

**Ausweisung des Sondergebiets „Einzelhandel und Wohnen“
im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahver-
sorger Süd, Bergstraße“**



Abbildung 1: Visualisierung des Vorhabens

Inhaltsverzeichnis

A.	Zusammenfassung	6
B.	Sachverhalt und Antragsbegründung	7
	I. Beabsichtigte Planung	7
	1. Ziel des Abweichungsantrags	7
	2. Makrostandort	7
	3. Mikrostandort	8
	4. Konkrete Planung	9
	II. Antragsbegründung.....	11
	1. Erforderlichkeit des Vorhabens	11
	2. Erschließung des Vorhabens	12
	3. Planungsalternativen	14
	4. Verträglichkeitsanalyse	16
C.	Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden	18
	I. Regierungspräsidium Darmstadt.....	18
	1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung. 18	
	2. Dezernat V 53.1 - Naturschutz (Planungen und Verfahren)	18
	3. Abteilung IV/DA – Umwelt Darmstadt	19
	a) Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung).....	19
	b) Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz.....	20
	c) Bodenschutz	21
	(1) Nachsorgender Bodenschutz	21
	(2) Vorsorgender Bodenschutz	22
	d) Bodenkundliche Baubegleitung bei Eingriffsflächen > 5.000 m ² (DIN 19639):	22
	e) Immissionsschutz	22
	4. Dezernat IV 44 - Bergaufsicht.....	23
	5. Dezernat I 18 - Kampfmittelräumdienst	23
	II. Landkreis Darmstadt-Dieburg	23
	1. Gewässer- und Bodenschutz.....	23
	2. Untere Naturschutzbehörde.....	24
	3. Landwirtschaft.....	24
	III. Wissenschaftsstadt Darmstadt.....	24
	IV. Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement	25
	V. Industrie- und Handelskammer Darmstadt	26
	VI. Weitere Beteiligte	26
D.	Rechtliche Würdigung	27
	I. Erforderlichkeit der Abweichung	27
	1. Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010	27

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

Abbildungsverzeichnis

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

Antrag der Stadt Pfungstadt (Antragstellerin) vom 28. April 2022 auf Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG für die Ausweisung eines Sondergebietes „Einzelhandel und Wohnen“ im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorger Süd, Bergstraße“

Entscheidung

- I. Für die Ausweisung eines Sondergebietes „Einzelhandel und Wohnen“ im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorger Süd, Bergstraße“ wird die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3 (Sonderbauflächen und –gebiete ausschließlich in Vorranggebieten Siedlung) und Z3.4.3-2 Abs. 4 (Integrationsgebot) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf der Grundlage der Antragsunterlagen und nach Maßgabe der unter Ziffer II. aufgeführten Nebenbestimmungen sowie der Plankarte des Kapitels F. zugelassen.
- II. Die Zulassung der Abweichung wird mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden.
 1. Die vorliegende Abweichungszulassung wird erst und ausschließlich wirksam (aufschiebende Bedingung), wenn eine erforderliche Abweichung oder Ausnahme von Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 zugelassen und bestandskräftig oder vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen festgestellt worden ist, dass eine solche nicht erforderlich ist.
 2. Die im Abweichungsantrag angegebene Verkaufsfläche von maximal 1.900m² (exklusive Café/Bistro) ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen.

A. Zusammenfassung

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

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

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

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

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

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

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

I. Beabsichtigte Planung

1. Ziel des Abweichungsantrags

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

Auf der Fläche soll ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von rund 2.000 m² inklusive Café/Bistro entstehen. Neben dem tegut- Verbrauchermarkt sind in dem doppelgeschossigen Gebäude weitere Flächen für temporäre Außengastronomie, Dienstleistungs- und Büroflächen, sowie neun Apartments geplant. Außerdem sollen zusätzlich drei Baukörper entstehen, in welchen insgesamt ca. 28 Wohnungen geplant sind.

