

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



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

Inhaltsverzeichnis

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

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

Abbildungsverzeichnis

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

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

Entscheidung

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

A. Zusammenfassung

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

Die Nachfolgenutzung am Altstandort des Lebensmittelvollversorgers Rewe ist derzeit noch ungeklärt. Es bestehe die Möglichkeit, dass der ortsansässige Penny auf den Altstandort verlagert wird, um dessen Verkaufsfläche von 600m² auf die marktüblichen 850m² zu steigern.

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

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

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

I. Beabsichtigte Planung

1. Ziel des Abweichungsantrags

Die Gemeinde Altenstadt beabsichtigt im Rahmen einer Siedlungserweiterung aus Einzelhandel, Pflege, Gesundheitsversorgung, Dienstleistungen und Wohnen die Verlagerung und Erweiterung eines großflächigen Einzelhandels. Bei dem Einzelhandelsvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Lebensmittelvollversorger des Unternehmens Rewe. Der bisherige Standort des Lebensmittelvollversorgers befindet sich im Osten des Ortsteils Altenstadt, in städtebaulich gut integrierter Lage. Dieser soll aufgrund fehlender Erweiterungsmöglichkeiten im Siedlungsinnenbereich sowie in Vorbereitung auf eine langfristige Siedlungserweiterung westlich von Altenstadt auf eine unbebaute Fläche am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Altenstadt verlagert werden. Die Verkaufsfläche soll von derzeit 850m² auf 1.600m² Verkaufsfläche erhöht werden. Hieraus ergibt sich eine zusätzliche Verkaufsfläche von 750m² (+ rd. 88 %) am Planstandort. Die Gemeinde Altenstadt beabsichtigt den Lebensmittelvollversorger in eine Gesamtquartiersentwicklung aus Wohnen, Seniorenwohnen, Ärztehaus einzubetten. So soll im Obergeschoss des geplanten Rewe-Marktes eine Tagespflege und ein medizinisches Versorgungszentrum entstehen. Im übrigen Plangebiet sollen ein Parkhaus, ein Ärztehaus und Wohnbebauung realisiert werden. Die dafür benötigte Fläche von rund 2,3 ha ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet für Landwirtschaft und zu marginalen Teilen als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt. Darüber hinaus wird die Fläche von einem im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie von einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz überlagert.

Die Nachfolgenutzung am Altstandort des Lebensmittelvollversorgers Rewe ist derzeit noch ungeklärt. Es bestehe die Möglichkeit, dass der ortsansässige Penny auf den Altstandort verlagert wird, um dessen derzeitige Verkaufsfläche von 600m² auf die marktüblichen 850m² zu erhöhen.

