D	
35		Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/Planung	Fernverkehrsstrasse Bestand/Planung	§ 5 Abs.4 Nr. 3 HLPG § 5 Abs. 4 BauGB	Z, NÜ/V	
36		Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke, Bestand/Planung	Regional-, Nahverkehrs- bzw. S-Bahntrasse Bestand/Planung	§ 5 Abs.4 Nr. 3 HLPG § 5 Abs. 4 BauGB	Z, NÜ/V	Die bisherige Kategorie "Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant " wird zukünftig auf zwei Kategorien aufgeteilt, um den unterschiedlichen Rechtscharakter der beiden Kategorien zu verdeutlichen.
37		Sonstige überörtliche oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/Planung	keine	§ 5 Abs.2 Nr. 3 BauGB	D	
38		Schienenausbau*, Planung *Die graue Strichlierung als Ausbau gilt für alle Straßenkategorien	für Z: Schienentrasse Bestand, Ausbau geplant	§ 5 Abs.4 Nr. 3 HLPG § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	**	
39		Bahntunnel	Schienentrasse in Tunnelführung Bestand/Planung		Hinweis	
40		Trassensicherung stillgelegter Strecke	Sicherung stillgelegter Schienentrassen	§ 5 Abs.4 Nr. 3 HLPG § 5 Abs. 4 BauGB	Z, NÜ	
41		Schienenstrecke, nachrichtlich übernommen	keine	§ 5 Abs. 4 BauGB	NÜ	
42		Schienenstrecke, vermerkt	keine	§ 5 Abs. 4 BauGB	V	
43		Schienenausbau*, vermerkt *Die graue Strichlierung als Ausbau mit Buchstaben V gilt für alle Straßenkategorien	keine	§ 5 Abs. 4 BauGB	V	Die Kategorie war bislang Inhalt der Beikarte 1 des RegFNPs 2010. Sie wechselt in die Karte 1, um das Verkehrsnetz zukünftig vollständig in einer Karte ausweisen zu können.
44		Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/Planung		§ 5 Abs. 4 Nr. 3 HLPG § 5 Abs. 4 BauGB	Z, NÜ/V	

Nr.	Planzeichen	Bezeichnung im neuen RegFNP	Entsprechende regional-planerische Festlegung nach dem Hessischen Landesplanungsgesetz (HLPG)	Rechtsgrundlagen	Rechtscharakter	Erläuterung
45	 	Haltepunkt im Regional-, Nah- oder S-Bahnverkehr, Bestand/Planung		§ 5 Abs. 4 Nr. 3 HLPG § 5 Abs. 4 BauGB	Z, NÜ/V	
46	 	Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/Planung	keine	§ 5 Abs.2 Nr. 3 BauGB	D	
47	  	Schienenhaltepunkt, vermerkt	keine	§ 5 Abs. 4 BauGB	V	Die Kategorie wird neu aufgenommen für Haltepunkte, die kein Ziel der Raumordnung sind.
48		Hafen Bestand		§ 5 Abs. 4 Nr. 3 HLPG	Z	Die Kategorie ist eine Vorgabe der Landesplanung
49		Güterverkehrszentrum oder Terminal des Kombinierten Verkehrs Bestand		§ 5 Abs.4 Nr. 3 HLPG	Z	Die Kategorie ist eine Vorgabe der Landesplanung
50		Regionales Logistikzentrum		§ 5 Abs.4 Nr. 3 HLPG	Z	Die Kategorie ist eine Vorgabe der Landesplanung
<b>Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung</b>						
51	 	Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen - Einrichtung der Elektrizitätsversorgung (Kraftwerk), Bestand/Planung	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand/Planung	§ 5 Abs. 4 Nr. 2 HLPG § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB	Z, D	

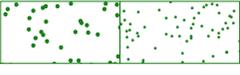
Nr.	Planzeichen	Bezeichnung im neuen RegFNP	Entsprechende regional-planerische Festlegung nach dem Hessischen Landesplanungsgesetz (HLPG)	Rechtsgrundlagen	Rechtscharakter	Erläuterung
52		Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen - Einrichtung der Elektrizitätsversorgung (Umspannstation $\geq 110$ kV), Bestand/Planung	Umspannanlage Bestand/Planung ( $>110$ kV)	§ 5 Abs. 4 Nr. 3 HLPG § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB	Z, D	Die bisherige Kategorie "Einrichtung der Elektrizitätsversorgung Umspannstation" wird zukünftig auf zwei Kategorien aufgeteilt, um den landesplanerischen Vorgaben zu genügen und bei den Anlagen zwischen regional bedeutsamen und nicht regional bedeutsamen Einrichtungen zu unterscheiden.
53		Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen - Einrichtung der Elektrizitätsversorgung (Umspannstation $< 110$ kV), Bestand/Planung	keine	§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB	D	
54		Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen - Anlage für Erneubare Energien (textl. Zweckbestimmung) Bestand/Planung	keine	§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB	D	Die bisherigen Sonderbauflächen für Freiflächenphotovoltaik und für Biogasanlagen müssen zukünftig als "Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen" dargestellt werden, um widerspruchsfrei zu den Anforderungen des TPEE (G3.4.1-3 und G3.6.1-5) zu sein.
55		Regionalbedeutsame Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen - Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/Planung	Trinkwassergewinnungsanlage Bestand/Planung	§ 5 Abs. 4 Nr. 3 HLPG § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB	Z, D	
56		Regionalbedeutsame Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen - Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/Planung	Abfallentsorgungsanlage Bestand/Planung	§ 5 Abs. 4 Nr. 3 HLPG § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB	Z, D	
57		Regionalbedeutsame Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen - Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/Planung	Kläranlage Bestand/Planung	§ 5 Abs. 4 Nr. 3 HLPG § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB	Z, D	Die bisherige Kategorie "Einrichtung zur Abwasserbeseitigung" wird zukünftig auf zwei Kategorien aufgeteilt, um den landesplanerischen Vorgaben zu genügen und bei den Anlagen zwischen regional bedeutsamen und nicht regional bedeutsamen Einrichtungen zu unterscheiden.
58		Lokale Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen - Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/Planung	keine	§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB	D	

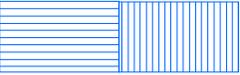
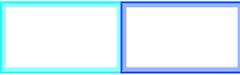
Nr.	Planzeichen	Bezeichnung im neuen RegFNP	Entsprechende regional-planerische Festlegung nach dem Hessischen Landesplanungsgesetz (HLPg)	Rechtsgrundlagen	Rechtscharakter	Erläuterung
59		Hochspannungsleitung Bestand/Hochspannungsleitung Bestand/Planung (≥ 110 kV < 220 kV), oberirdisch		§ 5 Abs. 4 Nr. 3 HLPg § 5 Abs. 4 BauGB	Z, NÜ	Die bisherige Kategorie "Hochspannungsleitung" wird auf vier Kategorien aufgeteilt, um zu verdeutlichen, von welchen Leitungen die 400 m-Abstandswirkung der 3. LEP-Änderung ausgeht (Ziel 5.3.4-7)
60		Hochspannungsleitung Bestand/Planung (≥ 110 kV < 220 kV), unterirdisch		§ 5 Abs. 4 Nr. 3 HLPg § 5 Abs. 4 BauGB	Z, NÜ	
61		Höchstspannungsleitung Bestand/Planung (≥ 220kV), oberirdisch		§ 5 Abs. 4 Nr. 3 HLPg § 5 Abs. 4 BauGB	Z, NÜ	
62		Höchstspannungsleitung Bestand/Planung (≥ 220kV), unterirdisch		§ 5 Abs. 4 Nr. 3 HLPg § 5 Abs. 4 BauGB	Z, NÜ	
63		Leitungsabbau (≥ 110 kV)		§ 5 Abs. 4 Nr. 3 HLPg	Z	
64		Rohrfernleitung Bestand/Planung		§ 5 Abs. 4 Nr. 3 HLPg § 5 Abs. 4 BauGB	Z, NÜ	
65		Fernwasserleitung, Bestand/Planung		§ 5 Abs. 4 Nr. 3 HLPg § 5 Abs. 4 BauGB	Z, NÜ	
<b>Grünflächen</b>						
66		Grünfläche - Park, Bestand/Planung	keine	§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB	D	Die beiden Kategorien waren bislang in einer gemeinsamen Kategorie zusammengefasst. Wegen ihrer unterschiedlichen Nutzungen werden sie zukünftig getrennt.
67		Grünfläche - Sport, Bestand/Planung	keine	§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB	D	
68		Grünfläche - Freizeit und Erholung, Bestand/Planung	keine	§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB	D	
69		Grünfläche - Wohnungsferne Gärten, Bestand/Planung	keine	§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB	D	

Nr.	Planzeichen	Bezeichnung im neuen RegFNP	Entsprechende regional-planerische Festlegung nach dem Hessischen Landesplanungsgesetz (HLPG)	Rechtsgrundlagen	Rechtscharakter	Erläuterung
70		Grünfläche - Friedhof, Bestand/Planung	keine	§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB	D	
<b>Land- und Forstwirtschaft</b>						
71		Fläche für die Landwirtschaft	Vorranggebiet für Landwirtschaft	§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB § 5 Abs. 4 Nr. 6 HLPG	Z, D	
72		Fläche für Landbewirtschaftung und Landschaftspflege	Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft	§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB § 5 Abs. 4 Nr. 6 HLPG	Z, D	
73		Wald, Bestand	Vorranggebiet für Forstwirtschaft	§ 5 Abs. 4 Nr. 5 HLPG § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB	Z, D	
74		Wald, Planung	Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft	§ 5 Abs. 4 Nr. 5 HLPG § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB	G, D	
75		Wald, Bestand - Bestattungswald	Vorranggebiet für Forstwirtschaft	§ 5 Abs. 4 Nr. 5 HLPG § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB	Z, D	Wald mit Sondernutzungen wie "Bestattungswald" oder "Kletterwald" konnte bislang nicht dargestellt werden. Diese Lücke wird jetzt korrigiert.
76		Wald, Bestand - Freizeitwald	Vorranggebiet für Forstwirtschaft	§ 5 Abs. 4 Nr. 5 HLPG § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB	Z, D	
<b>Natur und Landschaft</b>						
77		Vorranggebiet für Natur und Landschaft		§ 5 Abs. 4 Nr. 4 HLPG	Z	
78		Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft		§ 5 Abs. 4 Nr. 4 HLPG	G	

Nr.	Planzeichen	Bezeichnung im neuen RegFNP	Entsprechende regional-planerische Festlegung nach dem Hessischen Landesplanungsgesetz (HLPG)	Rechtsgrundlagen	Rechtscharakter	Erläuterung
79		Fläche für den Biotopverbund	keine	§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB	D	Die bisherige "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" wird umbenannt. Der neue Begriff verdeutlicht besser das dahinter stehende, im Rahmen des Regionalen Landschaftsplans entwickelte Konzept.
80		Vorranggebiet Regionaler Grünzug		§ 5 Abs. 4 Nr. 7 HLPG	Z	
81		Vorranggebiet Regionalparkkorridor		§ 5 Abs. 4 Nr. 7 HLPG	Z	
82		Bedeutsame Landschaft	keine	§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB	D	Neues Planzeichen: Bedeutsame Landschaften werden im neuen RegFNP dargestellt (Umsetzung des Beschlusses IV-165 der Verbandskammer vom 18.09.2019)
83		Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen		§ 5 Abs. 4 Nr. 7 HLPG	Z	
84		Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen		§ 5 Abs. 4 Nr. 7 HLPG	G	
85		Lokal klimarelevante Flächen im Siedlungsbereich	keine	§ 5 Abs. 2 Nr. 2c BauGB	D	Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben zur Berücksichtigung von Klimaschutz und Klimaanpassung auf Ebene der Flächennutzungsplanung (betreffen keine VR/VG Klima)
86		Gewässer	Regionalbedeutsame Gewässer	§ 5 Abs. 1 S. 2 HLPG § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB	D	
87		Vorranggebiet für den Grundwasserschutz		§ 5 Abs. 4 Nr. 7 HLPG	Z	Umsetzung des Eckpunktepapiers X /28, Kapitel 12.1
88		Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz		§ 5 Abs. 4 Nr. 7 HLPG	G	

Nr.	Planzeichen	Bezeichnung im neuen RegFNP	Entsprechende regional-planerische Festlegung nach dem Hessischen Landesplanungsgesetz (HLPG)	Rechtsgrundlagen	Rechtscharakter	Erläuterung
89		Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz		§ 5 Abs. 4 Nr. 7 HLPG	Z	
90		Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz		§ 5 Abs. 4 Nr. 7 HLPG	G	
91		Rückhaltebecken Bestand		§ 5 Abs. 4 Nr. 7 HLPG	Z	Umsetzung des Eckpunktepapiers X /28, Kapitel 12.3
92		Rückhaltebecken Planung		§ 5 Abs. 4 Nr. 7 HLPG	Z	
<b>Rohstoffsicherung</b>						
93		Fläche für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/Planung	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten Bestand/Planung	§ 5 Abs. 4 Nr. 8 HLPG § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB	Z, D	
94		Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten		§ 5 Abs. 4 Nr. 8 HLPG	G	
<b>Karte 2: Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke</b>						
95		Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	keine	§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB	K	
96		Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	keine	§ 5 Abs. 4 BauGB	NÜ, V	
97		Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	keine	§ 5 Abs. 4 BauGB	NÜ, V	

Nr.	Planzeichen	Bezeichnung im neuen RegFNP	Entsprechende regional-planerische Festlegung nach dem Hessischen Landesplanungsgesetz (HLPG)	Rechtsgrundlagen	Rechtscharakter	Erläuterung
98		Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	keine	§ 5 Abs. 4 BauGB § 23 BNatSchG	NÜ, V	
99		Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	keine	§ 5 Abs. 4 BauGB § 26 BNatSchG	NÜ, V	
100		Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	keine	§ 5 Abs. 4 BauGB § 29 BNatSchG	NÜ, V	
101		Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	keine	§ 5 Abs. 4 BauGB § 29 BNatSchG	NÜ, V	
102		Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	keine	§ 5 Abs. 4 BauGB § 28 BNatSchG	NÜ, V	
103		Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	keine	§ 5 Abs. 4 BauGB § 28 BNatSchG	NÜ, V	
104		Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	keine	§ 5 Abs. 4 BauGB § 28 BNatSchG	NÜ, V	
105		Naturpark, nachrichtlich übernommen	keine	§ 5 Abs. 4 BauGB § 27 BNatSchG	NÜ, V	
106		Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	keine	§ 5 Abs. 4 BauGB § 13 HWaldG	NÜ, V	
107		Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	keine	§ 5 Abs. 4 BauGB § 13 HWaldG	NÜ, V	

Nr.	Planzeichen	Bezeichnung im neuen RegFNP	Entsprechende regional-planerische Festlegung nach dem Hessischen Landesplanungsgesetz (HLPG)	Rechtsgrundlagen	Rechtscharakter	Erläuterung
108		Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	keine	§ 5 Abs. 4 BauGB § 51 WHG § 53 WHG	NÜ, V	
109		Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	keine	§ 5 Abs. 4 BauGB § 51 WHG § 53 WHG	NÜ, V	
110		Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	keine	§ 5 Abs. 4a BauGB §§ 76, 77 WHG	NÜ, V	
111		Risikogebiete außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, nachrichtlich übernommen/vermerkt		§ 5 Abs. 4a BauGB § 73 Abs. 1 S. 1 WHG § 78b Abs. 1 WHG	NÜ, V	
112		Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt		§ 5 Abs. 4 BauGB § 45 HWG	NÜ, V	
113	Symbolik liegt noch nicht vor.	Lärmschutzbereich		§ 5 Abs. 4 BauGB § 4 FluLärmG	NÜ, V	Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben aus § 5 Abs. 4 BauGB
114	Symbolik liegt noch nicht vor.	Ruhiges Gebiet		§ 5 Abs. 4 BauGB § 47d BImSchG	NÜ, V	
115	Symbolik liegt noch nicht vor.	Bauschutzbereich		§ 5 Abs. 4 BauGB § 12 LuftVG	NÜ, V	
116	Symbolik liegt noch nicht vor.	beschränkter Bauschutzbereich		§ 5 Abs. 4 BauGB § 17 LuftVG	NÜ, V	
117		Denkmalschutz, flächenhaft		§ 5 Abs. 4 BauGB § 18 HDSchG § 24 HDSchG	NÜ, V	
118		Denkmalschutz, linienhaft		§ 5 Abs. 4 BauGB § 18 HDSchG § 24 HDSchG	NÜ, V	

Nr.	Planzeichen	Bezeichnung im neuen RegFNP	Entsprechende regional-planerische Festlegung nach dem Hessischen Landesplanungsgesetz (HLPG)	Rechtsgrundlagen	Rechtscharakter	Erläuterung
119	Ⓧ Ⓧ	Denkmalschutz, punktuell (einer/mehrere)		§ 5 Abs. 4 BauGB § 18 HDSchG § 24 HDSchG	NÜ, V	
120		Denkmalschutz, im Besonderen: UNESCO-Weltkulturerbe Limes		§ 5 Abs. 4 BauGB § 18 HDSchG § 24 HDSchG	NÜ, V	
<b>Karte 3: landschaftsplanerische Entwicklungsziele</b>						
121	Inhalte werden auf Grundlage der bereits gefassten Beschlüsse zum Regionalen Landschaftsplan derzeit erarbeitet.					Neue Karte: Umsetzung der Verbandskammer-Beschlüsse III-289 v. 27.04.2016 zu DS III-2016-32 und IV-16 v. 12.10.2016 zu DS IV-2016-9
<b>Nutzungs- und Verwaltungsgrenzen</b>						
122	••••••••••••••••••••	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen		Nr. 15.14 Anlage 1 PlanZV		
123	—————	Stadt-, Gemeindegrenzen				
124	—————	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Regionalen Flächennutzungsplans				

Änderungen im Vergleich zur Legende des RegFNPs 2010

**Erläuterung der Spalte "Rechtscharakter"**

Z: Ziel der Raumordnung nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG)  
 G: Grundsatz der Raumordnung nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG  
 D: Darstellung nach § 5 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
 K: Kennzeichnung nach § 5 Abs. 3 BauGB  
 NÜ: Nachrichtliche Übernahme nach § 5 Abs. 4 BauGB  
 V: Vermerk nach § 5 Abs. 4 BauGB  
 \*\*: Der Rechtscharakter (Z od. D) ergibt sich aus der Straßen- bzw. Schienenkategorie



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: X / 53  
27. Juli 2022

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

14. Oktober 2022 - Haupt- und Planungsausschuss

21. Oktober 2022 - Regionalversammlung Südhessen

**Integration des Regionalen Einzelhandelskonzepts für den Ballungsraum FrankfurtRheinMain  
in den neuen Regionalen Flächennutzungsplan**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

**Der Beschluss über die Integration des Regionalen Einzelhandelskonzepts für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main in den neuen Flächennutzungsplan (Beschluss Nr. V-57 i.V. mit Drucksache Nr. V-2022-20) wird zur Kenntnis genommen.**

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Fuhrmann i. V.

Regierungsvizepräsident

## Beschluss Nr. V-57

aus der 6. Sitzung  
der **Verbandskammer**  
am Mittwoch, 06.07.2022

### 8. Integration des Regionalen Einzelhandelskonzepts für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main in den neuen Regionalen Flächennutzungsplan

V-2022-20

#### Beschluss:

1. Das Regionale Einzelhandelskonzept (REHK) wird zukünftig vollständig in den Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) integriert
  - a. in Textteil und Hauptkarte
  - b. unter Beibehaltung der beiden strategischen Zielsetzungen „Schutz und Stärkung der Innenstädte“ und „Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung“,
  - c. in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt
2. Im neuen RegFNP wird auf die bisherige Beikarte 2 zum regionalen Einzelhandel verzichtet.
3. Zur Förderung und Entwicklung der Innenstädte sowie der wohnortnahen Grundversorgung wird die Verwaltung beauftragt, in Diskussion zu treten mit den Verbandskommunen, den IHKs und den relevanten Branchenverbänden.

#### Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

Für die Richtigkeit:

**Ute Lauer**

Ute Lauer  
Schriftführerin





Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

**Drucksache Nr. V-2022-20**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

**Betr.: Integration des Regionalen Einzelhandelskonzepts für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main in den neuen Regionalen Flächennutzungsplan**

- Vorg.:
- Beschluss II-123 vom 23.04.2008 zu DS II-129 (Beschluss des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main und Integration in den Regionalen Flächennutzungsplan)
  - Beschluss III-208 vom 17.12.2014 zu DS III-2014-70 und DS III-2014-70.1 (Evaluierung und Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main - Sachstandsbericht)
  - Beschluss IV-16 zu DS IV-2016-9 (Aufstellungsbeschluss des Regionalen Flächennutzungsplans)
  - DS X / 28 der Regionalversammlung Südhessen (Eckpunktepapier 2022) vom 04.02.2022

#### I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Das Regionale Einzelhandelskonzept (REHK) wird zukünftig vollständig in den Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) integriert
  - a. in Textteil und Hauptkarte
  - b. unter Beibehaltung der beiden strategischen Zielsetzungen „Schutz und Stärkung der Innenstädte“ und „Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung“,
  - c. in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt
2. Im neuen RegFNP wird auf die bisherige Beikarte 2 zum regionalen Einzelhandel verzichtet.
3. Zur Förderung und Entwicklung der Innenstädte sowie der wohnortnahen Grundversorgung wird die Verwaltung beauftragt, in Diskussion zu treten mit den Verbandskommunen, den IHKs und den relevanten Branchenverbänden.

## II. Erläuterung

Der stationäre Einzelhandel steht aktuell erheblich unter Druck. Pandemiebedingt leiden die Händler unter Umsatzrückgängen, und die Besucherzahlen in den hessischen Fußgängerzonen sind in den letzten zwei Jahren stark zurückgegangen. Zugleich wächst der Onlinehandel weiter.

Der Einzelhandel soll auch zukünftig einen Teil der innerstädtischen Nutzungsmischung bilden. Zugleich wird auch die wohnortnahe Grundversorgung weiterhin wichtig bleiben. Eine Einzelhandelssteuerung im neuen Regionalen Flächennutzungsplan ist daher weiterhin sinnvoll. Dafür sollen die Inhalte des REHK in die RegFNP-Hauptkarte integriert werden.

Zu 1.

Das Regionale Einzelhandelskonzept für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (REHK) besteht derzeit aus folgenden Bestandteilen:

1. Das 2008 beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzept (Beschluss II-123 vom 23.04.2008 zu DS II-129)
2. Die Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel in der Hauptkarte des RegFNPs 2010
3. Die Beikarte 2 „Regionaler Einzelhandel“ des RegFNPs 2010
4. Die Begründung zu den o.g. Planinhalten in der Haupt- und Beikarte 2 in Kapitel 3.4.3 des Allgemeinen (Text-)Teils des RegFNPs 2010.
5. Die Sortimentsliste in Kapitel 3.4.3 des Allgemeinen (Text-)Teils des RegFNPs.

Dazu kommen die Ziele und Grundsätze des Regionalplans Südhessen (G3.4.3-1 bis G3.4.3-9) in Kapitel 3.4.3 des Allgemeinen Teils des RegFNPs.

Diese Aufteilung war dem damaligen politischen Willen geschuldet, das Regionale Einzelhandelskonzept bereits ab 2008 anwenden zu können und nicht das In-Kraft-Treten des RegFNPs 2010 im Oktober 2011 abwarten zu müssen. Diese Gründe liegen mit der Neuaufstellung des RPS/RegFNP nicht mehr vor.

Die im September 2021 in Kraft getretene 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen trifft auch Vorgaben für die regionalplanerische Steuerung des Einzelhandels. Das Regierungspräsidium Darmstadt macht in seinem aktuellen Eckpunktepapier (DS X/28 der Regionalversammlung Südhessen vom 04.02.2022) in Kapitel 3.4 entsprechende Vorschläge. Da die Regionalplanung den Rahmen für den RegFNP bildet, müssen die Planaussagen des Regionalverbandes hieran angepasst werden, damit der neue RegFNP in sich widerspruchsfrei ist.

Eine Anpassung des Regionalen Einzelhandelskonzepts für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main ist daher aus folgenden Gründen erforderlich geworden, um:

1. das REHK anwenderfreundlicher zu machen, indem alle REHK-relevanten Karteninhalte zukünftig in die Karte 1 „Regionaler Flächennutzungsplan Südhessen für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main“ des neuen RegFNPs integriert werden. Die Textinhalte werden im Textteil des neuen RegFNPs zusammengefasst. Durch diese Konzentration aller REHK-Inhalte in einem Planteil und in einem Textabschnitt wird die Benutzbarkeit vereinfacht, und die Bedeutung des REHKs wächst.
2. die Aufgabenaufteilung zwischen RP Darmstadt und Regionalverband bei der Steuerung des Einzelhandels klar zu regeln. Hierdurch können Doppelarbeiten vermieden werden, was zur Verfahrensvereinfachung und -beschleunigung bei RegFNP-Änderungsverfahren und bei Bebauungsplanverfahren der Verbandskommunen führen wird.

Zu 2.

Die Inhalte der bisherigen Beikarte 2 „Regionaler Einzelhandel“ des RegFNPs 2010 sind derzeit zugleich bauleitplanerische Darstellungen des Regionalverbands und regionalplanerische Festlegungen der Regionalversammlung Südhessen (sog. Doppelkategorien). Das Regierungspräsidium Darmstadt beabsichtigt (Eckpunktepapier 2022, DS X / 28 der Regionalversammlung Südhessen vom 04.02.2022, Kapitel 3.4.8), auf Karteninhalte zur Einzelhandelssteuerung zukünftig zu verzichten. Ohne diese regionalplanerischen Festlegungen ist ein Festhalten an der Beikarte 2 allein auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht mehr sinnvoll.

Die Verwaltungen möchten mit den Einzelhandelsfestlegungen zukünftig wie folgt umgehen:

<b>Nr.</b>	<b>Bisher in der Beikarte 2</b>	<b>neuer RegFNP:</b>
1	Versorgungskerne	entfällt
2	Zentrale Versorgungsbereiche	textlich definiert
3	Ergänzungsstandorte	entfällt
4	Sonstige Einzelhandelsstandorte, Bestand	entfällt
5	nicht enthalten	Nahversorgungsstandorte textlich definiert

Die drei entfallenden Planzeichen (Versorgungskerne, Ergänzungsstandorte und Sonstige Einzelhandelsstandorte) haben sich nach Einschätzung des RP Darmstadt und des Regionalverbands nicht bewährt, da sie kaum eine Steuerungswirkung entfaltet haben. Bedarf besteht weiterhin an der Steuerung von Zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten, die das RP zukünftig textlich definieren möchte. Dies erlaubt eine flexible Anpassung an Veränderungen in den räumlichen Einzelhandelsstrukturen im Vergleich zu einer kartografischen Ausweisung: Die derzeitigen Karteninhalte der Beikarte 2 stammen aus den Jahren 2004 bis 2006 und entsprechen teilweise nicht mehr der Realität.

Ein Festhalten an den Inhalten dieser Beikarte 2 durch den Regionalverband ohne Beteiligung der Regionalversammlung und der oberen Landesplanungsbehörde würde zu Diskrepanzen bei der Einzelhandelssteuerung inner- und außerhalb des Verbandsgebiets führen. Es wird daher empfohlen, dass beide Häuser im zukünftigen RegFNP einvernehmlich auf die Beikarte 2 verzichten.

Zu 3.

Um sicherstellen zu können, dass die zukünftigen Regelungen des REHK praxistauglich sind, wird die Diskussion mit den relevanten Akteuren aus Verwaltung, IHK und Handel gesucht.

Frankfurt am Main, den 16.05.2022

---

Thomas Horn  
Verbandsdirektor



**Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen**

**Nr.: X / 54  
27. Juli 2022**

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

14. Oktober 2022 - Haupt- und Planungsausschuss

21. Oktober 2022 - Regionalversammlung Südhessen

### **Erarbeitung des Verwaltungsvorentwurfes für den neuen Regionalen Flächennutzungsplan**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

**Der Beschluss über die Erarbeitung des Verwaltungsvorentwurfes für den neuen Regionalen Flächennutzungsplan (Beschluss Nr. V-56 i.V. mit Drucksache Nr. V-2022-28) wird zur Kenntnis genommen.**

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Fuhrmann i. V.

Regierungsvizepräsident

## Beschluss Nr. V-56

aus der 6. Sitzung  
der **Verbandskammer**  
am Mittwoch, 06.07.2022



### 7. Erarbeitung des Verwaltungsvorentwurfes für den neuen Regionalen Flächennutzungsplan

V-2022-28

#### Beschluss:

- 1 Die Verwaltung erarbeitet den Verwaltungsvorentwurf des neuen Regionalen Flächennutzungsplans nach den gesetzlichen Vorgaben der § 8 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und § 9 des Hessischen Landesplanungsgesetzes in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt parallel zu den Arbeiten des Regierungspräsidiums Darmstadt am neuen Regionalplan Südhessen.
2. Die Verwaltung berücksichtigt bei der Erarbeitung des Verwaltungsvorentwurfs des neuen Regionalen Flächennutzungsplans neben den Belangen einer nachhaltigen Flächennutzungs- und Landschaftsplanung auch die Belange der Regional- und Landesplanung.
3. Die Verwaltung prüft und nutzt Möglichkeiten der Verfahrensbeschleunigung.

#### Abstimmungsergebnis:

Annahme mit den Stimmen der Gruppen CDU tlw., SPD und Unabhängige  
bei Ablehnung der Gruppe Grün+  
und 1 Enthaltung (CDU)

Für die Richtigkeit:

*Ute Lauer*

Ute Lauer  
Schriftführerin





Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

**Drucksache Nr. V-2022-28**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

**Betr.: Erarbeitung des Verwaltungsvorentwurfes für den neuen Regionalen Flächennutzungsplan**

- Vorg.:
- Beschluss III-289 v. 27.04.2016 zu DS III-2016-32 (Neuaufstellung des Regionalen Landschaftsplans)
  - Beschluss IV-16 v. 12.10.2016 zu DS IV-2016-9 (Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans mit integriertem Regionalen Landschaftsplan)
  - Beschluss IV-49 v. 08.03.2017 zu DS IV-2017-5 (Vorstellung der Evaluierungsergebnisse zum Regionalen Flächennutzungsplan 2010)
  - Beschluss IV-122 v. 31.10.2018 zu DS IV-2018-42 (Beschluss über die Änderung des Maßstabs für die Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans in 1:25.000)
  - Beschluss IV-165 v. 18.09.2019 zu DS IV-2019-40 (Beschluss über die Integration der Bedeutsamen Landschaften in den neuen Regionalen Flächennutzungsplan)
  - Beschluss V-15 v. 17.11.2021 zu DS V-2021-30 (Erneuter Aufstellungsbeschluss über den neuen Regionalen Flächennutzungsplan wegen des vergrößerten Geltungsbereichs)
  - Beschluss V-44 v. 04.05.2022 zu DS V-2022-17 (Legenden-Entwurf für den neuen Regionalen Flächennutzungsplan)
  - DS V-2022-20 (Integration des Regionalen Einzelhandelskonzepts für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main in den neuen Regionalen Flächennutzungsplan)
  - DS V-2022-29 (Kenntnisnahme von Beschlüssen der Regionalversammlung Südhessen für die Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans)

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die Verwaltung erarbeitet den Verwaltungsvorentwurf des neuen Regionalen Flächennutzungsplans nach den gesetzlichen Vorgaben der § 8 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und § 9 des Hessischen Landesplanungsgesetzes in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt parallel zu den Arbeiten des Regierungspräsidiums Darmstadt am neuen Regionalplan Südhessen.
2. Die Verwaltung berücksichtigt bei der Erarbeitung des Verwaltungsvorentwurfs des neuen Regionalen Flächennutzungsplans neben den Belangen einer nachhaltigen Flächennutzungs- und Landschaftsplanung auch die Belange der Regional- und Landesplanung.
3. Die Verwaltung prüft und nutzt Möglichkeiten der Verfahrensbeschleunigung.