2. Makrostandort

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

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



Abbildung 2: Lage der Stadt Pfungstadt im Raum

3. Mikrostandort

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



Abbildung 3: Luftbild (Quelle: google-maps)

Im Norden grenzt ein Gewerbegebiet und im Nordosten ein Allgemeines Wohngebiet an das Plangebiet an. Der Siedlungscharakter ist dort im Wesentlichen durch eine offene Bebauung mit Einzel- oder Doppel- sowie Reihenhäusern mit bis zu drei Vollgeschossen gekennzeichnet. Das Gewerbegebiet ist demgegenüber durch großformatige Strukturen geprägt. Östlich grenzt eine Kleingartensiedlung an das Plangebiet an. Hierbei handelt es sich um eine Fläche, die im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet Siedlung, Planung, festgelegt ist und damit potenziell im Zentrum einer zukünftigen großflächigen Siedlungsentwicklung im Südosten Pfungstadts steht.

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

4. Konkrete Planung

Die Stadt plant, die großflächige Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss mit einer Büro-, Dienstleistungs- und wohnungswirtschaftlichen Nutzung im Obergeschoss des Verbrauchermarktes zu kombinieren. Geplant ist ein zweigeschossiger Baukörper, in welchem der Verbrauchermarkt inklusive einer Bäckerei mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1970m² untergebracht werden soll. Dieser ist im Norden des Plangebietes vorgesehen und wird von Süden über den Parkplatz erschlossen. Im Nordwesten sollen zusätzliche Büro- und Dienstleistungsflächen sowie im Südwesten kleinere Apartments im Obergeschoss entstehen, die über einen eigenen Eingang im Südosten erschlossen werden. Die Belieferung des Marktes soll am südöstlichen Rand des Plangebietes erfolgen.

