

Stadt Pfungstadt

Antrag auf Zielabweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG2012 für die Ausweisung eines Sondergebiets „Einzelhandel und Wohnen“ im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorger Süd, Bergstraße“

Stand 04/2022

ZUSAMMENFASSUNG

Bearbeitung:

PlanES: Dipl.-Ing. (Arch.) Daniela Müller, Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH
Ingenieurbüro für Umweltplanung: Dr. Theresa Rühl, IBU

Zusammenfassung

Die Stadt Pfungstadt beantragt eine Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen (RPS)/ Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 um im Bereich Pfungstadt-Süd im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ein Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ ausweisen zu dürfen. Hierfür ist die Inanspruchnahme von insgesamt rd. 0,9 ha *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* überlagert durch *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* erforderlich.

Das Gebiet kann dadurch auf Ebene der Regionalplanung nach bauleitplanerischer Umsetzung der Abweichung zu einem *Vorranggebiet Siedlung (Bestand)* werden.

Nach Beschlussfassung durch die Stadt Pfungstadt in der Sitzung vom 19.04.2021 wird dieser Antrag auf Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG2012 für die Ausweisung eines *Vorranggebietes Siedlung (Bestand)* erfolgen. Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauN-VO 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).

Der Antrag auf Zielabweichung für die Ausweisung eines *Vorranggebietes Siedlung (Bestand)* umfasst einen räumlichen Geltungsbereich von insgesamt rd. 0,9 ha. Die Abweichung bezieht sich auf landwirtschaftliche Flächen (*Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft*), welche von einem *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* überlagert werden, um so im Rahmen der Bauleitplanung das Planungsrecht für ein Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ erlangen zu können. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Pfungstadt erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Das Plangebiet schließt unmittelbar östlich der Bergstraße und südlich an die Kernstadt von Pfungstadt an. Das geplante Vorhaben eines Verbrauchermarktes soll eine Verkaufsfläche (VK) von max. 1.970 m² haben, die auf einen Lebensmittelvollversorger (tegut) mit Café/ Bistro entfallen. Geplant ist ein zweigeschossiger Baukörper, in dem neben den Einzelhandelseinrichtungen auch temporär Außengastronomie im Erdgeschoss möglich ist. Im Obergeschoss sind außerdem weitere Dienstleistungs- und Büroflächen und kleinere Apartments zulässig. Abgerundet wird das Vorhaben durch drei Baukörper mit maximal drei Vollgeschossen, in denen insgesamt rd. 28 Wohnungen geplant sind. Die erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind oberirdisch sowie in einer Tiefgarage vorgesehen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nahversorger Süd, Bergstraße“ umfasst insgesamt einen räumlichen Geltungsbereich von rd. 1,1 ha.

Im RPS 2010 sind die umliegenden Flächen als *Vorranggebiet Siedlung-Bestand* im Norden, *Vorranggebiet Siedlung-Planung* im Osten und als *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* im Süden und Westen ausgewiesen.

Für die regionalplanerische Beurteilung des geplanten Sondergebietes ist von Bedeutung, dass die Stadt Pfungstadt im RPS als Mittelzentrum in Kooperation im Verdichtungsraum ausgewiesen ist und daher grundsätzlich für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben in Frage kommt. Jedoch wider-

spricht die Lage des geplanten Sondergebietes regionalplanerischen Zielsetzungen. Das geplante Sondergebiet ist aktuell als städtebaulich teilentegriert zu bezeichnen. Mit der Gesamtrealisierung des Vorhabens und den zu erwartenden Siedlungsentwicklungen im Süden Pfungstadts ist der Standort als siedlungsstrukturell bzw. städtebaulich integriert zu bewerten.

Die Stadt Pfungstadt besteht aus der Kernstadt und drei Ortsteilen und grenzt im Nordosten an den südlichen Bereich des Oberzentrums Darmstadt an. Pfungstadt liegt verkehrsgünstig zwischen der A 5 und A67. Die Stadt verfügt über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Spielplätzen, Sportanlagen u. a. m. Laut Prognosen ist von einem minimalen Bevölkerungswachstum von ca. + 5,6 % auszugehen, welcher gemäß des Siedlungsstrukturkonzepts¹ zu großen Anteilen durch Neubautätigkeiten in Pfungstadt Süd in unmittelbarer Nähe zum Vorhabenstandort gedeckt werden wird.

Die Stadt Pfungstadt verfügt insgesamt über einen sehr guten Einzelhandelsbesatz, welcher allerdings räumlich stark differiert. Pfungstadt kann dem Versorgungsauftrag insbesondere im Süden der Stadt sowohl in Quantität als auch in Qualität seit längerem nur eingeschränkt nachkommen. Nach aktuellem Kenntnisstand läuft zudem der aktuelle Mietvertrag für den einzigen hier ansässigen Supermarkt aus und soll nicht mehr verlängert werden.