2. Makrostandort des Vorhabengebiets

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

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

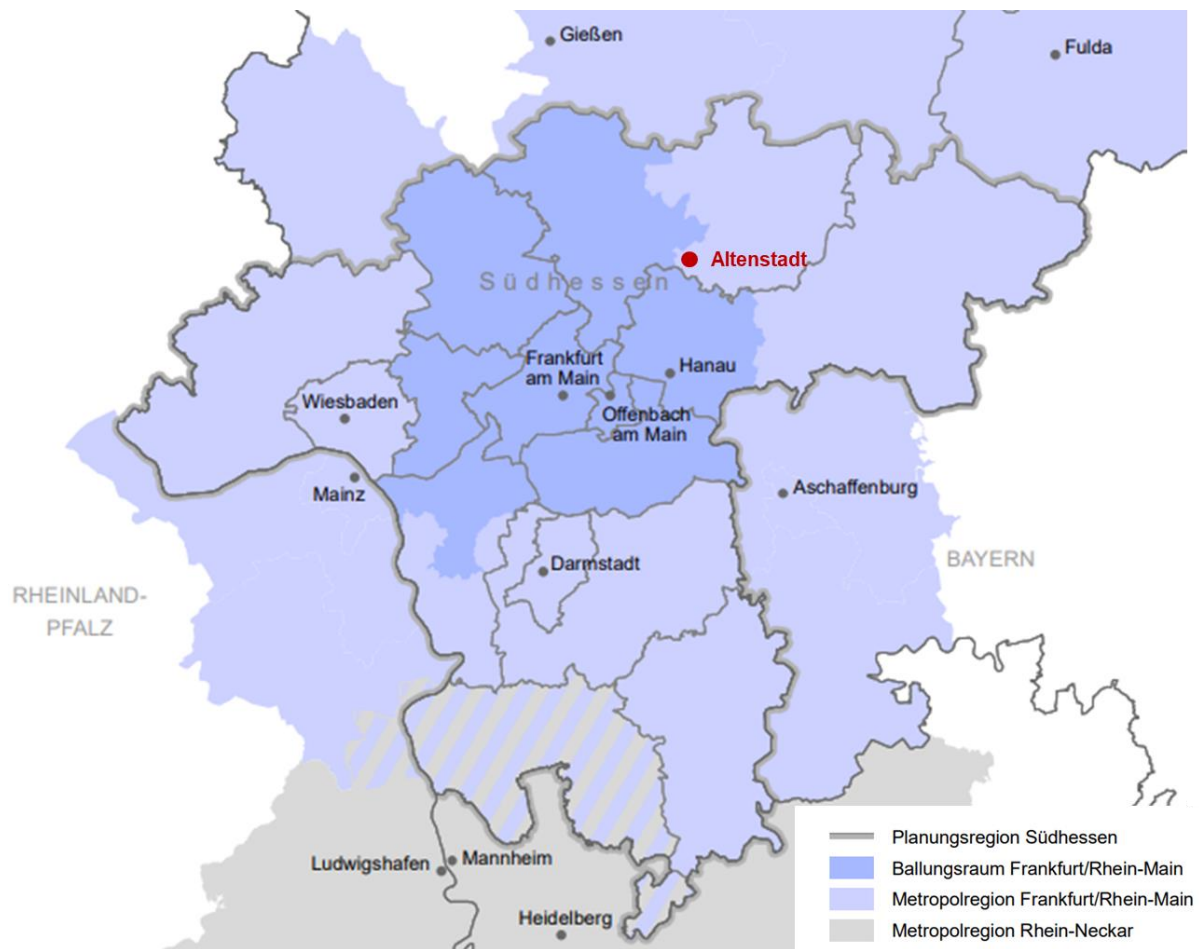


Abbildung 2: Räumliche Lage der Gemeinde Altenstadt (Quelle: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 + eigene Bearbeitung)

3. Mikrostandort des Vorhabengebiets

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



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

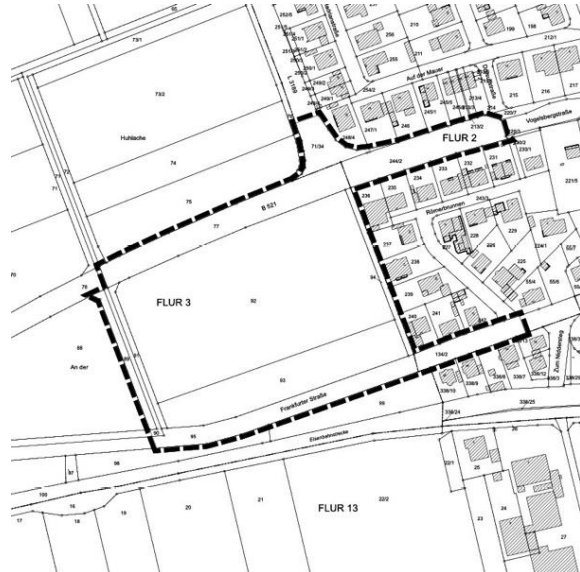


Abbildung 4: Plangebiet auf ALKIS-Basis
(Quelle: Zielabweichungsantrag Gemeinde Altenstadt)

4. Konkrete Planung

Die Gemeinde Altenstadt hat mit einem regionalen Entwicklungsträger einen städtebaulichen Vertrag über die bauliche Entwicklung des Plangebietes abgeschlossen. Ein zentraler Baustein der Konzeption ist die von der Fa. REWE beabsichtigte Verlagerung ihres bisher in der Fritz-Kreß-Straße mit rund 850m² Verkaufsfläche bestehenden Marktes. Gleichzeitig mit der Verlagerung in das Plangebiet wird eine Vergrößerung der Verkaufsfläche auf künftig rund 1.600m² angestrebt. Damit ist der Lebensmittelmarkt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu bewerten.