## II. Erläuterung

Zu 1 und 2.

Das Regierungspräsidium Darmstadt bearbeitet derzeit die Flächenkulissen für den neuen Regionalplan Südhessen. Im Verbandsgebiet werden der Regionale Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan entsprechend der gesetzlichen Vorschriften „im Zusammenwirken“ mit dem Regierungspräsidium Darmstadt aufgestellt. Dies umfasst neben übereinstimmenden Beschlüssen für gemeinsame Inhalte beider Häuser auch ein abgestimmtes Verwaltungshandeln. Die Inhalte des Regionalplans beschränken sich aufgrund der gesetzlichen Vorgaben auf

- Belange von überörtlicher Bedeutung
- im Maßstab 1:100.000
- regionalplanerische Themen und Planzeichen

Der Regionale Flächennutzungsplan umfasst ergänzend hierzu

- Städtebauliche Darstellungen und Planzeichen
- in 1:25.000.

Die Alternative zur vorgeschlagenen Vorgehensweise besteht darin, seitens des Regionalverbands mit der Ausarbeitung des Verwaltungsvorentwurfs abzuwarten, bis die regionalplanerischen Inhalte (voraussichtlich Juli 2023) vorliegen. Im Vergleich zur vorgeschlagenen parallelen Erarbeitung der regionalplanerischen und bauleitplanerischen Inhalte würde die Bearbeitungsdauer zunehmen. Verfahrensverzögerungen wären die Folge.

Die parallele Bearbeitung der regionalplanerischen und bauleitplanerischen Inhalte setzt neben der engen Abstimmung beider Verwaltungen auch voraus, dass die Verwaltung des Regionalverbands neben den gesetzlichen Vorgaben und den Beschlüssen der Verbandskammer auch stets die Beschlüsse der Regionalversammlung Südhessen und die sonstigen Belange der Regionalplanung berücksichtigen sollte. Aus Gründen der Rechtssicherheit sollte die Verbandskammer dies explizit beschließen.

Zu 3.

Es handelt sich hierbei um einen Grundsatzbeschluss, praktikable Möglichkeiten zur Verfahrensbeschleunigung auszunutzen, insbesondere durch die verstärkte Nutzung neuer Möglichkeiten der Digitalisierung.

Frankfurt am Main, den 16.05.2022

---

Thomas Horn  
Verbandsdirektor



**Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen**

**Nr.: X / 55  
27. Juli 2022**

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

14. Oktober 2022 - Haupt- und Planungsausschuss

21. Oktober 2022 - Regionalversammlung Südhessen

**Kenntnisnahme und Berücksichtigung von Beschlüssen der Regionalversammlung Südhessen für die Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

**Der Beschluss über die Kenntnisnahme und Berücksichtigung von Beschlüssen der Regionalversammlung Südhessen für die Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans (Beschluss Nr. V-55 i.V. mit Drucksache Nr. V-2022-29) wird zur Kenntnis genommen.**

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Fuhrmann i. V.

Regierungsvizepräsident

## Beschluss Nr. V-55

aus der 6. Sitzung  
der **Verbandskammer**  
am Mittwoch, 06.07.2022

### 6. Kenntnisnahme und Berücksichtigung von Beschlüssen der Regionalversammlung Südhessen für die Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans

V-2022-29

#### Beschluss:

Die folgenden Beschlüsse der Regionalversammlung Südhessen werden zur Kenntnis genommen und im Aufstellungsverfahren des neuen Regionalen Flächennutzungsplans berücksichtigt mit der Maßgabe, dass die gemäß Beschluss des HPA vom 08.04.22 im Zuge der Kompensationsrichtlinie getauschten Flächen ebenfalls berücksichtigt werden.

1. Der Beschluss über das Aktualisierte Plankonzept 2.0 (Beschluss zu DS X / 9)
2. Der Beschluss über das Aktualisierte Plankonzept 2.0 - Ergänzung der Drs. Nr. X / 9 (Beschluss zu DS X / 9.7)
3. Der Änderungsantrag von SPD und CDU vom 02. Mai 2022 hierzu (Beschluss zu DS X / 9.8)
4. Der Beschluss über das Eckpunktepapier für die Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (Beschluss zu DS X / 28)
5. Der Beschluss über den Gemeinsamen Änderungsantrag der Fraktionen SPD und CDU vom 06.04.2022 hierzu (Beschluss über DS X / 28.1)
6. Der gemeinsame Antrag der Fraktionen CDU, SPD und FDP zu den Vorranggebieten für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten (Beschluss zu DS X / 38.2)

#### Abstimmungsergebnis:

Annahme mit den Stimmen der Gruppen CDU, SPD und Unabhängige gegen die Stimmen der Gruppe Grün+

Für die Richtigkeit:

*Ute Lauer*

Ute Lauer  
Schriftführerin





Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

**Drucksache Nr. V-2022-29**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

**Betr.: Kenntnisnahme und Berücksichtigung von Beschlüssen der Regionalversammlung Südhessen für die Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans**

- Vorg.:
- Beschluss III-289 v. 27.04.2016 zu DS III-2016-32 (Neuaufstellung des Regionalen Landschaftsplans)
  - Beschluss IV-16 v. 12.10.2016 zu DS IV-2016-9 (Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans mit integriertem Regionalen Landschaftsplan)
  - Beschluss V-15 v. 17.11.2021 zu DS V-2021-30 (Erneuter Aufstellungsbeschluss über den neuen Regionalen Flächennutzungsplan wegen des vergrößerten Geltungsbereichs)
  - Beschluss V-44 v. 04.05.2022 zu DS V-2022-17 (Legenden-Entwurf für den neuen Regionalen Flächennutzungsplan)

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

Die folgenden Beschlüsse der Regionalversammlung Südhessen werden zur Kenntnis genommen und im Aufstellungsverfahren des neuen Regionalen Flächennutzungsplans berücksichtigt:

1. Der Beschluss über das Aktualisierte Plankonzept 2.0 (Beschluss zu DS X / 9)
2. Der Beschluss über das Aktualisierte Plankonzept 2.0 - Ergänzung der Drs. Nr. X / 9 (Beschluss zu DS X / 9.7)
3. Der Änderungsantrag von SPD und CDU vom 02. Mai 2022 hierzu (Beschluss zu DS X / 9.8)
4. Der Beschluss über das Eckpunktepapier für die Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (Beschluss zu DS X / 28)
5. Der Beschluss über den Gemeinsamen Änderungsantrag der Fraktionen SPD und CDU vom 06.04.2022 hierzu (Beschluss über DS X / 28.1)
6. Der gemeinsame Antrag der Fraktionen CDU, SPD und FDP zu den Vorranggebieten für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten (Beschluss zu DS X / 38.2)

## II. Erläuterung

Nach § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main sind Darstellungen des Flächennutzungsplans, die zugleich regionalplanerische Festlegungen sind, im Zusammenwirken mit der Regionalversammlung Südhessen zu entwickeln. Sie bedürfen daher gemeinsamer Beschlüsse.

Die aufgeführten Beschlüsse der Regionalversammlung Südhessen werden sich auf die Inhalte des neuen Regionalen Flächennutzungsplans auswirken.

Die genannten Beschlüsse der Regionalversammlung Südhessen sind als Anlage beigefügt.

Frankfurt am Main, den 16.05.2022

---

Thomas Horn  
Verbandsdirektor



**Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen**

**Nr.: X / 41.1  
25. August 2022**

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

13. Oktober 2022 - Ausschuss für Wirtschaft und Verkehr

14. Oktober 2022 - Haupt- und Planungsausschuss

21. Oktober 2022 - Regionalversammlung Südhessen

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

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 Wohnen“  
im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahver-  
sorger Süd, Bergstraße“**



**Abbildung 1: Visualisierung des Vorhabens**



## 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. Ziel des Abweichungsantrags .....	7
	2. Makrostandort .....	7
	3. Mikrostandort .....	8
	4. Konkrete Planung .....	9
	II. Antragsbegründung.....	11
	1. Erforderlichkeit des Vorhabens .....	11
	2. Erschließung des Vorhabens .....	12
	3. Planungsalternativen .....	14
	4. Verträglichkeitsanalyse .....	16
<b>C.</b>	<b>Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden</b> .....	<b>18</b>
	I. Regierungspräsidium Darmstadt.....	18
	1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung. 18	
	2. Dezernat V 53.1 - Naturschutz (Planungen und Verfahren) .....	18
	3. Abteilung IV/DA – Umwelt Darmstadt .....	19
	a) Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung).....	19
	b) Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz.....	20
	c) Bodenschutz .....	21
	(1) Nachsorgender Bodenschutz .....	21
	(2) Vorsorgender Bodenschutz .....	22
	d) Bodenkundliche Baubegleitung bei Eingriffsflächen > 5.000 m <sup>2</sup> (DIN 19639): .....	22
	e) Immissionsschutz .....	22
	4. Dezernat IV 44 - Bergaufsicht.....	23
	5. Dezernat I 18 - Kampfmittelräumdienst .....	23
	II. Landkreis Darmstadt-Dieburg .....	23
	1. Gewässer- und Bodenschutz.....	23
	2. Untere Naturschutzbehörde.....	24
	3. Landwirtschaft.....	24
	III. Wissenschaftsstadt Darmstadt.....	24
	IV. Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement .....	25
	V. Industrie- und Handelskammer Darmstadt .....	26
	VI. Weitere Beteiligte .....	26
<b>D.</b>	<b>Rechtliche Würdigung</b> .....	<b>27</b>
	I. Erforderlichkeit der Abweichung .....	27
	1. Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 .....	27

a)	Sonderbauflächen und –gebiete ausschließlich im Vorranggebiet Siedlung	27
b)	Städtebauliches und siedlungsstrukturelles Integrationsgebot	27
c)	Kein Verstoß gegen das Zentralitätsgebot	28
d)	Kein Verstoß gegen das Kongruenzgebot	28
e)	Kein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot	30
2.	Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2020	31
II.	Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung	32
1.	Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten	32
2.	Grundzüge der Planung nicht berührt	34
3.	Ausübung planerischen Ermessens	35
<b>E.</b>	<b>Hinweis</b>	<b>36</b>
<b>F.</b>	<b>Anlage: Kartenskizze</b>	<b>37</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Visualisierung des Vorhabens	1
Abbildung 2:	Lage der Stadt Pfungstadt im Raum	8
Abbildung 3:	Luftbild (Quelle: google-maps)	8
Abbildung 4:	Lageplan des Vorhabens/ Vorentwurf (genordet und ohne Maßstab)	10
Abbildung 5:	1.OG des Vorhabens/ Vorentwurf (Genordet und ohne Maßstab)	10
Abbildung 6:	Ausschnitt Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010. Lage des Antragsgebiets (genordet und ohne Maßstab)	12
Abbildung 7:	ÖPNV Netz (Quelle: www.öpnvkarte.de Stand 31. Januar 2021)	13
Abbildung 8:	Übersicht Alternativstandorte (Quelle: Stadt Pfungstadt)	14
Abbildung 9:	Einzugsgebiet des Vorhabens (Quelle: Dr. Lademann & Partner)	16
Abbildung 10:	Zentrale Orte und Mittelbereich - Auszug (Quelle: Landesentwicklungsplan Hessen 2020)	29

**Antrag der Stadt Pfungstadt (Antragstellerin) vom 28. April 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 Sondergebietes „Einzelhandel und Wohnen“ im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorger Süd, Bergstraße“**

### **Entscheidung**

- I. Für die Ausweisung eines Sondergebietes „Einzelhandel und Wohnen“ im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorger Süd, Bergstraße“ 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 1.900m<sup>2</sup> (exklusive Café/Bistro) ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen.

## A. Zusammenfassung

Die beabsichtigte Planung am südlichen Ortsrand des Stadtteils Pfungstadt sieht die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters (tegut) mit Apartments im Obergeschoss sowie drei mehrgeschossige Wohngebäude südlich der sich an das Marktgebäude anschließenden Parkplatzfläche innerhalb eines regionalplanerisch festgelegten Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft sowie eines Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen vor.

Der Standort ist nicht integriert. Er schließt lediglich im Norden an die bebaute Ortslage an, an einen Bereich, der gewerblich genutzt wird. Die nahegelegenen Wohngebiete sollen künftig jedoch durch eine entsprechend geplante Wegeverbindung auch fußläufig noch besser erreicht werden können. Eine Alternativenprüfung hat ergeben, dass keine geeigneten innerörtlich gelegenen Flächen zur Verwirklichung des Vorhabens vorhanden sind.

Der zukünftige tegut-Markt soll die Versorgungssituation der südlichen Wohngebiete Pfungstadts nachhaltig sichern und verbessern. Der im südlichen Stadtgebiet von Pfungstadt vorhandene CAP-Markt vermag nach Darstellung der Antragstellerin den Versorgungsauftrag aufgrund der geringen Größe und des baulichen Zustands nicht (mehr) in ausreichendem Maße zu gewährleisten.

Die gutachterliche Analyse hat ergeben, dass von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Pfungstadt oder benachbarter Kommunen ausgehen oder diese gefährdet werden. Einzig der vorgenannte CAP-Markt könnte im Wettbewerb mit dem geplanten Lebensmittelvollsortimenter bei prognostizierten Umsatzumverteilungen von 9 % gefährdet sein. Die Versorgungssituation der im Süden Pfungstadts lebenden Wohnbevölkerung wäre jedoch auch im Falle eines Marktaustritts des CAP-Marktes durch den neuen Markt gesichert.

Die Beteiligung der Kommunen und Fachbehörden im Rahmen des Abweichungsverfahrens hat keine Bedenken gegen die Zulassung der Abweichung ergeben. Einzig die Wissenschaftsstadt Darmstadt besorgt im Falle der Ansiedlung des großflächigen Lebensmittelmarktes eine Verletzung des Kongruenzgebotes.

Insbesondere wegen der Kombination aus großflächigem Einzelhandel und gewerblichen- sowie Wohnnutzungen, die gegenüber bisherigen Geschäftsmodellen flächensparend wirkt, wird die Zweckmäßigkeit der Zulassung der Abweichung bejaht.

## **B. Sachverhalt und Antragsbegründung**

### **I. Beabsichtigte Planung**

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

Die Stadt Pfungstadt beabsichtigt die Ausweisung eines Sondergebiets „Einzelhandel und Wohnen“ im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorger Süd, Bergstraße“ gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die dafür benötigte Fläche mit einer Größe von rund 0,9 ha ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, überlagert durch Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, festgelegt. Die Ansiedlung soll mithin außerhalb eines festgelegten Vorranggebiets Siedlung erfolgen. Sie verstößt daher gegen Ziele des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.

Auf der Fläche soll ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von rund 2.000 m<sup>2</sup> inklusive Café/Bistro entstehen. Neben dem tegut- Verbrauchermarkt sind in dem doppelgeschossigen Gebäude weitere Flächen für temporäre Außengastronomie, Dienstleistungs- und Büroflächen, sowie neun Apartments geplant. Außerdem sollen zusätzlich drei Baukörper entstehen, in welchen insgesamt ca. 28 Wohnungen geplant sind.

#### **2. Makrostandort**

Die Stadt Pfungstadt befindet sich im Landkreis Darmstadt-Dieburg. Die Stadt liegt etwa 10 km südwestlich des Oberzentrums Stadt Darmstadt und grenzt direkt an Darmstadt-Eberstadt an. Zu den Nachbargemeinden gehören außerdem im Nordwesten die Stadt Griesheim, im Südwesten die Stadt Gernsheim und im Westen die Stadt Riedstadt.

Im gesamten Stadtgebiet von Pfungstadt leben rund 25.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Die drei Stadtteile Hahn, Eschollbrücken und Eich liegen allesamt westlich der Kernstadt. Das Stadtgebiet Pfungstadts wird durch die Bundesautobahn BAB 67 zerschnitten. Während sich die Kernstadt Pfungstadts über den Bereich östlich der Autobahn erstreckt, befinden sich die drei von ihr abgetrennten Stadtteile Eschollbrücken, Hahn und Eich westlich der BAB 67.

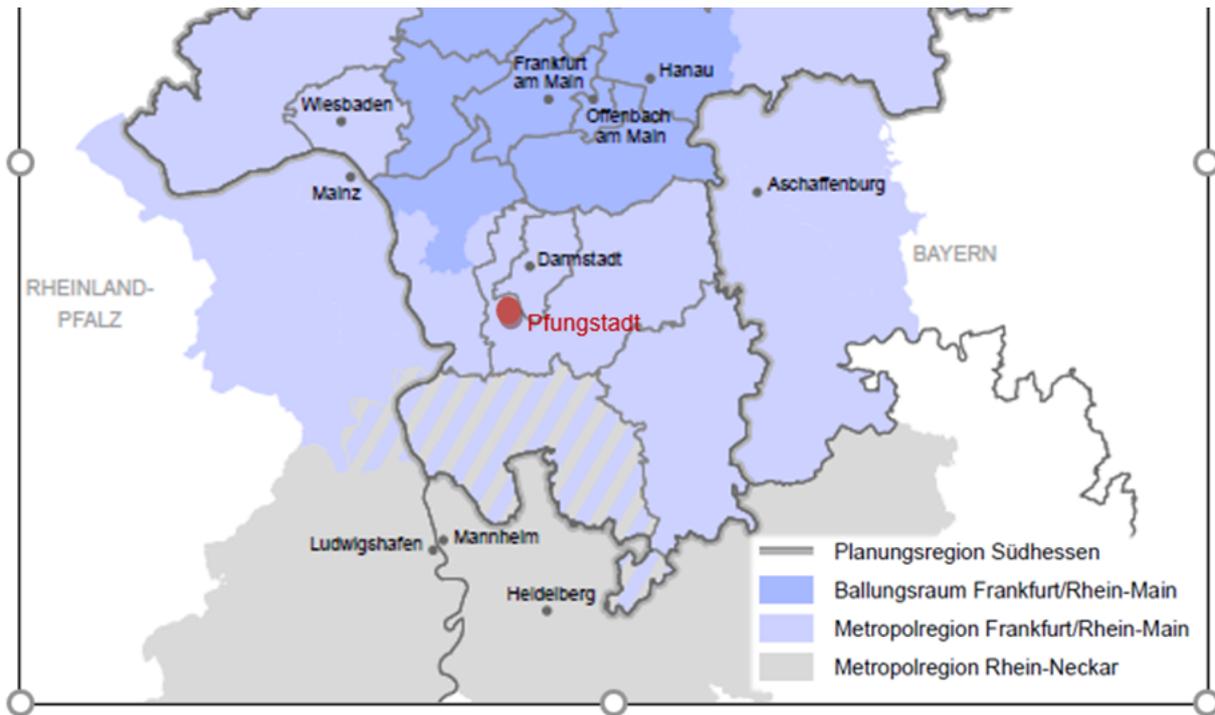


Abbildung 2: Lage der Stadt Pfungstadt im Raum

### 3. Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich am südlichen Eingang Pfungstadts direkt an der Bergstraße, welche eine der beiden Hauptverkehrsachsen der Kernstadt darstellt. Der für die Ausweisung eines Sondergebiets für Einzelhandel und Wohnen vorgesehene Standort im Süden des Stadtteils Pfungstadt verfügt über eine direkte Anbindung an die Westumgehung der Stadt und schließt direkt an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an.



Abbildung 3: Luftbild (Quelle: google-maps)

Im Norden grenzt ein Gewerbegebiet und im Nordosten ein Allgemeines Wohngebiet an das Plangebiet an. 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. Östlich grenzt eine Kleingartensiedlung an das Plangebiet an. Hierbei handelt es sich um eine Fläche, die im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet Siedlung, Planung, festgelegt ist und damit potenziell im Zentrum einer zukünftigen großflächigen Siedlungsentwicklung im Südosten Pfungstadts steht.

Über die Straße „Am Hintergraben“ und einen davon abzweigenden Feldweg ist der Standort im Norden an das Wohngebiet angeschlossen und laut Antragstellerin somit fußläufig für die dort Wohnenden bequem zu erreichen.

#### **4. Konkrete Planung**

Die Stadt plant, die großflächige Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss mit einer Büro-, Dienstleistungs- und wohnungswirtschaftlichen Nutzung im Obergeschoss des Verbrauchemarktes zu kombinieren. Geplant ist ein zweigeschossiger Baukörper, in welchem der Verbrauchemarkt inklusive einer Bäckerei mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1970m<sup>2</sup> untergebracht werden soll. Dieser ist im Norden des Plangebietes vorgesehen und wird von Süden über den Parkplatz erschlossen. Im Nordwesten sollen zusätzliche Büro- und Dienstleistungsflächen sowie im Südwesten kleinere Apartments im Obergeschoss entstehen, die über einen eigenen Eingang im Südosten erschlossen werden. Die Belieferung des Marktes soll am südöstlichen Rand des Plangebietes erfolgen.

Das Plangebiet wird im Süden durch drei barrierearme Einzelhäuser mit jeweils drei Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss abgerundet. Die Mehrfamilienhäuser sind im Untergeschoss über eine gemeinsame Tiefgarage miteinander verbunden, welche über den Parkplatz des Marktes erschlossen werden soll. Weitere ebenerdige Stellplatzflächen werden direkt von der Bergstraße erschlossen und befinden sich westlich der Wohngebäude. Die Zuwegung der Wohngebäude erfolgt über einen separaten Fuß- und Fahrradweg nördlich der Gebäude, von wo aus auch die Stellplatzflächen der Fahrräder zugänglich sind.



Abbildung 4: Lageplan des Vorhabens/ Vorentwurf (genordet und ohne Maßstab)



Abbildung 5: 1.OG des Vorhabens/ Vorentwurf (Genordet und ohne Maßstab)

## **II. Antragsbegründung**

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

Im Süden Pfungstadts könne aufgrund unterschiedlicher Entwicklungen, wie beispielsweise dem Trading-Down-Effekt, Kaufkraftabflüssen u. a. m. seit mehreren Jahren zunehmend beobachtet werden, dass die notwendige Nahversorgung in Quantität und Qualität nicht mehr gegeben sei. Um diesen Entwicklungen entgegenzuwirken verfolgt die Stadt die Neuansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes im Süden der Kernstadt. Bei Neuansiedlung des Verbrauchermarktes sei davon auszugehen, dass es zu einer Neuorientierung bestehender, nicht fußläufiger Kundenströme, insbesondere aus dem Süden der Kernstadt, komme. Aufgrund aktueller Siedlungsentwicklungen im Innenbereich sei davon auszugehen, dass der Versorgungsdruck und das Verkehrsaufkommen in Zukunft weiter zunehmen. Die Etablierung eines qualifizierten Nahversorgers im Süden Pfungstadts werde zu einer Entlastung der aktuell bereits zu beobachtenden und durch Zunahme der Wohnbevölkerung zukünftig zunehmend angespannten Versorgungssituation des Nahversorgungszentrums rund um den Bahnhof und im Süden der Kernstadt beitragen.

Die angestrebte Flächenneuausweisung sei städtebaulich erforderlich, da hierdurch ein – nach Auffassung der Antragstellerin - aktuell teilintegrierter Standort, welcher direkt an die bebaute Ortslage anschließe und über eine direkte Anbindung an die Bergstraße und den öffentlichen Personennahverkehr verfüge, entstehen könne. Das Vorhaben sei aufgrund positiver Wachstumsprognosen und der anhaltenden qualitativen und quantitativen Versorgungslücke im Süden der Stadt unbedingt notwendig.

Zur Verwirklichung dieses Planungsziels beabsichtigt die Stadt Pfungstadt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorger Süd“ sowie eine dementsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes. Da das Plangebiet im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft überlagert durch Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen ausgewiesen ist, bedarf es der Durchführung des vorliegenden Abweichungsverfahrens.

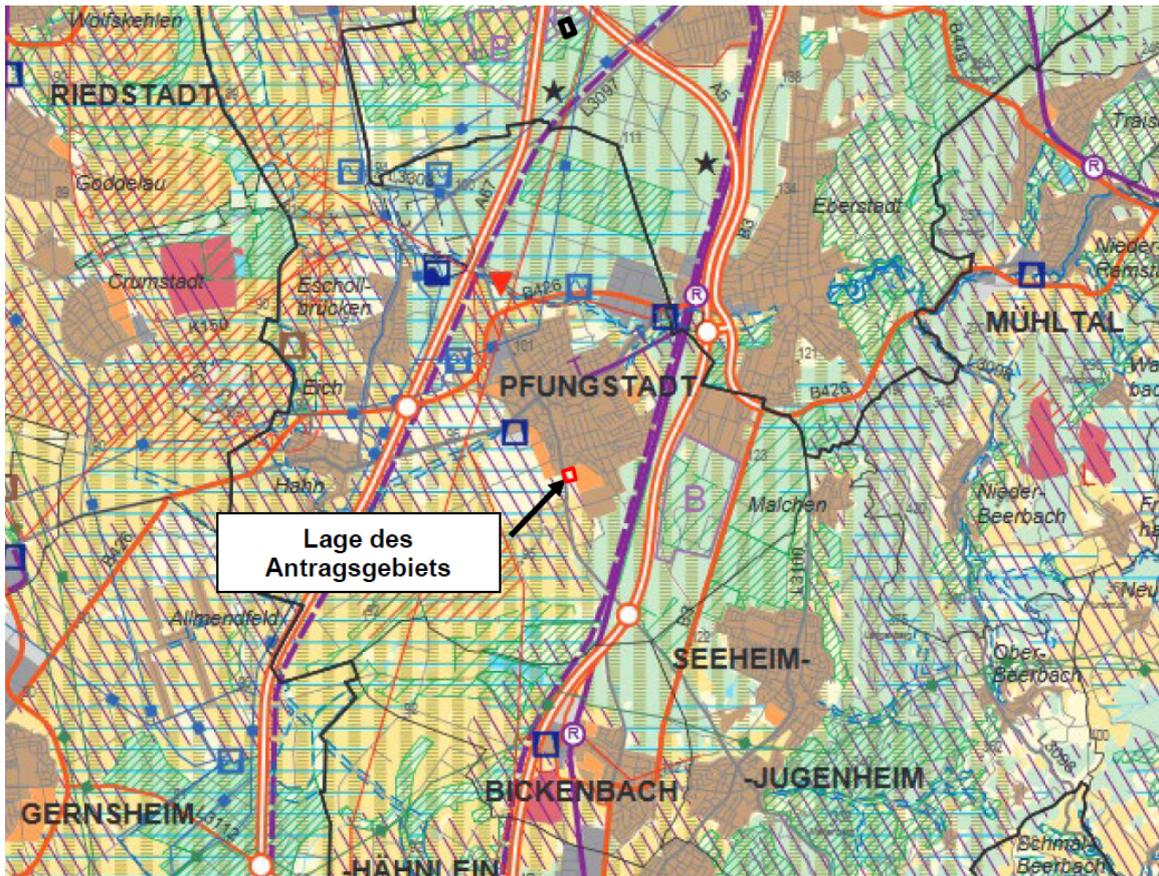


Abbildung 6: Ausschnitt Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010. Lage des Antragsgebiets (genordet und ohne Maßstab)

## 2. Erschließung des Vorhabens

Der geplante Lebensmittelmarkt in Kombination mit einer Wohn-, Büronutzung und Dienstleistungen befindet sich östlich der Bergstraße und südlich der Straße „Am Hintergraben“. Die geplante Erschließung für den motorisierten Individualverkehr soll direkt über die Bergstraße (Landesstraße L3303), welche gemeinsam mit der Mainstraße die Ortsdurchfahrt von Nord nach Süd darstellt, mit dem städtischen und klassifizierten Straßennetz erfolgen. Die Straße „Am Hintergraben“ befindet sich unmittelbar östlich des Knotenpunktes mit der Bergstraße und ist als Tempo-30-Zone eingerichtet. Von hier aus ist eine direkte Anbindung für den Fuß- und Radverkehr für das angrenzende Wohngebiet geplant.

Die nächstgelegene Bushaltestelle (Haltestelle Am Hintergraben) befindet sich rund 150 m nördlich des Plangebiets. Hier verkehrt die Buslinie P, die werktags ca. im Vier-

telstunden-Takt pro Richtung fährt. Für den Radverkehr existieren Verbindungen über die Bergstraße und Am Hintergraben.

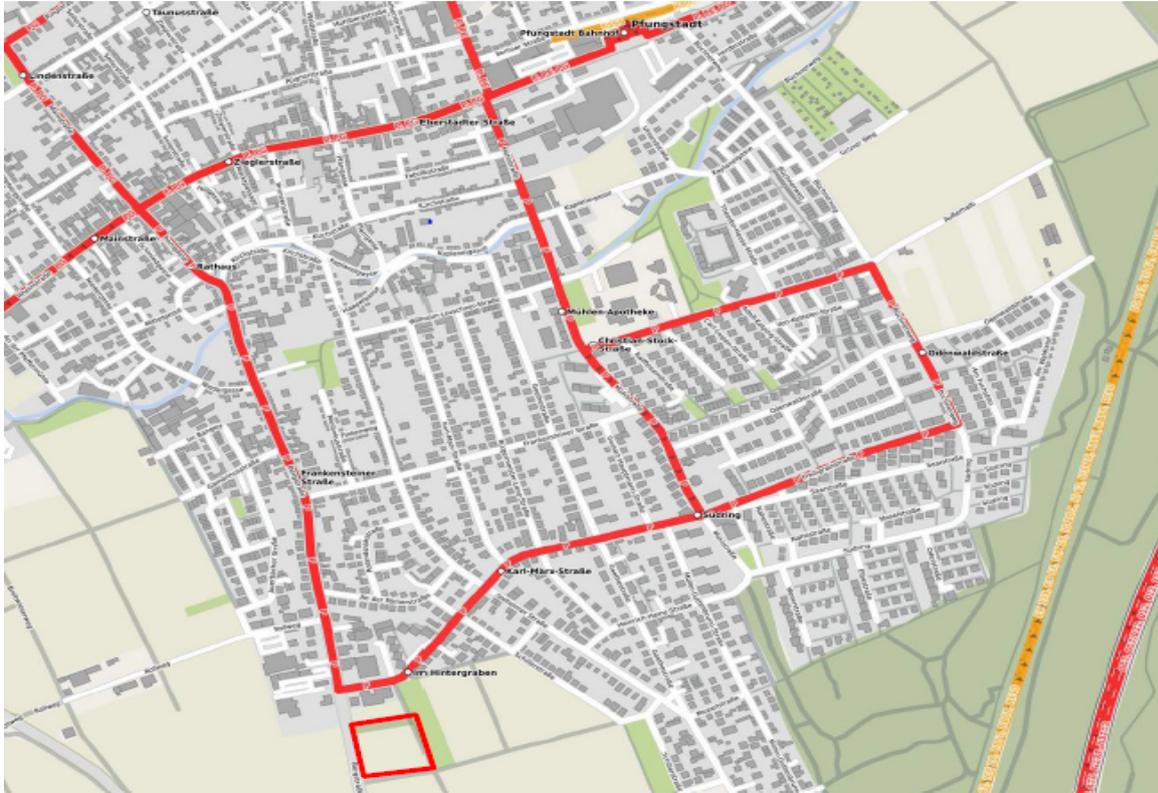


Abbildung 7: ÖPNV Netz (Quelle: [www.öpnvkarte.de](http://www.öpnvkarte.de) Stand 31. Januar 2021)



Plangebiet

Dem in Rede stehenden Vorhaben stünde aus verkehrlicher Sicht nichts im Wege. Die Realisierung würde keine unangemessen hohen oder unzumutbaren Verkehrsbelastungen generieren. Die unvermeidlichen Einschränkungen bezüglich der Verkehrsqualität würden sich in zumutbaren Dimensionen bewegen. Befürchtete Restriktionen bezüglich der Verkehrssicherheit seien nicht zu erwarten bzw. könnten durch Einrichtung von Abbiegespuren und Querungshilfen auf das „übliche Maß“ beschränkt werden.

