

**Antrag auf Abweichung von den Zielen des
Regionalplans Südhessen/Regionalen
Flächennutzungsplans sowie des
Landesentwicklungsplans Hessen 2020
gemäß § 6 ROG
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Westlich der Frankfurter Straße - Einzelhandel“**

Antragsteller: Stadt Babenhausen
vertreten durch Herrn Bürgermeister Dominik Stadler
Marktplatz 2
64832 Babenhausen

Kurzfassung

18.07.2023

Antrag

Die Stadt Babenhausen beantragt hiermit die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 gemäß § 6 Raumordnungsgesetz (ROG) zugunsten der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Frankfurter Straße. Es wird dabei die planerische Absicht verfolgt, die wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln in den nordwestlich der - als städtebauliche Zäsur wirkenden - Bahnlinie gelegenen Teilen der Kernstadt wesentlich zu verbessern und zu sichern.

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

Gegenstand des vorliegenden Antrags sind Zielabweichungen, die sich aufgrund der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes außerhalb von Ober- und Mittelzentren (Z 3.4.3-2), der unvollständigen Lage des Plangebietes in einem Vorranggebiet für Siedlung (Z 3.4.1-3 und Z 3.4.3-2) sowie der Überschneidung mit einem Vorranggebiet für Landwirtschaft (Z 10.1) ergeben.

1 Gegenstand des Antrags

Die Stadt Babenhausen beabsichtigt an der Frankfurter Straße im Kreuzungsbereich mit der Bouxwillerstraße und der VDO-Straße die Realisierung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter, um die Nahversorgung in der Innenstadt sowie den angrenzenden Wohngebieten zu verbessern. Zur Umsetzung des Vorhabens ist im Vorfeld die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage erforderlich. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen hat daher am 23.06.2022 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlich der Frankfurter Straße - Einzelhandel“ und parallel den Aufstellungsbeschluss für die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Babenhausen profitierte in den letzten Jahrzehnten von ihrer Lagegunst an der Bundesstraße 26 sowie der Bahnlinie Aschaffenburg-Darmstadt. Dementsprechend stieg die Einwohnerzahl nahezu stetig auf heute insgesamt 17.000, hiervon ca. 10.100 in der Kernstadt, an. Heute stellen diese Verkehrswege jedoch eine deutliche Zäsur im Gefüge der Kernstadt dar. Während sich die Altstadt und der überwiegende Teil der entstandenen Wohngebiete nordwestlich der Bahnlinie befinden (Nordstadt, ca. 9.100 Personen), ist der Wohnanteil südöstlich der Bahnlinie deutlich geringer ausgeprägt (Südstadt, ca. 1.000 Personen). Durch die Konversion eines Kasernenareals an der B 26 wird zwar weiterer Wohnraum südöstlich der Bahnlinie geschaffen, eine grundlegende Veränderung der Verteilung wird sich jedoch auch darüber nicht ergeben.

Die Versorgung mit Nahrungsmitteln findet auch in Babenhausen überwiegend über größere Lebensmittelmärkte statt. Diese sind in der Kernstadt jedoch sehr ungleich verteilt. Wichtigster Standort für die örtliche Lebensmittelversorgung ist das Gewerbegebiet in der Südstadt, südöstlich der Bahnlinie bzw. B 26. Hier sind zwei Lebensmittel-Vollversorger sowie drei Lebensmittel-Discounter konzentriert. Im Gegenzug hierzu bestehen in der Nordstadt mit einem Lebensmittel-Discounter am Rande der Altstadt sowie einem weiteren Discounter an der Kreuzung Frankfurter Straße/Bouxwillerstraße derzeit nur zwei Lebensmittelmärkte mit eingeschränktem Angebot. In der Altstadt von Babenhausen bestehen nur wenige kleinere Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel, Schwerpunkt liegt hier auf der Gastronomie.

Gemäß einer durchgeführten Auswirkungsanalyse verfügt 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. Damit besteht in Babenhausen rechnerisch keine Unterversorgung mit Lebensmitteln. Jedoch befindet sich von der Gesamtverkaufsfläche ca. 3/4 auf Standorten in der Südstadt, lediglich 1/4 in der Nordstadt sowie den Stadtteilen. Die Standorte in der Südstadt profitieren dabei von der verkehrsgünstigen Lage in der Nähe der Bundesstraße und damit auch von Streukunden von außerhalb, welche Babenhausen über die B 26 lediglich passieren. Entsprechend wird südöstlich der Bahnlinie auch über 3/4 des Umsatzes auf dem Lebensmittelsektor generiert.