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

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

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

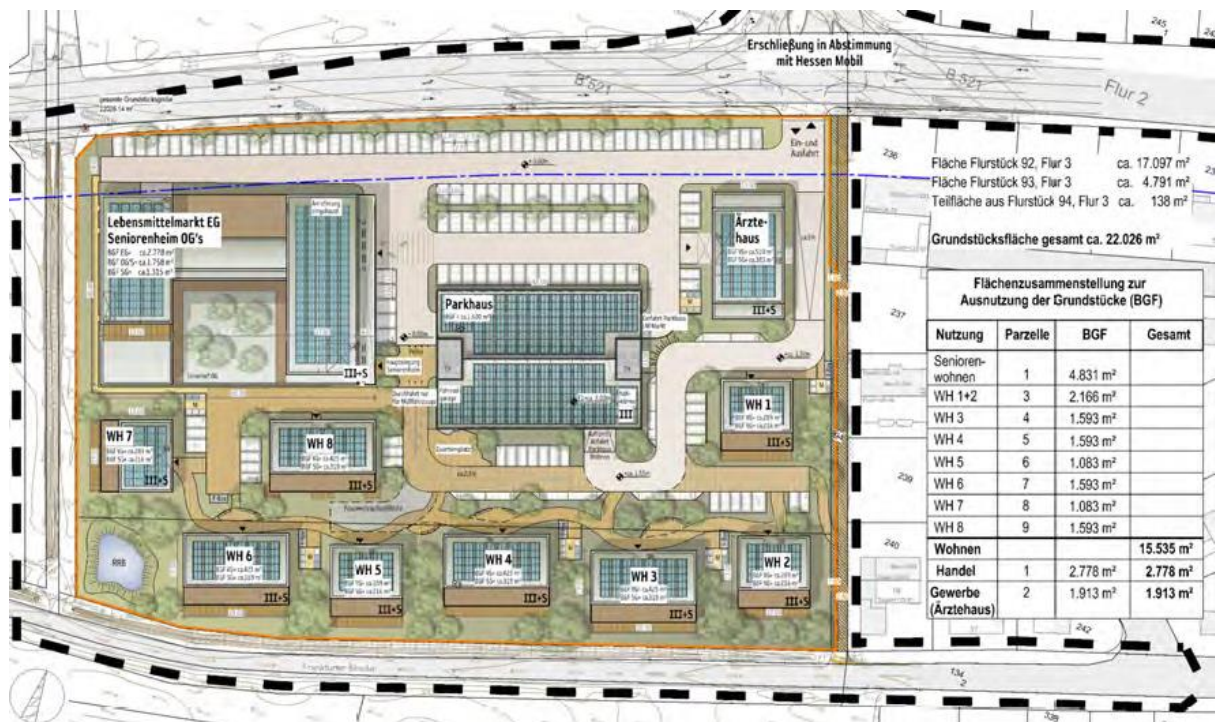


Abbildung 5: Städtebauliches Konzept (Quelle: Zielabweichungsantrag Gemeinde Altenstadt)