Damit die Grundversorgung der Bevölkerung zukünftig gesichert ist, ist die Ansiedlung eines modernen, großflächigen Vollversorgers mit zusätzlichen Wohnnutzungen, Büros und Dienstleistungen auf einer Grundstücksfläche von ca. 0,9 ha notwendig; der derzeitige Ortseingang würde durch eine gemischte Nutzung städtebaulich aufgewertet.

Das dafür vorgesehene Gebiet liegt verkehrsgünstig an der Bergstraße ca. 200 m nördlich der Westumgehung und grenzt im Norden an die bebaute Ortslage an. Der Standort verfügt über einen direkten Anschluss mit der Bushaltestelle Am Hintergraben an den ÖPNV und liegt verkehrsgünstig an der Hauptzufahrtsstraße aus Süden kommend. Zusätzlich ist davon auszugehen, dass gemäß des Siedlungsstrukturkonzepts der vorgesehene Standort als Bindeglied zwischen Bestand und zukünftigen Siedlungsentwicklungen wirkt und aufgrund seiner Lage und Bedeutung eine deutliche Impulswirkung entfalten kann.

Eine alternative Standortsuche (siehe Kap. 2.3 des Antrags) hat ergeben, dass im Süden Pfungstadts **keine vergleichbare Fläche für die Ansiedlung** eines großflächigen Vollversorgers innerhalb eines im RPS 2010 ausgewiesenen Siedlungsgebietes mit ähnlich guter Verkehrsanbindung und besserem Einklang mit ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernissen gefunden werden konnte.

Parallel zum Aufstellungsverfahren wurden eine schalltechnische Untersuchung (siehe Kap. 2.4.3 des Antrags), ein Verkehrs- (siehe Kap. 2.4.2 des Antrags) und Umweltgutachten (siehe Kap. 2.4.1 und 2.4.4 des Antrags) eingeholt, welche sämtlich zu dem Ergebnis kommen, dass **keine erheblichen Konflikte** zu erwarten sind.

¹ „Siedlungsstrukturkonzept Pfungstadt“; Schulten Stadt - und Raumentwicklung und Stadt Pfungstadt: Dortmund [09/ 2021],

Für das Vorhaben wurde ein Verträglichkeitsgutachten (siehe Kap. 2.3 des Antrags) erstellt, aus dem hervorgeht, dass grundsätzlich die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplan und des Regionalplan Südhessens wie folgt eingehalten werden:

- Die Stadt Pfungstadt ist gemäß dem Landesentwicklungsplan Hessen 2000 und dem Regionalplan Südhessen als Mittelzentrum in Kooperation ausgewiesen und ist demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet. Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich auf das Pfungstädter Stadtgebiet und geht demnach nicht über den raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich hinaus. Das Vorhaben wird somit dem **Kongruenz- und dem Zentralitätsgebot** gerecht.
- Das Vorhaben dient nachweislich der Sicherung der Grundversorgung und befindet sich in einer aktuell städtebaulich (teil-)integrierten Lage mit einer engen räumlichen und funktionalen Verbindung zu bestehenden und mittelfristig geplanten Siedlungsgebieten in der südlichen Kernstadt. Der Standort ist sowohl zu Fuß als auch per Rad über straßenbegleitende Geh- und Radwege zu erreichen und verfügt über eine Anbindung an den ÖPNV. Eine direkte Anbindung an den MIV ist über die im Osten angrenzende Bergstraße ebenfalls gegeben. Vor dem Hintergrund der aufgeführten Argumente entspricht das Vorhaben dem **städtebaulichen Integrationsgebot**.
- Mit einer Umsatzumverteilung im nahversorgungsrelevanten Bereich von im Schnitt rd. 7 % konnte ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens mit städtebaulicher oder raumordnerischer Wirkung im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden. Dem **Beeinträchtungsverbot** wird das Vorhaben damit gerecht.

Die angestrebte Flächenneuausweisung ist städtebaulich erforderlich, da hierdurch ein aktuell teilintegrierter Standort, welcher direkt an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließt und über eine direkte Anbindung an die Bergstraße und den ÖPNV verfügt, entstehen kann. Dieser ist aufgrund positiver Wachstumsprognosen, der anhaltenden qualitativen und quantitativen Versorgungslücke im Süden der Stadt, welche sich aufgrund des auslaufenden Mietvertrages des einzigen Nahversorgers noch verstärken könnte, unbedingt notwendig. Im Gebiet der Stadt Pfungstadt stehen keine anderen Siedlungsflächen für die beabsichtigte Nutzung zur Verfügung, lediglich kleinere Potenzialflächen, welche zusätzlich in deutlich stärkere Konkurrenz zu bestehenden Einzelhändlern stehen.