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



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



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

II. Antragsbegründung

1. Erforderlichkeit des Vorhabens

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

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

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

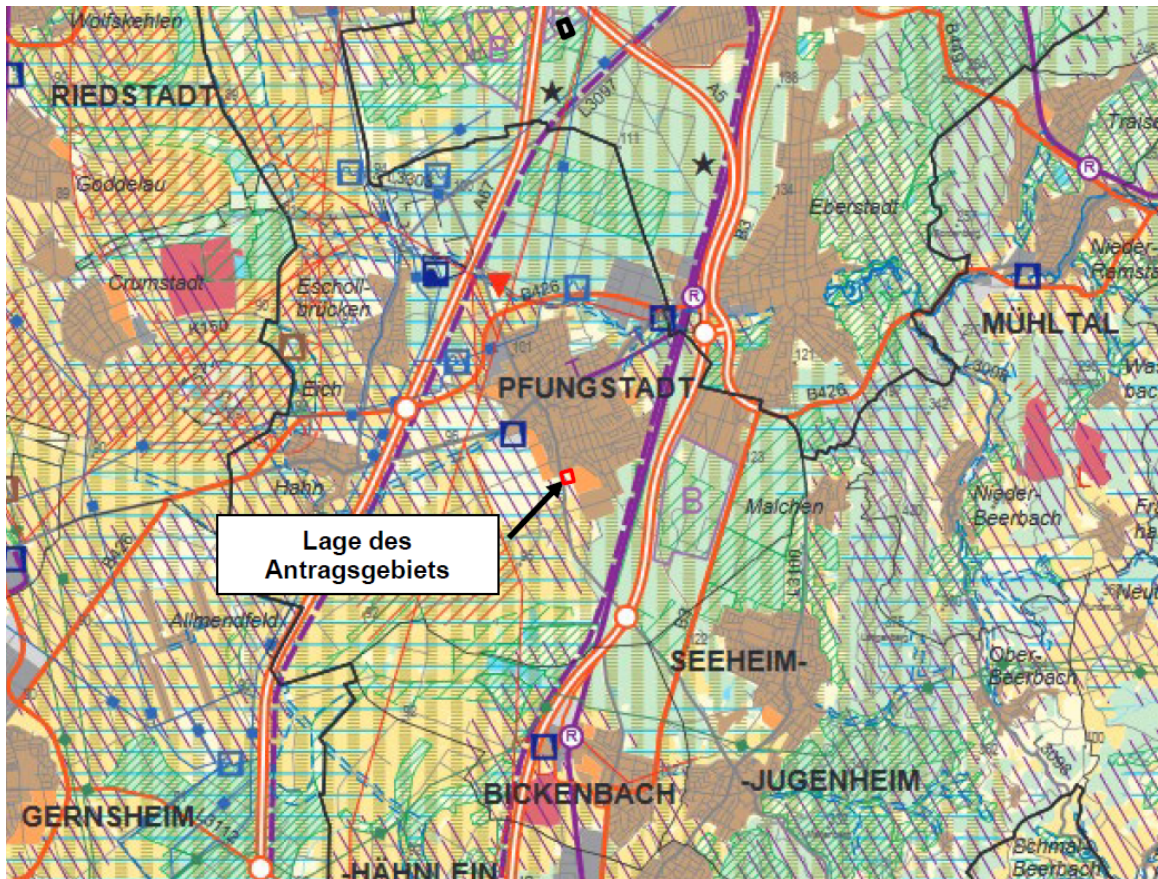


Abbildung 6: Ausschnitt Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010. Lage des Antragsgebiets (genordet und ohne Maßstab)

2. Erschließung des Vorhabens

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

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

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



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



Plangebiet

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

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

3. Planungsalternativen

Die Stadt Pfungstadt hat sich nach eigenen Angaben im Vorfeld des Vorhabens und bereits seit längerer Zeit mit alternativen Standorten für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.000m² auseinandergesetzt, um die wohnortnahe, fußläufige Nahversorgung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs im Süden Pfungstadt zu verbessern bzw. langfristig zu gewährleisten und weitere Kaufkraftabflüsse zu vermeiden. Weiter wurden für Standorte außerhalb der zentralen Lagen Maßstäbe der Mindestverkaufsflächengröße bei Vollversorgern von 1.500 m² und bei Discountern von 1.000 m² bis 1.200 m² gesetzt.

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



Abbildung 8: Übersicht Alternativstandorte (Quelle: Stadt Pfungstadt)

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

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

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

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

4. Verträglichkeitsanalyse

Die dem Antrag als Anlage beigefügte gutachterliche Untersuchung des Büros Dr. Lademann & Partner vom 7. Juli 2021 kommt zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung eines tegut-Verbrauchermarkts (inkl. Bäckerei) mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.900m² unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuchs sowie der raumordnerischen Ziele und Grundsätze sowie der Aussagen im Einzelhandelskonzept der Stadt Pfungstadt verträglich und zulässig sei. Der zukünftige Verbrauchermarkt trage nachweislich zu einer Verbesserung des Angebots im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich sowie der zukunftsfähigen Absicherung der Nahversorgung im südlichen Kernstadtgebiet von Pfungstadt bei, ohne dabei „mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der ausgewogenen Nahversorgung sowie des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt auszulösen. Dabei geht die Auswirkungsanalyse zunächst von folgendem Einzugsgebiet des Vorhabens aus.