5. Weitere Entwicklung / Städtebauliches Konzept

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

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

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



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

II. Antragsbegründung

1. Erforderlichkeit des Vorhabens

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

2. Erschließung des Vorhabens

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

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

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

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



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

3. Weitere Ausweisungen

a) Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenstadt

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



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

b) Denkmalschutz

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

4. Planungsalternativen

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



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

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

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

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

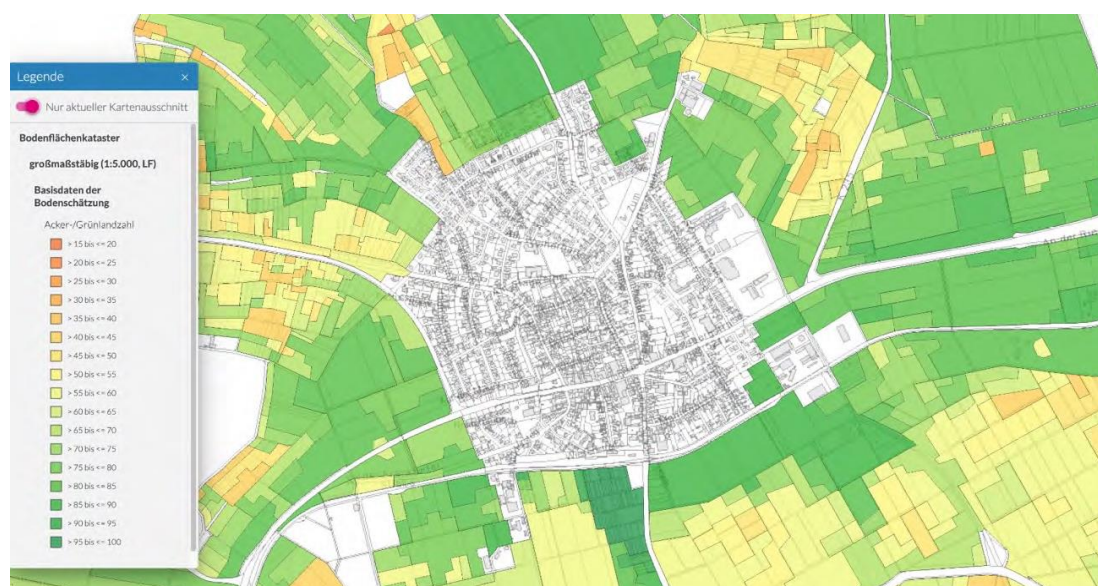


Abbildung 10: Bodenflächenkataster des HLNUG Ausschnitt Altstadt (Quelle: Zielabweichungsantrag Gemeinde Altstadt)

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

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



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

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

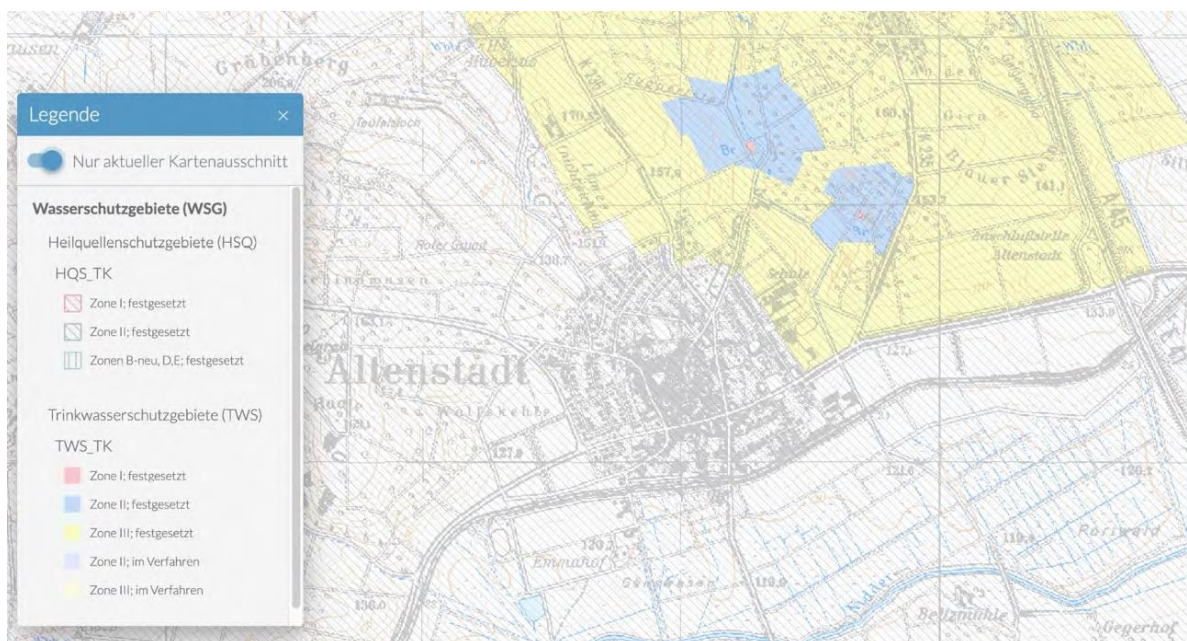


Abbildung 12: Grundwasser- und Trinkwasserschutz Viewer des HLNUG Ausschnitt Altstadt (Quelle: Zielabweichungsantrag Gemeinde Altstadt)

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

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



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

5. Auswirkungsanalyse

Die dem Antrag als Anlage beigefügte gutachterliche Untersuchung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Köln, kommt zu dem Ergebnis, dass die Verlagerung und Erweiterung eines Rewe Supermarkts von 850m² auf 1.600m² unter Berücksichtigung des Baugesetzbuchs sowie der raumordnerischer Ziele und Grundsätze raumverträglich und zulässig sei.

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

Auch der Landesentwicklungsplan Hessen 2020 lasse im Zentralitätsgebot eine Verkaufsfläche von maximal 2.000 m² für einen Lebensmittelmarkt im zentralen Ortsteil eines Grundzentrums zur Sicherung der Nahversorgung zu. Da auch die übrigen landesplanerischen Vorgaben für großflächige Einzelhandelsbetriebe eingehalten würden, läge kein Verstoß gegen das Zentralitätsgebot vor.