Der prognostizierte Neuverkehr werde in einem leistungsfähigen Straßennetz auftreten, welches in der vor- und in der nachmittäglichen Spitzenstunde moderat belastet sei und somit die zu erwartenden, zusätzlichen Verkehrsbelastungen ohne gravierende Beeinträchtigungen aufnehmen könne.

### 3. Planungsalternativen

Die Stadt Pfungstadt hat sich nach eigenen Angaben im Vorfeld des Vorhabens und bereits seit längerer Zeit mit alternativen Standorten für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.000m<sup>2</sup> auseinandergesetzt, um die wohnortnahe, fußläufige Nahversorgung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs im Süden Pfungstadt zu verbessern bzw. langfristig zu gewährleisten und weitere Kaufkraftabflüsse zu vermeiden. Weiter wurden für Standorte außerhalb der zentralen Lagen Maßstäbe der Mindestverkaufsflächengröße bei Vollversorgern von 1.500 m<sup>2</sup> und bei Discountern von 1.000 m<sup>2</sup> bis 1.200 m<sup>2</sup> gesetzt.

Es seien von der Stadt Pfungstadt acht Alternativflächen für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes untersucht worden. In diesem Kontext seien die Flächengröße/Zuschnitt/Form, Eigentumsverhältnisse/Verfügbarkeit, vorliegende städtebauliche Planungen/Beschlüsse für bauliche Nutzungen, die einer Einzelhandelsnutzung entgegenstehen, die Lage im Innenbereich, lokale Besonderheiten, verkehrliche Anbindung, bauliche Verbindungen zum bestehenden Siedlungsbereich, funktionale Verbindungen zum bestehenden Siedlungsbereich und die Darstellung im Regionalplan berücksichtigt worden. Die untersuchten Standorte ergeben sich aus der nachfolgenden

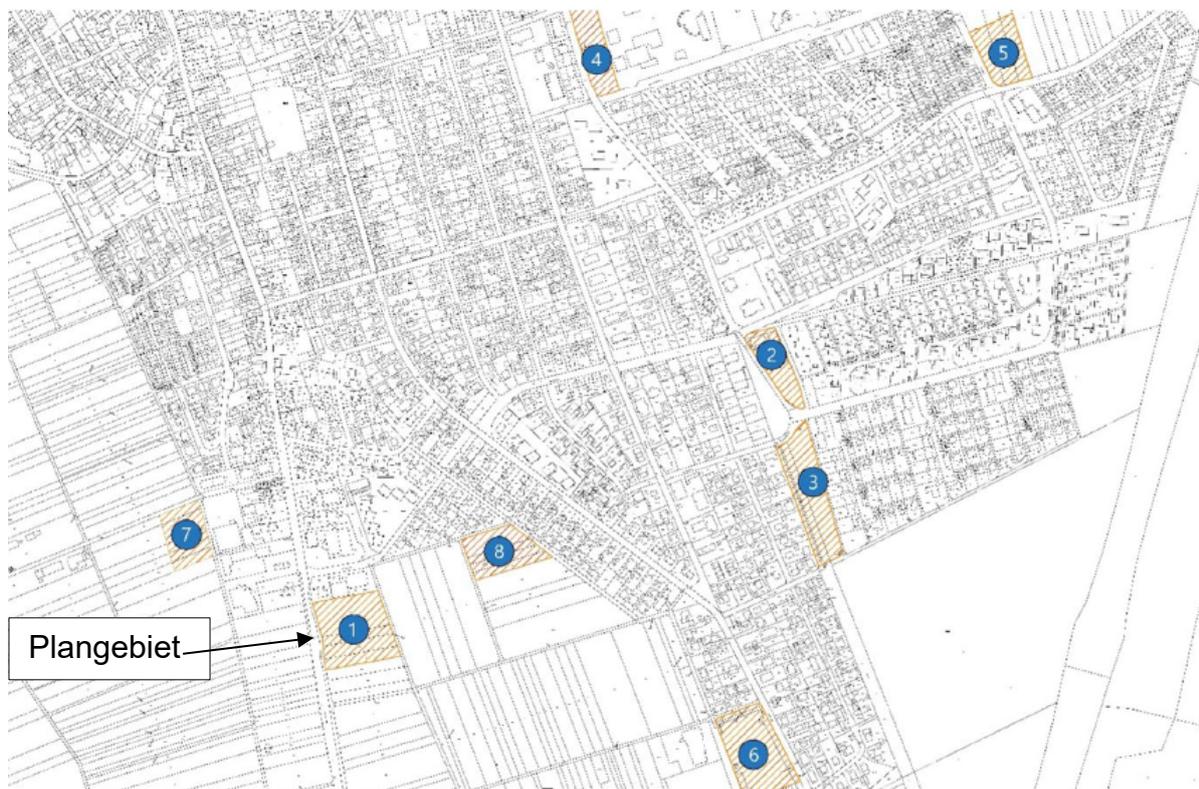


Abbildung 8: Übersicht Alternativstandorte (Quelle: Stadt Pfungstadt)

Die Betrachtung der Alternativen komme allerdings zu dem Ergebnis, dass aus Sicht der Stadt Pfungstadt die Planfläche 1, das Plangebiet des Vorhabens, am besten geeignet ist, damit die Versorgungsfunktion langfristig für den Süden Pfungstadts gewährleistet werden kann. Die detaillierte Bewertung der untersuchten Standorte kann den Seiten 11 bis 15 der Langfassung des Abweichungsantrags entnommen werden.

Das Vorhaben könne als Motor für zukünftige Siedlungsentwicklungen im direkten Umfeld dienen. Die Fläche sei besonders geeignet, da diese bereits stark anthropogen geprägt sei und aufgrund ihrer Lage unmittelbar angrenzend an die Bergstraße deutlichen Störeinflüssen ausgesetzt sei. Die Fläche befinde sich im Eigentum der Stadtentwicklungsgesellschaft Pfungstadt und der Stadt Pfungstadt. Sowohl für die ansässige Bevölkerung der südlichen Kernstadt als auch für die Stadtteile sei der Standort über die Bergstraße und „Am Hintergraben“ sehr gut erreichbar.

Im Hinblick auf den Bedarf an Wohnraum und Gewerbeflächen seien weitere Siedlungsentwicklungen insbesondere im Außenbereich des Südens Pfungstadts zu erwarten, welche bereits teilweise im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet Siedlung (Planung) festgelegt seien. Das Siedlungsstrukturkonzept der Stadt Pfungstadt gehe davon aus, dass bis 2035 mit einem Bevölkerungswachstum ohne Bindungs- und Zuzugseffekte sowie prägender Neubauvorhaben und ohne Ausweisung neuer Neubaugebiete für Wohngebiete mit einem minimalen Zuwachs von ca. + 5,6 % verglichen mit 2018 zu rechnen sei.

Aufgrund der zu erwartenden positiven Bevölkerungsentwicklung sei davon auszugehen, dass sich das vorhandene Versorgungsdefizit im Süden der Kernstadt unabhängig von der Fortführung des Bestandsmarktes (CAP-Markt) zukünftig weiter verstärken werde. Der hohe Bedarf an Wohnraum in der Stadt Pfungstadt soll laut Antragstellerin größtenteils durch Siedlungserweiterungsflächen im Süden der Kernstadt gedeckt werden, welche überwiegend in fußläufiger Entfernung zum geplanten Standort lägen.

#### 4. Verträglichkeitsanalyse

Die dem Antrag als Anlage beigefügte gutachterliche Untersuchung des Büros Dr. Lademann & Partner vom 7. Juli 2021 kommt zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung eines tegut-Verbrauchermarkts (inkl. Bäckerei) mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.900m<sup>2</sup> unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuchs sowie der raumordnerischen Ziele und Grundsätze sowie der Aussagen im Einzelhandelskonzept der Stadt Pfungstadt verträglich und zulässig sei. Der zukünftige Verbrauchermarkt trage nachweislich zu einer Verbesserung des Angebots im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich sowie der zukunftsfähigen Absicherung der Nahversorgung im südlichen Kernstadtgebiet von Pfungstadt bei, ohne dabei „mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der ausgewogenen Nahversorgung sowie des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt auszulösen. Dabei geht die Auswirkungsanalyse zunächst von folgendem Einzugsgebiet des Vorhabens aus.

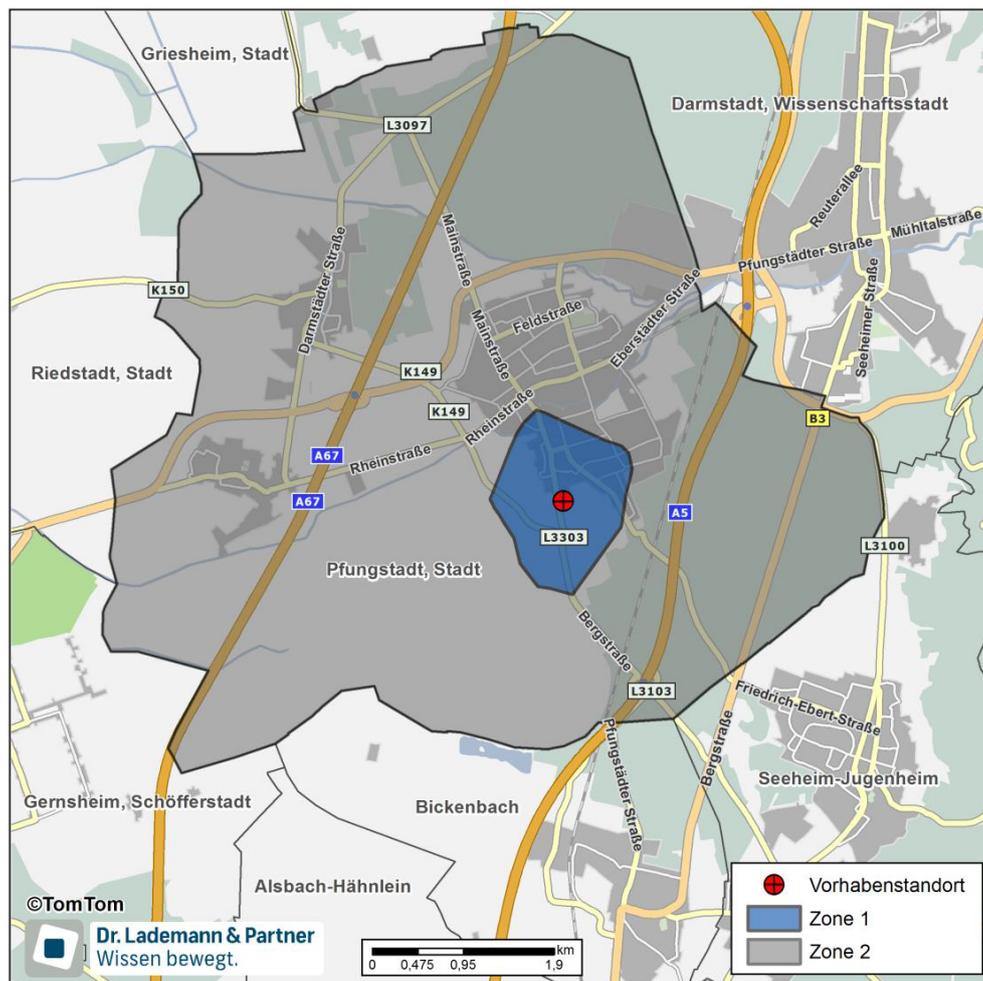


Abbildung 9: Einzugsgebiet des Vorhabens (Quelle: Dr. Lademann & Partner)

Auf der Grundlage eines nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatzes von rund 93 Mio. € innerhalb des Einzugsbereichs des Vorhabens (siehe Abbildung 9) prognostizieren Dr. Lademann & Partner bei Ansiedlung des projektierten tegut- Marktes eine Umsatzumverteilung von rund 7%. Diese Umsatzumverteilung würde das Nahversorgungszentrum in der Kernstadt sowie den CAP- Markt mit Umsatzverlusten von jeweils 9% am stärksten treffen. Im Übrigen seien keine relevanten Auswirkungen feststellbar.

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

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

### **I. Regierungspräsidium Darmstadt**

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

Das Dezernat III 31.1 trägt keine Bedenken zu der Ausweisung des Sondergebiets „Einzelhandel und Wohnen“ vor. Es weist jedoch darauf hin, dass das Vorhabengrundstück, welches kleinflächig (< 1 ha) ist, als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion“ und „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 dargestellt wird.

Gemäß Grundsatz G4.6-3 seien im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 - Karte - die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stünden und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen ausgewiesen. Diese Gebiete seien von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern könnten, freizuhalten. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollten in diesen Gebieten vermieden werden. Dies sei bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

#### **2. Dezernat V 53.1 - Naturschutz (Planungen und Verfahren)**

Das Vorhaben der Ausweisung des Sondergebiets „Einzelhandel und Wohnen“ betreffe keine naturschutzrechtlichen Ziele des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Weiter lägen im Planbereich keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Auch ein Natura 2000- Gebiet sei nicht betroffen.

Jedoch sei der Bereich des Vorhabens überlagert von landwirtschaftlich genutzten Flächen, welche als freie Feldflur einen wertvollen potenziellen Lebensraum für gefährdete Offenlandarten wie z.B. Feldlerche oder Rebhuhn darstellen würde.

Es seien daher gem. § 44 BNatSchG vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorrangig zu erhalten und –sofern dies in begründeten Fällen nicht möglich sei – ökologisch-funktional auszugleichen.

Weiter sei, um sicherzustellen, dass dem Vorhaben keine unüberwindbaren Hindernisse durch den besonderen Artenschutz im Sinne des § 44 BNatSchG entgegenstehen, im weiteren Planverfahren eine faunistische Kartierung im Bereich der geplanten Bebauung samt angrenzender Flächen sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Für die Bewältigung des Eingriffs in die freie Landschaft und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, insbesondere das Landschaftsbild am Ortsrand, seien Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation erforderlich, die in der Bauleitplanung zu entwickeln und verbindlich zu regeln seien.

### **3. Abteilung IV/DA – Umwelt Darmstadt**

#### **a) Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)**

Die Abteilung Umwelt Darmstadt weist darauf hin, dass im Bereich des Vorhabens die Versorgungssicherung hinsichtlich der öffentlichen Trinkwasserversorgung nachzuweisen sei. Der gesamte Wasserbedarf sei zu ermitteln, es sei nachzuweisen, dass dieser gedeckt werden könne.

Bei der Neuerschließung sei darauf zu achten, dass auf Grundlage der Planung eine möglichst hohe Versickerung von Niederschlagswasser erzielt werde, um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst geringfügig zu beeinträchtigen. Es sei eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ seien zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums solle, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen.

Das Planungsgebiet liege im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen seien die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, Seite 1659, in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31/2006, Seite 1704, zu beachten. Es wird von der Abteilung Umwelt Darmstadt gebeten, dass im Rahmen der weiteren Bauleitplanung ein entsprechender Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen werde.

In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sei auf das Umweltmerkmal Grundwasser angemessen einzugehen: Beschreibung und Bewertung des Bestands (z.B. Grundwasserflurabstände, Grundwasserneubildung, Verschmutzungsempfindlichkeit, Bedeutung des Grundwasservorkommens), Darstellung der bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen (qualitativ und quantitativ) der Planung auf das Grundwasser (z.B. Verminderung der Grundwasserneubildung, mögliche Stoffeinträge ins Grundwasser, Versickerung von Niederschlagswasser), Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen.

#### **b) Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz**

Das Abwasser aus dem geplanten Baugebiet sei den kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen. Bei dem Vorhaben handele es sich ein Neubaugebiet in der Nähe der Bebauung, ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation sei somit möglich. Die Kläranlage Pfungstadt sei noch nicht ausgelastet, die Mischwasserbehandlungsanlagen entsprächen den Regeln der Technik. Das Plangebiet sei als Trenngebiet T 18b Pfungstadt Süd in der Schmutzfrachtsimulation für den Planzustand enthalten. Auch im Prognosezustand entsprächen die Mischwasserbehandlungsanlagen den Regeln der Technik. Die Auswirkung der Maßnahme bezüglich Kläranlage und Mischwasserentlastungen sei aufgrund der Größe der Planfläche als gering einzustufen.

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) solle Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Bislang gebe es kein Entwässerungskonzept. Das Planungsgebiet liege im nördlichen Oberrheingraben, der Boden sei für eine Versickerung prinzipiell geeignet. Die Lage im Wasserschutzgebiet Zone III B lasse eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser (wie z. B. Dachflächen) zu.

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

### **c) Bodenschutz**

Gegen die Zulassung der oben genannten Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.

Bei Einleitung eines Bauleitplanverfahrens weist die Abteilung Umwelt Darmstadt vorsorglich auf folgendes hin:

#### **(1) Nachsorgender Bodenschutz**

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergäben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, sei auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergäben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründeten, seien diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz – mitzuteilen. Darüber hinaus sei ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz seien Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet seien, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

#### **(2) Vorsorgender Bodenschutz**

Mit Grund und Boden solle sparsam und schonend umgegangen werden, § 1a Abs. 2 BauGB. Bei Einwirkungen auf den Boden sollten Beeinträchtigungen seiner natürli-

chen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden, § 1 Satz 3 Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG).

Die Behandlung des Schutzguts Boden gliedere sich in Anlehnung an Anlage 1 BauGB. Es folgen Hinweise zu den erforderlichen Inhalten des Umweltberichts und dessen Gliederung hinsichtlich des Schutzgutes Boden.

**d) Bodenkundliche Baubegleitung bei Eingriffsflächen > 5.000 m<sup>2</sup> (DIN 19639):**

Das Neubauvorhaben sei durch eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zu begleiten. Sie könne Teil der ökologischen Baubegleitung sein, die für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere bereits vorgesehen sei, sofern das beauftragte Büro die notwendige Fachkunde nachweisen könne. Grundsätzliches Ziel sei die Vermeidung bzw. Minderung möglicher Beeinträchtigungen im Zuge der Baumaßnahme.

Die Bodenkundliche Baubegleitung müsse im Rahmen der Bauüberwachung vor Ort auf den Baustellen regelmäßig präsent sein, um den Umgang mit den Böden (Bodenabtrag, Bodentrennung, Zwischenlagerung, Wiedereinbau, Rekultivierung) überwachen zu können. Im Zuge der Überwachung habe die bodenkundliche Baubegleitung ein Bautagebuch zu führen, in dem alle bodenrelevanten Belange dokumentiert werden.

**e) Immissionsschutz**

Gegen die Ausweisung eines Sondergebietes bestünden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Ein im Antrag erwähntes Schallgutachten komme zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Konflikte zu erwarten seien. Dieses Gutachten sei im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit vorzulegen. Vorsorglich werde darauf hingewiesen, dass spätestens in einem späteren Baugenehmigungsverfahren eine gutachterliche Aussage über die Geräuschübertragung innerhalb von Gebäuden getroffen werden müsse. Damit sei nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Geräuschübertragung innerhalb von Gebäuden nach TA Lärm eingehalten seien.

#### **4. Dezernat IV 44 - Bergaufsicht**

In Bezug auf die Rohstoffsicherung erklärt das Dezernat IV 44 Bergaufsicht, dass keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen seien.

Es befänden sich aktuell keine aktuellen unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet werde von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen überdeckt. Der Bergaufsicht seien jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt. Weiter wird ausgeführt, dass im Plangebiet kein Gefährdungspotential aus früheren bergbauartigen Tätigkeiten bestünde. Es stünden seitens der Bergaufsicht somit keine Sachverhalte entgegen.

#### **5. Dezernat I 18 - Kampfmittelräumdienst**

Über die in dem Lageplan bezeichnete Fläche liege dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder habe keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen sei. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorlägen, sei eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, sei der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## **II. Landkreis Darmstadt-Dieburg**

### **1. Gewässer- und Bodenschutz**

Auch der Landkreis Darmstadt-Dieburg weist darauf hin, dass das Vorhaben in der Zone III B eines festgesetzten Wasserschutzgebietes liegt. In diesem Zusammenhang verweist er auf die Schutzgebietsverordnungen und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen.

Das Vorhaben liege zudem im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“. Vom Planungsträger seien die stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick auf eine Vermeidung von Gebäudeschäden in Siedlungsbereichen seien bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und

Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen. Auf die entsprechenden Erlasse und Arbeitshilfen wird verwiesen.

## **2. Untere Naturschutzbehörde**

Die untere Naturschutzbehörde hat keine grundsätzlichen Bedenken zu der Ausweisung des Sondergebiets „Einzelhandel und Wohnen“.

Die zu beachtenden artenschutzrechtlichen Belange (Vorkommen von Zauneidechse, verschiedene Fledermausarten und Offenland-Vogelarten) wurden bereits im Rahmen des sich in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorger Südliche Bergstraße“ untersucht. Hier seien im weiteren Planungsprozess die entsprechenden Maßnahmen rechtzeitig zu treffen.

## **3. Landwirtschaft**

Aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur bestünden zum Zielabweichungsantrag grundsätzliche Bedenken, da es sich um 0,9 ha Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft handele.

Da die Planungsfläche bei Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in dieser Form berücksichtigt werde, zusätzlich der Schaffung von Wohnraum diene und vom Standort (u.a. geringe Bodenqualität) eher dafürspräche, stelle das Fachgebiet Landwirtschaft seine Bedenken jedoch zurück. Um dem Flächensparziel gerecht zu werden, seien jedoch die regionalplanerisch vorgegebenen Dichtewerte zwingend einzuhalten.

## **III. Wissenschaftsstadt Darmstadt**

Das Vorhaben sei aus Sicht der Wissenschaftsstadt Darmstadt nicht mit dem Kongruenzgebot aus dem Regionalplan Südhessen vereinbar. Bereits mit dem bestehenden nahversorgungsrelevanten Angebot in Pfungstadt ergäbe sich eine Einzelhandelszentralität von rund 111 % (siehe Seite 24 der Auswirkungsanalyse), so dass aktuell schon Kaufkraft aus den Nachbarkommunen abgezogen werde. Vor diesem Hintergrund müsse die zusätzliche Kaufkraft, die durch das Vorhaben gebunden werde, in der Summe vollständig aus den Nachbarkommunen gewonnen werden. Die zentralen Versorgungsbereiche im Darmstädter Stadtteil Eberstadt würden bereits jetzt in erheblichem Maße unter einem starken Kaufkraftabfluss bei den nahversorgungsrelevanten

Sortimentsbereichen nach Pfungstadt sowie in die südlichen und östlichen Nachbarkommunen leiden.

Grundsätzlich merke die Wissenschaftsstadt Darmstadt noch an, dass ein solches Vorhaben vor dem Hintergrund des gebotenen schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB vorzugsweise im Innen- statt im Außenbereich realisiert werden solle.

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

Hessen Mobil unterscheidet in seiner Stellungnahme zwischen Einwänden mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen und („bloßen“) Hinweisen.

Hessen Mobil trägt in Bezug auf die gesicherte äußere Erschließung im Kfz-Verkehr / Leistungsfähigkeit des Straßennetzes (§§ 32, 47 Hessisches Straßengesetz – HStrG) vor, dass die straßenplanerische Prüfung des Planvorhabens aufgrund fehlender Planunterlagen nicht erfolgen könne. Die konkrete Bemaßung des geplanten Einfahrtsbereichs, Schleppkurvennachweise, Nachweis der Sichtfelder etc. seien Hessen Mobil vorzulegen.

Auch wenn durch die Leistungsfähigkeitsberechnungen eine Linksabbiegespur für die neue Anbindung an die L 3303 für nicht erforderlich gehalten werde (Mischspuren) vertritt Hessen Mobil die Position, dass diese Abbiegespur aus Verkehrssicherheitsgründen gefordert werden solle. Eine Abstimmung zwischen Verkehrsbehörde, Polizei und Hessen Mobil sei hier erforderlich.

In Bezug auf die Einhaltung der Bauverbotszone nach § 23 HStrG trägt Hessen Mobil vor, dass die Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom Rand der befestigten Fahrbahn senkrecht zur Straßenachse, in den Planunterlagen einzuzeichnen und von Hochbauten und Werbeanlagen freizuhalten sei.

Als Hinweis führt Hessen Mobil an, dass gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes- Immissionsschutzgesetzes bestünden. Weiter sei aus Verkehrssicherheitsgründen nur eine Zufahrt zum Plangebiet genehmigungsfähig. Dies sei in den Planunterlagen zu ändern. Auch ein Konzept für die Gesamtverkehrsführung, insbesondere für Radfahrer und Fußgänger, sei Hessen Mobil vorzulegen.

## **V. Industrie- und Handelskammer Darmstadt**

Die Industrie- und Handelskammer Darmstadt hat keine Einwände gegen die Ausweisung des Sondergebiets „Einzelhandel und Wohnen“ im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorger Süd, Bergstraße“.

Das Vorhaben widerspreche nicht dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Pfungstadt. Die fußläufige Versorgung des südlichen Stadtgebietes werde gesichert. Um den zentralen Versorgungsbereich vor weiteren Kaufkraftabflüssen zu schützen sollten jedoch Randsortimente wie Zeitschriften und Schreibwaren ausgeschlossen bzw. stark reduziert werden.

## **VI. Weitere Beteiligte**

Die am Verfahren beteiligten Nachbarkommunen Alsbach- Hähnlein, Bickenbach, Gernsheim, Griesheim und Riedstadt sowie der Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau und der Einzelhandelsverband 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 „Nahversorger Süd, Bergstraße“ 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 Pfungstadt 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) Städtebauliches und siedlungsstrukturelles Integrationsgebot**

Weiterhin besteht ein Widerspruch des am Ortsrand des Stadtteil Pfungstadt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft konzipierten Vorhabens zu dem im Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010 enthaltenen städtebaulichen sowie siedlungsstrukturellen Integrationsgebot. Darin heißt es konkret:

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

Der in der Auswirkungsanalyse von Dr. Lademann & Partner geäußerten Annahme, der Standort sei (teil)integriert, kann nicht gefolgt werden. Die Umgebung des fraglichen Bereichs ist im Norden durch ein Gewerbegebiet geprägt, an welches sich in östliche Richtung ein Wohngebiet anschließt. Östlich des potentiellen künftigen Plangebietes befindet sich – getrennt durch einen Feldweg - eine Kleingartenanlage. südlich die freie landwirtschaftlich genutzte Feldflur. In westlicher Richtung grenzt das Plangebiet an die Landesstraße L3303 „Bergstraße“ an.

Selbst wenn der Standort – wie in der Auswirkungsanalyse von Dr. Lademann & Partner und von der Antragstellerin argumentiert - aufgrund weiterer geplanter Siedlungsentwicklungen im Süden Pfungstadts perspektivisch irgendwann städtebaulich integriert sein sollte, so kann der fragliche Bereich, der aktuell nur in nördliche Richtung an die Ortslage und das dortige kleine Gewerbegebiet „angebunden“ ist, aus regionalplanerischer Sicht derzeit jedenfalls nicht als (teil-)integriert angesehen werden.

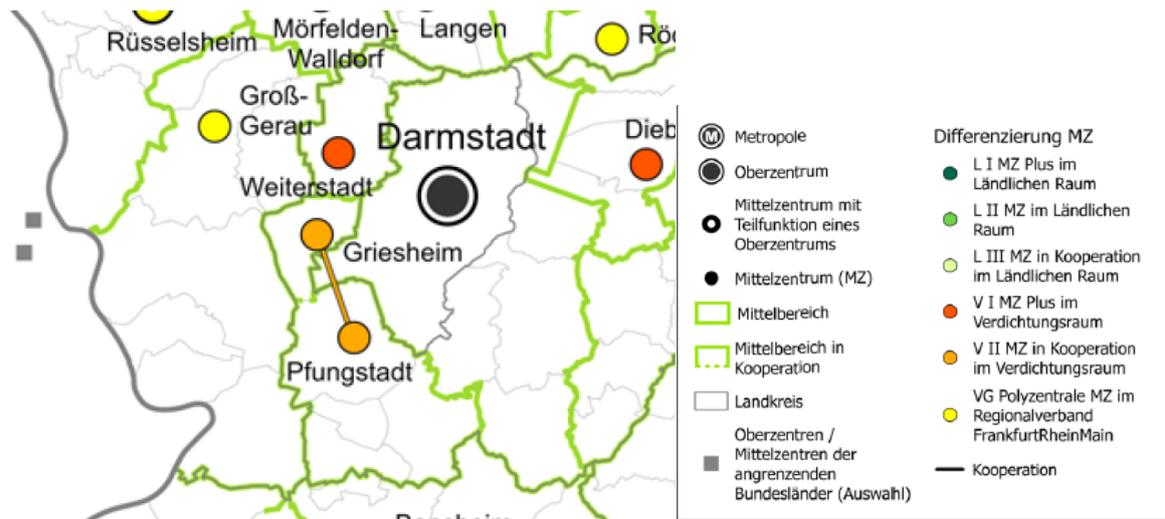
#### **c) Kein Verstoß gegen das Zentralitätsgebot**

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 Pfungstadt als Mittelzentrum (wiedergegeben in Ziel Z3.2.2-6 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans), ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben hier zulässig.

#### **d) 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.

Entgegen der Auffassung der Wissenschaftsstadt Darmstadt (siehe oben, Kapitel C.III, Seite 24) liegt kein Verstoß gegen das Kongruenzgebot vor. Die Stadt Pfungstadt ist (gemeinsam mit Griesheim) als Mittelzentrum in Kooperation im Verdichtungsraum – V II – festgelegt (Ziel 5.2.2-7 (Z) 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 Landesentwicklungsplan Hessen 2020).