Die Zahlen belegen, dass die Nahversorgung in Babenhausen zwar theoretisch gesichert ist. Da der Großteil der Einwohner der Kernstadt ihren Wohnsitz jedoch in der Nordstadt hat und die Märkte in der Südstadt teilweise bereits eine erhebliche Entfernung aufweisen, werden Einkaufsfahrten vorrangig mit dem Pkw durchgeführt. Hierzu ist jedoch eine „Überwindung“ der Bahnlinie erforderlich, was nur über eine Bahnunterführung an der Hindenburgstraße möglich ist. Zusammen mit der starken Verkehrsbelastung auf der B 26 (>15.000 Kfz/Tag) kommt es damit täglich - insbesondere zu Stoßzeiten - zu erheblichen Stauungen mit entsprechendem Zeitverlust.

Für Fußgänger und Radfahrer besteht darüber hinaus zwar eine weiter westlich gelegene Unterführung, diese Wegeführung ist jedoch nur begrenzt attraktiv. Somit fließt ein erheblicher Teil der örtlichen Kaufkraft an Lebensmittelmärkte in Nachbarkommunen ab, die von den Bewohnern der Nordstadt teilweise besser zu erreichen sind.

Seitens der Stadt wird somit ein Defizit in der örtlichen und insbesondere in der wohnortnahen Versorgung erkannt. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes wird daher aus den folgenden Gründen begrüßt:

- Die Nahversorgungssituation nordöstlich der Bahnlinie kann durch einen zusätzlichen Lebensmittelmarkt wesentlich verbessert und erweitert werden. Eine Aufwertung kann hierbei insbesondere durch einen Lebensmittel-Vollsortimenter erzielt werden.
- Der gewählte Standort ist dabei gleichermaßen mit dem Pkw wie auch zu Fuß, mit dem Fahrrad bzw. E-Bike oder dem ÖPNV zu erreichen.
- Für die Mitarbeiter des Continental-Werkes ergibt sich in fußläufiger Distanz eine zusätzliche Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeit.
- Durch die Nachbarschaft eines Lebensmittel-Discounters ergeben sich sinnvolle Synergieeffekte. Zwar stehen Vollsortimenter und Discounter in gewissem Umfang in Konkurrenz, inzwischen ist die Nachbarschaft solcher Märkte jedoch gängige Praxis. Die geplante Verkaufsfläche des Vollsortimenters lässt auf ein breitgefächertes Angebot schließen, welches unterschiedlichen Kundenwünschen entsprechen und damit viele Fahrten zu den derzeit ausschließlich in der Südstadt bestehenden Vollsortimentern einsparen kann.
- Das Vorhaben steht in enger Verbindung mit der städtebaulichen Entwicklung auf dem ehemaligen Iroplast-Areal westlich der Frankfurter Straße. Dort soll - nach Abriss der baufälligen Gebäude - ein Quartier für familiengerechtes Wohnen in Form von Doppel- und Reihenhäusern mit einer Erweiterungsoption Richtung Westen umgesetzt werden. Der zur Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage erforderliche vorhabenbezogene Bebauungsplan „Frankfurter Straße“ wurde 2021 als Satzung beschlossen. Im nördlichen Anschluss soll auf der Fläche einer ehemaligen Tankstelle eine Abrundung der Wohnbauentwicklung erfolgen. Grundsätzlich steht der geplante Markt in funktionalem Zusammenhang mit der Wohnbauentwicklung. Das zukünftige Wohngebiet „Frankfurter Straße“ erhält einen hochwertigen Nahversorger, welcher auf kurzem Weg erreicht werden kann und damit einen erheblichen Beitrag zur Attraktivität des Wohngebietes leistet.

2 Beschreibung des Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Kernstadt Babenhausen und besitzt eine Größe von ca. 1,15 ha. Hiervon werden ca. ein Hektar durch den Lebensmittelmarkt und dazugehörigen Freiflächen in Anspruch genommen, die übrige Fläche verbleibt unbebaut und dient u. a. wasserwirtschaftlichen Zwecken.

Geplant ist die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit integriertem Backshop sowie einer Verkaufsfläche von maximal 1.900 m². Umgesetzt werden soll der Markt in Form eines eingeschossigen Gebäudes mit einer Grundfläche von ca. 3.400 m². Dem Marktgebäude vorgelagert ist ein Parkplatz mit 119 Pkw-Stellplätzen (inkl. 5 Schnellladesäulen für E-Fahrzeuge) und mehr als 30 Fahrrad-Stellplätzen.

