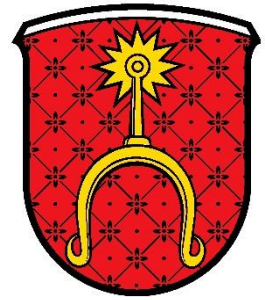


Gemeinde Sulzbach (Taunus)

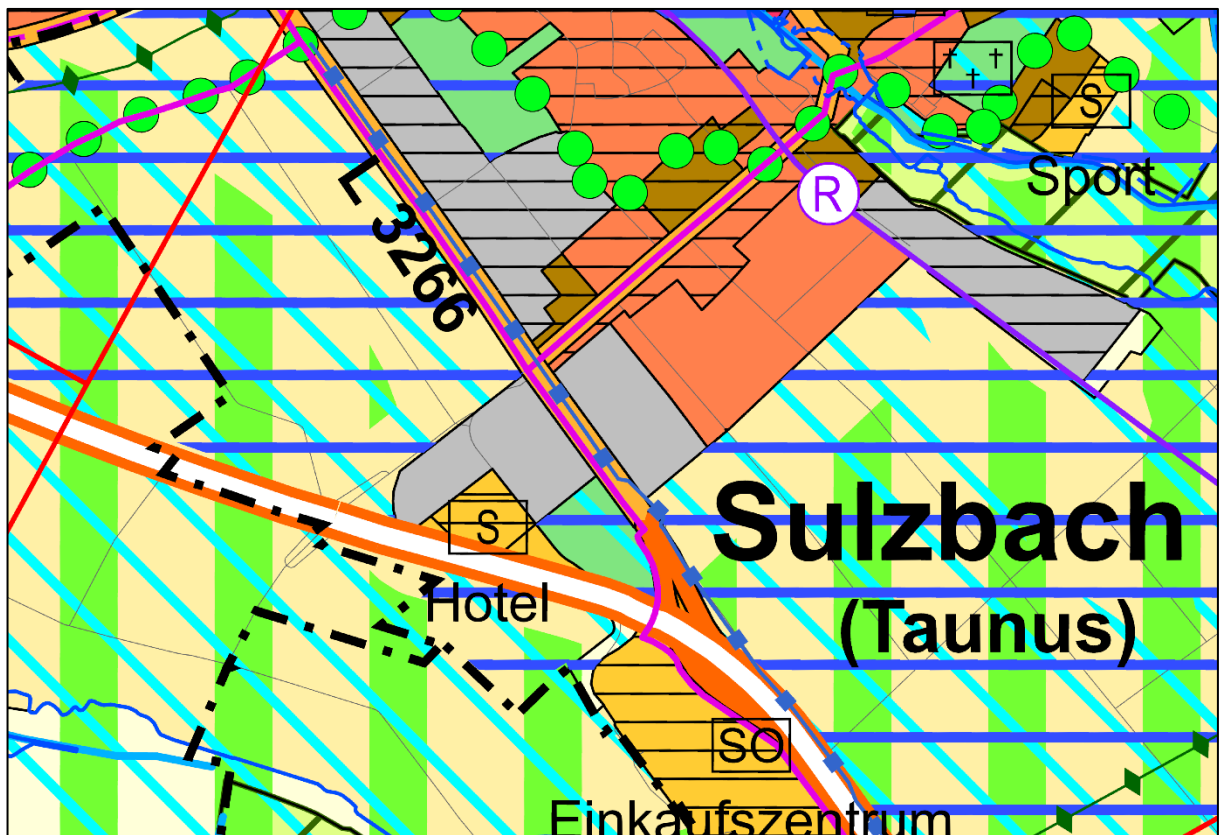


Areal „Am Rosenweg“

Antrag der Gemeinde Sulzbach (Taunus) auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans (RPS/RegFNP) 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG

KURZFASSUNG

20. April 2022



1 Einleitung

Die Gemeinde Sulzbach (Taunus) liegt mitten im Rhein-Main-Gebiet, in gut angebundener und stark nachgefragter Lage. Die Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main ist aufgrund des Bevölkerungswachstums der letzten Jahre, durch eine stetige Wohnraumnachfrage geprägt. In den Statistiken des Berichtes zum Regionalen Monitoring 2019- Regionalverband FRM ist dargestellt, wie im Zeitraum 2007-2017 die Zuzugsrate die der Fortzüge übertrifft und zudem die Geburtenrate deutlich über der Sterberate liegt. Auch die Gemeinde Sulzbach (Taunus) ist von diesem Bevölkerungszuwachs betroffen, überdies hinaus ist die Gemeinde bereits dicht bebaut und es existieren wenige Möglichkeiten für die Schaffung weiterer Siedlungsbereiche. Auch die Innenbereichspotenziale sind weitestgehend ausgeschöpft oder können nur langfristig aktiviert werden.

Darum besteht, wie in der gesamten Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main, auch in der Gemeinde Sulzbach (Taunus) ein hoher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Gleichzeitig ist der Bedarf an Flächen für die klassischen Gewerbenutzungen im Sinne des § 8 BauNVO (ggb. Wohnnutzung störendes Gewerbe wie produzierendes oder handwerkliches Gewerbe) innerhalb der Gemeinde Sulzbach (Taunus) sehr gering und kann an anderer Stelle der Gemeinde angeboten werden.

Zurzeit wird aufgrund der lokalen Wohnraumknappheit der Beitritt zur Initiative „Grosser Frankfurter Bogen“ des Landes Hessen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in den politischen Gremien der Gemeinde Sulzbach (Taunus) diskutiert.

Die Gemeinde Sulzbach (Taunus) ist langjährig bemüht, dem stetig steigenden Wohnungsdruck durch eine Siedlungsentwicklung am südöstlichen Ortsrand zu begegnen. Hierbei wurden seit 1990 mehrere städtebauliche Überlegungen erarbeitet, um diese gemäß RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen Flächenreserve (Wohnbaufläche, Planung) zu aktivieren. Insbesondere aufgrund der problematischen Erschließung konnten trotz mehrfacher Anläufe diese Flächenreserven bislang nicht aktiviert werden. Durch das dem Antrag zugrundeliegende Planvorhaben wird eine Möglichkeit zur Erschließung der gesamten Flächenreserven ermöglicht. Durch Umwidmung der zwischen der Landesstraße und Siedlungsreserve liegende Gewerbefläche, Planung, soll die bislang gehemmte Wohnbauentwicklung in diesem Bereich angestoßen werden. Dabei soll die Erschließung dieser Flächenreserve über eine Anbindung an die L3266 erfolgen, so dass zukünftig eine schrittweise Erschließung und Entwicklung der nördlicheren Flächen in Richtung Bahntrasse erfolgen kann. Damit nimmt die Entwicklung des Areals Am Rosenweg eine wichtige Schlüsselrolle für die gesamte Erschließung der südöstlichen Flächenreserve ein.

Darüber hinaus strebt die Gemeinde Sulzbach (Taunus) die langfristige Sicherung der Grundversorgung durch eine Neuansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters an. Dieser soll die bestehende Unterversorgung von Gütern des täglichen Bedarfs innerhalb der Gemeinde Sulzbach (Taunus) aufheben und eine zeitgemäße und zukunftsorientierte Versorgungsdichte garantieren.

Im Sinne einer zeitgemäßen und nachhaltigen Siedlungsentwicklung soll im Plangebiet die raum-funktionale Aufteilung in konsequenter Trennung von Wohnen, Arbeiten und Versorgung aufgehoben und durch eine Mischnutzung ersetzt wird.

Das städtebauliche Konzept sieht demzufolge eine Mischnutzung vor, die die Voraussetzung für einen modernen Wohn-, Büro-, und Einzelhandelsstandort schafft. Es ist die Unterbringung von Geschäfts- und Bürogebäuden, Wohngebäuden und ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter zur Deckung der Grundversorgung vorgesehen. Freiflächen, öffentliche Räume, Erschließungs- und Begegnungsflächen sollen innerhalb des Gebietes als Kommunikationszonen entwickelt werden, um den Büro- und Wohnstandort zu einem Ort mit hoher Aufenthaltsqualität und sozialer Interaktion aufzuwerten. Durch die Mischnutzung mit Wohnen, Arbeiten und Einkauf kann anstelle einer monotonen Siedlungsstruktur eine lebendige und nachhaltige Struktur geschaffen werden.