**Abbildung 10: Zentrale Orte und Mittelbereich - Auszug (Quelle: Landesentwicklungsplan Hessen 2020)**

Gemäß der Begründung zu Ziel 5.2.2-7 des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 sind Mittelzentren in Kooperation im Verdichtungsraum (V II) durch die räumliche Lage, eine schwache zentralörtliche Ausprägung, die geringe Entfernung zum meist direkt benachbarten Mittelzentrum und einem tendenziell schwachen bis durchschnittlichen Mitversorgungsgrad charakterisiert. Hier sind die Möglichkeiten der interkommunalen Aufgabenteilung bzw. des Verbundgedankens zu nutzen und formalisierte Kooperationsvereinbarungen zu schließen.

Es mag sein, dass es im Bereich der Stadt Pfungstadt Einzelhandelsbetriebe gibt, die den Verflechtungsbereich des Mittelzentrums in Kooperation überschreiten. Dies gilt insbesondere für den Kaufland- Markt. Es wäre auch nachvollziehbar, wenn von diesem Standort negative Auswirkungen auf den Stadtteil Darmstadt- Eberstadt ausgehen. Für den vorliegenden Standort erscheint dies mehr als unwahrscheinlich.

Hinzu kommt, dass der von Dr. Lademann & Partner prognostizierte Einzugsbereich insgesamt rund 25.000 Personen umfasst. Der Verflechtungsbereich des Vorhabens entspricht daher mit etwas über 20.000 Einwohnerinnen und Einwohnern dem Verflechtungsbereich eines Mittelzentrums in Kooperation im Verdichtungsraum – VII.

Dem entspricht schließlich auch die mit der vorliegenden Planung verfolgte Zielrichtung: der geplante tegut-Markt soll der Nahversorgung des südlichen Stadtteils Pfungstadts dienen. Mit ihm soll die Versorgungssituation der südlichen Wohngebiete Pfungstadts nachhaltig gesichert und verbessert werden. Auch dies spricht gegen die Annahme der Wissenschaftsstadt Darmstadt, der betriebswirtschaftliche Einzugsbereich des geplanten Marktes überschreite den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Stadt Pfungstadt wesentlich.

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

Dem Gutachten von Dr. Lademann & Partner 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 Ansiedlung eines Verbrauchermarkts (inkl. Bäckerei) in Pfungstadt erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 7 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rund 9 % prospektiv für das sog. Nahversorgungszentrum Kernstadt, um den dort ansässigen kleinflächigen CAP-Supermarkt zu erwarten.

Im Rahmen der vorliegenden Planungsabsicht zur Ansiedlung eines tegut-Marktes wird im Sinne der Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Pfungstadt der Grund- und Nahversorgungsstandort im Süden Pfungstadts gesichert, sodass auch künftig eine nachhaltige fußläufige Versorgung der Bevölkerung gewährleistet werden kann. Aus diesem Grund sind durch die beabsichtigte Vorhabenplanung weder zentrale Ver-

sorgungsbereiche in Pfungstadt, noch in den umliegenden Städten und Gemeinden gefährdet. Dass der bestehende CAP- Markt – trotz Unterschreitung des maßgeblichen Schwellenwertes – mittelfristig wohl nicht überleben wird, ist bedauerlich, aber nicht zu ändern. Nach Aussagen der Stadt Pfungstadt ist der Eigentümer und Verpächter des CAP- Marktes ohnehin nicht mehr willens, die erforderlichen Sanierungsarbeiten für den bestehenden Markt vorzunehmen.

## **2. Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2020**

Die von der Stadt Pfungstadt beabsichtigte Planung weicht 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.

Vor dem Hintergrund des Urteils des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes vom 1. Februar 2006 – 4 UE 2480/06 – (nicht veröffentlicht) steht die bauleitplanerische Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dieser Zielvorgabe entgegen. Der Verwaltungsgerichtshof weist in seinem Urteil darauf hin, dass in derartigen Konstellationen eine Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 beantragt und zugelassen werden muss. Gemäß § 4 Abs. 9 HLPG hat die Regionalversammlung Südhessen hierzu eine Stellungnahme abzugeben. Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen als oberste Landesplanungsbehörde entscheidet über die Zulassung der Abweichung, § 4 Abs. 9 HLPG.

Die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2020, sei es infolge der Zulassung einer Abweichung oder einer Ausnahme, ist notwendige Voraussetzung für die Zulassung der Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010: Könnte der Gegenstand der Abweichung nicht im Wege der Aufstellung oder Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (2010) erreicht werden, weil der Plan wegen Verstoßes gegen Ziele des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 nicht genehmigt werden könnte (§ 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 HLPG), wäre die Zulassung einer Abweichung raumordnerisch nicht vertretbar und daher gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG ausgeschlossen.

Dieser Rechtslage trägt Maßgabe II Rechnung, mit welcher festgelegt wird, dass die Zulassung der Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 unter der aufschiebenden Bedingung der Zulassung einer Abweichung oder Ausnahme vom Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 steht.

## **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 wäre vorliegend planbar, würde statt eines Abweichungsverfahrens ein Planänderungsverfahren durchgeführt. Die Zulassung der Abweichung ist mithin unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, da bei Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 anstelle des bislang festgelegten Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft auch ein Vorranggebiet Siedlung hätte festgelegt werden können bzw. bei Änderung oder Neuauflistung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (2010) ein Vorranggebiet Siedlung – Planung – festgelegt werden könnte.

Dem steht nicht entgegen, dass der Planbereich im derzeit gültigen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen festgelegt ist bzw. – auf der Grundlage der bisherigen Erkenntnisse und Beschlüsse der Regionalversammlung Südhessen – im künftigen Plan voraussichtlich als Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen festgelegt werden wird. Ginge es bei der Planung der Stadt Pfungstadt nicht auch um die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes, läge die Fläche (mit einer Größe von 0,9ha) weit unterhalb dessen, was im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 überhaupt darstellbar wäre. Da gemäß § 7 Abs. 2 Satz 1 ROG ausschließlich die Belange gegen- und untereinander abzuwägen sind, die auf Ebene der Regionalplanung erkennbar und von Bedeutung sind, muss der Aspekt der Flächeninanspruchnahme (in einem Vorbehaltsgebiet bzw. einem sehr wahrscheinlich künftigen Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen) vorliegend unberücksichtigt bleiben. Maßgeblich für die Erkennbarkeit eines Belangs ist ausschließlich die Plankarte im Maßstab 1:100.000, § 5 Abs. 1 Satz 3 HLPG. Dass die Fläche nicht innerhalb des festgelegten Vorranggebiets Siedlung liegt, ist ausschließlich dann erkennbar, wenn die Plankarte des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans in elektronischer Form (z.B. als PDF- Datei) betrachtet und entsprechend „hochzoomt“ wird.

Die aus dem Maßstab des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans von 1:100.000 resultierende Erkennbarkeit dient gleichzeitig der verfassungsrechtlich gebotenen Abgrenzung der Regionalplanung von der kommunalen Bauleitplanung. Was in der Karte des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht erkennbar ist, kann auch nicht geeignet sein, in die durch Art. 28 Abs. 2 GG geschützte kommunale Planungshoheit einzugreifen.

Dies führt auch nicht dazu, dass die Belange des Klimaschutzes vorliegend unberücksichtigt bleiben. Die Stadt Pfungstadt wird dem Belang im Rahmen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2, Abs. 6 Nr. 7 lit. a) BauGB entsprechend seines (hohen) Gewichtes zu würdigen haben. Dabei werden insbesondere die Auswirkungen des Vorhabens auf das Lokalklima sowie gegebenenfalls Maßnahmen zu Verminderung entsprechender Auswirkungen zu prüfen sein.

## 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 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.

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, können die Grundzüge der Planung nicht betroffen sein.

Im Zusammenhang mit der mit der verfahrensgegenständlichen Planung einhergehenden Erweiterung des Siedlungsbereichs nach Süden wird die Regionalversammlung Südhessen prüfen und entscheiden müssen, ob es gegebenenfalls sinnvoll(er) ist, anstelle der bislang westlich der Ortslage Pfungstadts festgelegten Vorranggebiete Siedlung, Planung, den Raum zwischen der Bergstraße (Landesstraße L3303), der Dr.-Horst-Schmidt-Straße und dem bisherigen Siedlungsrand als Vorranggebiet Siedlung, Planung, festzulegen. Zwar läge dieser Raum innerhalb eines derzeit festgelegten Vorranggebiets Regionaler Grünzug, dieser könnte jedoch flächengleich und ohne Durchschneidung durch eine Landesstraße anstelle des bisherigen Vorranggebiets Siedlung, Planung, festgelegt werden. Das bisherige Vorranggebiet Siedlung, Planung, würde nach den Beschlüssen der Regionalversammlung Südhessen erhalten bleiben, obwohl es nach dem Vorschlag der Landesweiten Klimaanalyse künftig als Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen festzulegen wäre. Würde dieses Vorranggebiet

„abgeplant“ wäre die Inanspruchnahme eines möglichen Vorranggebiets für besondere Klimafunktionen letztlich gleich.

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

Die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens ergibt vorliegend, dass die Zulassung der Abweichung zweckmäßig ist und somit zugelassen werden kann. Die Stadt Pfungstadt hat schlüssig und nachvollziehbar dargelegt, dass die (Nah-)Versorgung im Süden Pfungstadts über kurz oder lang nicht mehr gewährleistet sein wird. Insbesondere hat sie dargelegt, dass der vorhandene CAP- Markt aufgrund baulicher Mängel und des fehlenden Willens des Eigentümers, das Gebäude zu ertüchtigen, demnächst nicht mehr zur Verfügung stehen wird. Ferner ist als besonders positiv zu berücksichtigen, dass die Stadt Pfungstadt mit der Kombination von großflächigen Einzelhandel, Büro- nutzungen und Wohnen hier – 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 im August 2022

RPDA - Dez. III 31.1-93 d 52.06/1-2022/5

Petra Langsdorf

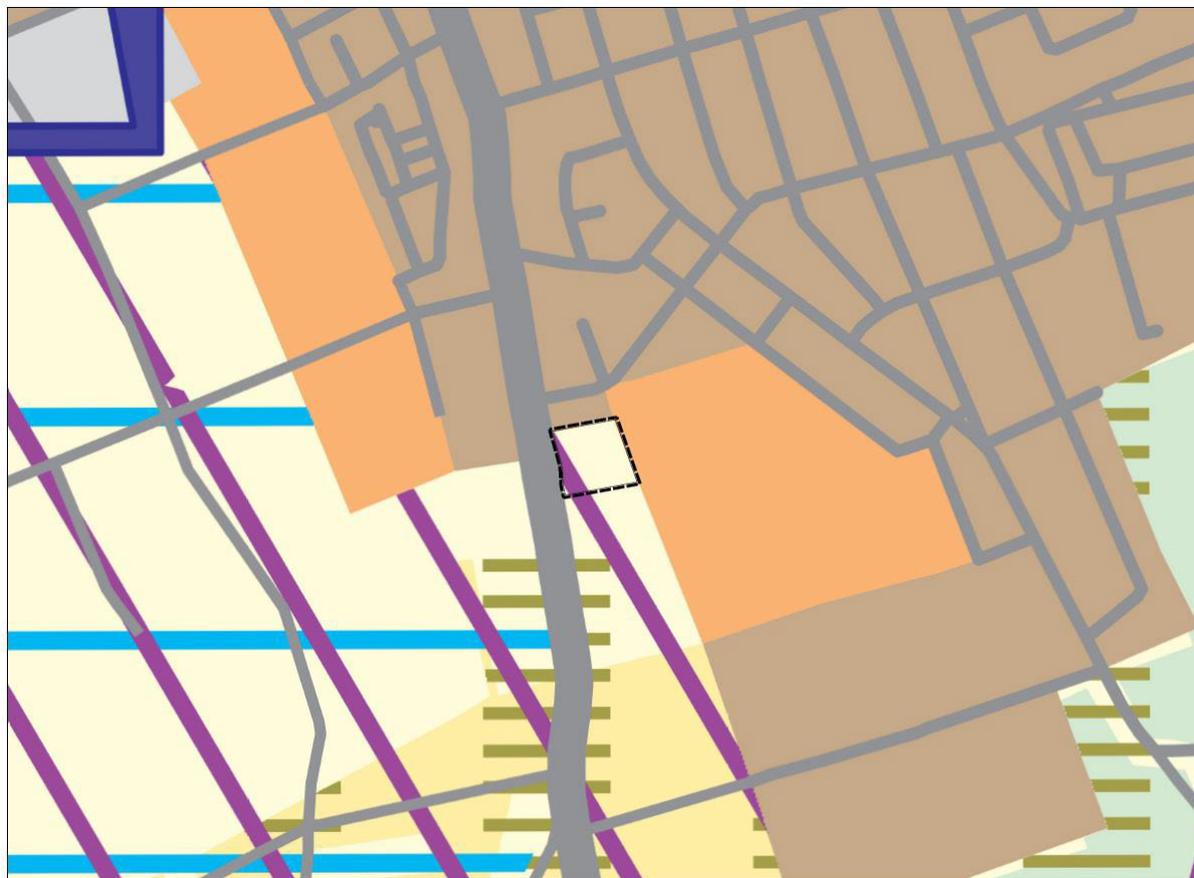
Tel.: 6328

Markus Langsdorf

Tel.: 5693

## F. Anlage: Kartenskizze

Auszug Karte RPS/RegFNP 2010 mit Kennzeichnung der Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird



----- = Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird



**Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen**

**Nr.: X / 48.1  
25. August 2022**

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

13. Oktober 2022 - Ausschuss für Wirtschaft und Verkehr

14. Oktober 2022 - Haupt- und Planungsausschuss

21. Oktober 2022 - Regionalversammlung Südhessen

**Antrag der Stadt Karben auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 im Sinne des § 6 Raumordnungsgesetz (ROG) und § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 236 „Am Warthweg“ zur Verlagerung des bestehenden Rewe-Centers**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin

**Antrag der Stadt Karben auf Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Süd Hessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 im Sinne des § 6 Raumordnungsgesetz (ROG) und § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 236 „Am Warthweg“ zur Verlagerung des bestehenden Rewe-Centers**



**Abbildung 1: Luftbild Stadt Karben mit Darstellung des Bereichs in dem die Verlagerung erfolgen soll (Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG))**



## Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>6</b>
<b>B.</b>	<b>Sachverhalt und Antragsbegründung</b> .....	<b>7</b>
	I. Ziel des Abweichungsantrags .....	7
	II. Geltungsbereich des Zielabweichungsantrags .....	7
	1. Makrostandort des Vorhabengebiets.....	7
	2. Mikrostandort .....	7
	3. Konkrete Planung .....	9
	4. Erforderlichkeit des Vorhabens.....	11
	5. Erschließung des Vorhabens.....	12
	6. Weitere Festsetzungen.....	13
	7. Planungsalternativen .....	14
	III. Planerische Vorgaben.....	15
	IV. Ergebnisse der Auswirkungsanalyse .....	15
<b>C.</b>	<b>Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden</b> .....	<b>19</b>
	I. Regierungspräsidium Darmstadt .....	19
	1. Obere Naturschutzbehörde .....	19
	2. Abteilung IV/F – Umwelt Frankfurt.....	19
	a) Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung) .....	19
	b) Abwasser, Wassergüte.....	20
	c) Immissionsschutz .....	20
	3. Kampfmittelräumdienst .....	20
	II. Regionalverband FrankfurtRheinMain .....	21
	III. Landkreis Wetterau .....	21
	1. Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten.....	21
	2. Archäologische Denkmalpflege .....	22
	3. Naturschutz und Landschaftspflege .....	22
	4. Wasser und Bodenschutz.....	22
	5. Agrarfachaufgaben .....	23
	6. Bauordnung .....	23
	7. Allgemeine Schulträgeraufgaben .....	23
	IV. Hessen Mobil .....	23
	V. Stadt Bad Homburg vor der Höhe.....	25
	VI. Weitere Beteiligte .....	27
<b>D.</b>	<b>Rechtliche Würdigung</b> .....	<b>28</b>
	I. Erforderlichkeit der Abweichung .....	28
	1. Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.....	28
	a) Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 – Zentralitätsgebot.....	28
	b) Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 2 – Kongruenzgebot .....	28
	c) Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 – Integrationsgebot .....	29
	d) Kein Verstoß gegen Ziel Z 3.4.3-2 Abs. 5 – Beeinträchtigungsverbot .....	29

2.	Ziele des Landesentwicklungsplans Hessen 2020.....	30
a)	Ziel 6-1 (Z) - Zentralitätsgebot.....	30
b)	Ziel 6-3 – Integrationsgebot.....	30
II.	Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung .....	31
1.	Vorbemerkung .....	31
2.	Grundzüge der Planung nicht berührt .....	32
a)	Zentralitäts- und Kongruenzgebot .....	32
b)	Integrationsgebot.....	33
3.	Zulassung der Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar	34
4.	Ausübung planerischen Ermessens .....	34
<b>E.</b>	<b>Hinweis</b> .....	<b>39</b>
<b>F.</b>	<b>Anhang: Plankarte</b> .....	<b>40</b>

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Luftbild Stadt Karben mit Darstellung des Bereichs in dem die Verlagerung erfolgen soll (Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG)) .....	1
Abbildung 2:	Das Plangebiet im Luftbild .....	9
Abbildung 3:	Blick ins Plangebiet auf den Rewe-Markt .....	9
Abbildung 4:	Planvorhaben: Verlagerung eines im Außenbereich genehmigten Rewe-Centers	10
Abbildung 5:	Ausschnitt aus RPS/RegFNP 2010 .....	15
Abbildung 6:	Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird .....	40

**Antrag der Stadt Karben (Antragstellerin) vom 8. Juni 2022 auf Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 236 „Am Warthweg“ zur Verlagerung des bestehenden Rewe-Centers**

**Entscheidung**

- I. Die Abweichung von den Zielen Z3.4.3-2 und Z3.4.3-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wird auf der Grundlage des Antrags der Stadt Karben vom 8. Juni 2022 sowie nach Maßgabe der unter Ziffer II aufgeführten Nebenbestimmungen sowie der als Anlage beigefügten Plankarte, die Bestandteil dieser Entscheidung ist, zugelassen.
- II. Die Zulassung der Abweichung wird mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden:
  1. Die Zulassung der Abweichung wird erst und ausschließlich dann wirksam, wenn eine erforderliche Abweichung von Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 bestandskräftig zugelassen bzw. bestätigt wurde, dass ein Verstoß gegen Ziele des Plans nicht vorliegt
  2. Die im Abweichungsantrag angegebene Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche ist auf maximal 6.540m<sup>2</sup> ist im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen.
  3. Die maximale Verkaufsflächengröße für die Sortimente Zoologischer Bedarf/Tiernahrung ist auf höchstens 500m<sup>2</sup> festzusetzen.
  4. In den Gewerbeflächen ist im Bebauungsplan ein Ausschluss von groß- und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben festzusetzen.
  5. Die Abweichungszulassung erlischt, wenn Hessen Mobil gegenüber der Geschäftsstelle der Regionalversammlung erklärt, dass die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanes Nr. 236 „Am Warthweg“ stehenden Verkehrsprobleme nicht gelöst werden können.

## **A. Zusammenfassung**

Die Stadt Karben beantragt die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 und des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit den §§ 4 Abs. 9, 8 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG). Ziel des Antrags ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 236 „Am Warthweg“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung des bestehenden Rewe-Centers innerhalb des Plangebietes in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung zu ermöglichen. Der Standort soll als Sondergebiet im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen werden.

Die Planungsfläche befindet sich in einer im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ausgewiesenen „Gewerblichen Baufläche, Bestand bzw. Planung“ im Unterzentrum Karben außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.

Die gutachterliche Analyse hat ergeben, dass von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Karben oder benachbarter Kommunen ausgehen oder diese gefährdet werden. Lediglich bei der Sortimentsfestsetzung für Zoologischen Bedarf / Tiernahrung empfiehlt das Gutachten eine maximale Verkaufsfläche von 500m<sup>2</sup>, um schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Karben zu vermeiden. Dieser Vorgabe wird mit der Nebenbestimmung unter Punkt II.3 Rechnung getragen.

Insbesondere weil es sich um eine Verlagerung des bestehenden Rewe-Centers und nicht um eine Neuausweisung handelt, die aufgrund einer Umstrukturierung der gewerblichen Gebietsentwicklung für die Stadt Karben erforderlich wird, wird die Zulassung der Abweichung empfohlen. Dabei ist besonders zu berücksichtigen, dass mit der Verlagerung des Marktes an den neuen Standort exakte verbindliche Festsetzungen zu den Verkaufsflächengrößen getroffen werden, die am Bestandsstandort aufgrund der bestehenden Baugenehmigung nicht gegeben sind.

Es ist jedoch zu betonen, dass die Stadt Karben zur Verwirklichung der Planung insbesondere den Nachweis führen müssen, dass die verkehrliche Erschließung des künftigen Plangebietes gesichert ist. Sollte dies nicht gelingen, erlischt die vorliegende Abweichungszulassung.

## **B. Sachverhalt und Antragsbegründung**

### **I. Ziel des Abweichungsantrags**

Die Stadt Karben verfügt nach eigenen Angaben über keine freien Gewerbeflächen mehr, weshalb ein bestehendes Gewerbegebiet umstrukturiert werden soll. In diesem Rahmen beabsichtigt die Stadt Karben die räumliche Verlagerung eines Rewe-Centers im Plangebiet, um Raum für Gewerbebetriebe zu schaffen. Im Bebauungsplan soll ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

### **II. Geltungsbereich des Zielabweichungsantrags**

#### **1. Makrostandort des Vorhabengebiets**

Die Stadt Karben liegt 15 Kilometer nordöstlich von Frankfurt am Main. Strukturell und aufgrund der räumlichen Lage ist Karben der hessischen Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main zuzuordnen. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist Karben als Grundzentrum (Kleinzentrum) festgelegt. Karben ist 43,94 Quadratkilometer groß und liegt im Wetteraukreis. Insgesamt besteht Karben aus 23.787 Einwohnerinnen und Einwohnern. Diese verteilen sich auf die sieben Stadtteile Burg-Gräfenrode (rund 1.470 Einwohnerinnen und Einwohner), Groß-Karben (rund 5.312 Einwohnerinnen und Einwohner), Klein-Karben (rund 5.587 Einwohnerinnen und Einwohner), Kloppenheim (rund 2.575 Einwohnerinnen und Einwohner), Okarben (rund 3.326 Einwohnerinnen und Einwohner), Petterweil (3.311 Einwohnerinnen und Einwohner) und Rendel (2.206 Einwohnerinnen und Einwohner).

#### **2. Mikrostandort**

Das 13 ha umfassende Plangebiet liegt nördlich der Ortslage des Stadtteils Kloppenheim in der Gemarkung Okarben. Es befindet sich zwischen den Landesstraßen L3351 (nördliche Geltungsbereichsgrenze) und L 3205 (südliche Geltungsbereichsgrenze). Westlich des Plangeltungsbereiches verläuft die Bundesstraße B3. An der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Schienentrasse der Main-Weser-Bahnlinie beziehungsweise der S- Bahn S6.

Im Norden, Osten und Westen schließen sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an. Darüber hinaus schließt sich südlich des Plangebietes und im Anschluss an die Landesstraße L 3205 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sauerborn“ die Wohnbebauung der Ortslage Kloppenheim an. Zudem befindet sich nordwestlich an der Anschlussstelle L 3351 und B 3 das Berufsbildungswerk Südhessen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich bereits das SB-Warenhaus mit den zugehörigen Parkflächen, Nebenanlagen und Erschließungsstraßen. Die fußläufige Erreichbarkeit des Verbrauchermarktes soll durch eine Fuß- und Radwegeverbindung entlang der südlichen Teilgeltungsbereichsgrenze gewährleistet werden, welche über eine Unterführung der Landesstraße L 3205 / Bahnhofstraße in die Ortslage von Kloppenheim führt. Die übrigen Bereiche im Plangebiet, die nicht durch das SB-Warenhaus und die zugehörigen Nebenanlagen belegt sind, werden derzeit als landwirtschaftliche Ackerflächen genutzt.

**Tabelle 1: Flächenbilanz des Bebauungsplanes**

Nutzung	Größe
Geltungsbereich des Bebauungsplans	133.411 qm
Darin Gewerbegebiete	75.040 qm
Darin Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel	33.902 qm
Darin Verkehrsflächen und von Bebauung freizuhaltende Flächen	24.469 qm

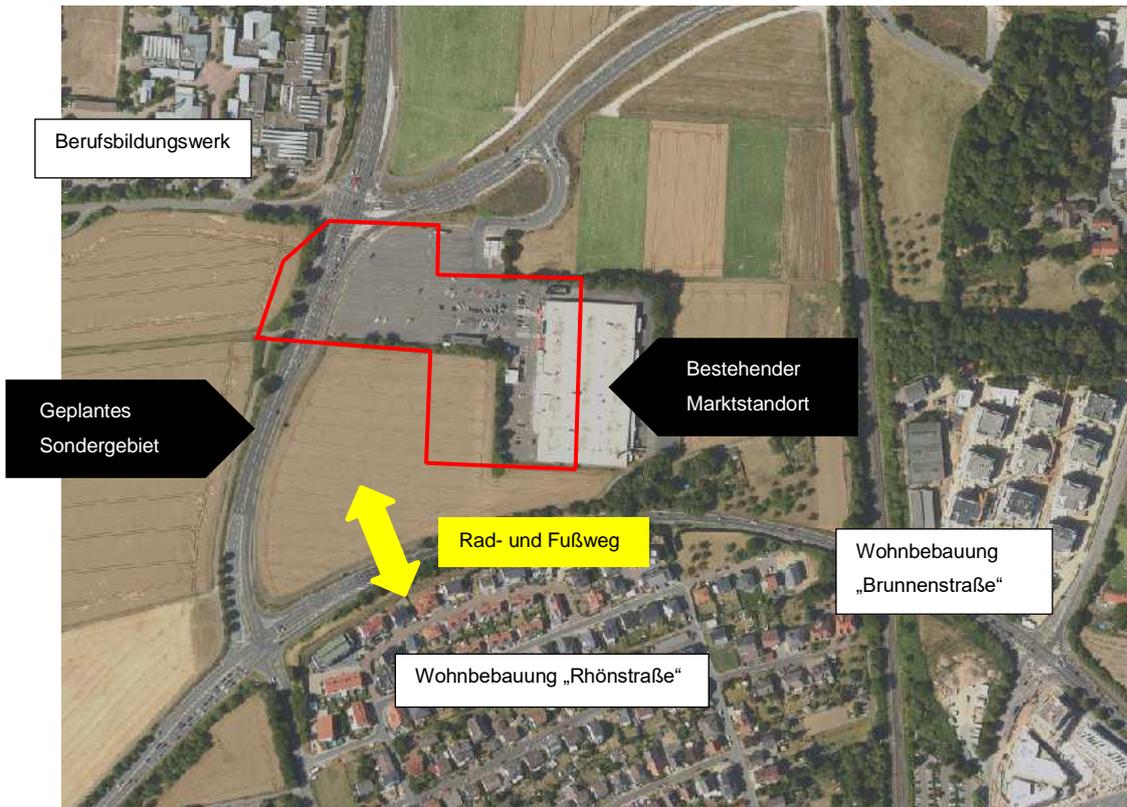


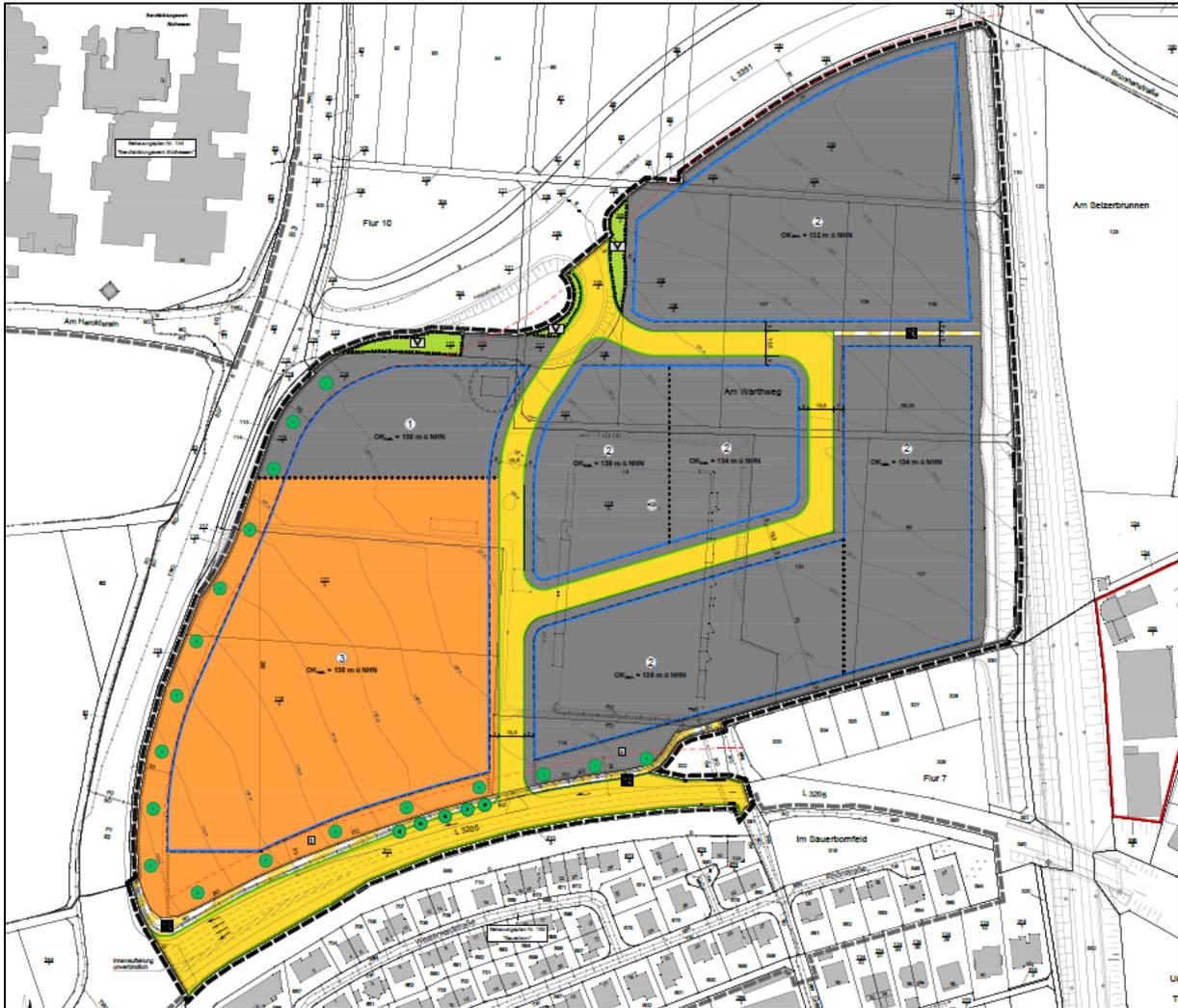
Abbildung 2: Das Plangebiet im Luftbild



Abbildung 3: Blick ins Plangebiet auf den Rewe-Markt

### 3. Konkrete Planung

Die Stadt Karben plant eine geringfügige räumliche Verlagerung des bestehenden Rewe-Centers in den westlichen Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes. Das bereits bestehende Rewe-Center befindet sich derzeit planungsrechtlich im Außenbereich. Die Lage des Marktes gründet auf einem in den 1960er Jahren entwickelten städtebaulichen Konzept. Im Rahmen einer regionalen Siedlungsentwicklungskonzeption für das Rhein-Main-Gebiet wurde für Karben die Funktion eines Siedlungsschwerpunktes vorgesehen.



