



Gemeinde Alsbach-Hähnlein, Gemarkung Hähnlein und Alsbach

Antrag

Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000

Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Bereich „An der Quelllache“

Kurzfassung

Stand: 11.11.2021

Antrag

Die Gemeinde Alsbach-Hähnlein beantragt hiermit die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 gemäß § 8 HLPG und vom Landesentwicklungsplans Hessen (LEP) gemäß § 4 HLPG zugunsten der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Bereich „An der Quelllache 1-5“ im Ortsteil Hähnlein.

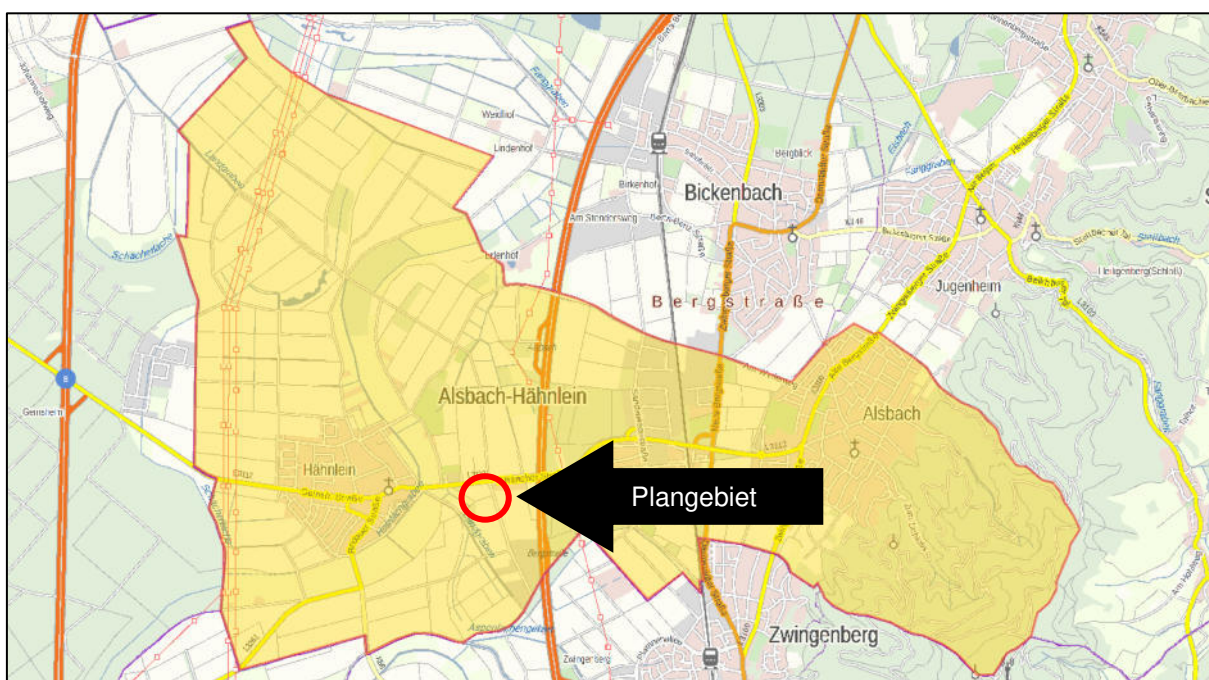
1. Veranlassung, Beschreibung und Notwendigkeit des Vorhabens

Im Ortsteil Hähnlein der Gemeinde Alsbach-Hähnlein befinden sich derzeit keine nahversorgungsrelevanten Strukturen, so dass Handlungsbedarf zur Stärkung der bisher defizitären Nahversorgung in dem rd. 3.200 Einwohner starken Ortsteil besteht. Es ist das entwicklungspolitische Ziel der Gemeinde zukünftig auch hier eine gut erreichbare Nahversorgung zu etablieren.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Alsbach-Hähnlein hat daher in ihrer Sitzung am 08.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Quelllache 1-5“, die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich sowie die Einreichung eines Antrages auf Abweichung von den Zielen der Raumordnung und Landesplanung beim Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen beschlossen. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit maximal 900 m² Verkaufsfläche inkl. Backshop.

Der Standort des geplanten Lebensmittelmarktes befindet sich an der Alsbacher Straße (L 3112), zwischen den Ortsteilen Hähnlein und Sandwiese im Bereich „An der Quelllache“. Vorgesehener Betreiber für den Lebensmittelmarkt ist die Firma Netto Marken-Discount (nachfolgend „Netto“ genannt), die deutschlandweit Märkte des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter führt.

