

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Westlich der Frankfurter Straße - Einzelhandel“

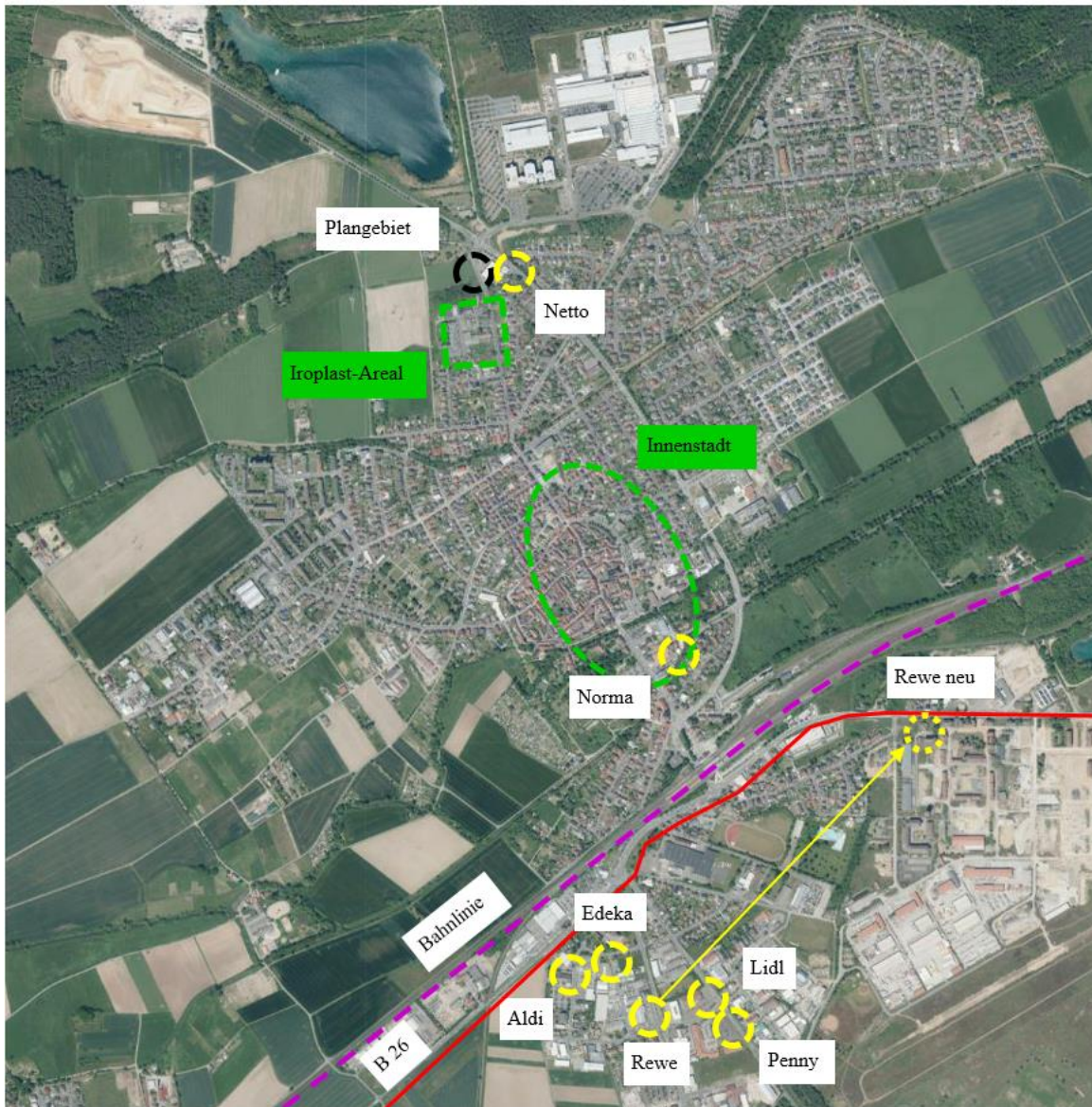


Abbildung 1: Luftbild mit Plangebiet, wichtigen Verkehrswegen und bestehenden Lebensmittelmärkten

Antrag der Stadt Babenhausen vom 19. Juli 2023 auf Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“

Entscheidung

- I. Für die Ausweisung eines Sondergebietes „Einzelhandel“ im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlich der Frankfurter Straße - Einzelhandel“ und die parallele 31. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Babenhausen wird die Abweichung von den Zielen Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 (Zentralitätsgebot) 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 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 1.900m² ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen.
 3. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist durch entsprechende Gutachten nachzuweisen, dass
 - a) im Hinblick auf die Heidelerche innerhalb des Fauna Flora Habitat- Gebiet 6019-305 „VDO-Siemens Betriebsgelände nördlich Babenhausen“ Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgeschlossen werden können.
 - b) die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes und der betroffenen Verkehrsknotenpunkte gesichert ist.

4. Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat die Stadt Babenhausen den Ausschluss von Randsortimenten (Schreib- und Druckwaren, Bäckerei) zu prüfen und ein Absehen von einem solchen Ausschluss zu begründen.
5. Für das südliche Stadtgebiet von Babenhausen vorhandene Gewerbegebiets-Bebauungspläne sind sukzessive um einen Einzelhandelsausschluss zu ergänzen sowie für im Zusammenhang bebauten Ortsteile, deren Eigenart einem Gewerbegebiet i. S. d. § 8 BauNVO entsprechen, Bebauungspläne mit Einzelhandelsausschluss aufzustellen.

Inhaltsverzeichnis

A. Zusammenfassung	6
B. Sachverhalt und Antragsbegründung	7
I. Ziel des Abweichungsantrags	7
II. Beschreibung des Planvorhabens	7
1. Lage der Stadt Babenhausen im Raum	7
2. Lage des Planvorhabens	8
3. Die konkrete Planung	9
4. Festlegungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010	10
III. Begründung des Abweichungsantrags	11
1. Erforderlichkeit des Vorhabens.....	11
2. Erschließung des Vorhabens.....	16
3. Alternativenprüfung.....	17
4. Auswirkungsanalyse	18
C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden	20
I. Regierungspräsidium Darmstadt	20
1. Obere Naturschutzbehörde, Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)	20
2. Abteilung IV/DA – Umwelt Darmstadt.....	20
3. Abteilung IV/WI – Umwelt Wiesbaden	20
4. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung	21
5. Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz.....	21
6. Dezernat I 16 - Kampfmittelräumdienst	22
II. Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg	22
1. Untere Naturschutzbehörde.....	22
2. Landwirtschaft.....	23
3. Gewässer- und Bodenschutz.....	25
4. Untere Verkehrsbehörde	25

III.	Polizeipräsidium Südhessen	25
IV.	Hessen Mobil	26
V.	Industrie- und Handelskammer Darmstadt Rhein Main Neckar	26
VI.	Weitere Beteiligte	27
VII.	Stellungnahme der Antragstellerin	27
D.	Rechtliche Würdigung	28
I.	Erforderlichkeit der Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010	28
1.	Zentralitätsgebot, Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010	28
2.	Integrationsgebot, Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010	29
3.	Keine weiteren Zielverstöße	29
II.	Verstoß gegen Ziele des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 (3. Änderung)	30
III.	Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung	30
1.	Zuständige Raumordnungsbehörde	31
2.	Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten	31
3.	Grundzüge der Planung nicht berührt	31
4.	Intendiertes Ermessen	33
a)	Allgemeines	33
b)	Kein atypischer Fall	34
E.	Hinweis	37
F.	Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird	38

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Luftbild mit Plangebiet, wichtigen Verkehrswegen und bestehenden Lebensmittelmärkten	1
Abbildung 2:	Lage der Stadt Babenhausen im Raum (Quelle: ©2023 GeoBsis-DE/BKG (©2009), Google	8
Abbildung 3:	Luftbild mit Plangebiet	8
Abbildung 4:	Lageplan des projektierten Lebensmittelmarktes (Quelle: CMB PA GmbH & Co. KG)	9
Abbildung 5:	Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Darstellung der Planfläche	11
Abbildung 6:	Luftbild mit Plangebiet, wichtigen Verkehrswegen und bestehenden Lebensmittelmärkten	14
Abbildung 7:	Luftbild mit Plangebiet (gelbe Markierung) und untersuchten Alternativstandorten (rote Markierungen)	17
Abbildung 8:	----- = Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird (Ausschnitt Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010)	38

A. Zusammenfassung

Die Stadt Babenhausen beabsichtigt durch Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.900 m² an der Frankfurter Straße die wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln im Norden der Kernstadt zu verbessern und zu sichern.

Der rund 1,2 ha große Planstandort im Nordwesten der Kernstadt des Unterzentrums Babenhausen befindet sich in einem Bereich, der im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet Siedlung, Bestand (südlich) wie auch als Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (nördlich) festgelegt ist und derzeit (noch) nicht als integriert anzusehen. Die Planung widerspricht somit jedenfalls dem Zentralitätsgebot (Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1) sowie dem Integrationsgebot (Z3.4.3-2 Abs. 4) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Bezüglich dieser, der Planung entgegenstehenden regionalplanerischen Vorgaben beantragt die Stadt Babenhausen die Zulassung einer Abweichung.

Nach einer Beschreibung der Lage der Stadt Babenhausen sowie der hier betroffenen Abweichungsfläche und des vorgesehenen Lebensmittel-Marktes (B. II.) wird in Kapitel B. III. die Begründung der Stadt Babenhausen wiedergegeben. Diese stützt sich insbesondere auf die Ungleichverteilung und die Unterversorgung des Nahversorgungsangebots im nördlichen Stadtteil Babenhausens.

Kapitel C. gibt die eingegangenen Stellungnahmen der betroffenen Gebietskörperschaften und Fachbehörden wieder. Bedenken gegen das Vorhaben werden wegen des Verlusts landwirtschaftlicher Flächen von Seiten der Landwirtschaftsbehörden (Kapitel C.I.5 sowie C.II.2) geäußert, letztlich jedoch kein atypischer Fall gesehen.