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

Die verkehrliche Erschließung des Marktes erfolgt über die Frankfurter Straße. Dabei wird die Zufahrt gegenüber der Zufahrt zum Lebensmittel-Discounter östlich der Frankfurter Straße angelegt, so dass verkehrliche Einschränkungen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Über den nördlich vom Plangebiet gelegenen Kreisverkehr ist der Markt auch aus anderen Richtungen mit dem Pkw gut erreichbar. Ebenso bestehen Zuwegungen für Fußgänger und Radfahrer. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in der Frankfurter Straße auf Höhe der südlichen Grundstücksgrenze.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Dabei wird anfallendes Schmutzwasser über das Kanalisationssystem des südlich anschließend geplanten Wohngebietes „Frankfurter Straße“ abgeführt. Somit steht das Vorhaben auch technisch in einem Zusammenhang mit der Wohnbauentwicklung. Unbelastetes Niederschlagswasser soll auf zwei Flächen nördlich und südlich des Marktgebäudes versickert werden.

3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Babenhausen ist das Plangebiet als Mischbaufläche sowie als Grünfläche dargestellt. Erforderlich ist die Ausweisung eines Sondergebietes. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert.

4 Umweltauswirkungen

Das Plangebiet tangiert keine Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope. Es bestehen keine offenen Gewässer, das Plangebiet befindet sich jedoch in Zone IIIB eines Wasserschutzgebietes.

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung zur Planung des Vorhabens liegt bereits vor. Demnach werden unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst. Eine schalltechnische Untersuchung wird im Zuge des anstehenden Bebauungsplanverfahrens durchgeführt.

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend unbebaut und ist 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 der Stahlgittermast einer Hochspannungsleitung.

Durch Umsetzung der Planung müssen große Teile der bestehenden Gehölzstrukturen beseitigt werden. Weiterhin werden die Flächen einer Bebauung zugeführt, die mit einem hohen Versiegelungsgrad verbunden ist. Die natürlichen Bodenfunktionen der vorherrschend sandigen und ertragreichen Böden gehen damit verloren, Oberflächenwasser kann nicht mehr dezentral versickern, sondern muss auf entsprechend vorbereitete Flächen abgeleitet werden. Für das Orts- und Landschaftsbild ergeben sich aufgrund der begrenzten Gebäudekubatur und der bestehenden Vorbelastungen keine relevanten Auswirkungen.

5 Auswirkungsanalyse

In der durchgeführten Auswirkungsanalyse wurde die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens geprüft. Im Folgenden wird die Einschätzung des Gutachtes wiedergegeben.

Zentralitätsgebot: Der Standort des geplanten Marktes befindet sich nicht in einem Ober- oder Mittelzentrum, jedoch im zentralen Stadtteil eines Grundzentrums. Aufgrund der derzeitigen Verteilung der Lebensmittelmärkte in der Kernstadt ist die wohnortnahe (fußläufige) Versorgung in weiten Teilen Bewohner nur sehr eingeschränkt gegeben. Das Gutachten sieht daher das Zentralitätsgebot eingehalten, da zur wohnortnahen Versorgung auch großflächige Lebensmittelmärkte außerhalb von Ober- und Mittelzentren zugelassen werden können.

Kongruenzgebot: In fußläufiger Entfernung wird der Markt gemäß Gutachten einen Marktanteil von 30 % erreichen. In weiterer Entfernung reduziert sich der Marktanteil auf ca. 10 %. Insgesamt werden 85 % des Umsatzes durch Kunden aus der Kernstadt generiert. Streukunden bestehen vorrangig aus Mitarbeitern des größeren Gewerbebetriebes im Norden der Kernstadt. Das Kongruenzgebot wird nach Einschätzung des Gutachters eingehalten.

Integrationsgebot: Der Standort des Marktes erlaubt - im Gegensatz zu den Märkten in der Südstadt - die fußläufige Erreichbarkeit von großen Teilen der Bewohner der Nordstadt. Allerdings ist die Wohnbauentwicklung auf dem südlich anschließenden Iroplast-Areal noch nicht begonnen, so dass der Standort derzeit nicht als integriert angesehen werden kann. Sobald diese jedoch abgeschlossen ist, bescheinigt das Gutachten dem Markt die Einhaltung des Integrationsgebotes.

Beeinträchtungsverbot: Die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes ist mit Kaufkraftbewegungen und Umsatzverteilungsprozessen verbunden. Die Umsatzverteilungsquoten sind dabei nach Auffassung des Gutachters jedoch unterschiedlich. Weder die Innenstadt noch der am Rande der Altstadt bestehende Discounter werden übermäßige Umsatzeinbußen befürchten müssen. Der in Nachbarschaft zum Plangebiet befindliche Discounter wird stärker betroffen sein, jedoch sind auch Synergieeffekte nicht auszuschließen. Größeren Einfluss wird der geplante Markt auf die Lebensmittel-Vollsortimenter in der Südstadt haben. Hierbei handelt es sich jedoch um leistungsstarke Betriebe mit einem erheblichen Anteil an Streukunden, so dass die Umsatzverteilungen als hinnehmbar eingestuft werden. Das Beeinträchtungsverbot ist nach Auffassung des Gutachters beachtet.

Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben als verträglich einzustufen ist und einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Nahversorgung leistet.

6 Standortalternativen

Bestandteil des Antrags auf Zielabweichung ist eine Prüfung von realistischen Alternativstandorten. Da Babenhausen in der Südstadt bereits über eine Vielzahl von Lebensmittelmärkten verfügt und die Planung die Absicht verfolgt, die Nahversorgung für die Innenstadt und die angrenzenden Wohngebiete zu verbessern, wurden nur Alternativstandorte in der Nordstadt betrachtet. Insgesamt wurden vier Alternativstandorte nach funktionalen, regionalplanerischen, planungs- und naturschutzrechtlichen Aspekten überprüft.

Von den untersuchten Standorten weisen das Plangebiet sowie eine Standortvariante in direkt südlichem Anschluss an das Plangebiet die insgesamt besten Voraussetzungen auf. Allerdings steht die Standortalternative der städtebaulichen Zielsetzung entgegen, hier in Fortsetzung der Entwicklung auf dem Iroplast-Areal zusätzliche Wohnbauflächen zu generieren, entgegen. Andere untersuchte Standorte weisen Nachteile hinsichtlich Funktionalität und Eingriffen in den Naturhaushalt auf. Den Vorgaben der Raumordnung kann keiner der Alternativstandorte vollständig entsprechen.

Aus diesem Grund wird an dem angedachten Standort festgehalten. Er bietet ein ausreichendes Flächenangebot und eine günstige verkehrliche Erschließung. Die städtebauliche Einbindung ist nach Umsetzung der Wohnbebauung auf dem Iroplast-Areal gewährleistet. Der innerhalb des Plangebietes befindliche Hochspannungsmast kann - nach Erhöhung der Leiterseile - in die Planung integriert werden.

7 Ziele der Regionalplanung und Begründung der Zielabweichung

7.1 Zentralitätsgebot

Ziel 3.4.3-2: „Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. [...] In begründeten Ausnahmefällen z. B. für die örtliche Grundversorgung, und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen [...] ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig.

Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.

Die Stadt Babenhausen ist als Grundzentrum (Unterzentrum) eingestuft. Die örtliche Grundversorgung ist aufgrund der bereits bestehenden Lebensmittelmärkte rechnerisch gesichert. Die vorliegende Planung steht damit nicht im Einklang mit der o. g. Zielvorgabe. Es wird mit der folgenden Begründung daher eine Abweichung von der Zielvorgabe beantragt.

Die besondere städtebauliche Struktur der Kernstadt von Babenhausen mit der Bahnlinie als deutliche Zäsur und ihrer ungleichen Verteilung der Einwohnerzahlen sowie der Lebensmittelmärkte führen nicht nur zu einer für weite Teile der Einwohner der Kernstadt unzureichenden Nahversorgungsausstattung, sondern auch zu regelmäßigen verkehrlichen Problemen.

Eine fußläufige Erreichbarkeit ist bei einer Distanz von 700 m gegeben. Die bestehenden Lebensmittelmärkte in der Südstadt sind somit nur für einen kleinen Teil der Bewohner der Nordstadt fußläufig zu erreichen. Die Wegführung ist zudem unattraktiv. Somit fungieren diese Lebensmittelmärkte zwar als Einrichtung einer Grundversorgung, erfüllen aufgrund ihrer Lage in der Nähe der B 26 und damit abseits des Großteils der Wohngebiete der Kernstadt jedoch in nur geringem Umfang das Kriterium der Wohnortnähe und sind deutlich auf auto-orientierte Kunden - auch in Form von Mitnahmeeinkäufen - ausgelegt. Es ist daher städtebauliche Zielsetzung, die wohnortnahe Versorgung in der Kernstadt nördlich der Bahnlinie nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ zu verbessern.

7.2 Siedlungsstrukturelles und städtebauliches Integrationsgebot

Ziel 3.4.1-3: „Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden. [...]“

Ziel 3.4.3-2: „Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. [...]“

Das Plangebiet befindet sich zum Teil außerhalb des für Babenhausen ausgewiesenen Vorranggebietes Siedlung, Bestand und Planung“. Die vorliegende Planung steht damit nicht im Einklang mit der o. g. Zielvorgabe. Es wird mit der folgenden Begründung daher eine Abweichung von der Zielvorgabe beantragt.