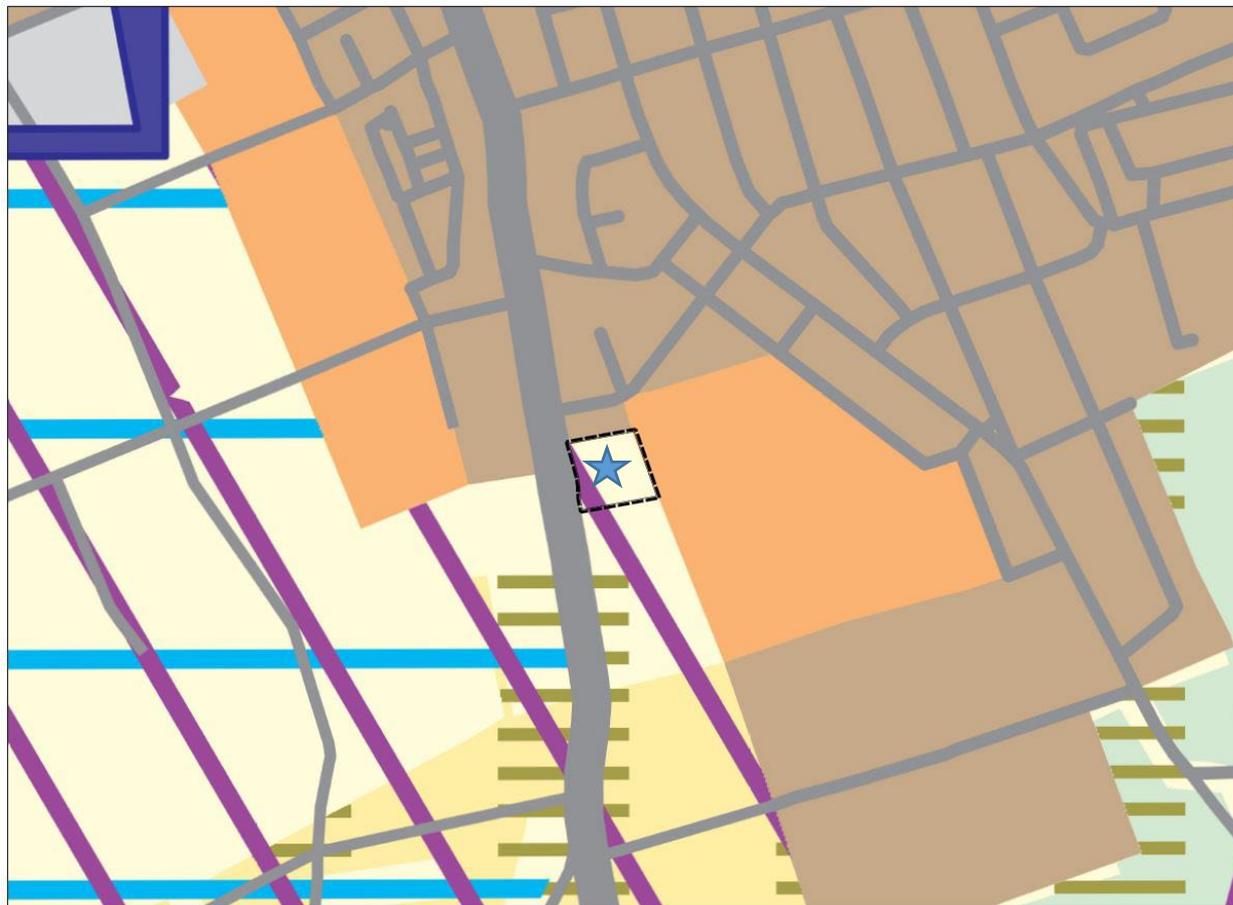
Daher wird um eine im Sinne des Antrages positive Entscheidung gebeten

Pfungstadt im April 2022

Anlagen: Plankarten Antragsgebiet

Anlage 1

Gebiete, in denen zugunsten der Ausweisung von Vorranggebiet Siedlung (Bestand) von den Zielen des RPS abgewichen werden soll



Auszug RPS 2010, unmaßstäblich vergrößert



Flächen für die eine Zielabweichung beantragt wird



Inanspruchnahme eines *Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft* überlagert durch *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*

Anlage 2

Das zur Abweichungszulassung beantragte Gebiet (nachher)



Auszug RPS 2010, unmaßstäblich vergrößert

— Flächen für die eine Zielabweichung beantragt wird

Beantragt ist folgende Abweichung:

Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft mit Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen in Vorranggebiet Siedlung

Gesamtfläche, die von der Abweichung betroffen ist: rd. 0,9 ha