Lage im Gemeindegebiet



Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

2. Ziele und Grundsätze der Raumordnung sowie der Landesplanung

2.1 Landesentwicklungsplan (LEP) Hessen 2000

Für das hier in Rede stehende Vorhaben sind die den großflächigen Einzelhandel betreffenden Zielvorgaben des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 (LEP) relevant, die sich auch in weiterer Detaillierung in den Zielvorgaben des Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 wiederfinden. Aufgrund des höheren Detaillierungsgrades erfolgt eine inhaltliche Auseinandersetzung im Rahmen der Ziele des Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010.

2.1.1 Zentralitätsgebot

ZIEL 6-1 (Z) Zentralitätsgebot: *Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Zur Grundversorgung sind großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m² auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig. Die zentralen Ortsteile sind in den Regionalplänen festzulegen.*

Bewertung zu Zielvorgabe 6-1 (Z): Die Gemeinde Alsbach-Hähnlein ist als Grundzentrum (Kleinzentrum) ausgewiesen. Der zentrale Ortsteil ist Alsbach. Die vorliegende beantragte Planung steht damit zunächst nicht im Einklang mit der o.g. Zielvorgabe.

Es wird daher die Abweichung von der o.g. Zielvorgabe beantragt.

2.1.2 Integrationsgebot

ZIEL 6-3 (Z) Integrationsgebot: *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). (...) Bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben, die weder in Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten noch an teilintegrierten Standorten errichtet oder erweitert werden, sind die in der Begründung aufgeführten innenstadtrelevanten Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 m², zu begrenzen. Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind deren Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie deren Umweltauswirkungen vertieft zu untersuchen.*

Bewertung zu Zielvorgabe 6-3 (Z): Der vorgesehene Standort ist im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 als „Vorranggebiet Landwirtschaft“ und „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ dargestellt. Somit steht die vorliegend beantragte Planung zunächst nicht im Einklang mit der o.g. Zielvorgabe.

Es wird daher die Abweichung von der o.g. Zielvorgabe beantragt.

2.1.3 Beeinträchtigungsverbot

ZIEL 6-4 (Z) Beeinträchtigungsverbot: *Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach ihrer Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit städtebaulich integrierter Versorgungslagen der Standort- und Nachbarkommunen nicht beeinträchtigen.*

Bewertung zu Zielvorgabe 6-4 (Z): Die vorliegende beantragte Planung steht nach diesseitiger Einschätzung im Einklang mit der o.g. Zielvorgabe. Von dem Einzelhandelsvorhaben gehen auf Basis einer gutachterlichen Bewertung keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren aus.

Es wird daher die Abweichung von der o.g. Zielvorgabe beantragt.

2.2 Prüfung der Abweichungstatbestände vom Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Folgende im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 für das Plangebiet enthaltene Ziele sind zur Beurteilung der Planungsabsicht relevant.

2.2.1 Ausweisung von Sonderbauflächen außerhalb von Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung

ZIEL; Z 3.4.1-3: *Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbau-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden.*

Bewertung zu Z 3.4.1-3: Die vorliegende beantragte Planung steht nicht im Einklang mit der o.g. Zielvorgabe.

Der vorgesehene Standort des Plangebietes grenzt nicht direkt an das bestehende Siedlungsgebiet an, da die besonderen Lagebedingungen in Hähnlein dies nicht realisierbar machen. So wird die Ortschaft von Vogel- und Naturschutzgebieten, landschaftsbildprägenden Hecken- und Wiesenbiotopen, hochwertigen und intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen umzogen. Eine Alternativenprüfung von potenziellen Standorten im unmittelbaren Siedlungsanschluss erbrachte daher keine geeigneten Grundstücke, die die erforderlichen Voraussetzungen erfüllen. Auch innerhalb der Ortslage stehen keine geeigneten Grundstücke zur Verfügung. Der Vorhabenstandort ist der einzige Bereich, der die Standortbedingungen sicherstellen kann. Er weist nicht nur bereits eine vorhandene Erschließung auf, sondern auch eine problemlose Erreichbarkeit für den Kunden- und Anlieferverkehr (Pkw und Lkw) und ist zudem gut in das örtliche Fahrrad- und Fußwegenetz integriert, da er an der gut ausgebauten und stark frequentierten Route in Richtung Alsbach (Bahnhof, Versorgungseinrichtungen, Schulzentrum) liegt.

Es wird daher die Abweichung von der Zielvorgabe Z 3.4.1-3 beantragt.

2.2.2 Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe – hier: Zentralitätsgebot und Kongruenzgebot

ZIEL; Z 3.4.3-2: *Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche (...) so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet. In begründeten Ausnahmefällen (...) ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig. (...)*

Bewertung zu Z 3.4.3-2: Die vorliegende beantragte Planung steht teilweise im Einklang mit der o.g. Zielvorgabe.