Kapitel D. enthält die rechtliche Würdigung. Im Anschluss an die Darstellung, dass und von welchen Zielen die Zulassung einer Abweichung erforderlich ist (D.I) wird in Kapitel D. II. dargelegt, dass vorliegend kein atypischer Fall gegeben ist, der der Zulassung einer Abweichung entgegenstünde.

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

I. Ziel des Abweichungsantrags

Die Stadt Babenhausen beabsichtigt, die wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln in den nordwestlich der Bahnlinie gelegenen Teilen der Kernstadt wesentlich zu verbessern und zu sichern.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage hat die Stadt Babenhausen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“ mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Ermöglicht werden soll dadurch die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel- Vollsortimenters an der Frankfurter Straße am nordwestlichen Siedlungsrand der Kernstadt mit einer Verkaufsfläche von 1.900 m².

II. Beschreibung des Planvorhabens

1. Lage der Stadt Babenhausen im Raum

Die Stadt Babenhausen liegt im Landkreis Darmstadt-Dieburg. Die Stadt befindet sich in einem Dreieck zwischen den Oberzentren Frankfurt am Main und Offenbach am Main im Nordwesten (in ca. 35 bzw. 25 km Entfernung) sowie Darmstadt im Südwesten (in rund 28 km Entfernung) und dem bayrischen Aschaffenburg im Osten (ca. 15 km entfernt).

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist die Stadt Babenhausen als Grundzentrum (Unterzentrum) eingestuft. Im gesamten, rund 67 km² umfassenden, Stadtgebiet von Babenhausen leben in den sechs Stadtteilen rund 17.000 Einwohnerinnen und Einwohner, davon rund 10.000 in der Kernstadt Babenhausen.

Im Stadtteil Babenhausen bilden die in Ost-West-Richtung verlaufende Bundesstraße B26 zusammen mit der teilweise parallel verlaufenden Bahnlinie eine städtebauliche Zäsur.

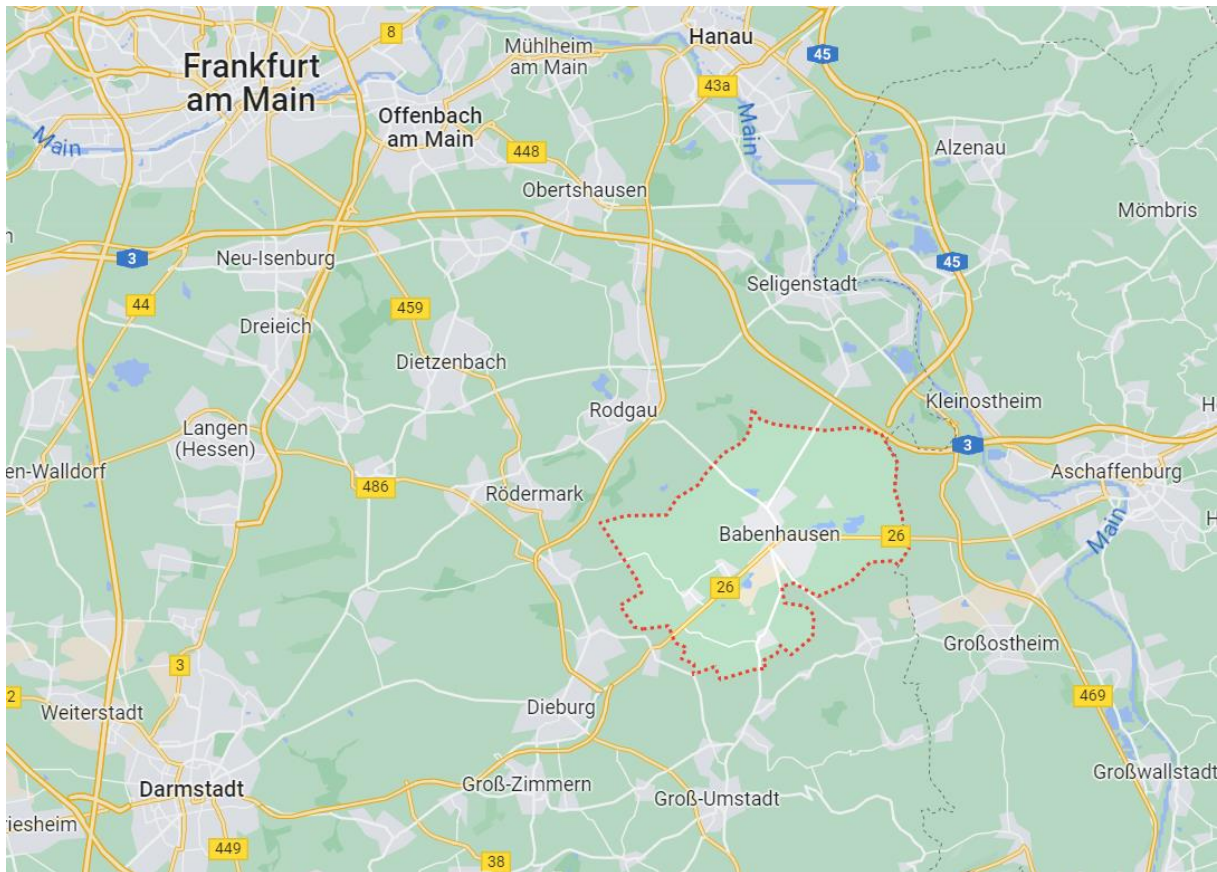


Abbildung 2: Lage der Stadt Babenhausen im Raum (Quelle: ©2023 GeoBsis-DE/BKG (©2009), Google)

2. Lage des Planvorhabens

Das für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes vorgesehene Gelände befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Kernstadt Babenhausen und besitzt eine Größe von ca. 1,15 ha.



Abbildung 3: Luftbild mit Plangebiet

Der fragliche Bereich wird durch eine Hochspannungsleitung gequert. Das Plangebiet ist derzeit überwiegend unbebaut und in zwei Teile gegliedert. Der südliche Teil, welcher ca. 2/3 der Fläche einnimmt, wird derzeit intensiv als Grünland genutzt. Der nördliche Teil ist als Wiesenfläche mit aufgelockertem Baum- und Strauchbestand ausgebildet. Innerhalb dieser Fläche befindet sich ein Stahlgittermast der Hochspannungsleitung.

Die Umgebung des Plangebiets ist heterogen. Südlich liegt das ehemalige Betriebsgelände der Firma Iroplast. Die dortigen Betriebsanlagen wurden inzwischen abgerissen. Im Norden bestehen ein landwirtschaftliches Anwesen, Kleingärten sowie der Geflügelzuchtverein, im Westen schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Östlich des Plangebietes, jenseits der Frankfurter Straße, ist ein Lebensmittel- Discounter mit vorgelagertem Parkplatz angesiedelt.

3. Die konkrete Planung

Auf dem fraglichen Gelände ist die Errichtung eines Lebensmittel- Vollsortimenters mit integriertem Backshop mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.900 m² geplant. Umgesetzt werden soll der Markt in Form eines eingeschossigen Gebäudes mit einer Grundfläche von ca. 3.400 m². Die Anlieferung des Marktes soll über eine Rampe auf der Nordseite erfolgen. Dem Marktgebäude vorgelagert soll ein Parkplatz mit 119 Pkw-Stellplätzen (inkl. 5 Schnellladesäulen für E-Fahrzeuge) und mehr als 30 Fahrrad-Stellplätzen entstehen.



Abbildung 4: Lageplan des projektierten Lebensmittelmarktes (Quelle: CMB PA GmbH & Co. KG)

Das Marktgelände soll mit Grünstrukturen eingefasst, der Parkplatz entweder mit Bäumen oder mit Photovoltaik-Elementen überstellt werden. Nach Süden zum zukünftigen Wohngebiet ist ein Sicht- und gegebenenfalls Lärmschutz vorgesehen. Die Dachfläche des Marktgebäudes soll begrünt bzw. für die Gewinnung von Solarenergie genutzt werden.

Das Plangebiet wird, wie bereits ausgeführt, von einer Hochspannungsleitung überspannt. Eine Unterbauung der Leitungen ist grundsätzlich möglich, sofern die erforderlichen Abstände zu den Leiterseilen eingehalten werden. Es ist vorgesehen, die Masten entsprechend zu erhöhen.

4. Festlegungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Babenhausen ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Grundzentrum (Unterzentrum) klassifiziert und somit nur im Ausnahmefall für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelnahversorgers vorgesehen.

Das hier maßgebliche Plangebiet ist im Übrigen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 zum Teil als Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt. Der am Stadtrand von Babenhausen geplante Einzelhandelsstandort kann zudem nicht als städtebaulich integriert angesehen werden.

Ob das Vorhaben darüber hinaus auch gegen Ziele des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 (3. Änderung) verstößt und – wenn ja – ob eine Abweichung zugelassen werden kann, entscheidet die oberste Landesplanungsbehörde auf Grundlage des vorliegenden Antrags.

Zur Überwindung des raumordnerischen Konfliktes bedarf es zur Umsetzung der Planung der Zulassung einer Abweichung von den maßgeblichen Zielen der Regional- und Landesplanung.