- GE Gewerbegebiet
- SOEH Sondergebiet, Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel
- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

**Abbildung 4: Planvorhaben: Verlagerung eines im Außenbereich genehmigten Rewe-Centers**

Das bestehende Rewe-Center wurde damals als erster und einziger Teil des für Karben maßgeblichen städtebaulichen Konzeptes realisiert, firmierte zwischenzeitlich unter dem Namen „toom“ und besteht in fast unveränderter Form bis heute fort. Ein Bebauungsplan für das Plangebiet wurde nie aufgestellt und existiert folglich nicht. Für das Objekt liegt allerdings eine Baugenehmigung (Az. 02765-03-B-0012) vom 23. März 2004 mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 6.540 qm vor.

Aufgrund seiner Größe und Sortimentsstruktur ist der Anbieter laut Antragstellerin als SB-Warenhaus einzuordnen. Es sei vorgesehen, ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO) zur Unterbringung des SB-Warenhauses im Bebauungsplan festzusetzen. Die Aufstellung des Bebauungsplans solle im zweistufigen Regelverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 sowie § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB erfolgen.

Im Bebauungsplan soll die Gesamtverkaufsfläche entsprechend der bislang zulässigen Obergrenze mit 6.540 m<sup>2</sup> festgesetzt werden, wobei in einem maximal zulässigen Flächenpool jeweils Verkaufsflächenobergrenzen für die Teilsortimente festgesetzt würden, die in ihrer Summe die Gesamtverkaufsfläche von 6.540 m<sup>2</sup> zunächst überschreiten würden. Es sei jedoch nicht möglich, in allen Sortimenten die jeweils maximal zulässige Verkaufsfläche auszuschöpfen. Somit solle dem Betreiber eine gewisse Flexibilität in der Belegung der Flächen gewährt werden. Eine Übersicht über die bestehenden und geplanten Verkaufsflächen liefert die folgende Tabelle.

**Tabelle 2: Flächenbilanz des Bebauungsplanes**

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

\* Zuordnung der Zentrenrelevanz nach Regionalplan Südhessen 2010 / RegFNP

\*\* Z. B. Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Autozubehör, Kleinmöbel

\*\*\* Höchstwert, stimmt nicht mit der rechnerischen Summe überein

#### 4. Erforderlichkeit des Vorhabens

Mit der Ansiedlung eines Autohändlers, einer Freizeitsportanlage sowie den jüngsten Umsiedlungsabsichten eines bereits ansässigen Automobilzulieferers im Gewerbegebiet „Spitzacker“ nördlich des Plangebietes, wurden laut Aussagen der Stadt Karben die letzten freien Gewerbeflächen vollständig entwickelt. Aktuell verfüge die Stadt über keine freien Gewerbeflächen mehr.

Jedoch gebe es Anfragen vor allem ortsansässiger Firmen mit Expansionswünschen sowie von ansiedlungswilligen Unternehmen, die sich gerne im Stadtgebiet niederlassen möchten. Mit dieser Neuerrichtung und geringfügigen räumlichen Verlagerung des Rewe-Centers in den westlichen Teilgeltungsbereich solle unter anderem Raum eine grundsätzliche Neustrukturierung des gesamten Gebiets geschaffen, eine Nachfolgenutzung des bisherigen Rewe-Standortes und eine effiziente Gebietsentwicklung ermöglicht werden.

## **5. Erschließung des Vorhabens**

Die vorliegende städtebauliche Konzeption des gesamten Bebauungsplanes sieht die verkehrliche Erschließung des Plangebietes an die Landesstraße L 3155 im Norden des Plangebietes im Bereich des bereits bestehenden Knotenpunktes vor. Die exakte Ausgestaltung und die Überprüfung der Leistungsfähigkeit werde im Zuge einer verkehrstechnischen Untersuchung vorgenommen, deren Ergebnisse in den Entwurf des Bebauungsplanes integriert werden. Bei der Konzeption des Anschlusses würde die bestehende Tankstelle berücksichtigt werden, die auch nach dem Umbau des Anschlusspunktes über die bestehende Zufahrt zum Rewe-Center anfahrbar und funktionsfähig bliebe. Ein weiterer Anschluss solle im Süden des Plangebietes in Erwägung gezogen werden. Hier werde ebenfalls im Zuge der Verkehrsuntersuchung die Realisierbarkeit eines Rechtsabbiegestreifens aus Richtung Groß-Karben kommend und eine Ausfahrt in Richtung Bad Homburg geprüft. Der in Rede stehende südliche Anschluss werde entsprechend in der Plankarte des Bebauungsplans integriert. Die Umsetzbarkeit dieses Anschlusses werde im weiteren Verfahren unter anderem mit Hessen Mobil und im Rahmen der Verkehrsuntersuchung geprüft.

Im Übergang zur südlichen Geltungsbereichsgrenze und entlang des Verbrauchermarktgebäudes befinde sich eine Fuß- und Radwegeverbindung die mittels der Unterführung unter der Landesstraße L 3205 / Bahnhofsstraße das Plangebiet an die Ortslage Kloppenheim sowie an die übrigen Stadtteile anbinde. Im Osten des Plangebietes werde ebenfalls ein Rad- und Fußweg als Verbindung zu dem angrenzenden und im Zuge der Planfeststellung der S-Bahn-Trasse zu verlegenden landwirtschaftlichen Weg vorgesehen. Hier bestehe die Möglichkeit, eine weitere Anbindung für den Radverkehr (z.B. aus dem Stadtteil Petterweil kommend) herzustellen. Der Bereich des von der Planfeststellung der S-Bahn-Trasse überplanten Areals im Osten werde als „von der Bebauung frei zu haltende Flächen“ im Bebauungsplan festgesetzt.

In diesen Bereichen treffe der Bebauungsplan damit keine Festsetzungen, sondern verweise auf die Bestimmungen des laufenden Planfeststellungsverfahrens. An der Bundesstraße B3 / Friedberger Straße befinde sich die Bushaltestation Berufsbildungswerk Südhessen. Von hier aus sei das Plangebiet über das Ampelsystem an der Schnittstelle der Nordumgehung und der Bundesstraße fußläufig erreichbar. Eine Machbarkeitsstudie zur Errichtung einer Fußgängerbrücke befinde sich in Bearbeitung.

Die Bushaltestation werde hauptsächlich von der Buslinie 73 der Stadt Karben angefahren. Diese verkehre ganztägig zwischen Bahnhof Groß-Karben, Berufsbildungswerk Südhessen und Petterweil sowie teilweise Rosbach, im 60-Minuten-Takt, alternierend mit der Linie Expressbuslinie x27. Diese wiederum verkehre stündlich zwischen Königstein, Oberursel, Bad Homburg, Karben und Nidderau.

## **6. Weitere Festsetzungen**

Aufgrund der Exposition des Plangebietes insbesondere am Schnittpunkt der Landesstraße L3205 mit der Bundesstraße B3 werde im Süden des Plangebietes eine Eingrünung vorgesehen, um die künftigen baulichen Anlagen in Verbindung mit den Höhenfestsetzungen in diesem Bereich möglichst harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild integrieren zu können. Ferner werde entlang der Bundesstraße B3 die Pflanzung von Einzelbäumen festgesetzt, um hier einen alleearartigen Charakter und eine grünordnerische Einfassung des neuen Rewe-Marktes und seinen Stellplatzanlagen zu ermöglichen.

Dabei würden die vorhandenen und aus dem Planfeststellungsverfahren der Ortsumfahrung resultierenden Ausgleichsflächen im Nordwesten des Plangebietes – soweit möglich – integriert und berücksichtigt werden.

Weitere Eingrünungen würden im Übergang zu den Freizeitgärten, zur Landesstraße L3205 und zur Ortslage von Kloppenheim vorgesehen werden. Die innere Durchgrünung des Plangebietes erfolge unter anderem durch die Festsetzung zur Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen und Bestimmungen zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen und von Flachdächern.

Weitere Festsetzungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und zum Artenschutz, zur Verwendung und Rückhaltung von Niederschlagswasser und der Entwässerung allgemein, im Hinblick auf die immissionsschutzrechtlichen Belange, etc. würden nach Vorlage der entsprechenden Fachgutachten in die Planunterlagen integriert werden.

## **7. Planungsalternativen**

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von neuen gewerblichen Bauflächen gemäß den Entwicklungsvorstellungen der Stadt Karben geschaffen werden. Mit der Ansiedlung eines Autohändlers, einer Freizeitsportanlage sowie den jüngsten Umsiedlungsabsichten eines bereits ansässigen Automobilzulieferers im Gewerbegebiet „Spitzacker“ nördlich des Plangebietes, seien die letzten freien Gewerbeflächen der Stadt Karben vollständig entwickelt worden.

Aktuell verfüge die Stadt somit über keine freien Gewerbeflächen mehr, wodurch die vorliegende Bauleitplanung zur Schaffung von weiteren Flächenangeboten sowie zur Bevorratung von Flächen begründet sei. Dabei entspreche die Planung dem Bedarf und Expansionsdruck bereits in Karben ansässiger Gewerbebetriebe, trage zur Schaffung künftiger Potenzialflächen zur Ansiedlung neuer Unternehmen bei und entspreche darüber hinaus auch den planerischen Vorgaben der Regional- und Flächennutzungsplanung. Das Plangebiet sei im Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 bereits als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ und „Gewerbliche Baufläche, geplant“ dargestellt. Die grundsätzliche Standortdiskussion und -vorbereitung sei somit bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durchgeführt worden.

Im Hinblick auf den im Rahmen dieses Antrages relevanten Rewe-Markt und das für ihn festzusetzende Sondergebiet erübrige sich nach Einschätzung der Antragstellerin eine weitergehende Standortdiskussion. Einerseits seien in der Stadt Karben keine Alternativflächen mit den entsprechenden Standortanforderungen für den großflächigen Einzelhandel in dieser Dimension vorhanden, andererseits stehe eine grundsätzliche Verlagerung von Rewe von Seiten des Betreibers sowie auch der Stadt Karben nicht zur Diskussion. Der seit Jahrzehnten bestehende und etablierte Standort solle demnach also erhalten, allerdings im Zuge der Umstrukturierung und Neuausweisung von Gewerbeflächen innerhalb des Plangebietes flächengleich neu angeordnet werden.

### III. Planerische Vorgaben

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans ist das Plangebiet im Bereich des bereits ansässigen Verbrauchermarktes als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ und in den übrigen bisher landwirtschaftlich genutzten Bereichen als „Gewerbliche Baufläche, geplant“ dargestellt.

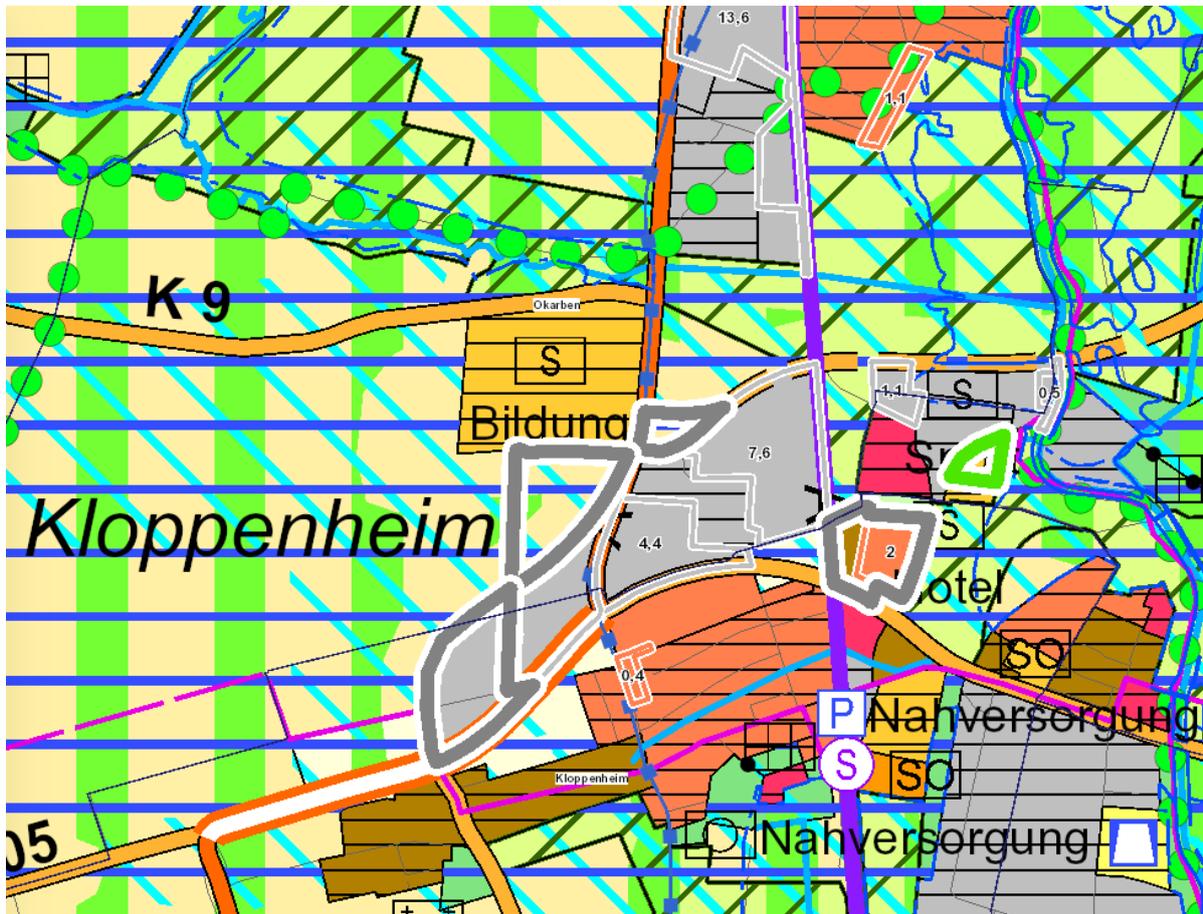


Abbildung 5: Ausschnitt aus RPS/RegFNP 2010

Die von der Stadt Karben beabsichtigte Planung weicht auch von der Zielaussage des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben ab, wonach „Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 BauNVO nur in den im Regionalplan ausgewiesenen „Siedlungsbereichen“ zulässig sind.

### IV. Ergebnisse der Auswirkungsanalyse

Die Auswirkungsanalyse der GMA kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Verlagerung/Umstrukturierung des REWE-Centers weder in Karben noch in umliegenden zentralen Orten Bestandsgefährdungen nach sich ziehen wird.

Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen oder des zentralen Versorgungsbereichs seien nicht zu erwarten. Lediglich im Bereich Zoologischer Bedarf/Tiernahrung würden bei einer Fachabteilung mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Betriebsgefährdungen im faktischen zentralen Versorgungsbereich Karben ausgelöst. Daher werde eine diesbezügliche Reduzierung des Teilsortiments im SB-Warenhaus auf max. 500 m<sup>2</sup> VK empfohlen. Außerhalb von Karben seien keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten. Auch die Nahversorgung der Bevölkerung im überörtlichen Einzugsbereich werde nicht beeinträchtigt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass laut Auswirkungsanalyse das Verlagerungs- und Umstrukturierungsvorhaben des bereits ansässigen SB-Warenhauses keine bestandsgefährdenden Auswirkungen in Karben nach sich ziehen werde, da dieser Anbieter bereits seit langer Zeit die städtische und regionale Angebotsstruktur präge und mit dem Vorhaben primär seine Wettbewerbsfähigkeit erhalten wolle. Im Worst-Case seien bei Ausnutzung von max. ca. 4.500 qm Verkaufsfläche im Lebensmittel-Kernsortiment Umverteilungen von max. 10 - 11 % in Karben absehbar. Hieraus ließen sich angesichts der Leistungsfähigkeit der betroffenen Anbieter und der steigenden Nachfragepotenziale in Karben in den kommenden Jahren keine schädlichen Auswirkungen ableiten. Außerhalb Karbens seien die Umsatzrückgänge nur noch marginal (max. 3 %). Auch bei einer spürbaren Erweiterung der Verkaufsfläche für Drogeriewaren im SB-Warenhaus seien keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Karben oder Umland bzw. die Nahversorgungsstrukturen festzuhalten. In Karben seien mit Rossmann und dm bereits zwei leistungsfähige Drogeriefachmärkte ansässig; des Weiteren führten alle Lebensmittelmärkte das Drogeriewarensortiment als das wesentliche Randsortiment, ergänzend zum Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel.

Lediglich durch die deutliche Erweiterung einer Fachabteilung für Zoologischen Bedarf/Tiernahrung wären spürbare Auswirkungen im faktischen zentralen Versorgungsbereich Karben festzuhalten, da hier mit Fressnapf der einzige Fachanbieter (Fachmarkt) ansässig sei, der als Hauptwettbewerber zum Vorhaben gesehen werden könne. Mit fast 20 % Umsatzverlust lägen hier Betriebsgefährdungen vor, auch wenn das unmittelbare Nahumfeld der Fressnapf-Filiale durch die Ansiedlung eines Bio-Supermarktes aktuell gestärkt werde und auch ein Zoofachmarkt von steigenden Einwohnerzahlen in Karben und Umland profitieren könne.

In den übrigen Sortimenten des SB-Warenhauses seien nur vergleichsweise geringe Verkaufsflächenzuwächse bzw. zum Teil auch Verkaufsflächenrückgänge gegenüber dem aktuellen Konzept festzuhalten. Maximale Umverteilungswirkungen im faktischen zentralen Versorgungsbereich von Karben seien bei Zeitschriften/Schreibwaren in einer Größenordnung von ca. 8 % bis 9 % festzuhalten. Angesichts der positiven Einwohnerentwicklung in Karben und der Vielzahl an Anbietern, die hier ansässig sind, seien keine betriebsgefährdenden Auswirkungen zu sehen.

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

Außerhalb von Karben würden sich absehbare Umsatzrückgänge auf eine Vielzahl von Standorten und Anbietern (auch verschiedener Branchen) verteilen. Die umliegenden Mittelzentren Bad Homburg vor der Höhe., Bad Vilbel, Friedberg und Friedrichsdorf sowie das Kleinzentrum Rosbach vor der Höhe und das Unterzentrum Nidderau verfügten selbst über leistungsstarke Lebensmittelmärkte (REWE-Center oder andere große Supermärkte), mehrheitlich auch über Drogerie und Zoofachmärkte, sodass wesentliche Auswirkungen in diesen Städten nicht zu erwarten seien. In den Kleinzentren Niddatal und Wöllstadt seien zwar leistungsfähige Lebensmittelmärkte vorhanden, jedoch keine Drogerie- oder Zoofachmärkte, sodass sich diesbezüglich keine bestandsgefährdenden Auswirkungen ergeben würden. Im Höchstfall (Zoologischer Bedarf/Tiernahrung) würden in einzelnen Teilsortimenten Umverteilungsquoten von ca. 5 bis 7 % erreicht, im Allgemeinen aber deutlich niedrigere Umverteilungsquoten.

In keiner Nachbarkommune, erst recht nicht in weiter entfernten Mittelzentren, werde es in Folge der Vorhabenrealisierung zu Bestandsgefährdungen oder Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen kommen. Negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche der umliegenden zentralen Orte seien wegen der absolut sehr geringen Umsatzrückgänge und der teils erheblichen Entfernungen zum Vorhabenstandort nicht absehbar.

Somit seien keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten. Auch die Nahversorgung der Bevölkerung im überörtlichen Einzugsbereich würden nicht negativ beeinflusst.

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

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

### **I. Regierungspräsidium Darmstadt**

#### **1. Obere Naturschutzbehörde**

Das geplante Gewerbegebiet sei im geltenden Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 bereits in Teilen als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ und als „Gewerbliche Baufläche, geplant“ dargestellt, weshalb aus Sicht des Naturschutzes keine grundsätzlichen Bedenken bestünden.

Hinsichtlich der im Plangebiet liegenden Kompensationsflächen für die Nordumgehung Karben sei auch Hessen Mobil einzubinden und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Auf die Vorlage eines Eingriffs- und Ausgleichsplanes sowie eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages im Bebauungsplanverfahrens werde hingewiesen.

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

##### **a) Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)**

Die Flächennutzungsplanung müsse wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssten von Seiten der planaufstellenden Kommune eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers.

In den Unterlagen seien dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten und seien daher nachzubessern. Die für das weitere Bauleitplanverfahren relevanten Hinweise werden an den Regionalverband FrankfurtRheinMain sowie an die Stadt Karben weitergegeben.

**b) Abwasser, Wassergüte**

Gegen die geplante Zielabweichung zum Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan bestünden seitens des Dezernats IV/F 41.3 keine generellen Bedenken.

Hinsichtlich der abwassertechnischen Erschließung des Plangebietes „Am Warthweg“ sei im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept zu erarbeiten und mit dem Regierungspräsidium Darmstadt -Abteilung Umwelt Frankfurt-, Dezernat 41.3 – Abwasser, Gewässergüte – abzustimmen. Maßnahmen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, die überwiegend an der Oberfläche angeordnet werden, würden sich mit der Etablierung „prinzipiell“ positiv auf das Siedlungsumfeld auswirken.

**c) Immissionsschutz**

Unter Nr. 10 „Immissionsschutz“ des Zielabweichungsantrages werde aufgeführt, dass im Rahmen der weiteren Planung eine Schalltechnische Untersuchung angefertigt werden solle, die sowohl die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen als auch die vom Plangebiet ausgehenden Immissionen untersucht. Unter dieser Voraussetzung bestünden von Seiten des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Zielabweichung.

**3. Kampfmittelräumdienst**

Über die im Lageplan bezeichnete Fläche lägen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder habe keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen sei. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorlägen, sei eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, werde darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## **II. Regionalverband FrankfurtRheinMain**

Seitens des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain bestehen gegen die Umsiedlung des Rewe-Centers keine Bedenken. Da die Gesamtverkaufsfläche gleichbleibe, seien keine Auswirkungen auf das Zentrum Karbens oder auf die Nachbarkommunen zu erwarten, gleichwohl der Markt durch den Neubau und die Platzierung an einer einsehbareren Stelle eine Qualitätssteigerung erfahren werde. Die variablen Verkaufsflächensummen der einzelnen Sortimente sollten dem Betreiber größtmögliche Flexibilität ermöglichen, seien aber immer recht schwer nachzuvollziehen. Gerade bei der Ausschöpfung der maximalen Verkaufsfläche im Tierfuttersortiment würden negative Auswirkungen auf den Fressnapf-Markt im Zentrum Karbens erwartet. Hier solle, wie im Antrag beschrieben, unbedingt darauf geachtet werden, dass die maximale Verkaufsfläche von 500m<sup>2</sup> eingehalten oder ggfs. noch reduziert werde.

Ansonsten seien laut der vorliegenden Auswirkungsanalyse der GMA jedoch weder im Zentrum Karbens noch in den Nachbarkommunen mit weiteren negativen Auswirkungen zu rechnen.

## **III. Landkreis Wetterau**

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

Gegen die eingereichten Planungsunterlagen bestünden aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht für dessen Zuständigkeitsbereich grundsätzlich keine Bedenken. Allerdings würden die Verkehrsknoten, wie z.B. Bundesstraße B3 und Landesstraße L3205, im Antrag als ausreichend für das Verkehrsaufkommen bezeichnet, was so nicht zutrefte. Insbesondere der Verkehrsknoten B 3 / L 3205 sei bereits jetzt an seiner Auslastungsgrenze. Das durch das Versetzen des REWE Marktes entstehende freie Areal werde durch eine Neubebauung mehr Verkehr erzeugen und somit zu einer Verschärfung der jetzigen Verkehrssituation beitragen.

Es solle ein neues Verkehrskonzept für den Knotenpunkt B3 / L3205 erarbeitet werden, um die Verkehre der Neubebauungen aufnehmen zu können.

## **2. Archäologische Denkmalpflege**

Gegen die vorgesehenen Änderungen würden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Die Sicherung der umfangreichen Bodendenkmäler (§ 21 HDSchG) würden im Bebauungsplan geregelt. Es wird darauf hingewiesen, dass aktuell Archäologische Untersuchungen laufen.

## **3. Naturschutz und Landschaftspflege**

Der betroffene Bereich sei bereits als „gewerbliche Baufläche Bestand“, bzw. „gewerbliche Baufläche, geplant“ ausgewiesen. Daher bestünden gegen die geplante Zielabweichung mit der Ausweisung als „sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ aus naturschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Eingriffsregelung und der gesetzliche Artenschutz auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) zu berücksichtigen sei.

## **4. Wasser und Bodenschutz**

Aus wasserrechtlicher Sicht bestünden keine Bedenken.

Für die weitere Planung wurde der Hinweis gegeben, dass das Grundstück des Rewemarktes, Am Warthweg als Altstandort, bzw. Verdachtsfläche im Hessischen Altlasten-Informationssystem mit der Altis-Nummer 440.012.000-000.003 eingetragen sei. Eine konkrete Planung sei daher mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 und mit der Fachstelle Wasser- und Bodenschutz des Wetteraukreises abzustimmen.

Auf dem Grundstück würden seit längerer Zeit eine Tankstelle und eine Kfz-Waschanlage betrieben. Im Rahmen von Umnutzungen, Abbrucharbeiten oder Eingriffen in den Untergrund sei ein fachkundiges Ingenieurbüro bzw. ein/e fachkundige/r Sachverständige/r hinzuzuziehen und es seien orientierende umwelttechnische Untersuchungen durchzuführen.

## **5. Agrarfachaufgaben**

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestünden keine grundsätzlichen Bedenken zu der Zielabweichung, da der gesamte Bereich bereits im RegFNP als „Gewerbliche Baufläche, geplant“ bzw. als „Gewerbliche Baufläche Bestand“ ausgewiesen sei. Da insgesamt rd. 9 ha hervorragend geeignete Ackerflächen (AZ 80-90) für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung verloren gingen, sollten für einen ggf. geplanten Ausgleich keine weiteren Ackerflächen in Anspruch genommen werden.

## **6. Bauordnung**

Aufgrund des geplanten Neubaus sei baurechtlich kein Bestandsschutz mehr gegeben. Dies gelte auch für die Verteilung der Nutzflächen. Aus Sicht des Fachbereichs Bauordnung solle als Randsortiment die Grenzen des Regionalplans/RegFNPs von gesamt max. 800 qm eingehalten werden.

## **7. Allgemeine Schulträgeraufgaben**

Gegen die 6. Änderung des Reg. FNP 2010 Gebiet „Brunnenquartier“ in Karben, Koppenheim würden aus Sicht des Schulträgers Bedenken geltend gemacht. An der zuständigen Grundschule Kloppenheim bestünden schon jetzt räumliche Engpässe. Durch die weitere Wohnbebauung im Zuständigkeitsbereich der Grundschule Kloppenheim würde diese Situation zunehmend verschärft.

## **IV. Hessen Mobil**

Für die beantragte Fläche könne seitens Hessen Mobil zum derzeitigen Zeitpunkt die gesicherte verkehrliche Erschließung über das klassifizierte Straßennetz nicht bestätigt werden. Daher erfolge keine Zustimmung zum Abweichungsantrag.

Das im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr.236 „Am Warthweg“ von der Stadt Karben beauftragte Verkehrsgutachten könne noch keine umsetzbaren Ergebnisse definieren. Hessen Mobil befinde sich im engen Kontakt mit der Stadt und dem mit der Verkehrsuntersuchung beauftragten Ingenieurbüro.

Das das Plangebiet umgebende klassifizierte Straßennetz sei sehr hoch be-, in Spitzenzeiten überlastet, was regelmäßig zu massiven Rückstauproblemen führe.

Bei der Planung der Nordumgehung Karben (B3/L3351) habe das Berufsbildungswerk gravierende Bedenken bezüglich der Fußgängerverkehre über den Knotenpunkt im Rahmen des seinerzeitigen Planfeststellungsverfahrens geäußert, die dann in einem Mediationsverfahren in Form der Schaffung und Verpflichtung für den Straßenbaulastträger zur gesicherten Fußgänger-Quermöglichkeit über den lichtsignalgeregelten Knotenpunkt gelöst worden sei. Dies habe sich in puncto Leistungsfähigkeit nachteilig ausgewirkt. Weitere zusätzliche Verkehrsbelastungen seien daher aus momentaner Sicht nicht realistisch über das Bestandsnetz abwickelbar.

Zu dem in den Unterlagen beschriebenen verkehrsbeschränkten Neuanschluss an die südliche Landestraße L3205 als Rechtsein- und Rechtausfahrt sei bereits nachgewiesen, dass dies nicht den erwünschten positiven Effekt auf die überlasteten Hauptknotenpunkte bewirke. Somit sei dieser Anschluss nicht genehmigungsfähig.

Das planende Ingenieurbüro werde eine Verkehrssimulation mit einem entsprechenden Maßnahmenvorschlagspaket erarbeiten und Hessen Mobil und der Stadt Karben nach dessen Erstellung vorstellen. Welche und ob Maßnahmen konkret möglich und umsetzbar sind, sei derzeit noch vollkommen offen.

Dazu zähle auch die Fußgängerbrücke, die in den Antragsunterlagen erwähnt sei. Zudem bedürften die angesprochenen Radwegeverbindungen der Klärung. Hier sei die Radwegeplanung Bad Homburg/Ober-Erlenbach - Karben/Kloppenheim, für den das Baurechtsverfahren beantragt sei, zu beachten.

Darüber hinaus seien die Verkehrsinfrastrukturvorhaben im vordringlichen Bedarf des Bundesverkehrswegeplans (2030) zu berücksichtigen. Dies betreffe die Planungsvorhaben zum vierstreifigen Ausbau der Bundesstraße B3 zwischen Karben/Kloppenheim und Bad Vilbel/Massenheim, die Ortsumgehung Karben/Kloppenheim sowie die Ortsumgehung Karben/Okarben. Auswirkungen auf den Flächenzuschnitt des Plangeltungsbereichs müssten vor Zulassung abschließend geklärt sein sowie auch deren Auswirkungen auf die Verkehrsprognose/verkehrliche Erschließung der geplanten Gewerbegebietsentwicklung/-erweiterung.