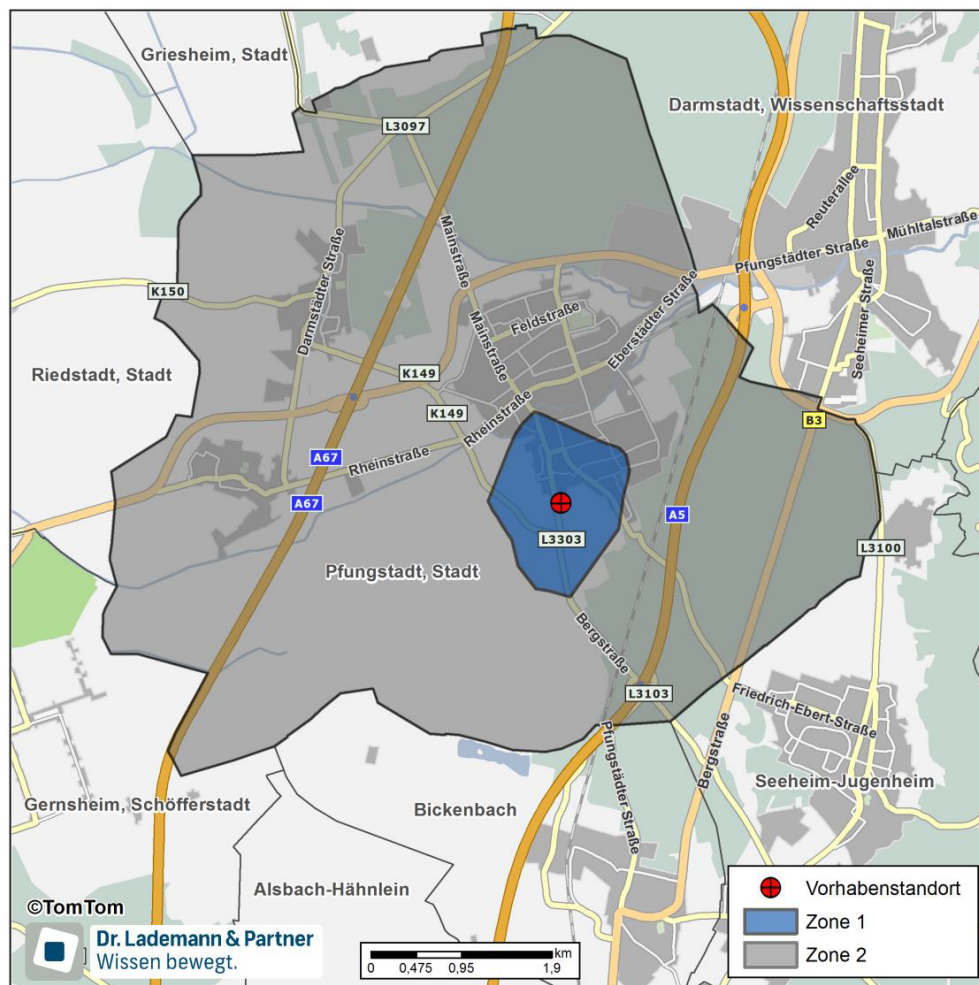


Abbildung 9: Einzugsgebiet des Vorhabens (Quelle: Dr. Lademann & Partner)

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

C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden

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

I. Regierungspräsidium Darmstadt

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Abteilung IV/DA – Umwelt Darmstadt

a) Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)

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

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

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

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

b) Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

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

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

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

c) Bodenschutz

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

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

(1) Nachsorgender Bodenschutz

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

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

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

(2) Vorsorgender Bodenschutz

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

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

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

d) Bodenkundliche Baubegleitung bei Eingriffsflächen > 5.000 m² (DIN 19639):

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

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

e) Immissionsschutz

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

4. Dezernat IV 44 - Bergaufsicht

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

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

5. Dezernat I 18 - Kampfmittelräumdienst

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

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

II. Landkreis Darmstadt-Dieburg

1. Gewässer- und Bodenschutz

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

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

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

2. Untere Naturschutzbehörde

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

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

3. Landwirtschaft

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

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

III. Wissenschaftsstadt Darmstadt

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

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

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

IV. Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement

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

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

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

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

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

V. Industrie- und Handelskammer Darmstadt

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

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

VI. Weitere Beteiligte

Die am Verfahren beteiligten Nachbarkommunen Alsbach- Hähnlein, Bickenbach, Gernsheim, Griesheim und Riedstadt sowie der Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau und der Einzelhandelsverband haben keine Bedenken geäußert bzw. keine Stellungnahme abgegeben.

D. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

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

Mit der beabsichtigten Umsetzung des Planvorhabens „Nahversorger Süd, Bergstraße“ und somit einer Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens wird von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 abgewichen.

a) Sonderbauflächen und –gebiete ausschließlich im Vorranggebiet Siedlung

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

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

b) Städtebauliches und siedlungsstrukturelles Integrationsgebot

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

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

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

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

c) Kein Verstoß gegen das Zentralitätsgebot

Nach der in Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 konstatierten Zielvorgabe des Zentralitätsgebotes ist die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Aufgrund der landesplanerischen Einstufung der Stadt Pfungstadt als Mittelzentrum (wiedergegeben in Ziel Z3.2.2-6 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans), ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben hier zulässig.

d) Kein Verstoß gegen das Kongruenzgebot

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

Entgegen der Auffassung der Wissenschaftsstadt Darmstadt (siehe oben, Kapitel C.III, Seite 24) liegt kein Verstoß gegen das Kongruenzgebot vor. Die Stadt Pfungstadt ist (gemeinsam mit Griesheim) als Mittelzentrum in Kooperation im Verdichtungsraum – V II – festgelegt (Ziel 5.2.2-7 (Z) des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 in der Fassung der 5. Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (GVBl. vom 3. September 2021, Seite 394) - im Folgenden Landesentwicklungsplan Hessen 2020).

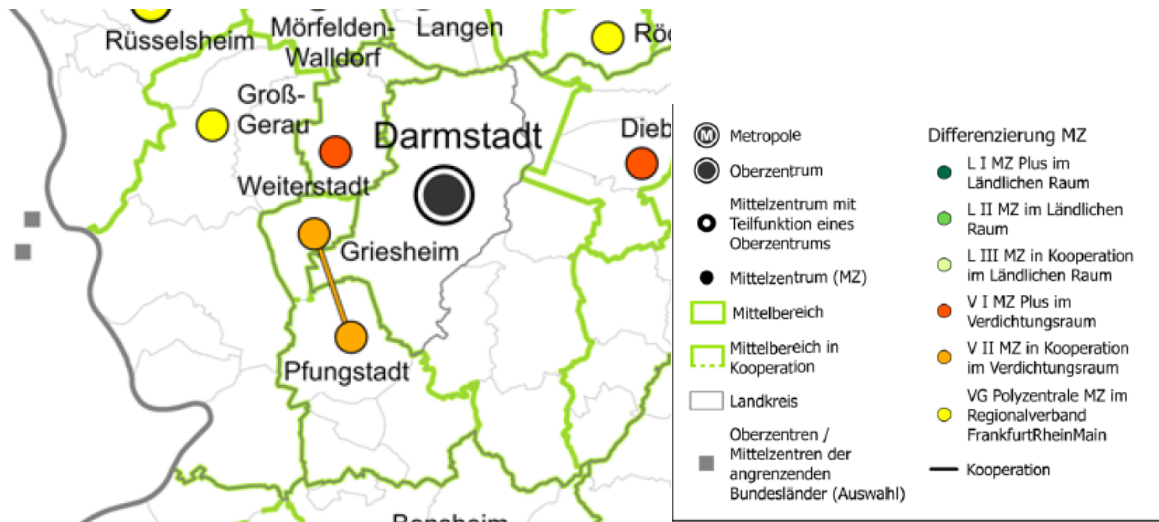


Abbildung 10: Zentrale Orte und Mittelbereich - Auszug (Quelle: Landesentwicklungsplan Hessen 2020)

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

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

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

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

e) Kein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot

Dem Gutachten von Dr. Lademann & Partner ist zu entnehmen, dass kein Verstoß gegen das in Ziel Z3.4.3-2 Abs. 5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 geregelte Beeinträchtigungsverbot anzunehmen ist. Dieses Ziel lautet:

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

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

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

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

2. Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2020

Die von der Stadt Pfungstadt beabsichtigte Planung weicht von der Zielaussage des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben ab. Hier heißt es in Ziel 6-3 (Z) des Landesentwicklungsplans Hessen 2020:

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

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

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

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

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

II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung

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

1. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

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

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

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

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

2. Grundzüge der Planung nicht berührt

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

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

Da die Zulassung der Abweichung diese Zielvorgaben vorliegend nicht beeinträchtigt, können die Grundzüge der Planung nicht betroffen sein.