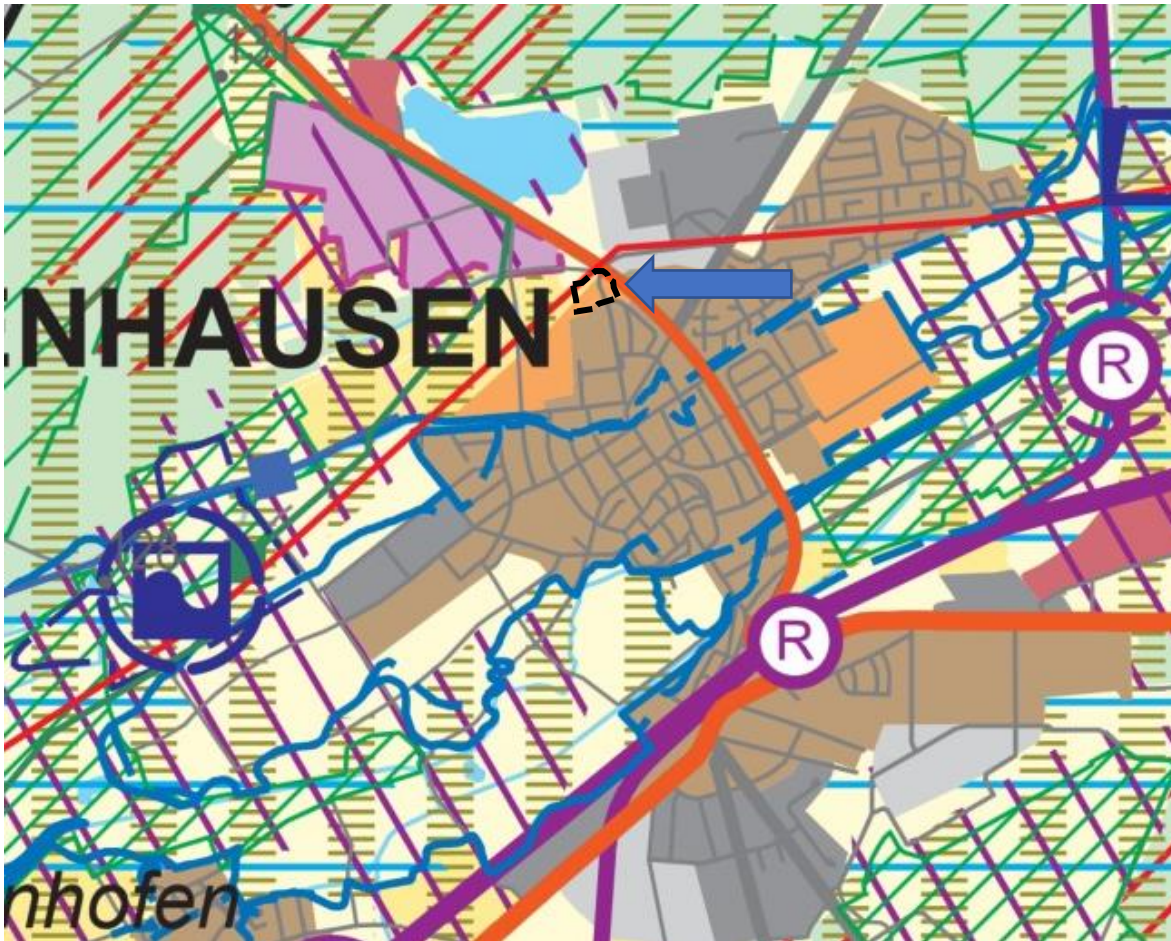


Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Darstellung der Planfläche

III. Begründung des Abweichungsantrags

1. Erforderlichkeit des Vorhabens

In ihrer Antragsbegründung beschreibt die Stadt Babenhausen in Kapitel 2 die historische Entwicklung der Stadt und die trennende Wirkung der Hauptverkehrswege (Bundesstraße B 26 und Bahn). Dabei wird insbesondere auf die divergierende Wohnbau- und Einzelhandelsausstattung der nördlich bzw. südlich der Bahnlinie gelegenen Stadtteile hingewiesen: Den rund 9.000 Bewohnerinnen und Bewohnern im nördlichen Stadtbereich stünden derzeit zwei kleinere Discountmärkte zur Verfügung, während südlich der Bahnlinie – wo nur ca. 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner lebten - eine Vielzahl an Märkten anzutreffen seien.

Die Stadt Babenhausen führt zur Begründung ihres Antrags aus, dass die Nahversorgung in der Kernstadt derzeit vorrangig durch Lebensmittelmärkte in der Südstadt erfolge.

Diese sei von der Altstadt wie auch dem überwiegenden Teil der Wohngebiete durch die Bahnlinie getrennt und könne lediglich über eine Straßenunterführung überwunden werden. Die nördlich der Bahnlinie in der erweiterten Innenstadt vorhandenen zwei kleineren Lebensmittelmärkte seien für die wohnortnahe Versorgung nicht ausreichend.

Die Stadt Babenhausen weist darauf hin, dass sie im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Grundzentrum (Unterzentrum) eingestuft sei und damit gemäß Ziffer 2.2.3 (Z) des Landesentwicklungsplan Hessen 2020 (3. Änderung) die Aufgabe der Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs für das Gemeindegebiet sowie den darüberhinausgehenden Versorgungsbereich besitze. Gleichzeitig solle gemäß Ziffer 3.4.3 des Regionalplans „die verbrauchernahe Versorgung [...] in zumutbarer Entfernung auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Bevölkerungsgruppen sichergestellt sein.“

Zur Verbesserung der Nahversorgung in der Innenstadt sowie den angrenzenden Wohngebieten solle daher ein zusätzlicher Lebensmittelmarkt in erreichbarer Entfernung realisiert werden. Als Standort für diesen Markt sei die Fläche nördlich des ehemaligen „Iroplast-Areal“ vorgesehen, welches in Kürze in ein Wohnquartier umgewandelt werden solle.

Das Vorhaben stehe in enger Verbindung mit der städtebaulichen Entwicklung auf dem ehemaligen Iroplast-Areal westlich der Frankfurter Straße. Nach Aufgabe des dort einstmals ansässigen Betriebes habe das Gelände lange Zeit brachgelegen bzw. sei interimistisch genutzt worden. Seit vielen Jahren unternahme die Stadt Anstrengungen, diese am nordwestlichen Siedlungsrand gelegene, innenstadtnahe Fläche einer angemessenen Nachnutzung zuzuführen. Inzwischen sei sie an einen Investor veräußert worden, der – nach Abriss der baufälligen Gebäude – ein Quartier für familiengerechtes Wohnen in Form von Doppel- und Reihenhäusern umsetzen möchte und eine entsprechende Bebauungskonzeption entwickelt habe. Angedacht sei dabei auch eine zukünftige Erweiterung der Struktur Richtung Westen. Der zur Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage erforderliche vorhabenbezogene Bebauungsplan „Frankfurter Straße“ (Allgemeines Wohngebiet mit ca. 80 Wohnungen sowie Gemeinbedarfsfläche für Kindertagesstätte) sei seit 5. Mai 2022 rechtskräftig.

Eine ursprüngliche Planung habe die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in direkt nördlichem Anschluss an das Iroplast-Areal auf der Fläche einer ehemaligen Tankstelle vorgesehen. Jedoch böte diese Fläche aus Sicht der Stadt Babenhausen ein zusätzliches Wohnbaupotenzial, welches die Planung auf dem Iroplast-Areal sinnvoll ergänzen und zu einer Arrondierung der Wohnbaustruktur führen würde. Aus diesem Grund sei der Planstandort des Lebensmittelmarktes um ca. 50 m nach Norden verschoben worden. Dabei habe die Stadt Babenhausen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch die, das Plangebiet querende Hochspannungsleitung (Elektrosmog, Geräuschentwicklung), bewusst eine Beschränkung auf den Lebensmittelmarkt vorgenommen und auf eine zusätzliche kombinierte wohnbauliche Nutzung verzichtet. Grundsätzlich stehe der geplante Markt in funktionalem Zusammenhang mit der Wohnbauentwicklung und runde diese im Norden ab. Das zukünftige Wohngebiet „Frankfurter Straße“ erhalte einen hochwertigen Nahversorger, welcher auf kurzem Weg erreicht werden und damit einen erheblichen Beitrag zur Attraktivität des Wohngebietes leisten könne.

Der Standort sei auch für die weiteren Bewohnerinnen und Bewohner der Innenstadt sowie der angrenzenden Wohngebiete gleichermaßen gut zu Fuß, mit dem Fahrrad bzw. E-Bike oder dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. Auch für die Mitarbeitenden des Continental-Werkes würde sich in fußläufiger Distanz eine zusätzliche Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeit ergeben.