## V. Stadt Bad Homburg vor der Höhe

Die Stadt Karben beabsichtige eine Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Warthweg“ neu zu strukturieren. Es solle hier ein neuer Rewe-Markt mit einer Verkaufsfläche von 6.540 m<sup>2</sup> von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auf einer angrenzenden Fläche planerisch gesichert werden.

Die beabsichtigte Planung der Stadt Karben verstoße gegen mehrere Ziele des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sowie gegen die Ziele des LEP Hessen 2000. Die Stadt Bad Homburg habe gegen diese Planung Bedenken und plädiere dafür, die Planung so anzupassen, dass die geplante Verkaufsflächen-größe reduziert werde.

Die Stadt Bad Homburg vor der Höhe ist der Meinung, dass es sich bei der Umstrukturierung der Flächen im Plangebiet nicht um eine Sicherung des Bestandes, sondern um eine Neuplanung handele, da der bestehende Rewe-Markt durch die gültige Baugenehmigung bereits gesichert sei. Deshalb sollten hier von der Oberen Landesplanungsbehörde die gleichen Maßstäbe angelegt werden, die bei einer Neuplanung eines Standortes für großflächigen Einzelhandel angewendet würden.

Das geplante Vorhaben verstoße gegen das Zentralitätsgebot. Die Stadt Karben sei als Grundzentrum bzw. als Unterzentrum ausgewiesen. Für Grundzentren gelte grundsätzlich, dass eine Ausnahme vom Zentralitätsgebot zum Zwecke der Sicherung der Grundversorgung erteilt werden könne. Die Stadt Karben verfüge laut GMA-Gutachten über eine gute und ausreichende Nahversorgungsstruktur (Einzelhandelsagglomeration am Standort „Selzerbrunnencenter“ mit ca. 5.000 qm VK im Bereich Nahversorgung und zentrenrelevante Sortimente). Deshalb sei hier fraglich, ob der nicht integrierte Standort „Am Warthweg“ im Außenbereich ohne Anschluss an Wohnbebauung zur Sicherung der Grundversorgung erhalten werden müsse. Hier könne durchaus die Tatsache, dass es sich um einen bestehenden Standort handelt, die Zielabweichung begründen. Was aber aus Sicht der Stadt Bad Homburg unbedingt einzuhalten sei, sei die in dem Zentralitätsgebot festgelegte maximale Verkaufsflächen-größe von 2.000 m<sup>2</sup> für einen großflächigen Lebensmittelmarkt. Geplant seien stattdessen eine Verkaufsfläche von 5.500 m<sup>2</sup>, was den regionalplanerisch problematischen Bestand um 1.125 m<sup>2</sup> VK übersteige. Die Vorgaben des Zentralitätsgebotes würden durch die Neuplanung mehrfach überschritten, faktisch komme in der Neuplanung ein vollständiger Vollsortimenter neu dazu.

Eine Überschreitung der Zielvorgaben könne hier nicht mit der Notwendigkeit einer wohnortnahen Sicherung der Grundversorgung begründet werden.

Neben dem in der Zielvorgabe Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 genannten Zentralitätsgebot verstoße das Vorhaben auch gegen das Integrationsgebot und das Kongruenzgebot. Auch gegen die Zielvorgabe Z3.4.3-3 – kein Einzelhandel im „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ würde verstoßen. Hierbei sei anzumerken, dass die Darstellung der Vorranggebiete „Siedlung“ und „Industrie/Gewerbe“ zu den Grundzügen der Planung gehöre. Hiernach wäre keine Zielabweichung möglich.

Auch wenn das Beeinträchtigungsverbot nicht verletzt werde – vor allem aufgrund der Vorschädigung der Einzelhandelsstrukturen in zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) – würden die mehrfachen Verstöße gegen die Zielvorgaben darauf hindeuten, dass das Vorhaben nach den heutigen Maßstäben einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bereits im Bestand als Missstand zu werten sei. Hier werde keine Notwendigkeit gesehen, diesen regionalplanerisch unverträglichen Bestand zu verfestigen.

In den Antragsunterlagen werde ausgeführt, dass es bei der Neuplanung keinen Verkaufsflächenzuwachs gebe. Neben der Verschiebung der Verkaufsfläche innerhalb der Nahversorgungssortimente (Flächenzuwachs für Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, zoologischer Bedarf), komme es durch den Abriss und den Neubau zu einer deutlichen Attraktivitätssteigerung. Die Neustrukturierung der Verkaufsflächen, verbunden mit der Realisierung neuer Verkaufskonzepte, könne im Vergleich zum Bestand erheblich mehr Kaufkraft binden. Hierzu mache das vorliegende GMA-Gutachten keine relevanten Aussagen.

Für den Bad Homburger Stadtteil Ober-Erlenbach übernehme die Nahversorgung ein Nahkauf mit einer Verkaufsfläche von ca. 500 m<sup>2</sup>. Es handele sich dabei um einen strukturprägenden Nahversorger in integrierter Lage. Aufgrund der beengten Verhältnisse auf dem Grundstück könne der Betrieb nicht erweitert werden. Das GMA-Gutachten verneine negative Auswirkungen in den umliegenden Kommunen (u.a. auch für Ober-Erlenbach) und prognostiziere hier eine Umverteilungsquote von unter 3 Prozent. Hier sei eine Plausibilitätsprüfung notwendig, um die einzelnen gutachterlichen Annahmen, vor allem die Flächenproduktivität, zu verifizieren. Denn in Ober-Eschbach, wo bereits Handlungsbedarf bestehe, könnten auch 1 – 2 Prozentpunkte in der Umsatzverteilung eine Gefährdung der vorhandenen Nahversorgung verursachen.

Ohne die Gutachterangaben im Detail prüfen zu können, bestünden insoweit Bedenken. Bei einer Ansiedlung eines neuen attraktiven SB-Warenhauses in der Nähe von dem Ortsteil (ca. 10 Min. Auto-Fahrtzeit) liege nahe, dass mobile Kunden das umfassende Angebot in Karben bevorzugen würden.

Aus den Antragsunterlagen sei nicht ersichtlich, wie mit dem alten Gebäude, für welches auch die bisherige Baugenehmigung weiterhin vorliege, umgegangen wird. Lediglich in der Auswirkungsanalyse werde aufgeführt, dass der Alt-Standort durch Gewerbebetriebe belegt werden solle. Hier sei eine Aussage der Stadt Karben zur bauleitplanerischen Sicherung des Standortes im Zielabweichungsantrag wünschenswert.

## **VI. Weitere Beteiligte**

Die am Verfahren beteiligte Nachbarkommune Niddatal, die Dezernate IV/44 – Bergaufsicht, III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung – sowie IV/F 41.2 – Oberflächengewässer, IV/F 41.5 – Bodenschutz West, IV/F 42.2 – Abfallwirtschaft West – sowie der Handelsverband Hessen e. V. haben keine Bedenken geäußert bzw. keine Stellungnahme abgegeben.

## **D. Rechtliche Würdigung**

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

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

Mit der beabsichtigten Verlagerung des bestehenden Rewe-Centers innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 236 „Am Warthweg“ wird von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 abgewichen.

##### **a) Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 – Zentralitätsgebot**

Die vorliegende beantragte Planung steht nicht im Einklang mit dem Zentralitätsgebot. Als Unterzentrum wäre eine Neuausweisung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Stadt Karben grundsätzlich nicht zulässig. In Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 heißt es:

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

##### **b) Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 2 – Kongruenzgebot**

Das Einzugsgebiet des Rewe-Centers wird sich durch die Verlagerung nach der nachvollziehbaren Aussage der GMA-Analyse nicht ändern. Allerdings werden lediglich 60 bis 65 % des Umsatzes in Karben selbst generiert. Da es Aufgabe des Unterzentrums Karbens ist, den täglichen/kurzfristigen Bedarf zu decken, liegt ein Verstoß gegen das in Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 geregelte Kongruenzgebot jedenfalls nahe. Dieses Ziel lautet:

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

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

Der Vorhabenstandort am Warthweg liegt außerhalb des faktischen zentralen Versorgungsbereiches in einer „gewerblichen Baufläche geplant“. Nach dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist der Standort damit nicht dem „bestehenden Siedlungsgebiet“ zuzuordnen. Vorhandene Siedlungsgebiete sind – jedenfalls bislang – durch die Landesstraße L3205 von dem geplanten Vorhabensgebiet getrennt. Die Realisierung einer Fußgängerbrücke ist nach Aussagen von Hessen Mobil (siehe Kapitel C.IV, Seite 23) derzeit keinesfalls gesichert. Das Vorhaben verstößt damit auch gegen das Integrationsgebot. Dieses Ziel lautet:

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

Damit korrespondiert die allgemein gültige Aussage des Ziels Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans, wonach

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

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

Die Stadt Karben konnte nachvollziehbar darlegen, dass das Vorhaben zu keinem Verstoß gegen das Beeinträchtungsverbot führen wird, welches in Ziel Z3.4.3-2 Abs. 5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 geregelt ist. Es lautet:

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

Dies ist vorliegend nicht der Fall. Insoweit wird auf die Zusammenfassung der Auswirkungenanalyse der GMA (siehe Kapitel B.IV, Seite 15) verwiesen, die zu dem Schluss kommt, dass das Verlagerungs- und Umstrukturierungsvorhaben des bereits ansässigen SB-Warenhauses keine bestandsgefährdenden Auswirkungen in Karben nach sich ziehen werde.

Der Anbieter präge bereits seit langer Zeit die städtische und regionale Angebotsstruktur. Lediglich für das Sortiment Zoologischer Bedarf/Tiernahrung wird aus gutachterlicher Sicht für den Bebauungsplan eine maximale Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup> empfohlen, um schädliche Auswirkungen auf den faktischen zentralen Versorgungsbereich in Karben zu vermeiden. Dies wird mit der Nebenbestimmung II.3 (Seite 5) geregelt und ist im Rahmen der Bauleitplanung von der Stadt Karben entsprechend zu beachten.

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

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

Das Planvorhaben verstößt zunächst gegen das in Ziel 6-1 (Z) des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 in der Fassung der 5. Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hessen 2000 vom 16. Juni 2021 (GVBl Nr. 31, Seite 394, im Folgenden: Landesentwicklungsplan Hessen 2020). Das Ziel entspricht der Regelung im Regionalplan. Die Ausnahme, die großflächigen Einzelhandel zur Grundversorgung auch in Unterzentren zulässt, ist vorliegend ersichtlich nicht gegeben, zumal diese lediglich für Verkaufsflächen bis maximal 2.000m<sup>2</sup> gilt.

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

Während das Kongruenzgebot im Landesentwicklungsplan Hessen 2020 zu einem Grundsatz „herabgestuft“ wurde (siehe Grundsatz 6-2 (G)), wurde das Integrationsgebot weiterhin als Ziel 6-3 (Z) übernommen.

Auch wenn der Landesentwicklungsplan Hessen 2020 mit der sog. Teilintegration die Möglichkeit einer Ausnahme vorsieht, ist vorliegend – vorbehaltlich einer anderen Beurteilung durch die oberste Landesplanungsbehörde – auch von einem Verstoß gegen das landesplanerische Integrationsgebot auszugehen. Dieses lautet:

*„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). [...]“*

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

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

### **1. Vorbemerkung**

Wie dargelegt, handelt es sich bei dem verfahrensgegenständlichen Rewe- Center um eine „Bausünde“ aus den 60er Jahren. Seinerzeit wurde das Warenhaus im Außenbereich (!) genehmigt, 2004 wurde offensichtlich eine neuerliche Baugenehmigung mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von über 6.000m<sup>2</sup> bauaufsichtlich genehmigt. Das Vorhaben an einem – abgesehen vom Beeinträchtigungsverbot – sämtlichen Zielen des Regionalen Einzelhandelskonzepts widersprechenden Standort ist somit Fakt, es genießt Bestandsschutz. Angesichts der Deutlichkeit der vorliegenden Fehlallokation wäre es naheliegend (und rechtlich ohne weiteres möglich), den Antrag auf Zulassung einer Abweichung abzulehnen.

Allerdings würde dies zwar die sämtlichen Grundsätzen der Einzelhandelssteuerung widersprechende Situation nicht ändern, es der Stadt Karben aber verwehren, flächensparend und innerhalb eines bereits festgelegten Vorranggebiets Industrie und Gewerbe, Planung, überwiegend ortsansässiges Gewerbe anzusiedeln.

Dies ist aufgrund der jetzigen Lage des Rewe- Centers inmitten der dargestellten gewerblichen Baufläche nicht möglich. Diese Tatsache sollte bei der Auslegung und Anwendung der Tatbestandsmerkmale ebenso wie im Rahmen der Ermessensausübung im zulässigen Maß berücksichtigt werden.

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

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

### **a) Zentralitäts- und Kongruenzgebot**

Bereits mit Zulassung der Abweichung für ein großflächiges Möbel- Einrichtungshaus in Bad Vilbel wurde festgestellt, dass das Zusammenspiel zwischen Zentralitätsgebot und Kongruenzgebot, wonach großflächiger Einzelhandel grundsätzlich ausschließlich in Ober- und Mittelzentren zulässig ist und der Einzugsbereich des Vorhabens den Verflechtungsbereich nicht überschreiten darf, zu den Grundzügen der Planung gehört. Beide Ziele ergänzen das Zentrale- Orte- Prinzip, das ebenfalls zu den Grundzügen der Planung zu rechnen ist.

Die Grundzüge der Planung sind bei Zulassung der Abweichung vorliegend jedoch nicht berührt. Sinn- und Zweck des Ziels Z3.4.3-2 Abs. 1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ist es unter anderem, eine zusätzliche Zersiedlung und Versiegelung zu verhindern, die dadurch entsteht, dass in Klein- und Unterzentren (Verkehrs-)Infrastruktur geschaffen wird, die nicht auch durch die sonstige (mittel- und oberzentrale) Aufgabenerfüllung genutzt werden kann.

Zwar ergibt sich aus der Stellungnahme von Hessen Mobil, dass das klassifizierte Straßennetz rund um das Plangebiet bereits heute be-, in Spitzenzeiten sogar überlastet sei. Eine Verschärfung dieser Verkehrssituation tritt allerdings nicht durch die vorliegend verfahrensgegenständliche Verlagerung des Rewe-Centers, sondern durch die zusätzliche Ansiedlung von Gewerbebetrieben auf. Nebenbestimmung II.5 stellt sicher, dass die vorliegende Abweichungszulassung erlischt, wenn der Grund für die Verlagerung, die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe, dauerhaft nicht möglich ist, weil Verkehrsprobleme nicht lösbar sind.

Auch die Verletzung des Kongruenzgebots bleibt unverändert bestehen. Der Einzugsbereich des Rewe-Centers umfasst auch nach der Verlagerung neben der Stadt Karben einzelne Stadt- bzw. Ortsteile der Nachbarkommunen Niddatal, Wöllstadt, Bad Homburg und Rosbach vor der Höhe. Wie die Umsatzermittlung im Verträglichkeitsgutachten der GMA erwiesen hat, stammt der größte Teil der zu erwartenden Umsätze (zwischen ca. 50 % bei Zoologischem Bedarf und ca. 60 % - 65 % bei den kleinteiligen Randsortimenten) aus der Standortkommune Karben. Da das Umstrukturierungsvorhaben außerhalb von Karben keine Betriebsaufgaben erwarten lässt und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im überörtlichen Einzugsgebiet durch das Vorhaben nicht gefährdet wird, sind keine Störungen des zentralörtlichen Versorgungssystems bzw. des Kongruenzgebotes absehbar.

## **b) Integrationsgebot**

Die Träger der Regional- und Bauleitplanung haben bei der Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 die Bebauungspläne der Städte und Gemeinden zugrunde gelegt. Dabei wurden – auch in Unterzentren – auch solche Standorte als Sonderbauflächen / Ergänzungsstandorte dargestellt, die städtebaulich nicht integriert lagen. Damit sollte in erster Linie genehmigten Vorhaben übergreifender Bestandsschutz gewährt werden. Die Tatsache, dass der vorliegende Standort nicht als SO Einkaufszentrum dargestellt wurde, ist einzig darauf zurückzuführen, dass der Standort nicht in einem Bebauungsplan erfasst war.

### **3. Zulassung der Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar**

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

Es handelt sich um die Verlagerung eines bereits bestehenden Marktes. Würde der Markt an seinem bestehenden Standort verbleiben und dort neu strukturiert werden, wäre aufgrund der bestehenden Baugenehmigung keine Abweichungszulassung erforderlich, es wäre dann aber auch keine exakte Begrenzung der Sortimente, wie hier erfolgt, möglich.

Allerdings ist entscheidend, dass die vorliegende Abweichungszulassung ausschließlich dann wirksam werden kann, wenn sichergestellt ist, dass kein Verstoß gegen Ziele des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 vorliegt. Denn in diesem Fall könnte eine Abweichung mit entsprechender Festlegung nicht genehmigt werden, die Zulassung der Abweichung wäre unter raumordnerischen Gesichtspunkten nicht vertretbar. Diesem Umstand trägt Nebenbestimmung II.1 Rechnung. Danach erfolgt die Zulassung der Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 unter der aufschiebenden Bedingung, dass eine erforderliche Abweichung von Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 zugelassen oder festgestellt wird, dass eine solche nicht erforderlich ist.

### **4. Ausübung planerischen Ermessens**

Die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens ergibt vorliegend, dass die Abweichung vom Zentralitäts-, Kongruenz- und Integrationsgebot des Ziels Z3.4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zweckmäßig ist.

In der Auswirkungsanalyse der GMA wurde schlüssig und nachvollziehbar dargelegt, dass durch die geplante Erweiterung keine städtebaulich negativen (und damit raumbedeutsamen) Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie sonstige integrierte wohnungsnaher Versorgungstandorte zu erwarten sind.

Durch die Verlagerung des bestehenden Gebäudes, mit der keine Verkaufsflächenerweiterung des Rewe-Centers vorgesehen ist, wird sich das Einzugsgebiet nicht ändern. Die Stadt Karben hat nachvollziehbar dargelegt, dass nur mit einer Verlagerung des zentral im Plangebiet gelegenen Rewe-Centers eine städtebaulich sinnvolle Erschließung der umgebenden Gewerbeflächen am Standort „Warthweg“ möglich ist.

Die Stadt Bad Homburg äußert in ihrer Stellungnahme Bedenken, wobei sie davon ausgeht, dass es sich bei dem Planvorhaben um eine Neuplanung handele. Diesem Einwand kann nicht gefolgt werden, da es sich hier ausdrücklich um die Verlagerung des bestehenden Marktes im Zuge der notwendigen Neustrukturierung des Plangebietes handelt. Im Antrag wird von der Stadt Karben dargelegt, dass eine gewerbliche Gebietsentwicklung nur durch den Rückbau bzw. die Verlagerung des Altstandortes möglich wird. Es geht vielmehr darum, den seit vielen Jahrzehnten bestehenden Standort der Fa. Rewe (wenn auch an einem benachbarten Grundstück) zu erhalten.

Der bestehende Markt verfügt über eine rechtskräftige Baugenehmigung. Als Alternative zur vorliegenden Planung käme die Sanierung und Modernisierung des Bestandes in Frage, was aus gebäudetechnischen Aspekten und auch aufgrund der zentralen (die Gebietsentwicklung blockierenden) Lage des Markts nicht sinnvoll erscheint. Im Zuge der planerischen Abwägung der Stadt Karben erscheint es daher legitim und vertretbar, den Standort flächengleich in direkter räumlicher Nähe zu verlagern, dem Betreiber die bisher auch bereits bestehende Verkaufsflächenobergrenze mit klaren und eindeutigen Festsetzungen zu ermöglichen und damit die langjährige Versorgungsstruktur in der Stadt aufrecht zu erhalten, ohne dass sich daraus grundlegende Verschiebungen der Handelsstrukturen in Karben oder der Region ergeben.

Die Aussage, dass das vorliegende GMA-Gutachten keine relevanten Aussagen dazu mache, dass mit der Neustrukturierung der Verkaufsflächen, verbunden mit der Realisierung neuer Verkaufskonzepte im Vergleich zum Bestand erheblich mehr Kaufkraft gebunden wird, kann nicht in Gänze nachvollzogen werden. Auf den Seiten 30 ff. des Gutachtens wird die Umsatzerwartung für den neuen geplanten Markt dargestellt.

Dabei wird darauf hingewiesen, dass für Rewe durchschnittliche Flächenproduktivitäten zu erwarten sind und noch höhere Umsatzleistungen aufgrund des Wettbewerbumfelds nicht anzunehmen sind. Es erschließt sich nicht, warum entgegen der Expertise der Gutachter nunmehr zusätzliche Zuschläge berücksichtigt werden müssten. Die Neuerrichtung und damit sicherlich anzunehmenden Optimierungen wurden in den gutachterlichen Annahmen bereits berücksichtigt. Ebenso wurde im Gutachten die Versorgungssituation des Bad Homburger Stadtteils Ober-Erlenbach berücksichtigt. Die GMA kommt in ihrem Gutachten zu dem klaren Ergebnis, dass „Bestandsgefährdungen [...] von Nahversorgern (auch kleineren Lebensmittelbetrieben) nicht zu erwarten sind.“

Es kommt entgegen der Auffassung der Stadt Bad Homburg vor der Höhe vorliegend auch zu keiner Veränderung der regionalen Versorgungsstrukturen. Der bestehende Markt wird lediglich flächengleich und mit exakteren verbindlichen Festsetzungen in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Standort neu errichtet.

Mit der Aufgabe des bisherigen Standortes werden die Flächen an die Stadt Karben zurückgegeben bzw. im Gegenzug mit dem neuen Standort getauscht. Im Bebauungsplan wird der bisherige Standort entsprechend den Planungsvorstellungen der Stadt Karben als Gewerbegebiet festgesetzt. Durch die Nebenbestimmung II.4 wird zusätzlich gewährleistet, dass diese Flächen ausschließlich dem Gewerbe vorbehalten sind.

Die von Hessen Mobil angeführten Probleme zur Verkehrserschließung sind der Stadt Karben bekannt, weshalb bereits im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes zahlreiche Abstimmungstermine mit dem beauftragten Verkehrsplanungsbüro, der Stadt Karben und Hessen Mobil stattgefunden haben. Ursächlicher Auslöser für die Problematik der Verkehrssituation sind jedoch nach Ansicht der Stadt vielmehr die bereits heute bestehenden Verhältnisse am in Rede stehenden Knotenpunkt und die geplante zusätzliche Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen. Diese sind vorliegend aber nicht Bestandteil des Abweichungsantrags, sondern es geht um die vorgreifliche Beurteilung, ob einer flächengleichen Verlagerung des bestehenden Rewe-Marktes innerhalb des Gebietes aus regionalplanerischer Sicht zugestimmt werden kann. Nebenbestimmung II.5 stellt sicher, dass die vorliegende Abweichungszulassung erlischt (auflösende Bedingung) wenn Hessen Mobil das Gesamtprojekt für gescheitert erklärt.

In dem vorliegenden Antrag geht es nicht um die generelle Ausweisung des Gewerbegebiets, für das die detaillierte verkehrliche Erschließung selbstverständlich gesichert sein muss. Da der Markt bereits besteht und erschlossen ist, kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegend beantragte flächengleiche Verlagerung um nur wenige Meter hier keine wesentlichen Änderungen hervorrufen wird und die auf den Markt bezogenen verkehrlichen Aspekte in der Bauleitplanung berücksichtigt werden können. Vielmehr ist das Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens für die Stadt Karben von immenser Bedeutung, um die Annahmen und Eingangsgrößen für die verkehrliche Betrachtung des gesamten Planungsgebietes weiter zu konkretisieren.

Aus den vorgenannten Gründen kann eine Entscheidung über die raumordnerische Zulässigkeit des Marktes mit der Nebenbestimmung II.5, wonach vor der Weiterführung des Bauleitplanverfahrens die mit Hessen Mobil abgestimmte geordnete Verkehrsanbindung für das Gesamtgebiet nachzuweisen ist, erfolgen. Eine Nichtbeachtung der gesetzlichen Vorgaben zur Erschließung würde im Übrigen laut geltendem Recht ohnehin zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen.

Der Regionalverband FrankfurtRheinMain fordert in seiner Stellungnahme eine Reduzierung der maximalen Verkaufsfläche im Tierfuttersortiment auf 500m<sup>2</sup>. Dem wird mit der Nebenbestimmung II.3 Rechnung getragen. Ansonsten werden durch das Planungsvorhaben keine negativen Auswirkungen auf das Zentrum Karbens oder auf die Nachbarkommunen gesehen, auch wenn der Markt durch den Neubau und die Platzierung an einer einsehbareren Stelle eine Qualitätssteigerung erfahren werde.

Auch im Übrigen hat die Beteiligung der Fachbehörden keine Bedenken hervorgebracht, die gegen eine Zulassung der Abweichung sprechen. Es wird daher empfohlen, die von der Stadt Karben beantragte Abweichung zuzulassen.

Der Planstandort weist eine räumliche und funktionale Verbindung zum bestehenden Siedlungsgebiet auf. Eine Bushaltestelle und mehrere Wohnquartiere liegen in fußläufiger Nähe. Zudem ist er in das örtliche Geh- und Radwegenetz integriert.

Durch die geplante geringfügige Verlagerung des REWE-Centers verschlechtert sich die städtebauliche Bewertung des Einzelhandelsstandortes gegenüber dem Altstandort nicht. Die Distanz zur Bushaltestelle wird sogar etwas verkürzt. Insgesamt wird die Standortverlagerung aufgrund der genannten Aspekte und unter Berücksichtigung des etablierten Marktes als vertretbar bewertet.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um die Verlagerung des seit einigen Jahrzehnten bestehenden Marktstandortes, mit der keine Verkaufsflächenerweiterung vorgesehen ist.

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

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

**E. Hinweis**

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

Darmstadt im August 2022

RPDA - Dez. III 31.1-93 d 52.06/1-2022/5

Martina Dickel-Uebers

Tel.: 8924

Markus Langsdorf

Tel.: 5693

## F. Anhang: Plankarte

Auszug Karte RPS/RegFNP 2010 mit Kennzeichnung der Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird

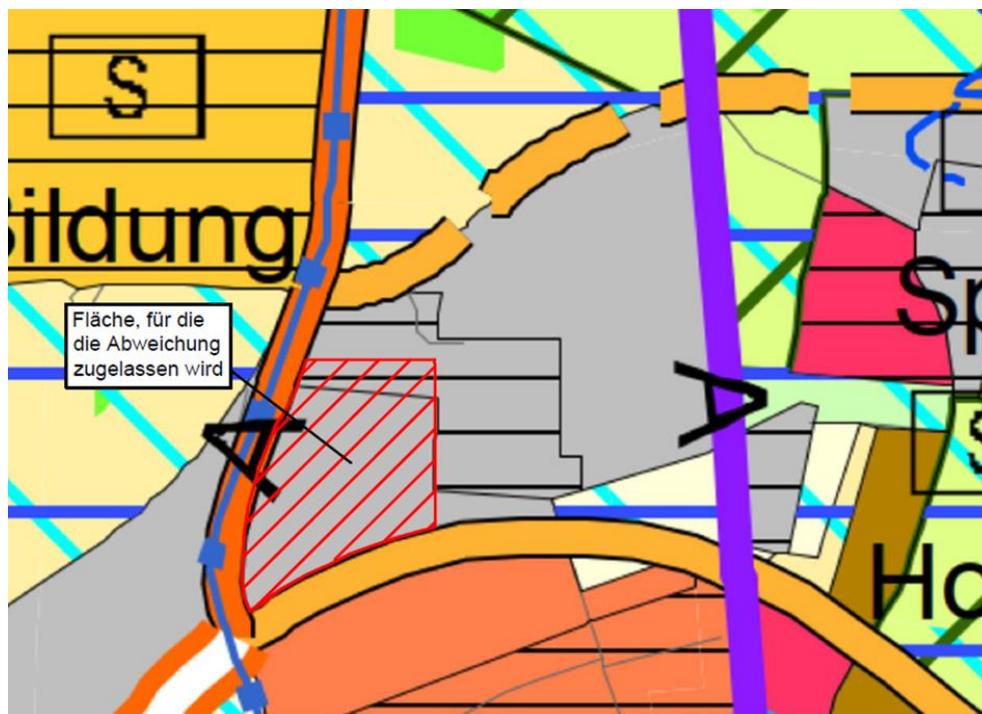


Abbildung 6: Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird



**Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen**

**Nr.: X / 56.1  
22. September 2022**

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

13. Oktober 2022 - Ausschuss für Wirtschaft und Verkehr

14. Oktober 2022 - Haupt- und Planungsausschuss

21. Oktober 2022 - Regionalversammlung Südhessen

**Antrag der Stadt Rüsselsheim auf Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 "Eselswiese" im Stadtteil Bauschheim**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin

# Antrag der Stadt Rüsselsheim am Main auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

## aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Eselswiese“ im Stadtteil Bauschheim



Legende (Auszug)

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant		Vorranggebiet für Regionalparkkorridor
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant		Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant		Sonstige Produktenleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant		Räumlicher Geltungsbereich der Änderung
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)		
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege		
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		

**Abbildung 1: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 für die Stadt Rüsselsheim am Main, Bauschheim mit eigener Darstellung – PLANUNG aus dem Zielabweichungsantrag der Stadt Rüsselsheim am Main vom 26. Juli 2022**



**Antrag der Stadt Rüsselsheim am Main auf Zielabweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“ im Stadtteil Bauschheim**

**Entscheidung**

- I. Die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3, Z3.4.1-4 und Z3.4.2-4, Z3.4.2-5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wird auf der Grundlage des Antrags der Stadt Rüsselsheim am Main vom 26. Juli 2022, der Nebenbestimmungen unter Ziffer II, sowie der als Anlage (Kapitel F) beigefügten Plankarte, die Bestandteil dieser Entscheidung ist, zugelassen.
- II. Die Zulassung der Abweichung wird mit folgenden Nebenbestimmungen (Bedingungen und Auflagen) verbunden:
  1. Der im Südosten des Plangebiets im Bereich der der Steglache (ehemaliger Gemeindemüllplatz) vorgesehene Landschaftspark ist in Abstimmung mit den für Wasser- und Bodenschutz zuständigen Behörden so umzuplanen, dass Gefahren für die Umwelt, insbesondere das Grundwasser, sicher ausgeschlossen werden können.
  2. Die Überschreitung des Tabellenwertes gemäß Ziel Z3.4.1-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in einem Umfang von rund 27 ha wird auf den Bedarf, der im neu aufzustellenden Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan für die Stadt Rüsselsheim am Main ermittelt wird, angerechnet.

## Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>6</b>
<b>B.</b>	<b>Sachverhalt und Antragsbegründung</b> .....	<b>8</b>
	I. Ausgangssituation/Veranlassung.....	8
	1. Lage und Zentralität der Stadt Rüsselsheim am Main am Main.....	8
	2. Lage des Plangebiets .....	9
	3. Bestehendes Baurecht und derzeitige Nutzungen .....	10
	4. Historie zur Entwicklung des Gebietes .....	11
	5. Darstellungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.....	13
	II. Konkrete Beschreibung der städtebaulichen Planung.....	14
	1. Rahmenplan .....	14
	2. Umstrukturierung .....	17
	3. Begründung des Antrags auf Zulassung einer Abweichung .....	18
	a) Überschreitung des Tabellenwerts.....	18
	b) Innenentwicklung vor Außenentwicklung .....	20
	c) Umstrukturierung im Bereich der Opel Flächen .....	21
<b>C.</b>	<b>Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden</b> .....	<b>23</b>
	I. Regierungspräsidium Darmstadt .....	23
	1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung 23	
	a) Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen .....	23
	b) Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz:.....	23
	c) Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz: .....	24
	2. Dezernat IV/Da 41.5 - Bodenschutz .....	24
	3. Dezernat I 18 - Kampfmittelräumdienst.....	25
	II. Regionalverband FrankfurtRheinMain .....	25
	III. Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau .....	25
	IV. Gemeindevorstand der Gemeinde Nauheim .....	26
	V. Weitere Beteiligte .....	26
<b>D.</b>	<b>Rechtliche Würdigung</b> .....	<b>27</b>
	I. Erforderlichkeit der Abweichung .....	27
	II. Voraussetzungen für die Zulassung der Abweichung liegen vor.....	28
	1. Grundzüge der Planung nicht berührt .....	28
	2. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten.....	29
	3. Ausübung planerischen Ermessens .....	30
<b>E.</b>	<b>Hinweis</b> .....	<b>32</b>
<b>F.</b>	<b>Fläche für die die Abweichung zugelassen wird</b> .....	<b>33</b>

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 für die Stadt Rüsselsheim am Main, Bauschheim mit eigener Darstellung – PLANUNG aus dem Zielabweichungsantrag der Stadt Rüsselsheim am Main vom 26. Juli 2022 .....	1
Abbildung 2:	Lage Rüsselheims am Main (rot eingekreist) im Verdichtungsraum anhand einer Übersichtskarte .....	8
Abbildung 3:	Rüsselsheim am Main (rot eingekreist) als MZ mit Teilfunktion eines OZ .....	9
Abbildung 4:	Lage des Abweichungsgebietes (TK 25, Blatt 6016, unmaßstäblich); Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation .....	10
Abbildung 5:	Luftbild mit Abgrenzung des Abweichungsgebietes „Eselswiese“ (rot-gestrichelte Umgrenzung) Quelle: RegioMap, Regionalverband FrankfurtRheinMain (Abgerufen am 20.04.2022).....	11
Abbildung 6:	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 für die Stadt Rüsselsheim a.M., Bauschheim mit eigener Darstellung der Antragstellerin zur Lage des Abweichungsgebietes .....	13
Abbildung 7:	Darstellung der wesentlichen Strukturen im Rahmenplan; Quelle: Rahmenplan Eselswiese Rüsselsheim, Studio Wessendorf, Berlin mit eigenen Darstellungen .	15
Abbildung 8:	Rahmenplan mit Überlagerung der an die Planung angepassten Darstellungen nach dem Abweichungsverfahren; Quelle: Rahmenplan Eselswiese Rüsselsheim, Studio Wessendorf, Berlin mit eigenen Darstellungen .....	17

## A. Zusammenfassung

Die Stadt Rüsselsheim am Main beantragt, eine Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zuzulassen, um eine Baulandentwicklung im Bereich „Eselswiese“ im östlichen bzw. nordöstlichen Bereich des Stadtteiles Bauschheim durchführen zu können.

Das Zielabweichungsverfahren ist erforderlich, da die aktuelle städtebauliche Planung:

- eine andere Flächenverteilung von Wohnbauflächen, Gemischten Bauflächen und Gewerblichen Bauflächen aufweist,
- keine Sonderbaufläche - Einkaufszentrum im nördlichen Bereich mehr vorsieht und
- sich die Lage und Ausdehnung der Grünfläche mit der Überlagerung von Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen ändert.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rüsselsheim am Main hat am 10. März 2022 die Einleitung eines Verfahrens zur Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 8 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) für die oben genannte Planung beschlossen. Gemäß der städtebaulichen Planung sind Änderungen hinsichtlich der Darstellungen in dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 notwendig.

Im Regionalen Flächennutzungsplan sollen im fraglichen Bereich eine Wohnbaufläche, geplant, eine Gemischten Baufläche, geplant, eine Gewerbliche Baufläche, geplant, sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf, geplant, eine Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage) im zentralen und südöstlichen Bereich sowie eine Grünfläche (mit Symbol: Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege) im östlichen Bereich und eine Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Süden dargestellt werden.

Gegenstand des vorliegenden Antrages sind die Zielabweichungen, die sich aus der abweichenden Bau- und Grünflächenverteilung sowie dem Verzicht auf die „Sonderbaufläche“ ergeben.

Daneben wird eine Abweichung erforderlich, die sich aus der Überschreitung des durch den Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 definierten maximalen Bedarfs an Wohnsiedlungsfläche für den Zeitraum 2002 bis 2020 ergibt. Die Planung sieht folgende flächenmäßige Änderungen hinsichtlich der Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans und der sich daraus ergebenden Festlegungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 vor:

- Die Gewerbliche Baufläche (Vorranggebiet Industrie und Gewerbe) erhöht sich von ca. 13,67 ha auf ca. 14,35 ha (Zuwachs von ca. 0,68 ha);
- die Gemischte Baufläche (Vorranggebiet Siedlung) erhöht sich von ca. 2,92 ha auf ca. 6,18 ha (Zuwachs von ca. 3,26 ha);
- die Wohnbaufläche (Vorranggebiet Siedlung) erhöht sich von ca. 26,12 ha auf ca. 29,31 ha (Zuwachs von ca. 3,19 ha);
- die Grünfläche (Vorranggebiet Siedlung) vermindert sich von ca. 10,2 ha auf ca. 8,04 ha (Verlust von ca. 2,16 ha);
- Die vorgenannten Zuwächse resultieren aus dem Verzicht auf eine Sonderbaufläche (Vorranggebiet Siedlung) mit ca. 7,57 ha.

Es kommen jedoch auch noch neue, nämlich die folgenden Darstellungen hinzu:

- Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (regionalplanerische Weißfläche) mit ca. 0,92 ha;
- Fläche für den Gemeinbedarf (Vorranggebiet Siedlung) mit ca. 2,60 ha.

In Kapitel B. werden die Lage der Stadt Rüsselsheim am Main sowie die konkrete Planung beschrieben. Kapitel C. gibt eine Zusammenfassung der Stellungnahmen der beteiligten Gebietskörperschaften und Fachbehörden wieder.

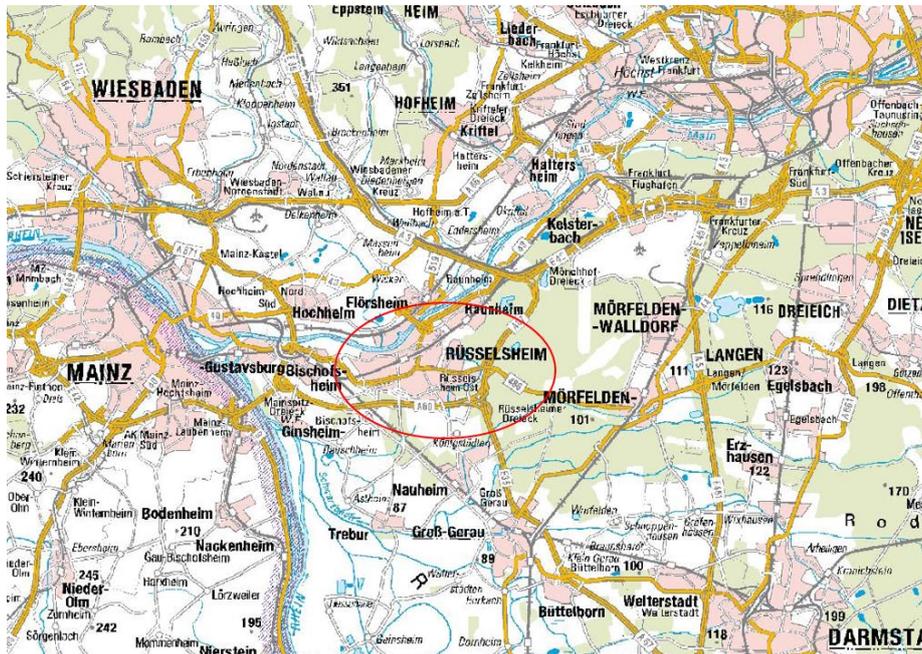
In Kapitel D. wird dargelegt, dass und warum die Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung vorliegen, und dass die Zulassung der Abweichung auch zweckmäßig ist.

## B. Sachverhalt und Antragsbegründung

### I. Ausgangssituation/Veranlassung

#### 1. Lage und Zentralität der Stadt Rüsselsheim am Main am Main

Rüsselsheim am Main ist mit rund 65.000 Einwohnerinnen und Einwohnern ein Teil der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und bildet als eine der sieben Sonderstatusstädte in Hessen das geografische Zentrum zwischen den Oberzentren Darmstadt, Frankfurt am Main, Wiesbaden und Mainz.



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

Durch die zentrale Lage ist Rüsselsheim am Main überregional an die Bundesautobahnen BAB67, BAB60, BAB671 sowie auf der Schiene durch die S-Bahnlinien S8 und S9 sowie durch mehrere Regionalverkehrszüge regional und überregional angebunden.

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

Als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrum (siehe Abbildung 3) verfügt die Stadt über regionale Bedeutung und in Teilbereichen über Ausstattung mit oberzentralen Funktionen.

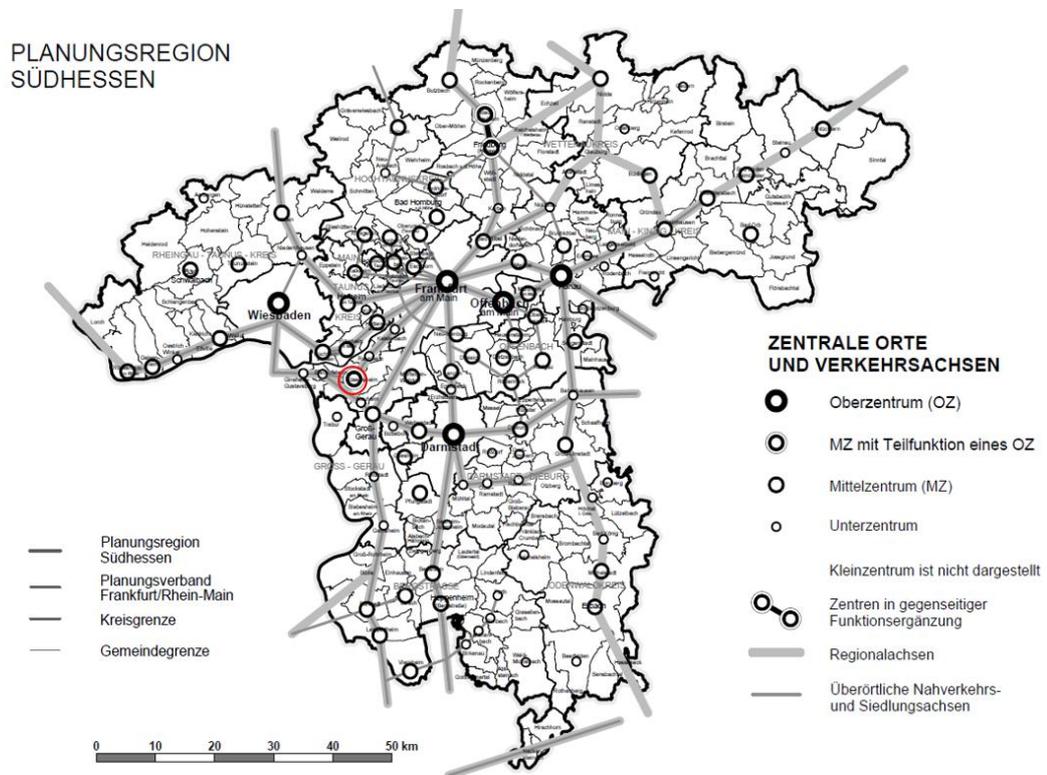
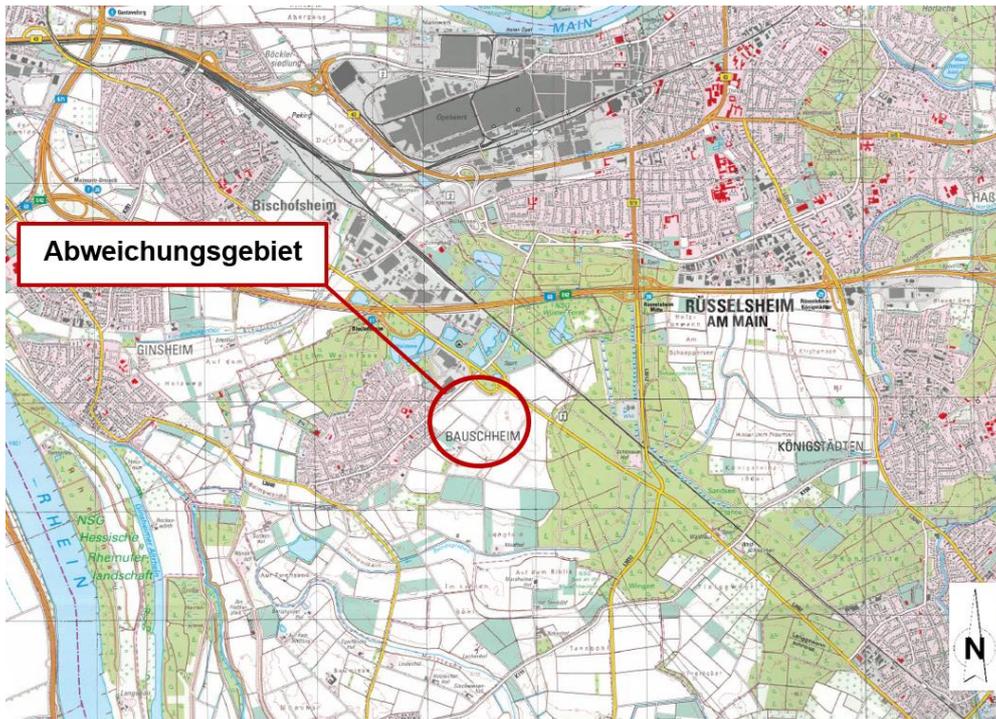


Abbildung 3: Rüsselsheim am Main (rot eingekreist) als MZ mit Teilfunktion eines OZ

## 2. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand im Osten des Stadtteiles Bauschheim, südwestlich der Landesstraße L3482 und südöstlich der Brunnenstraße. Im Westen grenzt es an ein durch Wohnbebauung geprägtes Mischgebiet und im Nordwesten an ein Einkaufszentrum an. Im Süden und Osten liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Hinsichtlich der Topographie ist das Gebiet weitgehend eben, wird aber von ehemaligen Flussschlingen berührt. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen ca. 84 m bis ca. 88 m über Normalnull.



**Abbildung 4:** Lage des Abweichungsgebietes (TK 25, Blatt 6016, unmaßstäblich); Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

### 3. Bestehendes Baurecht und derzeitige Nutzungen

Bei dem Abweichungsgebiet handelt es sich um eine Fläche, für die planungsrechtlich derzeit kein Bebauungsplan besteht. Das Gebiet stellt sich als Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) dar.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Abweichungsgebietes ist ein landwirtschaftlicher Betrieb, drei zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzte, hallenartige Gebäude und ein alleinstehendes Gebäude auf einer als Acker genutzten Fläche vorzufinden. Durchzogen wird das Gebiet mit landwirtschaftlich genutzten Feldwegen.



**Abbildung 5:** Luftbild mit Abgrenzung des Abweichungsgebietes „Eselswiese“ (rot-gestrichelte Umgrenzung) Quelle: RegioMap, Regionalverband FrankfurtRheinMain (Abgerufen am 20.04.2022)

#### **4. Historie zur Entwicklung des Gebietes**

Die Entwicklung des Bereiches „Eselswiese“ im Stadtteil Bauschheim als Neubaugebiet auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist schon seit mehreren Jahrzehnten Gegenstand von räumlichen Planungen.

Im Jahr 2015 hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Eselswiese“ beschlossen. In diesem Aufstellungsbeschluss wurde eine vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 abweichende Nutzungsverteilung der jeweiligen Gebietskategorien mit dem gänzlichen Verzicht auf eine Sonderbaufläche beschlossen. Grund für den Verzicht auf eine Sonderbaufläche ist laut Antragstellerin, dass die Stadt Rüsselsheim am Main am Main keine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches mehr vornehmen möchte, sondern stattdessen eine Änderung der Gebietskategorie in diesem Bereich zu Gunsten von Grünflächen, Gewerbeflächen, gemischten Bauflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf als sinnvoll erachtet.

Nach Klärung der örtlichen Rahmenbedingungen zur Beplanung des ca. 60 ha großen Entwicklungsgebietes „Eselswiese“ im Stadtteil Bauschheim wurde im Jahr 2020 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Beteiligt waren ca. 30 Planungsbüros. Mit der hohen Anzahl an Büros sollte eine breite Akzeptanz erzielt werden. Der Siegerentwurf wurde vom Büro Studio Wessendorf, Berlin erstellt. Der Entwurf stellt die Grundlage der weiteren städtebaulichen Entwicklung des Bereiches „Eselswiese“ im Stadtteil Bauschheim dar.

Das Wettbewerbsergebnis wurde sowohl im Preisgericht unter Beteiligung der städtischen Fraktionen wie auch vor Ort positiv aufgenommen. Das Preisgericht bewertete die angestrebte Neubebauung als angemessene Fortführung der vorhandenen Siedlungsstruktur.

*„Insgesamt stellt der Entwurf einen besonders überzeugenden Beitrag zur vorliegenden Aufgabenstellung dar, der die Qualitäten des Ortes aufgreift und diese in eine prägnante und qualitätsvolle städtebauliche Struktur überführt“ (Protokoll Preisgericht).*

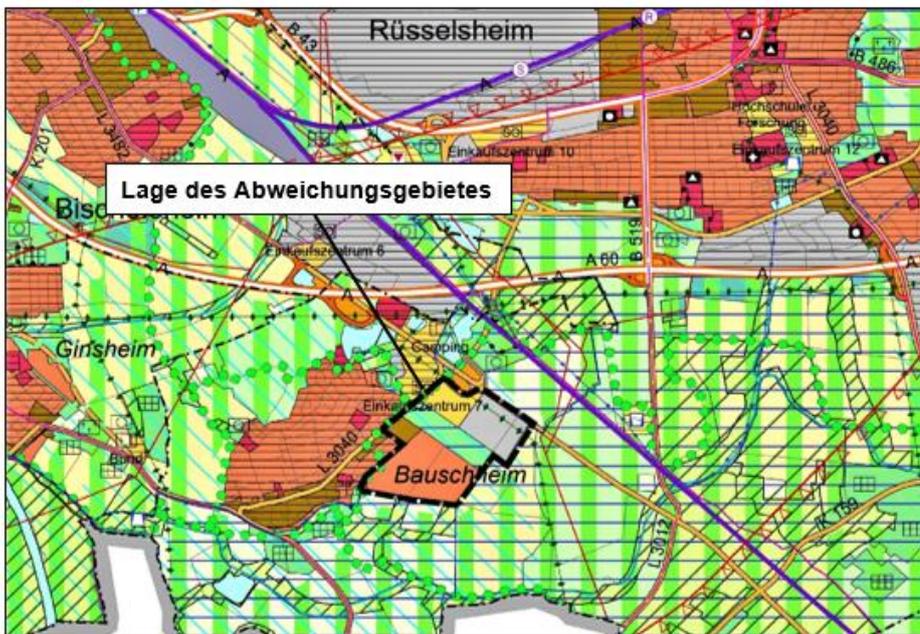
Der Siegerentwurf wurde dann in einen Rahmenplan für die weitere Planung überführt. Mit der Umsetzung des Rahmenplanes soll eine angepasste Quartiersentwicklung erfolgen. Folgende Ziele sollen dabei erreicht werden:

- Integration des neuen Stadtteils in die bestehende Struktur Bauschheims;
- Förderung des sozialen Zusammenhangs;
- Ergebnisse des Bürgerdialogs einbeziehen;
- Berücksichtigung von Natur-, Umwelt- und Klimaschutz;
- Berücksichtigung der Anforderungen zur Verkehrswende;
- Wirtschaftliche Entwicklung des Gebietes.

Der Rahmenplan wurde am 10. März 2022 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rüsselsheim am Main als Grundlage für das weitere bauleitplanerische Verfahren beschlossen.

### 5. Darstellungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 werden in diesem Bereich Sonderbaufläche, geplant (Einkaufszentrum), Gewerbliche Baufläche, geplant“, überlagert mit einer Sonstigen Produktenleitung, Bestand, im Norden sowie einer Wohnbaufläche, geplant im Süden und Gemischter Baufläche, geplant im Westen dargestellt. Im zentralen Bereich dieser Fläche wird zudem eine Grünfläche, (Parkanlage) ausgewiesen, überlagert mit einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz.



Legende (Auszug)

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant		Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant		Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant		Sonstige Produktenleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)		Räumlicher Geltungsbereich der Änderung
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (Einkaufszentrum)		
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)		
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor		

**Abbildung 6:** Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 für die Stadt Rüsselsheim a.M., Bauschheim mit eigener Darstellung der Antragstellerin zur Lage des Abweichungsgebietes

Somit gelten hier die regionalplanerischen Festlegungen eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe, Planung, im Bereich der gewerblichen Bauflächen (Ziel Z3.4.2-4) und eines Vorranggebietes Siedlung, Planung, im Bereich der Sonderbaufläche, gemischten Baufläche, Wohnbaufläche und Grünfläche (Ziel Z4.4.1-3).

## **II. Konkrete Beschreibung der städtebaulichen Planung**

### **1. Rahmenplan**

Auf der Ebene der Rahmenplanung sind verschiedene Baustrukturen im Plangebiet vorgesehen. Geplant ist eine Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern. Auch Doppelhäuser sind vorgesehen. Zudem soll eine neue Schule (Fläche für den Gemeinbedarf) errichtet werden. In der Nähe der Landesstraße L3482 sind Gewerbebauten geplant. Mit der Umsetzung des Projektes soll Wohnraum für ca. 3.500 Personen geschaffen werden.

Geplant sind Gebäude mit bis zu fünf Vollgeschossen. Die derzeitige Planung sieht höhere Gebäude überwiegend am Quartierseingang, in der räumlichen Nähe zu der Brunnenstraße mit einer ausgewogenen Wohn- und gewerblichen Nutzung und im zentralen Bereich des Plangebietes vor. In Ortsrandnähe bzw. zu den Grünflächen hin ist die Errichtung von niedrigeren Ein- und Zweifamilienwohnhäusern vorgesehen.

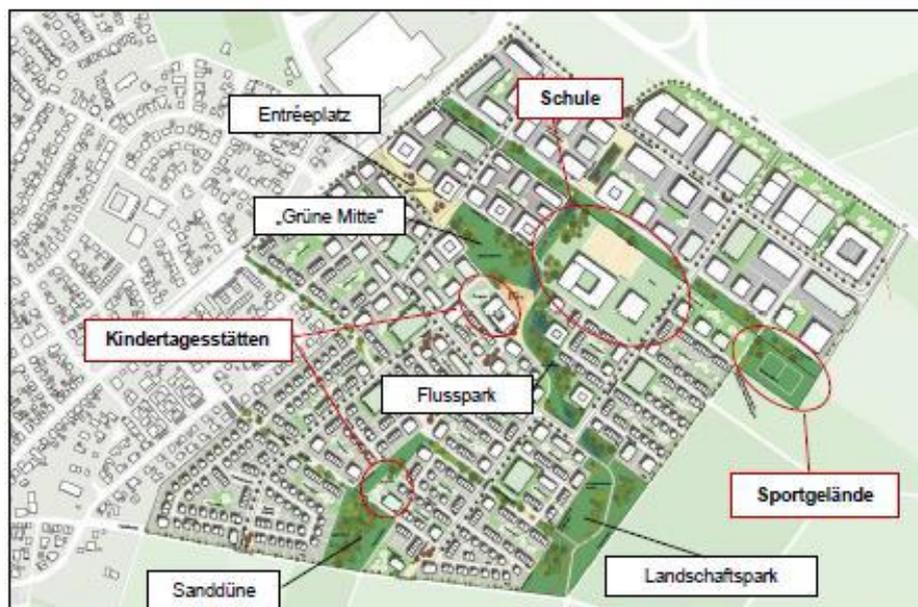
Insgesamt sollen ca. 90 Einfamilienhäuser, 90 Doppelhaushälften und 320 Reihenhäuser entstehen. Zudem sollen ca. 76 Mehrfamilienhäuser mit ca. 1.176 Wohneinheiten errichtet werden. Auch besondere Wohnformen und geförderter Wohnungsbau sind geplant. In den Mehrfamilienhäusern an den Quartiersplätzen sind beispielsweise gemeinschaftliche Nutzungen im Erdgeschoss vorgesehen.

Der Rahmenplan sieht ca. 1.676 Wohneinheiten auf einer Fläche von ca. 35 ha (Wohnbaufläche, 50 % Gemischte Baufläche, Fläche für Gemeinbedarf) vor. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 sind Dichtevorgaben von 35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbauland in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung vorgegeben. Mit 48 Wohneinheiten pro Hektar werden im Abweichungsgebiet die Dichtewerte des Regionalplans Südhessen 2010 eingehalten.

Das Neubaugebiet soll das gesellschaftliche Miteinander fördern sowie das Zusammenwachsen zwischen „Alt-Bauschheim“ und dem Bereich Eselswiese ermöglichen. Zielsetzung für das weitere Planverfahren ist, laut Antragstellerin, die qualitative Bereitstellung von Freiräumen sowie der schonende Umgang mit Grund und Boden.

Einen weiteren wichtigen Aspekt bei der Entwicklungsfläche „Eselswiese“ stellt die geplante öffentliche Infrastruktur dar. Der Ausbau der öffentlichen Infrastruktur sei wesentlich für das Quartierzusammenleben. In dem Wohnquartier ist die Errichtung von Kindertagesstätten im zentralen sowie südlichen Bereich des Plangebietes geplant. Des Weiteren besteht die Absicht, ein neues Schulgebäude mit Sporthalle auf einer für Gemeinbedarfszwecke gewidmeten Fläche mit ca. 2,6 ha zu errichten. Die geplante Schulgröße soll der der Gerhard-Hauptmann-Schule in Königstädten entsprechen. Die Schulform ist noch nicht determiniert. Die Festlegung der Schulform wird im Schulentwicklungsplan erfolgen. Im östlichen Randbereich des Abweichungsgebietes ist zudem ein Sportgelände geplant, das ggf. von der Schule mitgenutzt werden soll.

Zusätzlich sieht der städtebauliche Entwurf Grünflächen am östlichen Rand mit der Zweckbestimmung öffentliche Spiel- und Sportfläche vor. Das Plankonzept einschließlich der vorgesehenen Standorte für die Kindertagesstätten, die Schule und die öffentlichen Spiel- und Sportflächen sind der nachfolgenden Abbildung 7 zu entnehmen.



Quelle: Rahmenplan Eselswiese Rüsselsheim, Studio Wessendorf, Berlin mit eigenen Darstellungen

**Abbildung 7:** Darstellung der wesentlichen Strukturen im Rahmenplan; Quelle: Rahmenplan Eselswiese Rüsselsheim, Studio Wessendorf, Berlin mit eigenen Darstellungen

Eine intensive „Durchgrünung“ des Plangebiets ist vorgesehen. Direkt anschließend an den sog. Entréeplatz (an der Brunnenstraße) soll eine „grüne Mitte“ mit einer Spiel- und Sportfläche sowie Möglichkeiten zum Verweilen entstehen. Mit der Leitidee, die alte Flusslandschaft in eine Parklandschaft zu verwandeln, soll ein vom Südosten bis hin zu den Gewerbeflächen im Norden ausgedehnter Park entstehen. So wird ein grünordnerischer Übergang von der sich am Siedlungsrand befindlichen Wohnbebauung bis zu den umgebenden Feldern und zur anschließenden Wald- und Seenlandschaft entstehen. Die Rahmenplanung sieht eine optimale Vernetzung der Grünflächen im geplanten Quartier vor. Der Wiederaufnahme des alten Flussarmes als Grünzug in der Mitte des Gebietes wird aus planerischer Sicht eine besondere Bedeutung zugeschrieben. Eine Promenade für Fußgänger und Radfahrer, begleitet durch den Park, stellt eine Wegeverbindung zwischen den Landschaftsräumen dar.

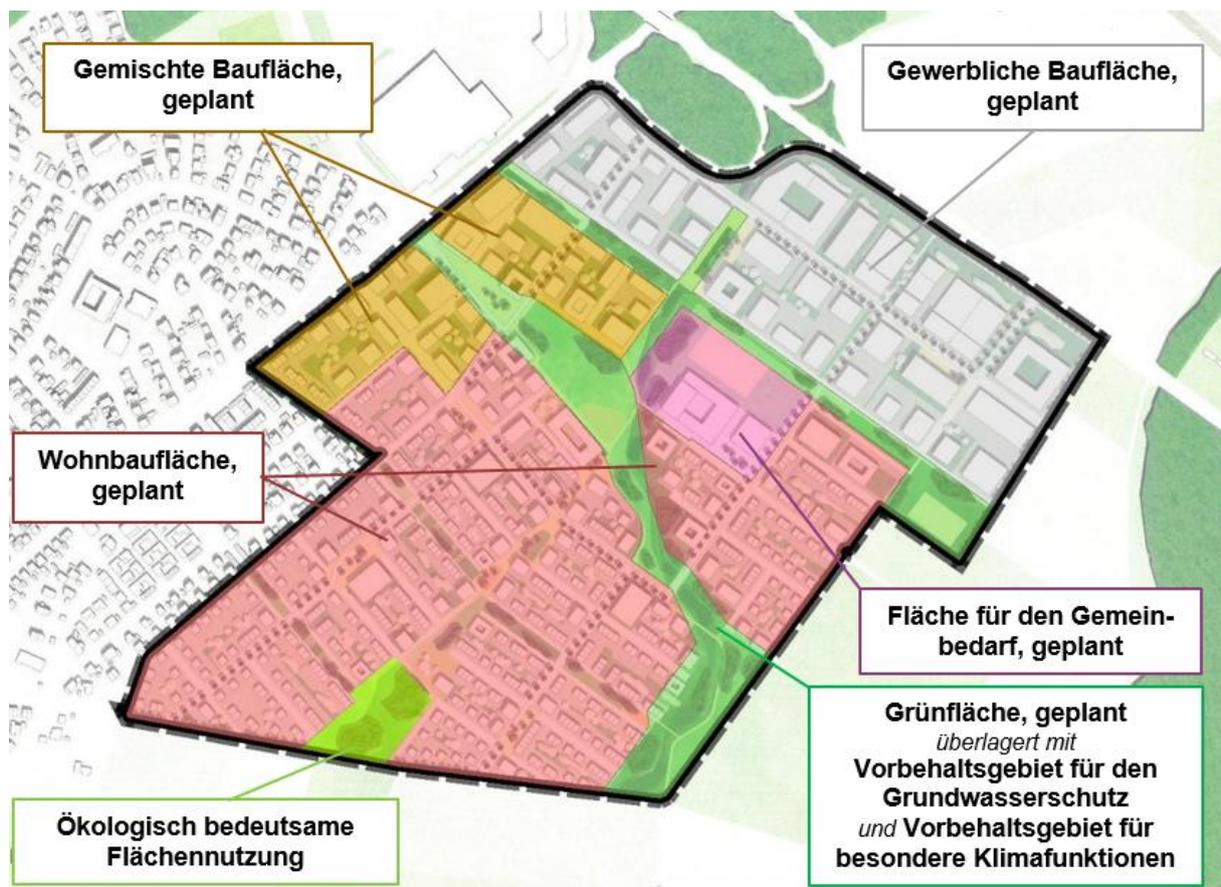
Einen weiteren wichtigen planerischen Aspekt stellt die Bestandssicherung der Sanddüne im südlichen Teil des Abweichungsgebietes dar. Als eine der landschaftsplanerischen Zielsetzungen wurde eine Fläche zum Erhalt, Schutz und Pflege der Sanddüne in den städtebaulichen Entwurf mit aufgenommen. Die Anbindung und Vernetzung der Sanddüne an die sich im Süden des Plangebietes befindenden Landschaftselemente ist somit gewährleistet. Weiterhin ist eine Pufferzone zu den im östlichen Bereich geplanten Bauflächen konzipiert. So werden nach Auffassung der Stadt Rüsselsheim am Main negative Auswirkungen des Wohngebietes auf die Sanddüne vermieden bzw. eingeschränkt. Die Planung dieser Pufferzone ging mit der Erweiterung von Grünflächen an der Sanddüne einher. Die Größe der geplanten Grünfläche zu diesem Zweck beträgt derzeit ca. 0,9 ha. Die Fläche der „Düne Rosenhof“ wird also von derzeitigen 0,7 ha um 0,2 ha erhöht.