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

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

3. Ausübung planerischen Ermessens

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

E. Hinweis

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

Darmstadt im Augst 2022

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

Petra Langsdorf

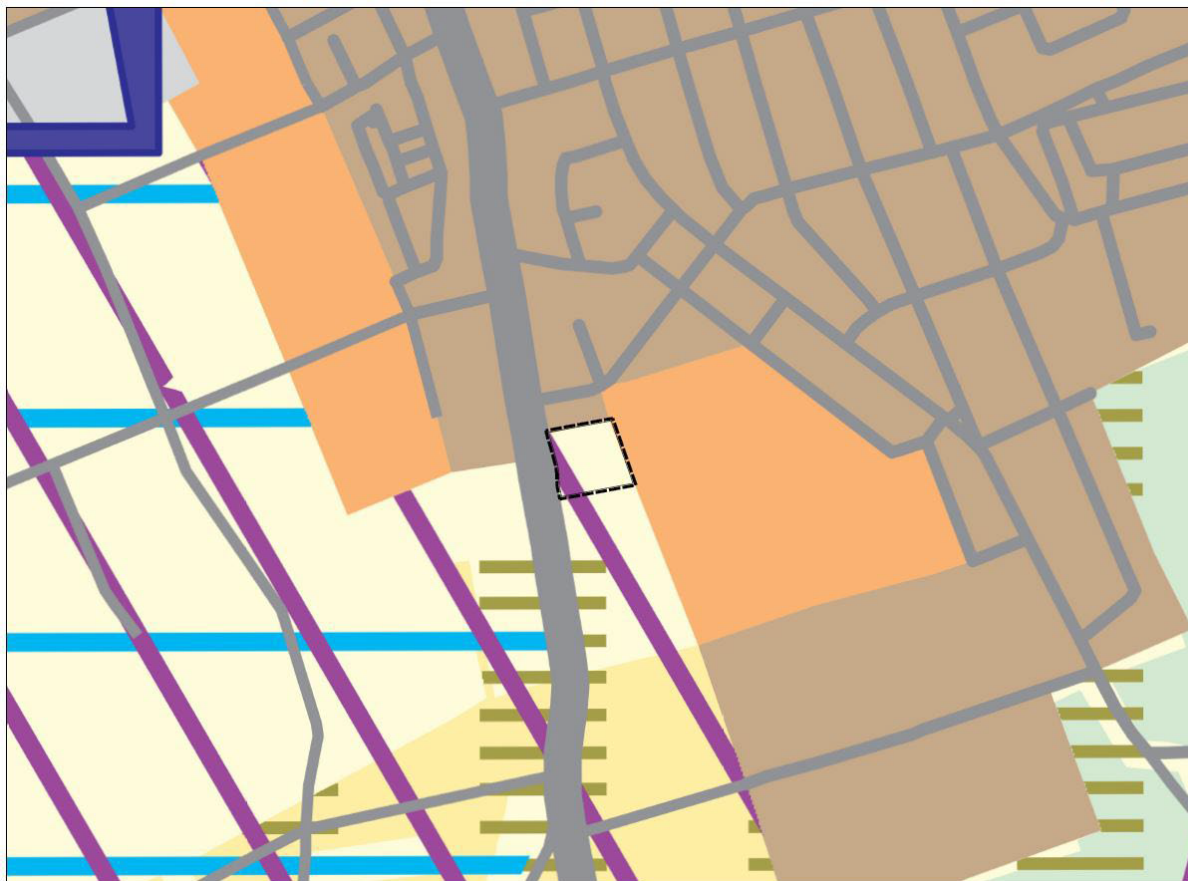
Tel.: 6328

Markus Langsdorf

Tel.: 5693

F. Anlage: Kartenskizze

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



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