Anlass des Antrags auf Zulassung einer Abweichung ist die Umfunktionierung der im RPS/RegFNP 2010 als „gewerbliche Baufläche“ ausgewiesenen Flächen im Süden von

Sulzbach (Taunus) in „gemischte Bauflächen“. Die Quartiersentwicklung basiert auf einem durch die ECE Group entwickeltem Städtebaulichen Konzept. Dieses wurde am 05.07.2021 im Rahmen der 2. Öffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vorgestellt. Der städtebauliche Entwurf wurde anschließend in der Sitzung am 15.07.2021 durch die Gemeindevertretung beschlossen.

Die vorliegende Fläche besitzt, aufgrund ihrer hervorragend erschlossenen Lage und der unmittelbaren Nähe zu Frankfurt am Main, ein besonders großes Potential als Wohn- und Gewerbestandort.

Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen sollen innerhalb der in der Karte festgelegten „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ erfolgen (Z3.4.1-3) zudem hat in den festgelegten „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Nutzungsansprüchen (Z3.4.2-5). Zur Umsetzung der kommunalen Planung ist daher die Zulassung einer Abweichung von diesen entgegengesetzten Zielen des Regionalplans Südhessen 2010 erforderlich.

2 Erfordernis des Abweichungsantrags – Abweichungstatbestände

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

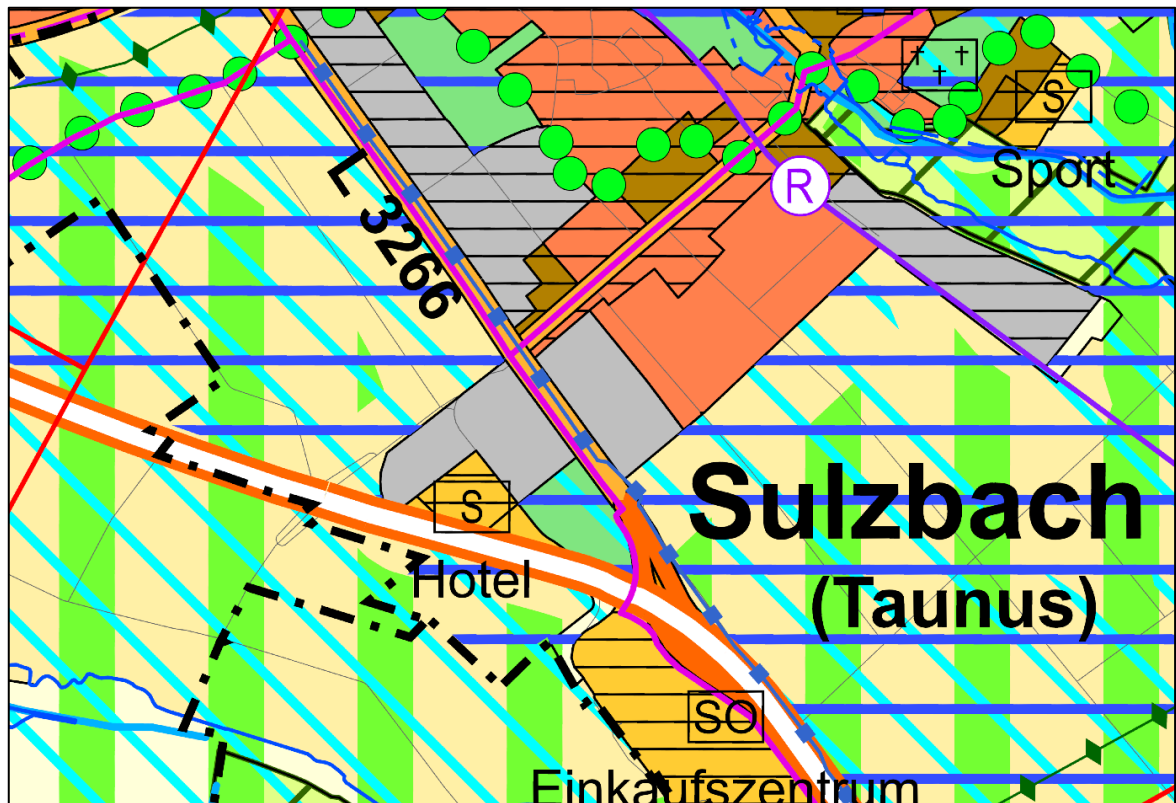


Abb.: Bestehende Darstellung RPS/RegFNP 2010

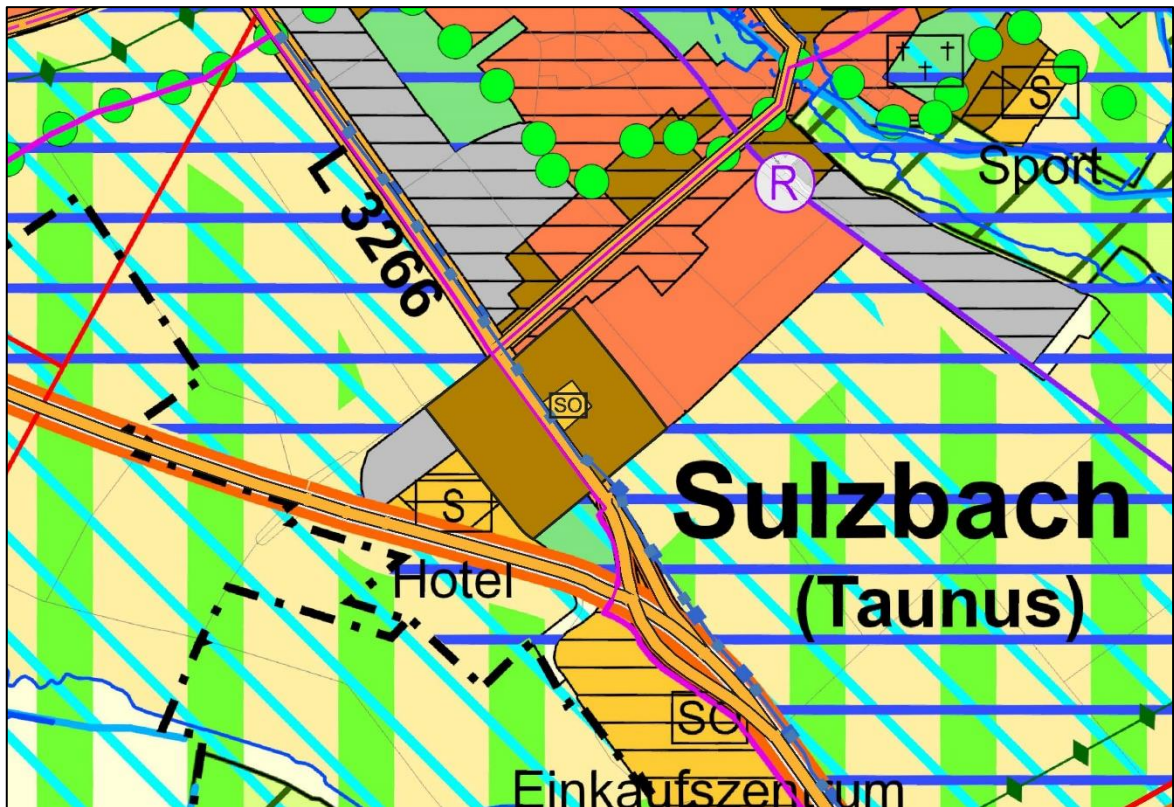


Abb.: Geplante Darstellung RPS/RegFNP 2010

Entgegen dem regionalplanerischen Ziel Z3.4.1-3 befindet sich das geplante Siedlungsgebiet (Sonderbaufläche, Mischgebietsfläche und Grünfläche) außerhalb eines Vorranggebiets Siedlung, Planung. Dies widerspricht dem regionalplanerischen Ziel Z3.4.1-3.

Des Weiteren ist in der Gemeinde Sulzbach (Taunus) als Kleinzentrum die Ansiedlung von großflächigen Lebensmittelvollsortimentern nur ausnahmsweise zur Deckung des Grundversorgungsbedarf zulässig. Es ist zu prüfen, ob die Einhaltung der Kongruenz-, Zentralitäts- und Integrationsgebote sowie des Beeinträchtigungsverbots dem regionalplanerischen Ziel Z3.4.3-2 widerspricht.