Die Zuordnung der „Sozialen Infrastruktur“ (Schule, Kindertagesstätten) ist entlang der öffentlichen Grünflächen (mit einem Bolzplatz und mehreren Spielplätzen) geplant, so dass diese mitbenutzt werden können. Auch innerhalb der einzelnen Baufelder ist eine „Durchgrünung“ vorgesehen. Die Planung sieht im Sinne der teilweisen Ergänzung der Retentionsfläche im Flusspark sogenannte Angerflächen vor. Eine Siedlungsrandbegrünung mit bedeutender ökologischer Funktion ist entlang der südlichen und zum Teil der östlichen Grenze vorgesehen.

Im Nordosten und im Norden des Plangebietes, parallel zur Landesstraße L3482 ist Gewerbe geplant. Im westlichen Bereich des Plangebietes sollen kleinteiliges Gewerbe und Flächen für innovatives Handwerk und nach Osten zur Landesstraße L3482 hin großflächigere Gewerbestrukturen für Forschung und Entwicklung sowie wissensintensive Dienstleistungen entstehen. Zwischen dem Gewerbe und der geplanten Wohnbebauung sowie den Sport- und Freiflächen der Schule soll eine Grünzone als kleiner Abstandspuffer geschaffen werden. Es werden dabei die gleichen gestalterischen und klimatischen Qualitäten und Anforderungen wie bei der gesamten Baugebietsfläche, auch bei Gestaltung der öffentlichen Räume vorgesehen.

## 2. Umstrukturierung

Nachfolgend ist der Rahmenplan zusammen mit der farblichen Kennzeichnung der geplanten Darstellungen im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ersichtlich.



**Abbildung 8:** Rahmenplan mit Überlagerung der an die Planung angepassten Darstellungen nach dem Abweichungsverfahren; Quelle: Rahmenplan Eselswiese Rüsselsheim, Studio Wessendorf, Berlin mit eigenen Darstellungen

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht detailliert die Umstrukturierung der jeweiligen Flächen:

**Tabelle 1: Umstrukturierung der Flächen innerhalb des RPS/RegFNP 2010 (Flächen in m<sup>2</sup> und ha); Quelle: Ergänzt nach Nassauische Heimstätte mit dem Rahmenplan, Stand Mai 2020**

	RPS / RegFNP 2010	Rahmenplan Entwurf Mai 2020					
		zu Gewerbe- gebiet	zu Misch- gebiet	zu Wohn- Gebiet	zu Grün- Flächen	zu Flächen für Gemeinbe- darf	zu ökologisch bedeutsamer Flächennut- zung
Sonderbau- fläche	75.700	44.900	17.400		11.193	2.207	
Gewerbliche Baufläche	136.700	98.600		8.700	19.628	9.772	
Gemischte Baufläche	29.200		15.700	13.500			
Wohnbau- fläche	261.200			208.600 11.000	41.600		9.200
Grünfläche	102.000		28.700	43.100 8.200	8.016	13.984	
<b>Summe</b>	<b>604.800</b>	<b>143.500</b>	<b>61.800</b>	<b>293.100</b>	<b>80.437</b>	<b>25.963</b>	<b>9.200</b>
<b>in ha</b>	<b>60,48</b>	<b>14,35</b>	<b>6,18</b>	<b>29,31</b>	<b>8,04</b>	<b>2,60</b>	<b>0,92</b>

Die in der Tabelle 1 markierte Bereiche (rote Umrandung) stellen die für das Zielabweichungsverfahren relevante Flächen dar. Somit handelt es sich in dem vorliegenden Antrag um Zielverstöße in einem Umfang von ca. 8,3 ha.

### 3. Begründung des Antrags auf Zulassung einer Abweichung

#### a) Überschreitung des Tabellenwerts

Der in dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 genannte maximale Bedarf an Wohnsiedlungsflächen bis 2020 wird mit der Entwicklung der Fläche „Eselswiese“ überschritten. Als Grundlage für diese Feststellung dient die dem Ziel Z3.4.1-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 beigefügte Tabelle, in der der maximale Bedarf an Wohnsiedlungsflächen für den Zeitraum von 2002 bis 2020 genannt ist. Für die Ermittlung der Fläche diente sowohl die Summe der Wohnsiedlungsflächen aus den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen (ab dem Jahr 2002), welche 22,20 ha beträgt, als auch die geplanten Wohnbauflächen mit 32,40 ha innerhalb des Abweichungsgebietes. So wird der maximale Bedarf an Wohnsiedlungsflächen um ca. 27,60 ha überschritten

Die Antragstellerin weist darauf hin, dass die dem Ziel Z3.4.1-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zugrundeliegenden Tabellenwerte zwar überschritten werden und formal ein Zielverstoß besteht, dass der Planungshorizont für den Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 jedoch bereits seit nunmehr gut zwei Jahren überschritten ist.

Zur weiteren Begründung, die für eine Abweichung von dem Ziel Z3.4.1-4 sprechen, führt die Antragstellerin die Bevölkerungsprognose an. In der Stadt Rüsselsheim am Main sei seit dem Jahr 2007 ein drei- bis vierstelliger Bevölkerungszuwachs im Jahr zu verzeichnen. Die Sterberate liege (ausgenommen von zwei Jahren) seit 1988 unter der Geburtenrate. Die Bevölkerungszahl steige seit einem längeren Zeitraum und das auch ohne Berücksichtigung der positiven Wanderungssalden. Seit dem Jahr 2013 sei eine Zunahme der Bevölkerung im dreistelligen Bereich zu verzeichnen. Auch die Siedlungs- und Wohnungsmarktentwicklung spreche für die Zulassung Abweichung.

Bei der Betrachtung der Siedlungserweiterungsmöglichkeiten der Stadt Rüsselsheim am Main lasse sich feststellen, dass diese nur sehr begrenzt vorhanden seien. Grund hierfür sei die räumliche Nähe zum Flughafen Frankfurt/Main und das damit einhergehende ausgewiesene Siedlungsbeschränkungsgebiet. Das Siedlungsbeschränkungsgebiet tangiert weite Teile der Stadt Rüsselsheim am Main im Norden und Osten. In diesen Teilen der Stadt sei die Ausweisung neuer Wohnbau- und Mischbauflächen auf der Ebene der Bauleitplanung nicht zulässig. Die Ausweisung solcher Gebiete sei nur in den geltenden Bebauungsplänen und in Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen möglich.

Bei Betrachtung der Gesamtsituation lasse sich feststellen, dass aufgrund des Siedlungsbeschränkungsgebietes sowie des vorhandenen Bestandes (z. B. Wald, Landwirtschaft) bei gleichzeitiger Ausweisung weiter Teile des südlichen Teiles der Stadt Rüsselsheim am Main als Vorranggebiet Regionaler Grünzug im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 eine relevante Siedlungserweiterung derzeit faktisch nur im Stadtteil Bauschheim im Bereich „Eselswiese“ erfolgen könne.

## **b) Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

Im Jahr 1990 hat die Stadt ein Baulückenkataster erstellt, um wirtschaftliche und ökologische Potenziale bei Wohnbauten zu erkennen. In dem im Jahr 2002 erstellten Baulückenkataster wurden neben den klassischen Baulücken Potenziale ermittelt, die in den letzten 20 Jahren umgesetzt wurden. Anhand dieses Baulückenkatasters sei festzustellen, dass nur die Flächen mit schwierigem Grundstückszuschnitt, mangelnder Erschließung oder Grundstücke aus landwirtschaftlicher Nutzung nicht realisiert worden seien. Weiterhin habe die Stadt die Umsetzbarkeit der automatisierten Flächenabfragen zu Wohnbaupotenzialen des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain untersucht. Die Stadt habe zwischenzeitlich fast alle Baulücken geschlossen. So habe sich herausgestellt, dass die mehreren hundert „Potenziale“ des Regionalverbands größtenteils keine echten Potenziale darstellten. Es seien also nur noch wenige Potenziale vorhanden. Diese seien jedoch überwiegend als nicht geeignet einzustufen. Nach der Prüfung seien diese aus der Betrachtung herausgenommen worden. Es habe sich herausgestellt, dass es sich in 65 % dieser Flächen um übliche Gartenbereiche der Wohngrundstücke handele. Diese seien, bedingt durch den Zuschnitt, die erforderlichen Grenzabstände, die Erschließungsmöglichkeiten oder einfach wegen der mangelnden Bebaubarkeit als Potenzialflächen nicht geeignet. Weitere Grundstücke, die nicht als Potenziale eingestuft werden können, seien Grundstücke, die eine Flächengröße von unter 150 m<sup>2</sup> aufweisen. Auch die zur Ver- und Entsorgung dienenden Grundstücke seien aus der Betrachtung genommen worden. Ebenso seien die vom Regionalverband als Potenziale bewerteten Grundstücke mit Wohngebäuden mit bis zu 16 Etagen ungeeignet. Die Größe der Grundstücke sei durch die hohen Stockwerkzahlen bedingt und für ein friedvolles Zusammenleben notwendig. Weiterhin seien die Grundstücke mit Sportflächen, Kindergärten sowie Supermarkt-Parkplätze nicht bzw. kaum als Potenziale einzustufen.

Zusammenfassend lasse sich also feststellen, dass die nach der Analyse des Regionalverbandes festgestellten klassischen Baulücken aus dem Baulückenkataster zum einen schon überwiegend realisiert worden seien und zum anderen die Baulücken mit geringem Potenzial, nach genauer Prüfung, kein oder nur ein geringes Potenzial besitzen.

Mithilfe der städtischen Wohnungsbaugesellschaften habe die Stadt Rüsselsheim am Main bereits große Anstrengungen unternommen, Wohnungsbau im Innenbereich zu realisieren. Als beispielhafte Maßnahmen seien neue Aufstockungen im Stadtteil Dicker Busch und im Berliner Viertel (Nachverdichtung) zu erwähnen. Wesentliche weitere Nachverdichtungsmöglichkeiten im Stadtgebiet für Wohnnutzungen würden derzeit seitens der Stadt Rüsselsheim am Main nicht gesehen.

### **c) Umstrukturierung im Bereich der Opel Flächen**

Im Rahmen der Restrukturierung bisheriger Opel-Flächen in der Kernstadt wurde seitens der Stadt Rüsselsheim am Main ein Rahmenkonzept für den Bereich „Rüsselsheim-West“ erstellt, da nach Angaben des Mutterkonzerns ein Teil des bisherigen Werksgeländes in Zukunft nicht mehr als Produktionsfläche für den Automobilkonzern benötigt werde. Insgesamt stünden dabei ca. 120 ha für eine andere Entwicklung zur Verfügung. Hier stelle sich die Frage, ob diese Flächen, da sie bereits weitgehend versiegelt seien, nicht eine Alternative zu einer Baugebietsentwicklung auf der Eselswiese im Stadtteil Bauschheim darstellen könnten, da in Rüsselsheim am Main grundsätzlich das Primat der Innenentwicklung gilt.

Nach den bisherigen vorliegenden Szenarien des Rahmenplanes „Rüsselsheim-West“ aus 2021 könnten dabei für den Wohnungsbau Flächen in einer Größenordnung von 9 bis 16 ha entwickelt werden. Für eine weitere gewerbliche Nutzung könnten Flächen zwischen 70 und 85 ha zur Verfügung stehen. Alle diese Flächen stünden allerdings erst am Anfang einer möglichen planerischen Entwicklung, zumal die Flächen nach derzeitigen Kenntnissen noch bis 2025 weiterhin gewerblich-industriell genutzt würden.

Die Umsetzung für eine Wohnbauflächenentwicklung werde erheblich durch Fluglärm aufgrund der Lage innerhalb der Tag- und Nachtschutzzonen sowie des Siedlungsbeschränkungsgebietes für den Flughafen Frankfurt Main sowie aus Immissionsschutzgründen im Hinblick auf den verbleibenden Industrie- und Gewerbelärm durch das Automobilwerk erschwert, ebenso seien noch vorhandene Bodenbelastungen und daraus folgende künftige Nutzungsoptionen zu klären. Weiterhin seien Untersuchungen zum Denkmalschutz sowie zur Erschließung noch weitergehend zu prüfen, bevor dann Bebauungsplanverfahren für einzelne Flächen erfolgreich durchgeführt werden können.

Die Stadt Rüsselsheim am Main habe zudem beschlossen, Voruntersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchzuführen, um die Gesamtproblematik zu klären. Aufgrund dieser langfristigen Perspektive schieden diese Flächen derzeit als Alternative für die kurzfristig geplante Entwicklung des Gebietes „Eselswiese“ zur Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen aus.

Dies gelte gleichermaßen für die potenziell zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen. Hier bestehe seitens der Stadt keine Verfügbarkeit über diese Flächen. Daher müsse erst geklärt werden, welche Nachfrage für diese Flächen bestehe und welche Betriebe hier unproblematisch angesiedelt werden könnten. Auch hier müssten die Themen Schallschutz, Bodenbelastungen und Erschließung erst vertiefend geprüft werden, bevor Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden könnten. Auch für die Gewerbeflächen würden Voruntersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt. Da diese Bauflächenentwicklung auf den bisherigen Opel-Flächen derzeit zeitlich nicht abgesehen werden könne, sei auch die Festsetzung der vorgesehenen Gewerbegebietsflächen im Bebauungsplan „Eselswiese“, auch im Hinblick auf die weitere Entwicklung der ehemaligen Opel-Flächen erforderlich.

Nur durch das zurzeit laufende Bebauungsplanverfahren für die „Eselswiese“ könne, so die Antragstellerin, die derzeitige Nachfrage sowohl nach Wohnbauflächen als auch für Gewerbeflächen aufgrund der hier bestehenden kurzfristigeren Flächenverfügbarkeit bedient werden.

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

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

### **I. Regierungspräsidium Darmstadt**

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

Von dem Vorhaben sei in Teilen jeweils ein Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz, ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie – für den gesamten Planbereich – ein Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz betroffen. Es bestehen keine grundsätzlichen regionalplanerischen Bedenken gegen die Planung der Stadt Rüsselsheim am Main.

##### **a) Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen**

Das Abweichungsgebiet liege in einem großflächigen Kaltluftentstehungsgebiet und habe eine Relevanz für den Siedlungsbereich von Bauschheim. Nach den Unterlagen entstehe auf der derzeit offenen Fläche nächtliche Kaltluft, die über die Kaltluftabflussbahnen oder durch Konvektion die überwärmte und belastete Siedlungsfläche erreiche und zum Ausgleich beitrage. Durch die Überbauung der Fläche würden die klimatischen Funktionen dieses Gebietes eingeschränkt.

Für das Vorhaben sei ein klimatisches Gutachten erstellt worden, in welchem die durchgeführten Kaltluftströmungssimulationen zeigen, dass das Freiraumkonzept der Planung eine ausreichende kaltluftbedingte Belüftung der Neubebauung gewährleistet und die aus der Planung resultierende Reduktion der Belüftung im Bereich des südwestlich angrenzenden Mischgebietes gering bleibe.

##### **b) Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz:**

Gemäß dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 sei hier bei allen Nutzungsentscheidungen zu berücksichtigen, dass extreme Hochwasserereignisse zu erheblichen Schäden für Menschen, Vermögenswerte und Umwelt führen können. Bei allen Entscheidungen sei darauf hinzuwirken, dass in diesen Gebieten keine Anhäufung von hochwassergefährdeten Vermögenswerten erfolge, und dass durch Bauvorsorge dem Hochwasserschutz Rechnung getragen werde.

Das Plangebiet liege im Hochwasserrisikogebiet des Rheins. Bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzanlagen, z.B. einem Dammbrech, könne der Geltungsbereich des Bebauungsplans überschwemmt werden. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen seien auf Grund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht.

Im Rahmen des Vorhabens sei ein Gutachten zur Berücksichtigung von potenziellen Hochwasserrisiken für das Entwicklungsgebiet erstellt worden. Für die von Hochwasser gefährdeten Bereiche sehe die Planung die Ausweisung von Grünflächen bzw. eine ökologisch bedeutsame Flächennutzung vor, sodass hier nach den Unterlagen auch ein angemessener Schutz vor Hochwasser erreicht werden könne. Die obere Landesplanungsbehörde verweist zusätzlich auf die Stellungnahme der Umweltautorität.

### **c) Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz:**

Das Abweichungsgebiet liege innerhalb eines Wasserschutzgebietes der Zone IIIA. Nach den Unterlagen werde bei der Beachtung der Ge- und Verbote in der verbindlichen Bauleitplanung eine Beeinträchtigung des Grundwassers ausgeschlossen. Somit könne die Inanspruchnahme des Vorbehaltsgebietes für den Grundwasserschutz als vertretbar angesehen werden.

## **2. Dezernat IV/Da 41.5 - Bodenschutz**

Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz – teilt mit, dass im Plangebiet die Altablagerung „Steglache“ beschrieben ist. Diese war ein ehemaliger Gemeindemüllplatz, der bis ca. 1974 von der damals eigenständigen Gemeinde Bauschheim betrieben worden sei. Abgelagert worden seien Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle. Die Abfälle lägen direkt in der Senke eines Teilstücks eines ehemaligen Main-Altarms und erreichen eine Mächtigkeit von ca. 4 m. Zwischen 1991 und 2007 sei eine Erkundung der Deponie sowie regelmäßige Grundwasseruntersuchungen im Umfeld erfolgt. Diese belegten einen eindeutigen Einfluss der Altablagerung auf die Grundwasserqualität durch Aufsatzung. Umfang bzw. die Fracht der emittierenden Stoffe seien aber so gering, dass eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu erwarten gewesen sei und ein Sanierungsbedarf für die Deponie nicht bestand habe.

Diese Fläche dürfe nicht mit einer wohnbaulichen Folgenutzung überplant werden, da sie eine Abfallanlage sei. Auch andere Nutzungen, wie ein Park mit Flusslandschaft stünden im Konflikt mit der Altablagerung und seien nicht umsetzbar, da dies zu einer Gefahr für die Umwelt führen würde.

### **3. Dezernat I 18 - Kampfmittelräumdienst**

Dezernat I/18 Kampfmittelräumdienst teilt mit, dass die vorgesehene Fläche sich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Bei Flächen, die nach Kriegsende nicht bereits bebaut gewesen seien, sei vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 m (ab GOK IIWK) eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei solle grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Weitere Hinweise des Kampfmittelräumdienstes werden der Stadt Rüsselsheim am Main zur Verfügung gestellt.

## **II. Regionalverband FrankfurtRheinMain**

Hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belage bestehen keine Bedenken. Das Vorhaben sei mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain abgesprochen.

## **III. Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau**

Der Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau (Fachdienste Regionalentwicklung und Mobilität, Wasser- und Bodenschutz und Immissionsschutz) erhebt keinerlei Bedenken gegen die von der Stadt Rüsselsheim am Main beabsichtigte Planung. Aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur für den Kreis Groß-Gerau bestehen grundsätzliche Bedenken, da hier ca. 60 ha Landwirtschaftsfläche unwiderruflich versiegelt werden sollen. Es wird hier auf die Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren verwiesen. Eine Bebauung in dem Flächenumfang und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft / Feldflur werden grundsätzlich abgelehnt.

#### **IV. Gemeindevorstand der Gemeinde Nauheim**

Die Gemeinde Nauheim sieht die Grundzüge der Planung nicht mit den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans, des Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 und des Baugesetzbuches vereinbar. Eine neue Wohnbaufläche für ca. 3.500 Personen in unmittelbarer Nähe der eigenen Gemeinde berge die Gefahr unzumutbarer Belastungen durch eine Erhöhung des Durchgangsverkehrs. Bereits heute seien die Belastungen durch Lärm und Abgase im Umfeld der Landesstraßen L3040/L3482 hoch. Weitere Belastungen hält die Kommune für nicht akzeptabel.

Großflächige Versiegelungen erschienen in Zeiten des Klimawandels problematisch. Das Abweichungsgebiet liege innerhalb eines Wasserschutzgebietes der Zone IIIA des Wasserwerks Hof Schönau der Stadtwerke Mainz. Durch die hohe Zahl der dort anzusiedelnden Menschen seien die Einhaltung der Ge- und Verbote, die sich aus der Lage im Wasserschutzgebiet ergeben, nicht gewährleistet.

Auch der zu erwartende Druck auf das 1km entfernt liegende Natura 2000 Gebiet, lasse Beeinträchtigungen des Schutzgutes erwarten.

Die Planung wird insgesamt für Überdimensioniert und nicht vereinbar mit den Zielen von Umwelt-, Natur- und Klimaschutz gesehen.

#### **V. Weitere Beteiligte**

Zu den Belangen des Dezernat IV/DA 41.2 – Abwasser, Wasserversorgung/Grundwasserschutz und Immissionsschutz bestehen keine Bedenken. Ebenso hat das Dezernat IV/WI 44 – Bergaufsicht – keine Anregungen vorgebracht. Seitens Hessen Mobil werden Hinweise zum Bauleitplanverfahren in Bezug auf Leistungsfähigkeit des Straßennetzes und die äußere Erschließung im Kfz-Verkehr gegeben. Von Seiten der Gemeinde Hochheim am Main und Mörfelden-Walldorf bestehen keine Einwände. Die Industrie- und Handelskammer Darmstadt Rhein Main Neckar begrüßt ausdrücklich die vorgelegte Planung, da sowohl Wohnbau- als auch Gewerbeflächen dringend benötigt würden. Auch aus der Sicht der Handwerkskammer Frankfurt Rhein Main und der Kreishandwerkerschaft Groß-Gerau wird die Planung sehr begrüßt. Sie leiste einen wertvollen Beitrag neben Flächen für bezahlbaren Wohnraum auch dringend benötigte Flächen für gewerbliche Nutzung zu schaffen. Die am Verfahren beteiligten Gemeinden Flörsheim, Raunheim, Kelsterbach, Frankfurt am Main, Trebur, Ginsheim-Gustavsburg und Bischofsheim haben keine Stellungnahme abgegeben.

## D. Rechtliche Würdigung

### I. Erforderlichkeit der Abweichung

Das vorliegend verfahrensgegenständliche Planvorhaben zeichnet aus, dass eine Fläche, die bereits vollständig im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet Siedlung bzw. Vorranggebiet Industrie und Gewerbe festgelegt ist, an die aktuellen, auf einem städtebaulichen Wettbewerb beruhenden Planvorstellungen angepasst wird. Dabei kommt es zu Zielverstößen in einem – angesichts der Gesamtmaßnahme äußerst geringen – Umfang von rund 8 ha.

So verstößt die Planung 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. [...] Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt die Darstellung von Wohn- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlichen Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen zugleich das "Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung" dar.*

Spiegelbildlich stellt auch die Ausweisung gewerblicher Bauflächen und entsprechender Baugebiete innerhalb festgelegter Vorranggebiete Siedlung einen Zielverstoß dar. Konkret wird gegen Ziel Z3.4.2-4 und Z3.4.2-5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 verstoßen. Diese Ziele lauten:

*„Die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten hat innerhalb der in der Karte dargestellten "Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung" stattzufinden. [...]“ (Ziel Z3.4.2-3)*

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

Schließlich überschreitet die Stadt Rüsselsheim am Main den ihr durch Ziel Z3.4.1-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 Tabellenwert von 27ha. Dieses Ziel lautet:

*„Bei der Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke stellen die dem maximalen Bedarf der Städte und Gemeinden entsprechenden Flächenwerte der Tabelle 1 die Obergrenze dar. Auf diese Flächenwerte sind erkennbare größere Reserven im Bestand, wie z. B. freiwerdende Militärflächen, anzurechnen. Der Bedarf ist vorrangig im zentralen Ortsteil innerhalb der "Vorranggebiete Siedlung, Bestand" sowie in den ausgewiesenen "Vorranggebieten Siedlung, Planung" zu decken. [...]“*

## **II. Voraussetzungen für die Zulassung der Abweichung liegen vor**

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

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

Die Zulassung der beantragten Abweichung berührt nicht die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG. Ob eine Abweichung die Grundzüge berührt oder von geringem Gewicht ist, beurteilt sich – wie im Fall des § 31 Abs. 2 BauGB – nach dem im Plan ausgedrückten planerischen 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 muss die Abweichung in dem Rahmen dessen liegen, was der Plangeber bei Kenntnis des Grundes der Abweichung gewollt hat oder gewollt hätte (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 16. Dezember 2010 – 4 C 8.10 – juris, RdNr. 26, mit weiteren Nachweisen).

Die von der Stadt Rüsselsheim am Main beabsichtigte Planung stimmt hinsichtlich des grundsätzlich zu besiedelnden Bereichs vollständig mit den Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans überein. Lediglich die Feinsteuerung, das heißt die konkrete Zuordnung von dem Wohnen, dem Gemeinbedarf und der Erholung einerseits sowie gewerblichen Nutzungen andererseits, wird verändert. Diese Festlegungen beruhen in erster Linie auf den zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehenden Vorstellungen der Kommunen über die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Wären die Planungen der Stadt bereits vor 2010 so ausgereift gewesen, wie sie es nunmehr sind, wäre die Planung entsprechend in den Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 übernommen worden.

Dabei ist besonders zu betonen, dass die nunmehr beabsichtigte Planung den Leitvorstellungen des Plans weit mehr entspricht, als die im Plan selbst vorgesehene Raumnutzung: Auf dezentral gelegenen großflächigen Einzelhandel wird vollständig verzichtet. Durch die Zuordnung der einzelnen Bau- und Sondergebiete sowie Grünflächen zueinander werden die betroffenen Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz, den vorbeugenden Hochwasserschutz sowie für besondere Klimafunktionen optimal berücksichtigt.

Es kann dahinstehen, ob die Begrenzung der Ausweisung von Baugebieten auf den im Jahr 2010 prognostizierten Bedarf der Städte und Gemeinden einen Grundzug der Planung darstellt. Dieser ist vorliegend bereits deshalb nicht berührt, weil der Planungshorizont für den Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 bereits überschritten ist.

## **2. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten**

Das Ziel des Antrags auf Zulassung einer Abweichung wäre vorliegend planbar, würde statt eines Abweichungsverfahrens ein Planänderungsverfahren durchgeführt. Die Zulassung der Abweichung ist mithin unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar. Ausschließlich die Gemeinde Nauheim sowie die untere Landwirtschaftsbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau bestreiten dies. Dabei ist – wie dargelegt, zu berücksichtigen, dass die grundsätzliche Entscheidung für eine bauliche Nutzung des rund 60 ha großen Areals bereits mit dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 gefallen ist.

Die grundsätzlichen Belastungen, insbesondere durch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens sowie die Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen sind damit endabgewogen. Auch Hessen Mobil hat keine Bedenken gegen die Planung erhoben, sondern ausschließlich Hinweise für das Bauleitplanverfahren gegeben.

Soweit das Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz – auf die frühere Hausmülldeponie innerhalb des Planungsbereichs verweist, hat die Planung der Stadt auch diesem – einer baulichen Nutzung entgegenstehenden – Belang berücksichtigt. Die Fläche wird von jeglicher Bebauung freigehalten. Es handelt sich um den in Abbildung 7 dargestellten Landschaftspark.

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

Die Zulassung der Abweichung ist auch zweckmäßig. Mit der Planung leistet die Stadt Rüsselsheim am Main einen wertvollen Beitrag zur Schaffung dringend benötigter Siedlungsflächen, sei es zu gewerblichen, sei es zu Wohnbauzwecken. Die Feststellung, es sei ausreichend Wohnraum vorhanden, dieser sei lediglich falsch verteilt, mag zutreffen. Konzepte, hier zeitnah Abhilfe zu schaffen, sind indes nicht ersichtlich.

Wie dargestellt, haben sich die Planungsträger, die Regionalversammlung Südhessen sowie die Verbandskammer des Regionalverbandes Frankfurt am Main, bereits grundsätzlich für eine Besiedelung der verfahrensgegenständlichen Flächen entschieden. Abgesehen von der Überschreitung des der Stadt Rüsselsheim am Main zu Siedlungszwecken zur Verfügung stehenden Tabellenwertes geht es mithin in erster Linie um Bauleitplanung-, nicht um Regionalplanung.

Zudem können auch die für die Belange Landwirtschaft/Feldflur nicht gehört werden, da deren Belange bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans gehört und von den beiden vorgenannten Planungsträgern abgewogen worden sind.

Mit 48 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbauland hat die Stadt Rüsselsheim am Main die ihr zur Verfügung stehenden Dichtewert nahezu vollständige ausgeschöpft. Gleichzeitig hat sie trotz dieser vergleichsweise hohen Dichtewerte auf der Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbs ein mit zahlreichen Grün- und Freiflächen durchzogenes Viertel entworfen.

Die Zulassung der Überschreitung des im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Tabellenwertes trägt der Tatsache Rechnung, dass diese Abweichung ausschließlich deshalb erforderlich ist, weil noch kein neuer Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan wirksam geworden ist.

**E. Hinweis**

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

**RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.07/2-2020**

Barbara Heß

Markus Langsdorf

Darmstadt, im September 2022

Telefon: 8930

Telefon: 5693

### F. Fläche für die die Abweichung zugelassen wird