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

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

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

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

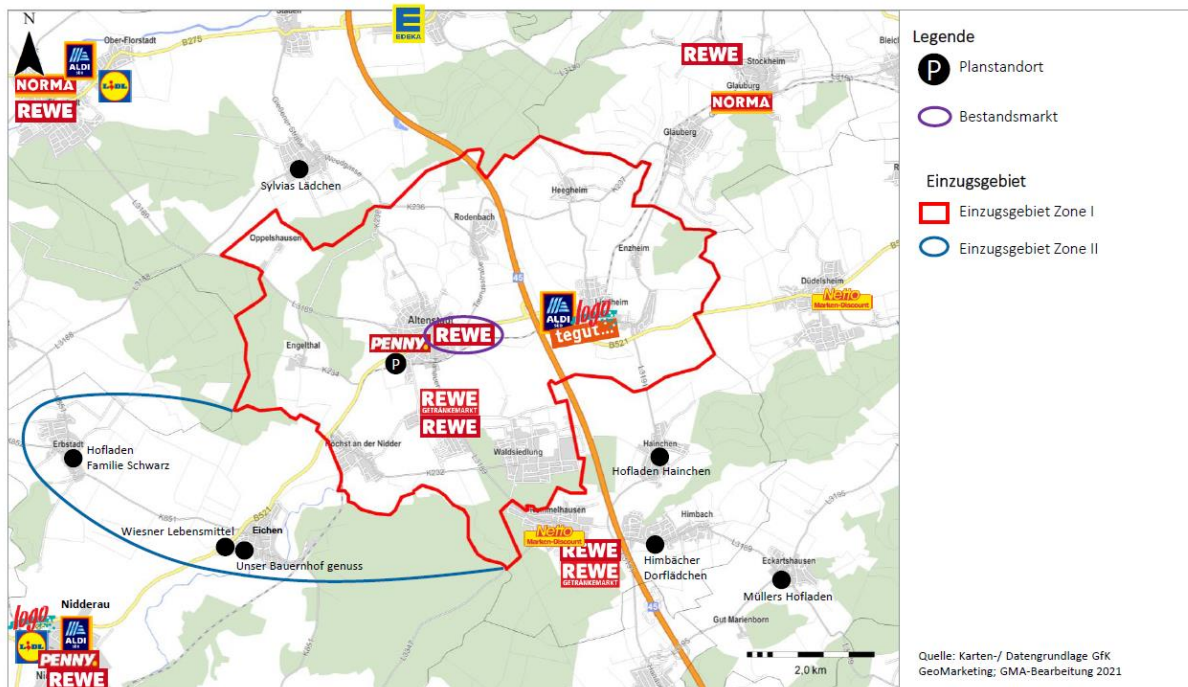


Abbildung 14: Wesentliche Wettbewerber in Altstadt und Umfeld (Quelle: Auswirkungsanalyse zur Verlagerung / Erweiterung eines Rewe-Marktes in Altstadt, Frankfurter Straße, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Büro Köln)