2.1 Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung

Um den hohen Wohnungsbedarf der Gemeinde Sulzbach (Taunus) bedarf es kurz- bis mittelfristig die Entwicklung von Wohnbauflächen, denn der Bedarf an Wohnungen kann nicht alleine durch Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden.

Da die gemäß RegFNP 2010 ausgewiesene Flächenreserve (Wohnbaufläche, Planung) südlich der Bahnstraße aufgrund der problematischen Erschließung sich trotz mehrfacher Anläufe bislang nicht aktiviert werden konnten, ist durch das dem Antrag zugrundeliegende Planvorhaben eine Möglichkeit zur Erschließung der weiteren Flächenreserven dargestellt worden.

Gemäß dem Ziel Z3.4.1-3 des RPS/RegFNP 2010 ist der maximale Bedarf an Wohnsiedlungsflächen für den Zeitraum 2006 bis 2020 für die Gemeinde Sulzbach (Taunus) mit 19 ha vorgegeben. Hierbei sind gemischte Bauflächen zu 50% anzurechnen. Die geplante Neuausweisung als „Gemischte Baufläche, Planung“ im RegFNP 2010 im Sinne eines Vorranggebiets „Siedlung, Planung“ umfasst 11,5 ha. Unter Berücksichtigung der 50% Anrechnung entspricht dies einer zusätzlichen Inanspruchnahme von ca. 5,75 ha für Wohnsiedlungszwecke. Der vorgegebene maximale Bedarf an Wohnsiedlungsflächen wird durch die geplante Inanspruchnahme eingehalten.

2.2 Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung

Das regionalplanerische "Vorranggebiet Siedlung, Planung" wird entsprechend der Ausweisungen des RegFNP in eine „Gemischte Baufläche, geplant“ sowie einen kleineren Teil „Sonderbaufläche, geplant“ unterteilt. Innerhalb von gemischten Bauflächen sind gewerbliche Anteile zu 50 % anzurechnen. Dies betrifft auch den bisher als „Grünfläche“ (1,5 ha) dargestellten Bereich. Damit werden ca. 11,5 ha „Gemischte Baufläche, geplant“ ausgewiesen, so dass ein gewerblicher Anteil von 5,75 ha für durch diese Ausweisung entsteht. Diese Flächen dienen aufgrund ihrer Mischgebietsausweisung und der konzeptionellen Intention folgend schwerpunktmäßig dem Dienstleistungsgewerbe und Bürogewerbe.

Der lokale Bedarf für sonstige Gewerbebetriebe, insbesondere produzierendes und handwerkliches Gewerbe (ggb. Wohnnutzungen störendes Gewerbe) kann weiterhin in den bestehenden Gewerbegebieten in den Bereichen „Neues Erbsengewann“, entlang der L3266 sowie zwischen der Wiesenstraße und Bahntrasse gedeckt werden. In der Vergangenheit gab es keine Nachfrage an großflächigen Neuansiedlungen für Gewerbebeständen, die über das Angebot an verfügbaren Nachverdichtungen bzw. Leerstände in den bestehenden Gewerbegebieten hinaus gingen. Der Bedarf weiterer gewerblicher Standorte wird in der Gemeinde Sulzbach (Taunus) zukünftig nicht gesehen. Für den externen Bedarf stehen im gesamten Ballungsraum Frankfurt am Main ausreichend Gewerbeflächen zur Verfügung.

Die Gemeinde beabsichtigt die künftige Gewerbeentwicklung auf nicht störendes Gewerbe zu konzentrieren, welches in den geplanten neu ausgewiesenen Mischbauflächen im Einklang mit der künftigen Wohnbauentwicklung geführt werden soll. Unter diesen Aspekten und der Tatsache, dass die Nachfrage an Wohnraumflächen den Gewerbeflächenbedarf übersteigt, ist eine Reduzierung der „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung“ vertretbar.