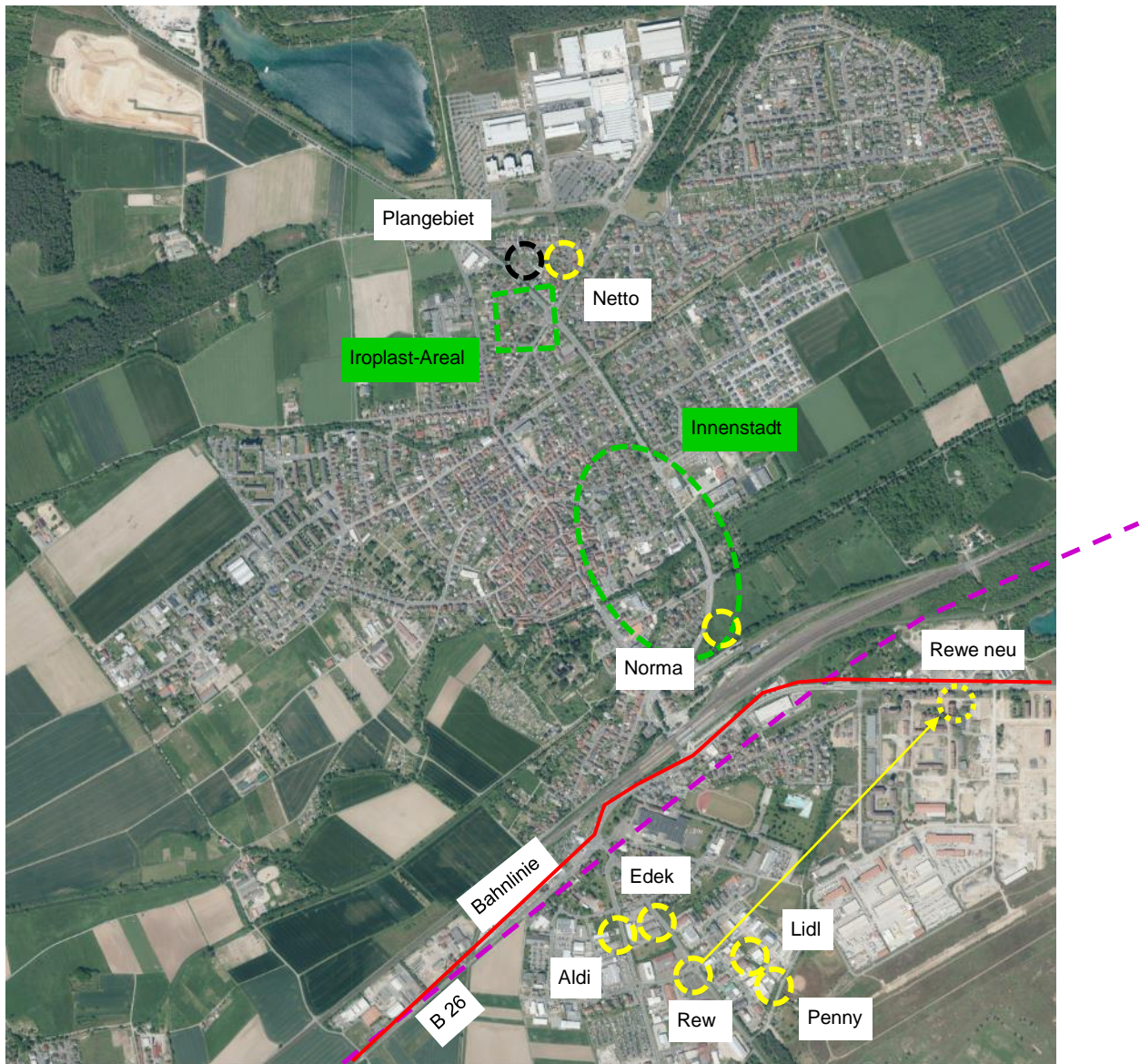


Abbildung 6: Luftbild mit Plangebiet, wichtigen Verkehrswegen und bestehenden Lebensmittelmärkten

Durch die Nachbarschaft zu einem Lebensmittel-Discounter ergäben sich, so die Stadt Babenhausen weiter, sinnvolle Synergieeffekte. Zwar stünden Vollsortimenter und Discounter in gewissem Umfang in Konkurrenz, inzwischen sei die Nachbarschaft solcher Märkte jedoch gängige Praxis. Ein Vollsortimenter verfüge heute bis über 20.000 Artikel - auch aus kundenspezifischen Segmenten (z. B. Produkte für Allergikerinnen, Veganer, etc.). Das „Einkaufs-Erlebnis“ stehe dabei im Vordergrund. Ein Discounter verfüge dagegen über eine deutlich geringe Artikelzahl und bediene ein niedrigeres Preissegment. Wesentlicher Bestandteil der Vermarktung sei wöchentlich wechselnde „Aktionsware“ aus dem Non-Food-Segment.

Die Warenpräsentation sei insgesamt einfacher gehalten, auch wenn in den letzten Jahren eine deutliche gestalterische Aufwertung dieser Märkte festzustellen sei. Vorliegend lasse die Verkaufsfläche des geplanten Vollsortimenters auf ein breitgefächertes Angebot schließen, welches unterschiedlichen Kundenwünschen entsprechen und damit viele Fahrten zu den derzeit ausschließlich in der Südstadt bestehenden Vollsortimentern einsparen könne.

Gemäß einer durchgeführten Auswirkungsanalyse verfüge Babenhausen im Lebensmittelsektor insgesamt über eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 9.600 m² und damit - im Mittel - über eine Verkaufsflächenausstattung auf diesem Sektor von 0,56 m² je Einwohner/Einwohnerin. Da der Bundesdurchschnitt von ca. 0,45 m² überschritten werde, bestünde in Babenhausen rechnerisch keine Unterversorgung mit Lebensmitteln. Jedoch befänden sich von der Gesamtverkaufsfläche ca. 3/4 auf Standorten südöstlich der Bahnlinie (Verkaufsflächenausstattung 7,2 m²/Einwohner), lediglich 1/4 in Bereichen nordwestlich der Bahnlinie und in den Stadtteilen (Verkaufsflächenausstattung 0,15 m² je Einwohner / Einwohnerin, im Innenstadtbereich betrage die Prokopfverkaufsfläche 0,25 m². Entsprechend werde südöstlich der Bahnlinie auch über 3/4 des Umsatzes auf dem Lebensmittelsektor generiert.

Die Zahlen belegten nach Auffassung der Stadt, dass die Nahversorgung in Babenhausen zwar theoretisch gesichert, jedoch ungleich verteilt sei und zu einem überwiegenden Anteil durch die Märkte südöstlich der Bahnlinie erfolge. Da der Großteil der Einwohnerinnen und Einwohner der Kernstadt ihren Wohnsitz nordwestlich der Bahnlinie habe, und die Märkte in der Südstadt teilweise bereits in erheblicher Entfernung von den Einwohnerschwerpunkten lägen, würden diese in der Regel mit dem Privatfahrzeug aufgesucht. Hierzu sei jedoch die „Überwindung“ der Bahnlinie erforderlich, was nur über eine Bahnunterführung an der Hindenburgstraße möglich sei. Zusammen mit der starken Verkehrsbelastung auf der Bundesstraße B 26 (gemäß Bundesverkehrswegeplan 2030 > 15.000 Kfz/Tag) komme es damit täglich – insbesondere zu Stoßzeiten – zu erheblichen Stauungen mit entsprechendem Zeitverlust. Für Fußgänger und Radfahrer bestünde darüber hinaus zwar eine weiter westlich gelegene Unterführung. Die Attraktivität dieses Weges sei jedoch begrenzt.

Weiterhin würden sich in der näheren Umgebung von Babenhausen mehrere Kommunen mit einer ausgeprägten Ausstattung an unterschiedlichen Lebensmittelmärkten befinden. Insbesondere die Stadt Rodgau sei von Babenhausen mit dem Pkw auf relativ kurzem Weg erreichbar, so dass ein erheblicher Teil der örtlichen Kaufkraft dorthin abfließe.

Seitens der Stadt Babenhausen werde somit – trotz einer rechnerisch ausreichenden Ausstattung an Lebensmittel- Verkaufsflächen – ein Defizit in der örtlichen und insbesondere in der wohnortnahen Versorgung erkannt. Die beiden kleineren Lebensmittelmärkte in der Kernstadt sowie die Einzelhändler in der Altstadt könnten diese Versorgung aufgrund ihrer begrenzten Kapazitäten keinesfalls sicherstellen. Zur Reduzierung der Pendelbewegungen zu den Märkten in der Südstadt und damit auch zur verkehrlichen Entlastung der Bahnunterführung werde daher eine Erweiterung der Nahversorgung nordwestlich der Bahnlinie angestrebt.

2. Erschließung des Vorhabens

Die verkehrliche Erschließung des Marktes ist, den Antragsunterlagen zufolge, über die Frankfurter Straße vorgesehen. Dabei soll die Zufahrt gegenüber der Zufahrt zum Lebensmittel- Discounter östlich der Frankfurter Straße angelegt werden, wodurch verkehrliche Einschränkungen auf ein Mindestmaß reduziert würden. Über den nördlich vom Plangebiet gelegenen Kreisverkehr soll der Markt auch aus anderen Richtungen mit dem Pkw gut erreichbar sein. Ebenso bestünden Zuwegungen für Fußgänger und Radfahrer. Die nächstgelegene Bushaltestelle befinde sich in der Frankfurter Straße auf Höhe der südlichen Grundstücksgrenze.

Die Entwässerung erfolge im Trennsystem. Dabei werde anfallendes Schmutzwasser über das Kanalisationssystem des südlich anschließend geplanten Wohngebietes „Frankfurter Straße“ abgeführt. Somit stehe das Vorhaben auch technisch in einem Zusammenhang mit der Wohnbauentwicklung. Unbelastetes Niederschlagswasser soll auf zwei Flächen nördlich und südlich des Marktgebäudes versickert werden. Die vorherrschend sandigen Böden ließen hierfür eine Eignung erwarten. Die Versorgung mit Strom, Wasser und Telekommunikation könne durch Anschluss an die bestehende Infrastruktur in der Frankfurter Straße erfolgen.

3. Alternativenprüfung

Bestandteil des Antrags auf Zielabweichung ist eine Prüfung von realistischen Alternativstandorten. Da Babenhausen in der Südstadt bereits über eine Vielzahl von Lebensmittelmärkten verfüge und die Planung die Absicht verfolge, die Nahversorgung für die Innenstadt und die angrenzenden Wohngebiete zu verbessern, seien, so die Stadt Babenhausen, nur Alternativstandorte nordwestlich der Bahnlinie betrachtet worden. Insgesamt seien vier Alternativstandorte nach funktionalen, regionalplanerischen, planungs- und naturschutzrechtlichen Aspekten überprüft worden.

Als mögliche Standorte seien nur Flächen an den Hauptverkehrsstraßen in Frage gekommen. Flächen an untergeordneten Straßen würden diese überlasten und damit zu erheblichen Verkehrskonflikten führen. Zudem sei aus ökonomischen Gründen der Betrieb eines solchen Marktes trotz Betonung der Nahversorgung nur an verkehrsgünstig gelegenen Standorten wirtschaftlich. Innerörtliche Flächen mit einer für ein solches Vorhaben ausreichenden Größe stünden in Babenhausen nicht zur Verfügung.

In der nachfolgenden Übersichtskarte sind die untersuchten Standorte dargestellt, in der Antragsbegründung (Ziffer 6) werden diese ausführlich beschrieben.