III. Planerische Vorgaben

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

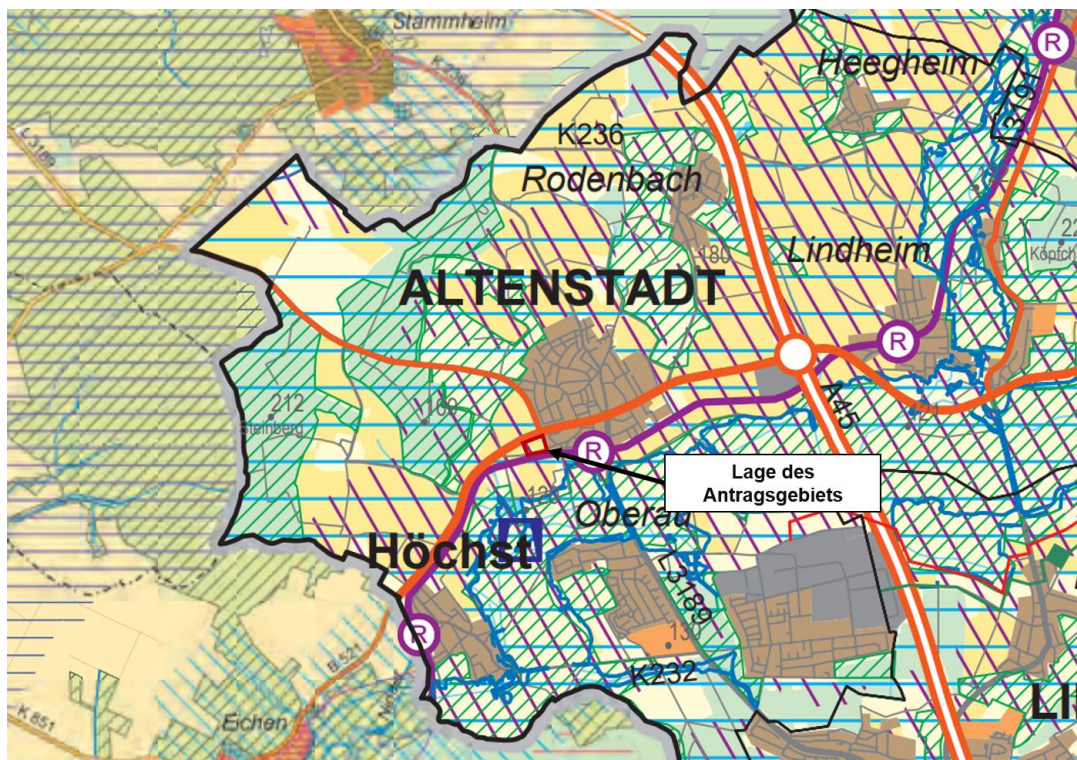


Abbildung 15: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 – Ausschnitt Altenstadt

C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden

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

I. Regierungspräsidium Darmstadt

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Abteilung IV/F – Umwelt Frankfurt

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

II. Regionalverband FrankfurtRheinMain

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

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

III. Hessen Mobil

1. Siedlungserweiterung, Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen

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

2. Geplante Ortsumgehung Altstadt

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

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

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

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

IV. Wetteraukreis

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

1. Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten

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

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

2. Naturschutz und Landschaftspflege

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

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

3. Wasser- und Bodenschutz

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

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

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

4. Agrarfachaufgaben

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

5. Bauordnung

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

V. Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg

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

VI. Weitere Beteiligte

Die am Verfahren beteiligten Nachbarkommunen Stadt Büdingen, die Stadt Florstadt, die Stadt Niddatal, die Gemeinde Glauburg, die Gemeinde Limeshain und die Gemeinde Nidderau haben keine Bedenken geäußert bzw. keine Stellungnahme abgegeben.

D. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

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

Mit der beabsichtigten Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittelvollversorgers Rewe sowie der Ansiedelung von Pflege, Gesundheitsversorgung, Dienstleistungen und Wohnen wird von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 abgewichen.

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

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

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

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

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

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

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

„In begründeten Ausnahmefällen, z.B. für die örtliche Grundversorgung, und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig.“

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Ziele des Landesentwicklungsplans Hessen 2020

a) Ziel 6-1 (Z) – Zentralitätsgebot

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

Im Fall der beabsichtigten Planung kommt jedoch das Vorliegen des Ausnahmetatbestands, wonach großflächiger Einzelhandel zur Grundversorgung bis zu einer Verkaufsfläche von 2000m² auch in den zentralen Ortsteilen von Unterzentren zulässig ist, in Betracht. In Ziel 6-1 (Z) des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 heißt es:

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Zur Grundversorgung sind großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m² auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig. Die zentralen Ortsteile sind in den Regionalplänen festzulegen.“

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

b) Ziel 6-3 (Z) – Integrationsgebot

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

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

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

II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung

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

1. Vertretbarkeit unter raumordnerischer Aspekte

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

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

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

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

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

2. Grundzüge der Planung nicht berührt

Ob eine Abweichung die Grundzüge berührt oder von geringem Gewicht ist, beurteilt sich – wie im Fall des § 31 Abs. 2 BauGB – nach dem im Plan ausgedrückten planerischen Wollen. In Bezug auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass das „Grundgerüst“, also das dem Plan zugrundeliegende Planungskonzept in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichung muss also – soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch das planerische Wollen gedeckt sein. Mit anderen Worten müsste die Abweichung im Rahmen dessen liegen, was der Plangeber bei Kenntnis des Grundes der Abweichung gewollt hat oder gewollt hätte.