Das Areal des geplanten Lebensmittelmarktes befindet sich zu ca. 1/3 seiner Fläche innerhalb des Vorranggebietes für Siedlung und zu ca. 2/3 außerhalb. Die Überschneidung mit dem nicht parzellenscharf abgegrenzten Vorranggebiet beträgt ca. 0,6 ha. Der Umfang und die Abgrenzung des Vorranggebietes resultiert maßgeblich aus der 2002 bzw. 2006 durchgeführten Bevölkerungsprognose des Regionalverbandes. Auf dieser Grundlage wurde für Babenhausen ein maximaler Wohnsiedlungsflächenbedarf von 40 ha ermittelt. Tatsächlich ist die damals prognostizierte Bevölkerungszunahme für den Landkreis Darmstadt-Dieburg von 0,7 % mit 2,8 % deutlich überschritten worden. In Babenhausen lag der Wert sogar bei 3 %. Die der Stadt Babenhausen zugestanden Wohnsiedlungsflächen sind vor diesem Hintergrund zu diskutieren. Weiterhin ist in Zukunft durch die Entwicklung neuer Wohngebiete von weiteren Einwohnerzuwächsen in Babenhausen auszugehen. Hierbei setzt die Stadt mit den Konversionsflächen des Kasernengeländes und des Iroplast-Areals jedoch verstärkt auf Innenentwicklung, wodurch Freiflächen geschont werden. Für die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes stehen solche Flächen jedoch nicht zur Verfügung.

Der wirtschaftliche Betrieb eines Lebensmittelmarktes ist maßgeblich von optimierten Funktionsabläufen abhängig. Da der Markt - trotz seiner hohen Eignung für eine wohnortnahe und damit fußläufig, per Fahrrad/E-Bike oder ÖPNV zu erreichende Grundversorgung - zu einem erheblichen Anteil von Kunden mit Privatfahrzeug aufgesucht wird, ist die Lage mit einer guten Straßenanbindung sowie die Bereitstellung von ausreichend Parkraum unabdingbar. Hieraus ergibt sich der Flächenbedarf von ca. 1,15 ha. Eine grundsätzlich als sinnvoll erachtete Kombination des Vorhabens mit einer zusätzlichen Nutzung (z. B. Wohnen im Obergeschoss) wird durch die das Plangebiet tangierende Hochspannungsleitung zwar nicht verhindert, jedoch ist die Akzeptanz von Wohnen in direkter Nähe zu solchen Leitungen gering ausgeprägt.

Innerhalb der bestehenden Vorranggebiete für Siedlung stehen keine Flächen in ausreichender Größe und vergleichbarer Erreichbarkeit zur Verfügung. Es ist daher planerische Absicht, einen Standort zu wählen, der die Überschreitung des Vorranggebietes auf ein Minimum reduziert, gleichzeitig eine hochwertige Nahversorgung ermöglicht, die das Angebot der bestehenden Discounter verbessert und somit Fahrten zu den Märkten in der Südstadt entbehrlich macht.

7.3 Überschneidung mit Vorranggebiet für Landwirtschaft

Ziel 10.1: „Im Vorranggebiet für Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.“

Mit der Überschreitung des Vorranggebietes für Siedlung befindet sich ein Teil des Plangebietes innerhalb eines Vorranggebietes für Landwirtschaft, welches sich direkt an das Vorranggebiet für Siedlung anschließt. Die vorliegende Planung steht damit nicht im Einklang mit der o. g. Zielvorgabe. Es wird mit der folgenden Begründung daher eine Abweichung von der Zielvorgabe beantragt.

Die Landwirtschaftsflächen westlich von Babenhausen mit ihren sandig-lehmigen Böden besitzen je nach Lage ein geringes, mittleres oder hohes Ertragspotenzial. Im Plangebiet besteht im südlichen Teil ein hohes, ansonsten ein mittleres Ertragspotenzial. In der Vergangenheit wurde nur ein Teil der Vorhabenfläche tatsächlich landwirtschaftlich - aktuell in Form von Grünland - genutzt.

Der Verlust der Fläche wird aufgrund seiner begrenzten Größe von ca. 0,7 ha (hiervon ca. 0,6 ha im Vorranggebiet) zu keiner Beeinträchtigung oder Existenzgefährdung von landwirtschaftlichen Betrieben führen. Eine Veräußerung der Flächen an den Vorhabenträger ist bereits eingeleitet.

Für die Bewirtschaftung westlich angrenzender landwirtschaftlicher Flächen hat die Umsetzung des Vorhabens keine Auswirkungen. Die Flächen werden über bestehende Feldwege weiterhin ungehindert zugänglich sein. Eine nennenswerte Verschattung von landwirtschaftlichen Produktionsflächen und ein damit verbundener Ertragsverlust ist aufgrund der begrenzten Gebäudehöhe nicht zu erwarten.