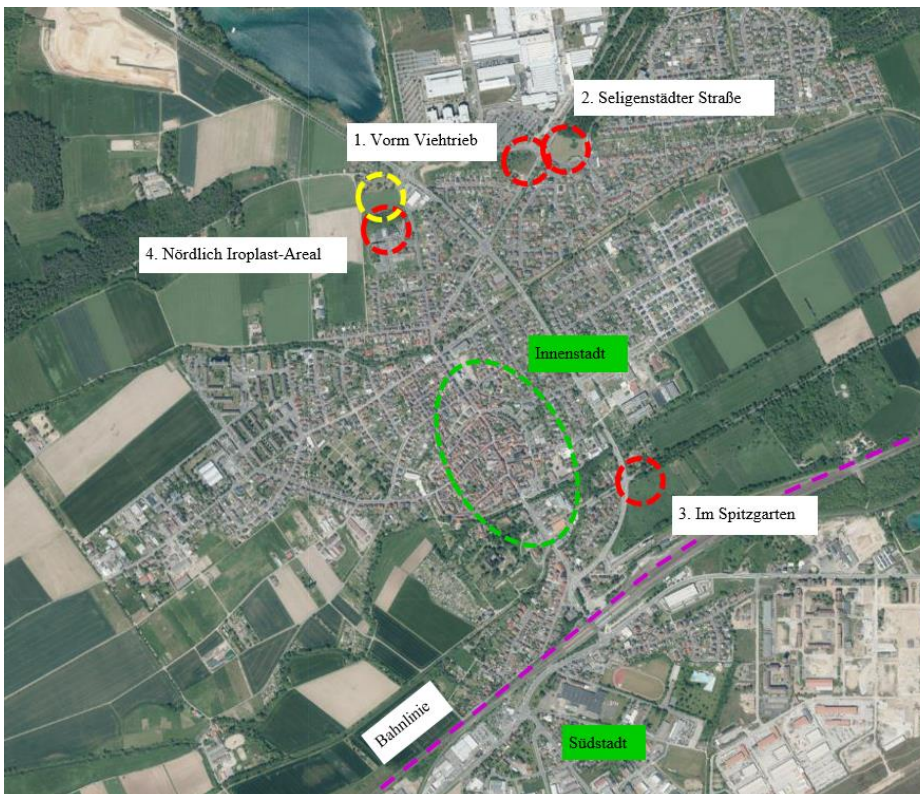


Abbildung 7: Luftbild mit Plangebiet (gelbe Markierung) und untersuchten Alternativstandorten (rote Markierungen)

Die durchgeführte Alternativenprüfung komme zu dem Ergebnis, dass in der Kernstadt von Babenhausen grundsätzlich geeignete Alternativflächen für die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes bestünden, diese aufgrund tiefergehender Eingriffe in den Naturhaushalt, stärkerer Konkurrenz zu bestehenden Versorgungseinrichtungen oder ebenfalls fehlender Übereinstimmung mit den Vorgaben der Regionalplanung von Seiten der Stadt Babenhausen nicht weiterverfolgt worden seien. Ein mit dem Plangebiet vergleichbarer Standort in direkt nördlichem Anschluss an das „Iroplast-Areal“ sei nicht umsetzbar, da diese Fläche gemäß städtebaulicher Zielsetzung der Stadt ebenfalls einer Wohnnutzung zugeführt werden solle.

4. Auswirkungsanalyse

Die dem Antrag als Anlage beigefügte gutachterliche Untersuchung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) vom 15. Februar 2023 kommt zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung eines Vollsortimenters (inkl. Bäckerei) mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.900m² unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuchs sowie der raumordnerischen Ziele und Grundsätze verträglich und zulässig sei.

Die an der Frankfurter Straße in Babenhausen vorgesehene Überbauung des ehemaligen Iroplast- Areals stelle eine gute Gelegenheit dar, gemeinsam mit einem neuen Wohnquartier auch Angebote zur Nahversorgung zu schaffen. Eine Ergänzung der Nahversorgungsangebote in der Nordstadt erscheine, so die GMA, vor dem Hintergrund des Bevölkerungsschwerpunkts und der zu erwartenden Einwohnerzunahmen in der Nordstadt – speziell im Bereich des Planstandorts – nicht nur gerechtfertigt, sondern auch erforderlich. Die Wohngebietsnähe des Planstandorts werde auch dazu beitragen, dass Pkw-Fahrten zur Nahversorgung reduziert werden können.

Bisher seien die Lebensmittel- und Drogeriemärkte im Babenhäuser Stadtgebiet sehr ungleich verteilt; sie würden sich einseitig auf ein Gewerbegebiet im Süden der Kernstadt konzentrieren. Der an der Frankfurter Straße geplante Lebensmittelvollsortimenter ermögliche einen Ausgleich des städtischen Versorgungsgefüges und eine Optimierung der örtlichen Nahversorgungsstruktur.

Wegen seiner Lage zu Wohngebieten und seiner guten verkehrlichen Erreichbarkeit aus der Nordstadt eigne sich der Standort sehr gut zur Sicherung der örtlichen Nahversorgung. Zusammen mit dem benachbarten Netto-Markt werde das Vorhaben künftig den wichtigsten Versorgungsstandort in der Nordstadt bilden.

Aufgrund des Nahversorgungscharakters des Vorhabens seien keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Babenhausen oder anderen Kommunen zu erwarten. Auch trage die örtliche und regionale Wettbewerbssituation dazu bei, dass sich im vorliegenden Fall für das Vorhaben kein überörtliches Einzugsgebiet ergebe, sondern sich die Bedeutung des Vorhabens hauptsächlich auf den Nordteil der Babenhäuser Kernstadt beschränke. Gefährdungen von einzelnen Betrieben, die für die Nahversorgung oder die zentralörtliche Funktion der umliegenden Orte wesentlich seien, werde das Vorhaben nicht auslösen. Da zudem ein Großteil der betroffenen Wettbewerber außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ansässig sei, könnten wesentliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgungsstruktur und auf städtebaulich besonders geschützte Bereiche ausgeschlossen werden.

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, Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Von der oberen Naturschutzbehörde wird festgestellt, dass von der Planung kein regionalplanerisch festgelegtes Vorranggebiet für Natur und Landschaft betroffen sei. Weiterhin seien keine Naturschutz-, Landschaftsschutz- sowie Natura 2000- Gebiete betroffen. Laut der dem Antrag beigefügten Untersuchung des Büros Landschaftsökologie und Zoologie Dipl. Biol. R. Twelbeck könnten zudem artenschutzrechtliche Konflikte hinsichtlich der festgestellten Fledermäuse, Reptilien und Vögel mit entsprechenden Maßnahmen auf Bauleitplanungsebene gelöst werden. Aus Sicht der Oberen Naturschutzbehörde werden somit keine unüberwindbaren Hindernisse und kein atypischer Fall gesehen.

2. Abteilung IV/DA – Umwelt Darmstadt

Von Seiten der Abteilung Umwelt Darmstadt wird zunächst mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen eine Abweichungszulassung bestehen, da die Planung keine Besonderheiten im Sinne eines atypischen Ausnahmefalles aufweise. Es folgen Anmerkungen und Hinweise für das spätere Bauleitplanverfahren.

3. Abteilung IV/WI – Umwelt Wiesbaden

Das Dezernat IV/WI 44 – Bergaufsicht – stellt fest, dass für das Plangebiet selbst oder die Zulassung der Zielabweichung seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegenstehen.

Im späteren Beteiligungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“ seien jedoch folgende Punkte zu thematisieren, auf die bereits jetzt hingewiesen werde:

Im Nordwesten grenze das Plangebiet an ein (Vorbehalts-)Gebiet oberflächennaher Lagerstätten für Quarzkies, an das sich direkt nördlich, ca. 50 m vom Plangebiet entfernt, ein entsprechendes Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten anschliesse. Diese Rohstoffsicherungsflächen gehörten zu dem planfestgestellten und unter Bergaufsicht stehenden Quarzkies-Tagebau „Akazienhof“, dessen Betriebsplangrenze ca. 240 m vom Plangebiet entfernt liege und dessen Abbau sich in Richtung des Plangebiets bewegen werde.

Ca. 130 m nördlich des Plangebiets liege zudem der ebenfalls planfestgestellte bergrechtliche Tagebau „Hardt“. Hier sei die Wiedernutzbarmachung zwar weitestgehend abgeschlossen, dennoch könnten bei eventuellen Restarbeiten für einen begrenzten Zeitraum Lärm- und Staubimmissionen auf das Plangebiet auftreten.

Die Bergbehörde verweist in diesem Zusammenhang auch auf ihre im Beteiligungsverfahren zum südlich gelegenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Frankfurter Straße“ im Jahre 2021 abgegebene Stellungnahme. Auch hier seien Hinweise und Anregungen zum weiteren Planungsprozess im Umgang mit potentiellen Störungen hinsichtlich der beiden vorgenannten Betriebe gegeben worden.

4. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung

Das Dezernat III 31.1. stellt für den Bereich Landwirtschaft fest, dass die Auswirkungen auf das Vorrang- sowie Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft regionalplanerisch nicht raumbedeutsam seien. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

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

Vom Dezernat V 51.1 wird mitgeteilt, dass die Vorhabenfläche im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (aktuelle Fortschreibung 2021) vollständig in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a der fünf Feldflurfunktionen abgebildet sei. Der überwiegende Teil werde gegenwärtig ackerbaulich bewirtschaftet.

Die obere Landwirtschaftsbehörde stellt fest, dass sich im Stadtgebiet von Babenhausen bereits sieben Lebensmittelmärkte/Discounter befänden, weshalb im vorliegenden Antrag eingeräumt werde, dass ausreichend Verkaufsfläche pro Einwohner vorhanden sei.

Zwar lägen diese Märkte zum größten Teil südöstlich der Bahnlinie, jedoch betrage die Entfernung zum Plangebiet lediglich ca. 1,5 bzw. 2,5 km. Angrenzend an das Plangebiet existiere zudem bereits ein Lebensmitteldiscounter. Der Bedarf für die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes sei nicht ersichtlich, zumal Babenhausen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Grundzentrum klassifiziert sei. Bei der Planung handele es sich um eine großflächige Einzelhandelsansiedlung außerhalb von Ober- und Mittelzentren, welche für die Grundversorgung nur bedingt elementar sein (Zentralitätsgebot Z 3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010).

Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur bestehen aus den vorgenannten Gründen grundlegende Bedenken gegen die Planung. Besonderheiten im Sinne eines atypischen Ausnahmefalles werden jedoch nicht gesehen.