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

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

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

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

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

3. Ausübung planerischen Ermessens

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

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

In der Auswirkungsanalyse der GMA wurde schlüssig und nachvollziehbar dargelegt, dass durch die geplante Erweiterung keine städtebaulich negativen (und damit raumbedeutsamen) Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie sonstige integrierte wohnungsnaher Versorgungsstandorte zu erwarten sind. Durch die innerörtliche Verlagerung und Erweiterung der Verkaufsfläche von 850m² auf 1600m² des Lebensmittelvollversorgers wird sich das Einzugsgebiet im Wesentlichen auf das innerörtliche Gemeindegebiet beschränken. Der Einzugsbereich wird sich lediglich Richtung der beiden Nidderauer Stadtteile Eichen und Erbstadt ausdehnen. Dies ist durch die sehr gute Erreichbarkeit des Planstandortes über die B 521 und das Fehlen von vergleichbarem Lebensmitteleinzelhandel in den beiden Nidderauer Stadtteilen begründet. Gemäß der gutachterlichen Einschätzung der GMA wird die beabsich-

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

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

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

E. Hinweis

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

Darmstadt im Mai 2023

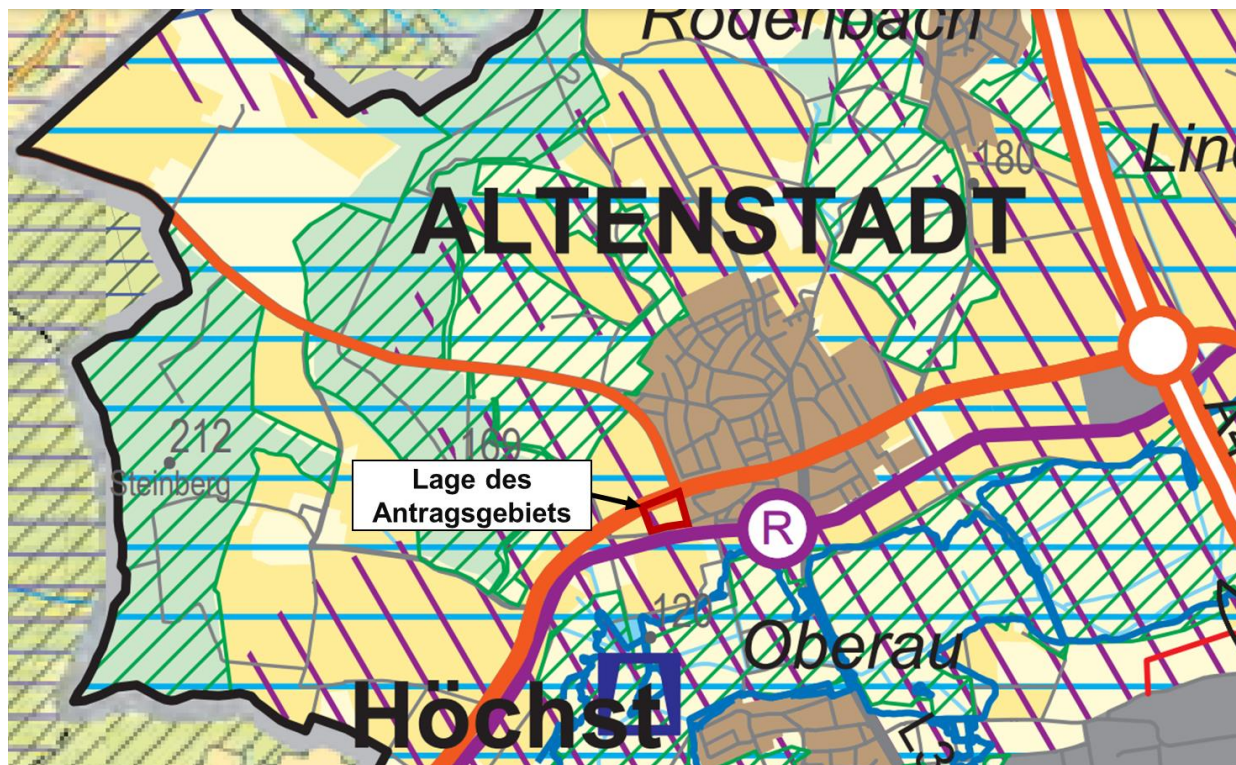
RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.14/3-2021/5

Felix Machus

Tel.: 5216

Markus Langsdorf

Tel.: 5693

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