8 Zusammenfassung

Die Nahversorgung der Kernstadt von Babenhausen erfolgt vorrangig durch Lebensmittelmärkte in der Südstadt, welche von den Einwohnern der Nordstadt, die den überwiegenden Anteil der Einwohner der Kernstadt stellen, nur unter erschwerten Bedingungen erreichbar sind. Zur Verbesserung der Nahversorgung in der Innenstadt sowie den angrenzenden Wohngebieten soll ein zusätzlicher Lebensmittel-Vollsortimenter im nördlichen Anschluss an das für eine Wohnbauentwicklung vorgesehene Iroplast-Areal realisiert werden. Dem gewählten Standort stehen derzeit raumordnerische Vorgaben entgegen:

- Es handelt sich um eine großflächige Einzelhandelsansiedlung außerhalb von Ober- und Mittelzentren.
- Das Plangebiet befindet sich nicht vollständig innerhalb eines Vorranggebietes für Siedlung.
- Das Plangebiet überschneidet sich mit einem Vorranggebiet für Landwirtschaft.

Aus den folgenden Gründen wird die Ansiedlung des Marktes an dem gewählten Standort seitens der Stadt angestrebt:

- Städtebauliche Verknüpfung mit der Entwicklung auf dem „Iroplast-Areal“,
- fußläufige Erreichbarkeit des Marktes für große Teile der Bewohner Nordstadt,
- gute Erreichbarkeit mit Fahrrad/E-Bike und ÖPNV,
- fußläufige Erreichbarkeit für Mitarbeiter des Continental-Werks im Norden der Kernstadt,
- Synergieeffekte durch Nachbarschaft eines Lebensmitteldiscounters,
- fehlende Alternativflächen mit gleichwertiger Eignung.

Aus den folgenden Gründen ist der Antrag auf Zielabweichung gemäß § 6 Raumordnungsgesetz (ROG) aus Sicht der Stadt zustimmungsfähig:

- Die wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln wird in großen Teilen der Kernstadt gesichert, zusätzlich wird das Produktangebot erweitert.
- Das Vorranggebiet für Siedlung wird nur geringfügig überschritten.
- Das Vorhaben steht in einem sinnvollen und engen städtebaulichen Kontext mit der Wohnbauentwicklung „Frankfurter Straße“ (Iroplast-Areal). Eine integrierte Lage ist damit zukünftig gegeben.
- Der Verlust an landwirtschaftlichen Flächen ist gering und wird zu keiner Betriebsbeeinträchtigung oder Existenzgefährdung führen.