2.3 Großflächiger Lebensmittelvollsortimenters (Einzelhandelsbetrieb)

Die Gemeinde Sulzbach (Taunus) kann als Kleinzentrum nur in begründeten Ausnahmefällen die Ausweisung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens vornehmen. Es wurde dargelegt, dass für die Gemeinde Sulzbach (Taunus) aufgrund ihres Bedarfs an einer örtliche Grundversorgung ein entsprechender Ausnahmefall vorliegt.

Die Kongruenz-, Zentralitäts- und Integrationsgebote sowie das Beeinträchtigungsverbots sind eingehalten, dies wird auch durch Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen bestätigt.

Durch eine Auswirkungsanalyse (Dr. Lademann & Partner, Hamburg, 15.03.2022) wurde festgestellt, dass von einem Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 2.000 m² keine negativen Auswirkungen ausgehen. Die Auswirkungsanalyse kommt zu folgenden Ergebnis:

Für den zentralen Versorgungsbereich im Ortskern Sulzbachs (Taunus) sowie für das Main-Taunus-Zentrum können aufgrund der Neuansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit 2.000 m² Verkaufsfläche städtebaulich negative Auswirkungen ausgeschlossen werden. Im weiteren Verfahren werden die sonstigen Auswirkungen des geplanten großflächigen Einzelhandels mit gutachterlich untersucht. Angesichts der Lage des Standorts innerhalb des geplanten Quartiers, unmittelbar an der L3266, ist davon auszugehen, dass vom Lebensmittelmarkt keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Menschen oder für Natur und Landschaft ausgehen.

Die Ansiedlung des großflächigen Lebensmittelmarktes trägt dazu bei, Nachfrageabflüsse aus der kaufkraftstarken Gemeinde Sulzbach (Taunus) sowie Verkehre zu reduzieren. Der Markt wird zudem Versorger innerhalb einer umfassenden Quartiersentwicklung mit rd. 1.000 Anwohnern und 2.900 Arbeitsplätzen. Der Markt trägt damit wesentlich zur Attraktivität des urbanen Quartiers bei.

Das Vorhaben der Neuansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes trägt sich aus der Nachfrage der eigenen Sulzbacher Bevölkerung und es verbleiben auch nach der Realisierung des Vorhabens noch umfassende Nachfrageabflüsse an höherrangige zentrale Orte. Eine raumordnerische Schieflage ist nicht zu erwarten.

Innerhalb der Gemeinde Sulzbach besteht heute kein vollständiges Nahversorgungsangebot. Das Main-Taunus Zentrum dient nicht der Nahversorgung und der innerörtliche Rewe-Markt an der Schwalbacher Straße kann angesichts seiner geringen Verkaufsfläche nur ein eingeschränktes Angebot vorhalten. Damit stellt er ein ergänzendes Angebot in zentraler Lage dar. Der klassische Versorgungseinkauf wird gleichwohl an leistungsfähigen Standorten außerhalb der Gemeinde Sulzbach getätigt. Dies spiegelt sich auch in einer unterdurchschnittlichen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelszentralität von 44 % in der Gemeinde Sulzbach wieder. Mit dem prospektiven Markteintritt des Vorhabens kommt es zu einer versorgungsstrukturellen Aufwertung der Nahversorgung sowie zu einer Schließung der qualitativ als auch quantitativ vorherrschenden Versorgungslücke in Sulzbach. Der Rewe-Markt erfüllt weiterhin eine ergänzende Versorgungsfunktion (v.a. auch für die weniger mobile Bevölkerung) und profitiert größtenteils von Mitnahmeeffekten. Damit ist von unterschiedlichen Versorgungsanlässen und Zielgruppen im Sinne einer räumlich-funktionalen Arbeitsteilung auszugehen. Diese wird durch das Vorhaben nicht in Frage gestellt. Eine vorhabeninduzierte Schließung des Markts im Ortskern ist somit nicht zu erwarten. Zudem ist die Gemeinde mit dem Eigentümer der Rewe-Immobilie in Gesprächen zu Aufwertungs- und Ergänzungsmaßnahmen, was den Standort in seiner spezifischen Funktion weiter absichern würde. Im Übrigen würde eine Begrenzung der Verkaufsfläche die Auswirkungen auf den Ortskern von Sulzbach nur geringfügig reduzieren. Vielmehr würde sie zu einer Reduktion der Rückholung von Abflüssen und damit zu einer Reduzierung der Umsatzrückgänge an Standortorten außerhalb des Einzugsgebiets führen.