Die Gemeinde Alsbach-Hähnlein ist als Kleinzentrum (Grundzentrum) ausgewiesen (zentraler Ortsteil Alsbach). Allerdings beheimatet der Ortsteil Hähnlein ebenfalls rd. 3.200 Einwohner. Da für diese Einwohner derzeit keine nahversorgungsrelevanten Strukturen im Ortsteil bestehen, nimmt der geplante Lebensmitteldiscounter künftig eine wichtige Rolle für die Sicherung der örtlichen Grundversorgung ein. Der Einzugsbereich des Vorhabens wird den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreiten. Etwa 88 % der Umsatzerwartung wird mit Kunden aus der Standortkommune Alsbach-Hähnlein generiert, hauptsächlich aus Hähnlein selbst (Umsatzanteil ca. 80 %). Damit wird das Ziel des Zentralitäts- und Kongruenzgebotes nach diesseitiger Einschätzung grundsätzlich eingehalten.

Es wird daher die Abweichung von dem o.g. Punkt der Zielvorgabe Z 3.4.3-2 beantragt.

2.2.3 Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe – hier: Integrationsgebot

ZIEL; Z 3.4.3-2 (Fortsetzung): *(...) 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.*

Bewertung zu Z 3.4.3-2: Die vorliegende beantragte Planung steht nicht im Einklang mit der o.g. Zielvorgabe.

Die Gemeinde hat verschiedene Planungsalternativen analysiert. Die Ortslage von Hähnlein wird von Natur- und Wasserschutzgebieten, landschaftsbildprägenden Biotopen und Grünzügen umschlossen, so dass eine Siedlungserweiterung im direkten Anschluss an das Siedlungsgefüge nicht möglich ist. Auch die untersuchten Alternativstandorte in der Ortslage erbrachten keine geeigneten Grundstücke, welche die erforderlichen Voraussetzungen für den Nahversorgung erfüllen.

Den in der o.g. Zielvorgabe genannten Kriterien wird der Planstandort durch seine zentrale Lage zwischen den Ortsteilen Hähnlein und Sandwiese gerecht.

Mit der Radwegeanbindung zum Hauptort Alsbach und dem Bahnhof besteht eine hervorragend ausgebauten Verbindung, welche auch die Erreichbarkeit mit nicht-motorisierten Verkehrsmitteln gewährleistet.

Es wird daher die Abweichung von dem o.g. Punkt der Zielvorgabe Z 3.4.3-2 beantragt.

2.2.4 Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe – hier: Beeinträchtungsverbot

ZIEL; Z 3.4.3-2 (Fortsetzung): (...) Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (...) sowie auf die verbrauchernahe Versorgung (...) zu erwarten sein. (...)

Bewertung zu Z 3.4.3-2: Die vorliegende beantragte Planung steht nach diesseitiger Einschätzung im Einklang mit der o.g. Zielvorgabe.

Von dem Einzelhandelsvorhaben gehen keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Standortkommune Alsbach-Hähnlein oder in anderen Gemeinden aus, da die wesentlichen Wettbewerber außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen liegen und zentrale Versorgungsbereiche i. S. des BauGB in Alsbach-Hähnlein nicht identifiziert werden konnten. Vielmehr bewirkt das Vorhaben eine erhebliche Stärkung der Nahversorgung in Hähnlein. Die Planung entspricht somit dem Ziel des Beeinträchtungsverbot.

Auch wenn vom Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind, wird vorliegend (aufgrund der Formulierung der Zielvorgabe im Regionalplan) die Abweichung von der Zielvorgabe Z 3.4.3-2 beantragt.

2.2.5 Regionaler Grünzug

ZIEL; Z 4.3-2: Die Funktion der Regionalen Grünzüge darf durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind (...) nicht zulässig. (...)

Bewertung zu Z 4.3-2: Die vorliegende beantragte Planung steht nicht im Einklang mit der o.g. Zielvorgabe Z 4.3-2:

Es ist davon auszugehen, dass die Aspekte des Landschaftsbildes auf Ebene der kommunalen Bauleitplanung u.a. auch vor dem Hintergrund der bestehenden Vorprägungen des Planstandortes (Feuerwehr, Bauhof, Kornspeicher) in ausreichendem Maße berücksichtigt werden können.

Durch die Festsetzungen von entsprechenden Eingrünungen und Gestaltungen im Plangebiet kann eine Integration in das Landschaftsbild gewährleistet und eine weitergehende Zersiedlung vermieden werden.

Gleiches gilt für die wasserwirtschaftlichen Aspekte, die Belange der Freiraumerholung und klimatischen Funktionen, die auf Ebene der kommunalen Bauleitplanung in ausreichendem Maße berücksichtigt werden können.