Anlagen

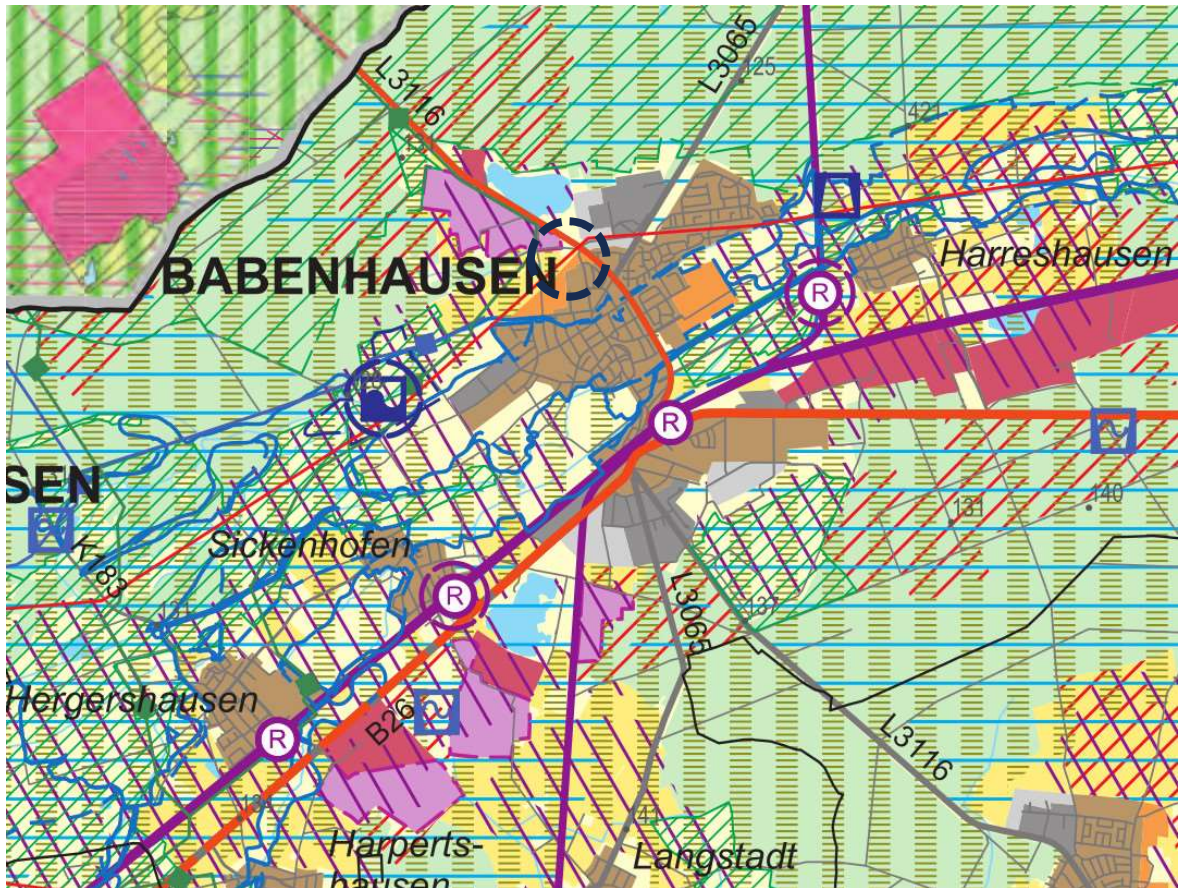


Bild 1: Raumnutzungskarte zum Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 - Bereich Babenhausen



Bild 2: Raumnutzungskarte zum Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 mit Plangebiet