Des Weiteren verfolgt die Gemeinde Sulzbach (Taunus) durch die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 78 „Ortsmitte“ und Nr. 81 „Nördliche Ortsmitte“ das Ziel die bestehenden gewerblichen Nutzungen innerhalb der Ortsmitte zu sichern und zu entwickeln. So wurde u.a. eine Festsetzung getroffen, dass im Erdgeschoss ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Des Weiteren wurde durch die Umgestaltung der Ortsdurchfahrt K801 die Ortsmitte attraktiver gestaltet und ausgebaut, um so u.a. kurze Wege in die Ortsmitte und Aufenthaltsqualitäten zu schaffen.

3 Zusammenfassende Darstellung der Zweckmäßigkeit der Zielabweichung

Der vorliegende Antrag auf Zielabweichung für die geplante Umwidmung eines Vorranggebiets „Industrie und Gewerbe, Planung“ in ein Vorranggebiet „Siedlung, Planung“ sowie der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels ist zusammenfassend wie folgt zu begründen:

- Die Gemeinde Sulzbach (Taunus) weist einen hohen Bedarf an Wohnraum als Kleinzentrum im Ballungsraum Frankfurt (Main) auf.
- Es gab in der Vergangenheit gescheiterte Versuche die in der aktuellen Fassung des RegFNP/RPS 2010 ausgewiesene Reservefläche südlich der Bahnstraße zu aktivieren. Grund dafür war die problematische Erschließung über die Bahnstraße und grundsätzlich schwierige Verfügbarkeit der Grundstücke.
- Die Gemeinde betreibt seit 2002 mehrere Nachverdichtungsvorhaben. Der prognostizierte Wohnraumbedarf kann langfristig nicht mehr durch Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden.
- Die Gemeinde verzeichnet nur eine mäßige Nachfrage an zusätzlichen Gewerbestandorten. Die geringen Gewerbevorhaben können aufgrund der ständigen Fluktuation im Bestand durch die bereits vorhandenen Gewerbegebiete gedeckt werden. Großräumige Industrie- bzw. störende Gewerbevorhaben können durch alternative Standorte im Ballungsraum Frankfurt (Main) gedeckt werden, sodass in der Gemarkung Sulzbach (Taunus) primär mit dem Wohnen verträgliches Gewerbe politisch gewünscht ist.

- Der Standort Am Rosenweg und am ehemaligen Autokino sollen als gemischte Baufläche weiterhin zu Teilen den gewerblichen Nutzungen zur Verfügung stehen.
- Die geplante Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes dient der langfristigen Sicherung der Nahversorgung des Gemeindegebiets. Der Bestehende Rewe-Markt im Ortskern Sulzbach kann aufgrund seiner geringen Verkaufsfläche (400 m²) langfristig keine adäquate Versorgungsstruktur bieten. Bereits jetzt liegt die Verkaufsflächendichte der Gemeinde Sulzbach (Taunus) deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt.
- Gemäß den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse sind durch die Marktansiedlung keine negativen wirtschaftlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbe-
reiche der Nachbarkommunen zu erwarten. Der prognostizierte Umsatz des Mark-
tes umfasst hauptsächlich die im Bestand abfließenden Kaufkräfte der eigenen
Gemarkung.
- Das Vorhaben der Neuansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes trägt
sich somit aus der Nachfrage der eigenen Sulzbacher Bevölkerung und es verblei-
ben auch nach der Realisierung des Vorhabens noch umfassende Nachfrageab-
flüsse an höherrangige zentrale Orte. Eine raumordnerische Schieflage ist nicht zu
erwarten.
- Eine vorhabeninduzierte Schließung des kleinen Nahversorgungsmarktes im Orts-
kern ist nicht zu erwarten.
- Im Rahmen einer zukünftigen Ausweisung eines großflächigen Lebensmittelvollsor-
timents sind die Kongruenz-, Zentralitäts- und Integrationsgebote sowie das Be-
einträchtigungsverbot eingehalten.