6. Dezernat I 16 - Kampfmittelräumdienst

Der Kampfmittelräumdienst weist darauf hin, dass die Auswertung dort vorliegender Kriegsflugbilder ergeben habe, dass sich das Plangrundstück in einem Bombenabwurfgebiet befinde. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen müsse grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 Metern durchgeführt worden seien, seien keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen sei eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfänden.

II. Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg

1. Untere Naturschutzbehörde

Zur Erhöhung der Rechtssicherheit wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde dringend eine FFH-Vorprüfung zum nah gelegenen europäischen Schutzgebiet und den Einbezug artenschutzrechtlicher Belange in der Variantenanalyse empfohlen.

Nach § 34 Absatz 1 BNatSchG seien „*Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen*“.

Das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet 6019-305 „VDO-Siemens Betriebsgelände nördlich Babenhausen“ liege ca. 200 m nordöstlich des Vorhabengebietes. Der Unteren Naturschutzbehörde läge ein konkreter Hinweis vor, wonach auf der Fläche des FFH-Gebietes ein Brutrevier der Heidelerche bestehe. Die Art sei nach der Bundesartenschutzverordnung „streng geschützt“ und im Anhang I der europäischen Vogelschutzrichtlinie gelistet. Das FFH-Gebiet sei mit 0,5 ha vier bis sechs Mal kleiner als es dem minimalen Brutareal der Heidelerche entspreche (u.a. GLUTZ VON BLOTZHEIM & BAUER 1985), somit gehöre das Umfeld des Schutzgebietes mit zum Brutareal. Da der Befund in der vorgelegten, artenschutzrechtlichen Prüfung fehle, könne die Übertretung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden.

Zudem sei die Heidelerche charakteristische Art (<https://www.bfn.de/charakteristische-arten>) von Binnendünen (vgl. einschlägigen Leitfaden nach FETCH et al.) und gehöre somit zum Kreis der Erhaltungszielarten. Es bestünden, so die Untere Naturschutzbehörde, daher Zweifel an der Verträglichkeit des Vorhabens mit dem FFH-Gebiet.

Die mögliche Beeinträchtigung streng geschützter Arten und Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten solle nach Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde auch in die Analyse der Standortalternativen einbezogen werden, da ansonsten die Vermeidung nicht ausreichend dargelegt werden könne.

2. Landwirtschaft

Aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen zu o.g. Planung aufgrund der Inanspruchnahme von ca. 0,8 ha Acker grundsätzliche Bedenken. Hier handele es sich vorwiegend um ein Vorranggebiet für Landwirtschaft. Aufgrund der Lage im Außenbereich werde wahrscheinlich noch weiterer Flächenverbrauch für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen hinzukommen.

Seitens des Fachbereichs Landwirtschaft wird auf die Festlegungen (u.a. Z10.1-10) für Vorranggebiete für Landwirtschaft im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und die Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung verwiesen. Bund, Länder und Kommunen hätten sich vorgenommen, den Flächenverbrauch bis 2030 auf < 30 ha/d zu reduzieren. Damit sehe das Fachgebiet Landwirtschaft auch diese Kommune in der Pflicht, die Neuversiegelung von Flächen umfassend zu prüfen und abzuwägen. Der Flächenverbrauch von Natur- und Landwirtschaftsflächen in Deutschland sei im vierjährigen Mittel (2018 bis 2021) durchschnittlich um 55 Hektar/Tag für die Ausweitung von Siedlungs- und Verkehrsflächen gewachsen (www.destatis.de).

Im Bereich der Stadt Babenhausen seien der Landwirtschaft bereits viele Flächen verlorengegangen u.a. für den Kiesabbau, das werde sich auch zukünftig weiter fortsetzen. Die vorgelegte Planung möge sich zwar nicht unmittelbar auf die Betriebsbeeinträchtigung oder Existenzgefährdung der regionalen Landwirtschaftsbetriebe auswirken. In der Summe über die Jahre mache sich dies aber bemerkbar. Laut Hessischer Gemeindestatistik habe es 2003 in Babenhausen noch 48 landwirtschaftliche Betriebe gegeben, 2020 seien es nur noch 33 Betriebe gewesen.

Im Antrag werde dargelegt, dass die Kommune über ausreichend Verkaufsfläche/Einwohner aufgrund der sieben Lebensmittelmärkte/Discounter verfüge. Angrenzend an das Planungsgebiet gebe es bereits einen Lebensmitteldiscounter. Die anderen Märkte lägen in ca. 1,5 bzw. ca. 2,5 km Entfernung, was seitens des Fachbereichs Landwirtschaft als verbrauchernahe Versorgung in zumutbarer Entfernung (Kapitel 3.4.3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010) angesehen werde. Im ländlichen Raum seien in der Regel wesentlich weitere Strecken zu Lebensmittelmärkten zurückzulegen. Der Fachbereich Landwirtschaft stellt sich die Frage, warum wieder landwirtschaftliche Fläche endgültig versiegelt werden solle, wo es ausreichend Einkaufsmöglichkeiten in Babenhausen gebe? Die Planung stehe somit auch im Gegensatz zu den Aussagen von § 1a BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden solle und landwirtschaftliche Flächen zu schonen seien.

Im Übrigen seien die Angaben im Antrag, dass es sich bei der Planungsfläche hauptsächlich um Grünland handele, nicht korrekt und entsprechend auf Ackerland abzuändern.

3. Gewässer- und Bodenschutz

Der Fachbereich Gewässer- und Bodenschutz weist darauf hin, dass das Vorhaben innerhalb der Zone III B des mit Verordnung vom 15. Juni 2004 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage „Lange Schneise – Seligenstädter Wald“ des Betreibers Zweckverband Wasserversorgung Offenbach (StAnz. 28/2004 S. 2298) liege und die entsprechende Schutzgebietsverordnung, insbesondere die Verbote in der Schutzzone IIIB zu berücksichtigen seien.

Im Folgenden gibt der Fachbereich Gewässer- und Bodenschutz Hinweise und Anmerkungen zu der geplanten Entwässerung des Vorhabens, die im weiteren Planungsprozess zu beachten seien und die von der oberen Landesplanungsbehörde an die Stadt weitergeleitet werden.

4. Untere Verkehrsbehörde

Von Seiten der unteren Verkehrsbehörde bestehen gegen die vorliegende Planung aus verkehrlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Seit Jahren gebe es Beschwerden über die Verkehrsführung im Bereich Frankfurter Straße/Seligenstädter Straße und über überhöhte Geschwindigkeiten. Zudem seien die Probleme im Bereich der Bahnunterführung im Zuge der Landesstraßen L 3065/ L 3116 bekannt. Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung sei daher eine Verkehrsuntersuchung erforderlich. Hierbei sei zu erörtern, welcher zusätzliche Verkehr durch die Ansiedlung des Einkaufsmarktes im Bereich der Bahnunterführung entstehe.

Darüber hinaus sei ein Verkehrskonzept für den Bereich südlich des Plangebiets erforderlich. Hierbei solle untersucht werden, ob die Ausweisung einer Tempo-30-Zone abseits der klassifizierten Straßen möglich sei.

III. Polizeipräsidium Südhessen

Das Polizeipräsidium Südhessen weist darauf hin, dass zusätzlich zu den geplanten Fahrradstellplätzen noch geeignete Abstellanlagen für Lastenräder erforderlich seien, da diese in der Regel bauartbedingt andere Ansprüche als Fahrräder hätten.

Grundsätzlich sollten, so das Polizeipräsidium Südhessen, die Stellplätze für Fahrräder und Lastenräder für eine größere Akzeptanz überdacht und somit vor Witterung geschützt sein.

IV. Hessen Mobil

Hessen Mobil erteilt zu dem Vorhaben erläuterten Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen sowie weitergehende Hinweise, die der Stadt Babenhausen zur Verfügung gestellt werden.

Es seien in den vorliegenden Unterlagen keine Angaben über das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch das Planvorhaben enthalten. Diese sei zur Feststellung der gesicherten äußeren Erschließung im Kfz-Verkehr und zur Leistungsfähigkeit des Straßennetzes gemäß §§ 32 und 47 HStrG erforderlich.

Die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes und der betroffenen Verkehrsknotenpunkte seien im weiteren Bauleitplanverfahren gutachterlich zu untersuchen und zu bewerten, um negative verkehrsbedingte Auswirkungen zu vermeiden und gegebenenfalls erforderliche verkehrliche und/oder bauliche Maßnahmen an der klassifizierten Straße frühzeitig in das Bauleitplanverfahren einfließen zu lassen.

V. Industrie- und Handelskammer Darmstadt Rhein Main Neckar

Die Industrie- und Handelskammer Darmstadt Rhein Main Neckar konstatiert, dass die Stadt Babenhausen beabsichtige die fußläufige Nahversorgung im nordwestlichen Stadtbereich von Babenhausen durch die Ansiedlung eines Vollversorgers zu verbessern. Derzeit konzentrierte sich die Nahversorgung vorrangig im südlichen Stadtbereich, wodurch eine übermäßige Verkehrsbelastung erzeugt werde. Durch die Erweiterung von Wohnbauflächen verstärke sich der Bedarf nach Nahversorgung im nördlichen Stadtteil. Da jedoch die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes außerhalb von Ober- und Mittelzentren den Zielen des Regionalplans widerspreche und auch die Lage teilweise im Vorranggebiet Landwirtschaft liege, sei der Antrag auf Abweichung erforderlich.

Die Industrie und Handelskammer Darmstadt Rhein Main Neckar äußert keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Zulassung auf Abweichung, empfiehlt jedoch der Gemeinde auf Ebene der Bauleitplanung Einschränkungen hinsichtlich der Randsortimente Schreibwaren und Zeitschriften vorzunehmen, um Händler in der Innenstadt nicht zu gefährden. Eine lebendige Innenstadt benötige eine gute Durchmischung des Warenangebots. Durch breite Warensortimente der Vollversorger in den Randlagen gerieten Einzelhändler in der Innenstadt unter massiven Druck.