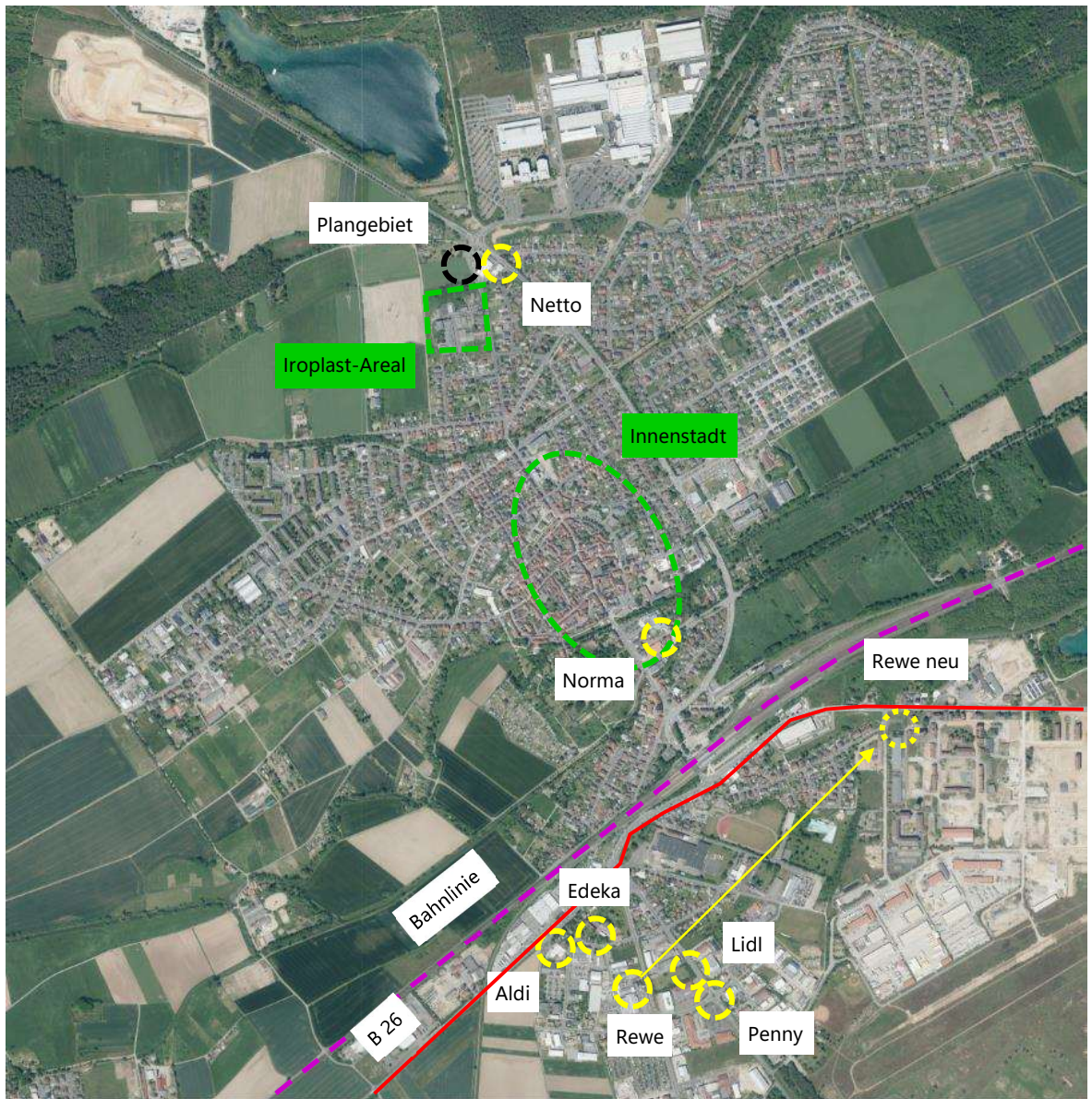


Bild 3: Luftbild mit Plangebiet, wichtigen Verkehrswegen und bestehenden Lebensmittelmärkten



Bild 4: Luftbild mit Plangebiet

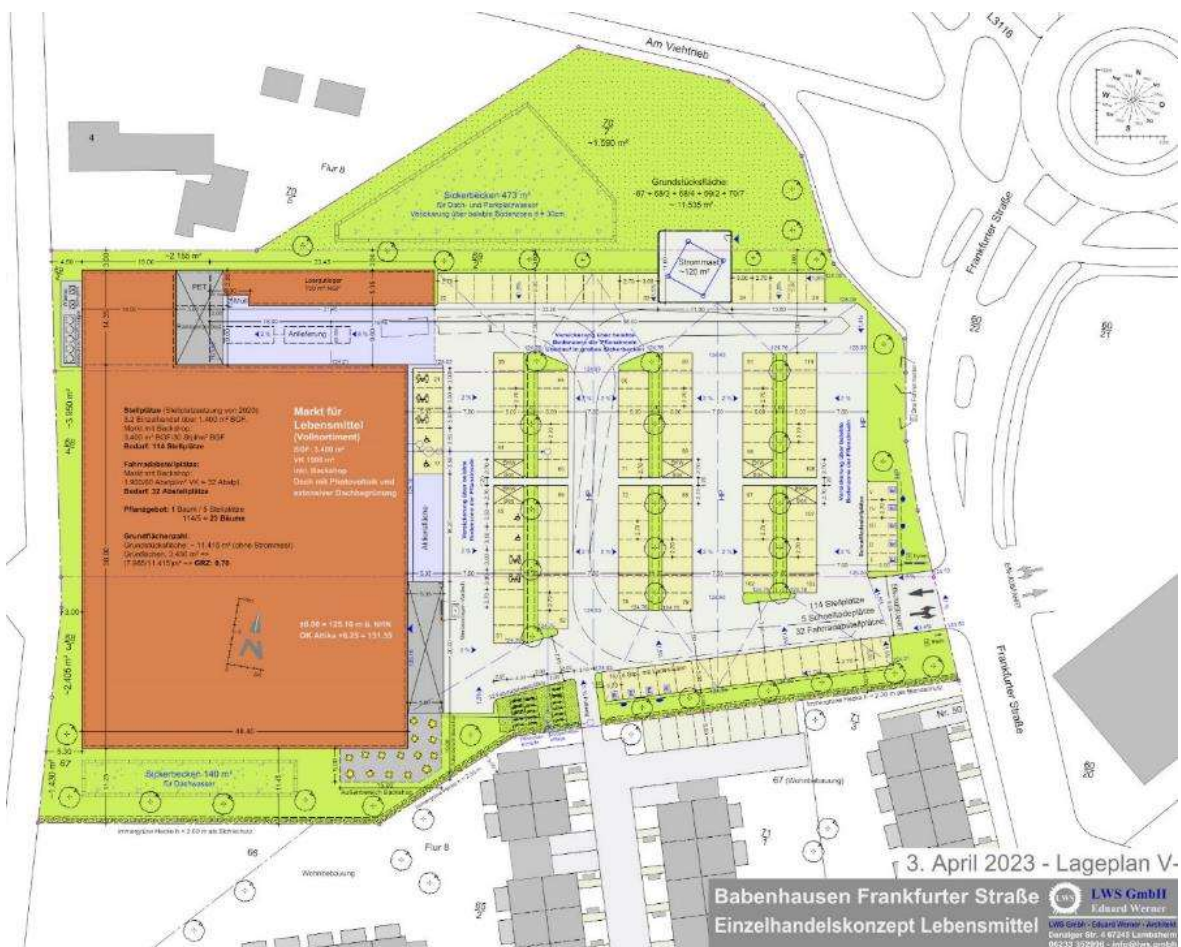


Bild 5: Lageplan des Vorhabens (Quelle : CMB PA GmbH & Co KG)