Es wird daher die Abweichung von der Zielvorgabe Z 4.3-2 beantragt.

ZIEL; Z 4.3-3: Abweichungen sind nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ zugeordnet werden.

Bewertung zu Z 4.3-3: Die vorliegend beantragte Planung kann nach Ansicht der Gemeinde Alsbach-Hähnlein mit der o.g. Zielvorgabe Z 4.3-3 vereinbart werden.

Aus Sicht der Gemeinde Alsbach-Hähnlein kann mit der Errichtung eines Lebensmittelmarktes der defizitären Nahversorgung im Ortsteil Hähnlein entgegengewirkt wird und somit ein Beitrag zum öffentlichen Wohl geschaffen werden. Das Vorhaben entspricht damit aus Sicht der Gemeinde den in der oben genannten Zielvorgabe genannten Gründen des öffentlichen Wohls. Für die Inanspruchnahme von 0,5 ha des Regionalen Grünzugs werden Kompensationsflächen mit rd. 5 ha Größe und vergleichbarer Qualität und Funktion im gleichen Naturraum benannt.

Es wird daher die Abweichung von der Zielvorgabe Z 4.3-3 beantragt.

2.2.6 Vorranggebiet Landwirtschaft

ZIEL; Z 10.1-10: Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

Bewertung zu Z 10.1-10: Die vorliegende beantragte Planung steht nicht im Einklang mit der o.g. Zielvorgabe Z 10.1-10.

Die Inanspruchnahme des Plangebietes zulasten der als Vorranggebiet Landwirtschaft ausgewiesenen Flächen wird aufgrund der geringen Bewertung der Bodenfunktion und der aktuellen gartenbaulichen Nutzung bzw. des brachliegenden Getreidespeichers als vertretbar eingestuft und auch agrarstrukturelle (z.B. betriebsgefährdende Effekte) sind daraus nicht ableitbar.

Es wird daher die Abweichung von der Zielvorgabe Z 10.1-10 beantragt.

3. Zusammenfassung

Vorliegendes Planziel der Gemeinde Alsbach-Hähnlein ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes der Firma Netto mit rd. 900 m² Verkaufsfläche inkl. Backshop in Hähnlein zur Sicherstellung der Grundversorgung der Bevölkerung im Ortsteil.

Aus Sicht der Gemeinde Alsbach-Hähnlein kann vorliegend von den betroffenen Zielen der Raumordnung abgewichen werden, da u.a.

- keine ausreichenden oder sinnvollen Alternativflächen im Ortsteil Hähnlein aufgrund der besonderen Lagebedingungen (BAB 5, Bahntrasse, Vogelschutzgebiet „Hessische Altneckarschlingen, Odenwald-Hänge als Grünzäsuren etc.) zur Verfügung stehen,
- das Plangebiet trotz der Lage außerhalb der Ortslage von Hähnlein durch die Landesstraße L 3112 sowie dem angrenzenden Fahrradweg gut erreichbar ist, sich in das Gemeindegebiet zwischen den Ortsteilen Hähnlein und Sandwiese integriert und die Erschließung des Standortes bereits gesichert ist,
- das Planvorhaben aufgrund der nur geringen Flächeninanspruchnahme von rd. 0,5 ha städtebaulich und siedlungsstrukturell vertretbar erscheint,
- von dem Einzelhandelsvorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Standortkommune Alsbach-Hähnlein oder in anderen Gemeinden ausgehen,
- das Vorhaben der örtlichen Grundversorgung des immerhin rd. 3.200 Einwohner zählenden Ortsteiles Hähnlein dient und aufgrund seiner Lage, Anziehungskraft und Ausrichtung das zentralörtliche System und den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht beeinträchtigt,
- die Aspekte des Regionalen Grünzuges (Siedlungsstruktur, Freiraumfunktionen, Wasserwirtschaft, Klimafunktionen) auf Ebene der kommunalen Bauleitplanung u.a. auch vor dem Hintergrund der bestehenden Vorprägungen des Planstandortes (Feuerwehr, Bauhof, Kornspeicher) in ausreichendem Maße berücksichtigt werden können, Kompensationsflächen bestehen und
- die Inanspruchnahme des Plangebietes zu Lasten der als Vorranggebiet Landwirtschaft ausgewiesenen Flächen aufgrund der geringen Bewertung der Bodenfunktion und der aktuellen gartenbaulichen Nutzung bzw. des brachliegenden Getreidespeichers als vertretbar eingestuft wird und auch agrarstrukturelle (z.B. betriebsgefährdende Effekte) nicht erkennbar sind.

Stand: 11.11.2021