Dies könne durch den Ausschluss/Begrenzung von Randsortimenten bei Märkten außerhalb der Innenstadtlagen minimiert werden. Da die Auswirkungsprognose nicht dezidiert auf einzelne Sortimente und Anbieter in der Innenstadt eingegangen sei und somit eine Gefährdung nicht ausgeschlossen werden könne, empfiehlt die Industrie- und Handelskammer dies bei der Zulassung auf Abweichung mit zu berücksichtigen.

VI. Weitere Beteiligte

Von den weiteren am Verfahren beteiligten Kommunen, der Stadt Rodgau, der Stadt Seligenstadt, dem Markt Groß-Ostheim, der Gemeinde Eppertshausen sowie dem Kreisausschuss des Kreises Offenbach werden ebenso wie von der Regierung von Unterfranken, vom Regionalen Planungsverband Untermain, dem Landratsamt Aschaffenburg und dem Landesamt für Denkmalpflege sowie dem Sportkreis Darmstadt-Dieburg keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.

Die darüber hinaus beteiligten Nachbarkommunen Münster, Groß-Umstadt, Schaafheim, Stockstadt und Mainhausen haben ebenso wie der Handelsverband Hessen keine Stellungnahmen abgegeben.

VII. Stellungnahme der Antragstellerin

Aufgrund der Stellungnahme des Fachbereichs Landwirtschaft des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg (C.II.2, Seite 23) wurde die Stadt Babenhausen erneut beteiligt. Diese bestätigt, dass die Fläche derzeit nicht als Grünland, sondern landwirtschaftlich genutzt werde.

D. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

1. Zentralitätsgebot, Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Die Stadt Babenhausen ist im Landesentwicklungsplan Hessen 2020 (3. Änderung) nicht als Mittel- oder Oberzentrum eingestuft. Die Ausweisung einer Sonderbaufläche bzw. eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel verstößt damit gegen Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (Zentralitätsgebot). Dieses Ziel lautet:

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

Auch wenn die Stadt Babenhausen auf der Grundlage der Auswirkungsanalyse der GMA versucht darzulegen, das Vorhaben diene – jedenfalls bezogen auf den Bereich nordwestlich der Bahnlinie – der Sicherung der Grundversorgung im Sinne des Ausnahmetatbestandes des Ziels Z3.4.3-2 Abs. 2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010, ist der Ausnahmetatbestand gleichwohl nicht einschlägig. Dieser lautet:

„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 dahingestellt bleiben, ob auch die Sicherung der Grundversorgung in Teilen eines Grundzentrums vom Ausnahmetatbestand des Ziels Z3.4.3-2 Abs. 2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 umfasst sein kann. Denn jedenfalls gilt der Ausnahmetatbestand ausschließlich bei Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Vorgaben, was vorliegend – jedenfalls hinsichtlich des Integrationsgebots – nicht erfüllt ist.

2. Integrationsgebot, Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Das Planvorhaben der Stadt Babenhausen liegt teilweise außerhalb festgelegter Vorranggebiete Siedlung, Bestand oder Planung. Es verstößt damit gegen das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot. Zudem ist das Vorhaben – jedenfalls in den kommenden Jahren – auch städtebaulich nicht integriert. Sowohl das siedlungsstrukturelle wie auch das städtebauliche Integrationsgebot sind in Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans festgelegt. 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.“

Die allgemeine Regelung in Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010, wonach Sonderbauflächen und -gebiete ausschließlich innerhalb der festgelegten Vorranggebiete Siedlung ausgewiesen dürfen, tritt insoweit hinter der spezielleren Regelung für den großflächigen Einzelhandel zurück.

3. Keine weiteren Zielverstöße

Aus der Auswirkungsanalyse der GMA geht hervor, dass kein Verstoß gegen das Beeinträchtungsverbot des Ziels Z3.4.3-2 Abs. 5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gegeben ist. Entgegen der Darstellung in den Antragsunterlagen liegt auch kein Verstoß gegen Ziel Z10.1-10 (Vorranggebiet für Landwirtschaft) vor. Zwar ist auf der Karte im Maßstab 1:100.000 (gerade noch) erkennbar, dass das Planvorhaben nicht vollständig innerhalb eines festgelegten Vorranggebiets Siedlung liegt. Demgegenüber ist auf der Grundlage der allein maßgeblichen Plankarte im Maßstab 1:100.000 nicht erkennbar, ob der außerhalb des Vorranggebiets Siedlung liegende Teil des Planvorhabens ein Vorrang- oder ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft betrifft.

II. Verstoß gegen Ziele des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 (3. Änderung)

Die von der Stadt Babenhausen 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 (3. Änderung) 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. Maßgabe II.1 stellt sicher, dass die vorliegende Abweichungszulassung ausschließlich dann wirksam werden kann, wenn feststeht, dass infolge einer Ausnahme oder Abweichungszulassung kein Verstoß gegen Ziele des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 vorliegt.

III. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung

§ 6 Abs. 2 ROG wurde durch das Gesetz zur Änderung des Raumordnungsgesetzes und anderer Vorschriften (ROGÄndG) vom 22. März 2023, welches am 28. September 2023 in Kraft getreten ist, geändert. Die Vorschrift lautet nunmehr:

„¹Die zuständige Raumordnungsbehörde soll einem Antrag auf Abweichung von einem Ziel der Raumordnung stattgeben, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. ²Antragsberechtigt [...]“

Zuständige Raumordnungsbehörde ist die Regionalversammlung Südhessen (dazu 1.). Die Zulassung der Abweichung ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar (dazu 2). Grundzüge der Planung sind nicht berührt (dazu 3.). Da kein atypischer Ausnahmefall vorliegt, war die Abweichung zuzulassen (dazu 4.).

1. Zuständige Raumordnungsbehörde

Wer zuständige Behörde im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG ist, bestimmt sich nach Landesrecht. Gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 2 HLPG entscheidet die Regionalversammlung über die Zulassung von Abweichungen. Als Stelle, die vor allem mit der Aufstellung des Regionalplans Aufgaben der öffentlichen Verwaltung wahrnimmt, handelt es sich bei der Regionalversammlung unproblematisch um eine Behörde in diesem Sinn. Anhaltspunkte dafür, dass der Bundesgesetzgeber unmittelbar die Zuständigkeit in den Ländern regeln wollte, liegen nicht vor, insbesondere enthält die Gesetzesbegründung diesbezüglich keinerlei Aussagen.

2. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

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

Die Zulassung der Abweichung ist mithin dann unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, wenn die Regionalversammlung Südhessen anstelle der getroffenen Festlegungen auch eine dem Planvorhaben entsprechende Festlegung (z.B. als Vorranggebiet Siedlung) hätte vornehmen können.

3. Grundzüge der Planung nicht berührt

Die Zulassung der beantragten Abweichung berührt auch nicht die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG. Ob eine Abweichung die Grundzüge berührt oder von geringem Gewicht ist, beurteilt sich nach dem im Plan ausgedrückten planerischen Wollen. In Bezug auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass das „Grundgerüst“, also das dem Plan zugrundeliegende Planungskonzept, in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird.

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

Dies ist hier der Fall. Wie dargelegt, folgt die Abwägung zwischen der Festlegung von Vorbehalts- und Vorranggebieten für Landwirtschaft einerseits und der Festlegung eines Vorranggebiets Siedlung andererseits nicht schematisch, sondern stets in Abwägung der im jeweils in Rede stehenden Raum betroffenen öffentlichen und privaten Interessen, § 7 Abs. 2 Satz 1 ROG. Mithin wird durch die Zulassung der Abweichung nicht gegen tragende Grundsätze, die der Festlegung einzelner Vorranggebiete zugrundeliegen, verstoßen.

Auch der gegenwärtig noch zu konstatierende Verstoß gegen das Integrationsgebot des Ziels Z3.4.3-2 Abs. 4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 berührt die Grundzüge der Planung nicht. Die Antragstellerin verfolgt mit der Planung gerade das Ziel einer den Ortsrand arrondierenden Wohnbebauung, wodurch sich für den Standort des geplanten Lebensmittelmarktes perspektivisch eine städtebaulich (teil)integrierte Lage ergibt. Die Stadt Babenhausen hat schlüssig dargelegt, dass sie im Nahbereich der über das Plangebiet verlaufenden Hochspannungsleitung keine Wohnbebauung vorsehen möchte. Diese Argumentation ist zwar – insbesondere im Hinblick auf die Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 zum Mindestabstand von Wohnbebauung zu Höchstspannungsleitungen – nicht zwingend, aber vertretbar.

In Kenntnis dieses Umstandes wäre das Vorhaben vom Willen des Plangebers auch in dieser Hinsicht gedeckt gewesen.

Hinzu kommt, dass das Vorhaben nach den Ausführungen der Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zeitigen wird. Vielmehr dient das Vorhaben dem regionalplanerischen Ziel, eine wohnortnahe Versorgung im nördlich der Bahnlinie gelegenen Teil Babenhausens zu gewährleisten.

4. Intendiertes Ermessen

a) Allgemeines

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG in der Fassung des ROGÄndG *soll* einem Antrag auf Abweichung von Zielen der Raumordnung stattgegeben werden. Das bedeutet, dass Abweichungen in der Regel zugelassen werden müssen, also immer dann, wenn nicht ein atypischer Ausnahmefall vorliegt. Ob in Bezug auf die Zulassung einer Abweichung ein Regel- oder ein Ausnahmefall vorliegt, ist anhand des Zwecks der Ermächtigungsgrundlage zu ermitteln, § 40 Hessisches Verwaltungsverfahrensgesetz (HVwVfG). Maßgeblich ist also § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG in Verbindung mit dem Ziel, von dem im konkreten Einzelfall abgewichen werden soll.

Gegenstand von Abweichungen im Bereich des großflächigen Einzelhandels sind in der Regel das Zentralitätsgebot des Ziels Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sowie das Integrationsgebot des Ziels Z3.4.3-2 Abs. 4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Der Großteil der Abweichungsverfahren hat Planungen zum Gegenstand, die in einem Grundzentrum in meist nicht oder allenfalls teilintegrierter Lage großflächigen Lebensmitteleinzelhandel ermöglichen sollen, wobei in vielen Fällen auch die künftige Siedlungsentwicklung einer Kommune mitbetrachtet wird. Die Ausnahmetatbestände des Ziels Z3.4.3-2 Abs. 2 und 3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 greifen in diesen Fällen nicht, da für innerstädtische Vorhaben meist der Platz fehlt und im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels die Erwartung besteht, dass nicht ausschließlich die zentralen Ortsteile über einen Vollsortimenter oder einen Discounter verfügen sollen. Dabei ist festzustellen, dass die Betreiber großflächigen Einzelhandels zunehmend gesprächsbereit sind, wenn es darum geht, eingeschossige Solitärnutzungen mit umliegenden Stellplätzen und den damit einhergehenden hohen Flächenverbrauch zu vermeiden. Jedenfalls für Neubauten, bei denen mehrgeschossige Nutzungen von Anfang an bei der Erschließung sowie der Statik berücksichtigt werden können, finden sich zunehmend Kombinationen aus großflächigem Einzelhandel mit Wohnnutzungen, gewerblichen oder freiberuflichen Nutzungen (Büros, Arztpraxen, ...) oder mit Gemeinbedarfs- oder sozialen Nutzungen wie beispielsweise Kindertagesstätten.

Atypische Fälle zeichnen sich vor diesem Hintergrund dadurch aus, dass sie entweder über keinerlei Siedlungsanschluss verfügen oder ausschließlich von gewerblichen Nutzungen umgeben sind bzw. an diese anschließen. Ein atypischer Fall dürfte ferner dann anzunehmen sein, wenn eine Kommune oder deren Ortsteil über einen Versorgungsgrad mit Lebensmitteln verfügt, der die Ansiedlung weiterer Märkte unter keinem in Betracht kommenden Gesichtspunkt rechtfertigt. Ferner dürften atypische Fälle jedenfalls dann anzunehmen sein, wenn sich die jeweilige Kommune mit der Möglichkeit einer im Verhältnis flächensparenderen (vertikalen) Kombination großflächigen Einzelhandels mit anderen Nutzungen noch nicht einmal auseinandersetzt.

Bei der Anwendung des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG n.F. ist ferner zu berücksichtigen, dass die Einführung eines intendierten Ermessens maßgeblich von dem von IKEA und Decathlon initiierten Vertragsverletzungsverfahren der Europäischen Kommission gegen die Bundesrepublik Deutschland motiviert ist. In der Begründung zum Gesetz zur Änderung des Raumordnungsgesetzes und anderer Vorschriften (BT-Drs 20, 4823, Seite 22) heißt es:

„Mit der Änderung wird auch ein Anliegen der Europäischen Kommission aufgegriffen, das diese in verschiedenen Gesprächen im Zusammenhang mit den seit 2008/2009 anhängigen Vertragsverletzungsverfahren gegen Deutschland geäußert hat. Diese betreffen Regelungen in Raumordnungsplänen einzelner Länder zur räumlichen Steuerung des großflächigen Einzelhandels hin in zentrale Orte beziehungsweise in integrierte Lagen (unter anderem Vertragsverletzungsverfahren 2008/4946 und 2009/4580). Die Europäische Kommission vermutet, dass derartige Regelungen in Raumordnungsplänen nicht mit der Dienstleistungs- und Niederlassungsfreiheit vereinbar sein könnten. Sie erkennt zwar an, dass das Zielabweichungsverfahren hier grundsätzlich Flexibilität für eine sachgerechte Einzelfallentscheidung ermöglicht, hält aber den gesetzlichen Entscheidungsmaßstab für intransparent wegen des der Raumordnungsbehörde nach bislang geltender Rechtslage eingeräumten Ermessens. [...].“

b) Kein atypischer Fall

Dies zugrunde gelegt ist ein atypischer Ausnahmefall vorliegend nicht gegeben, so dass ein Anspruch der Stadt Babenhausen auf Zulassung der Abweichung besteht.

Die Stadt Babenhausen verfügt zwar rechnerisch über ein mehr als ausreichendes Verhältnis zwischen vorhandener Verkaufsfläche und den Einwohnerinnen und Einwohnern der Stadt. Es wurde jedoch nachvollziehbar dargelegt, dass sich die vorhandenen Verkaufsflächen auf den südöstlich der Bahnlinie gelegenen Bereich konzentrieren. Diese Bahnlinie stellt eine ausschließlich durch eine Unterführung überwindbare Barriere dar. Das Planvorhaben würde zu einer erheblichen Entlastung der innerörtlichen Verkehre führen, die Nahversorgung im nördlich der Bahn gelegenen Teil Babenhausens erheblich verbessert.

Damit die Fehlallokation von Märkten (in den Gewerbegebieten) im südlichen Stadtteil nicht durch Erweiterungen oder gar Neuansiedlungen weiter voranschreitet, stellt Nebenbestimmung II.5 sicher, dass die dortigen Bebauungspläne sukzessive den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst werden. Die bestehenden Bebauungspläne sind so zu ändern, dass Einzelhandel dort auszuschließen ist. Die Umsetzung der Nebenbestimmung kann in Abstimmung mit der oberen Landesplanungsbehörde erfolgen. Dort kann geklärt werden, in wie weit der Bestandsschutz genehmigter Einzelhandelsbetriebe, beispielsweise durch Fremdkörperfestsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauGB Berücksichtigung finden kann.

Ausnahmsweise ist vorliegend auch kein atypischer Ausnahmefall darin zu sehen, dass – entgegen des im vorherigen Kapitel (D.III.4.a), Seite 33) geschilderten Trends kein Nutzungsmix für das Vorhaben vorgesehen wird. Die Stadt hat auch insoweit nachvollziehbar dargelegt, dass die das Vorhabensgebiet querende Hochspannungsfreileitung eine höhere Bauweise verhindere. Eine Wohnnutzung sei zwar auf dem Gelände nicht ausgeschlossen, insbesondere greife Ziel 5.3.4-7 (Z) des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 (3. Änderung) nicht, da es sich um eine Hoch-, keine Höchstspannungsfreileitung handele. Die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse müsse jedoch nach Auffassung der Stadt das Interesse an einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden hier überwiegen. Dieses Ergebnis bei der Abwägung konkurrierender Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB ist zwar nicht zwingend, es kann aber umgekehrt auch nicht davon gesprochen werden, dass das gefundene Ergebnis abwägungsdisproportional ist oder einzelnen Belangen nicht das ihnen zustehende Gewicht beigemessen worden ist.

Schließlich hat die Stadt auch hinreichend nachvollziehbar dargelegt, dass alternative Standorte, die sich besser in die Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzepts einfügen, nicht vorhanden sind.

Auch der Umstand, dass im Rahmen der Alternativenprüfung nur Standorte an Hauptverkehrsstraßen betrachtet wurden, lässt keinen atypischen Fall vermuten, da Einzelhandelsmärkte regelmäßig sowohl aus marktökonomischen Gründen wie auch im Hinblick auf Kunden- wie Lieferverkehre an verkehrsgünstigen Standorten geplant werden.

Vorliegend zeigen sich auch die Unterschiede, die sich aus der Einführung eines intendierten Ermessens bei Zulassungen von Abweichungen ergeben: Hätte auf der Grundlage der bisherigen Rechtslage möglicherweise argumentiert werden können, es sei unzweckmäßig, die vorliegende Antragsfläche für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes zu versiegeln, anstelle auf dem nördlich des Bebauungsplangebiets Frankfurt Straße gelegenen Areals eine flächensparende Kombination aus Einzelhandel und Wohnen vorzusehen, genügt dies zur Begründung eines atypischen Falles – jedenfalls derzeit (noch) – nicht.

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 September 2023

RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.06/6-2022/6

Markus Langsdorf

Tel.: 5693

Petra Langsdorf

Tel.: 6321

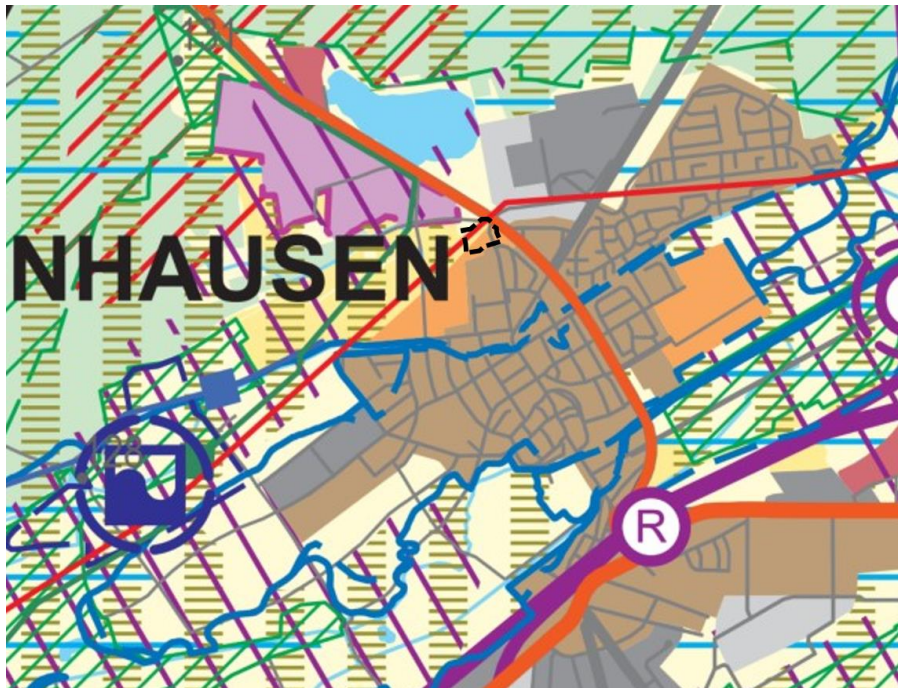
F. Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird

Abbildung 8: ----- = Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird (Ausschnitt Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010)