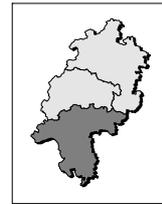


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt

- Geschäftsstelle -



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 117.0
20.02.2020

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag:	Anlagen : -1-
---------------------------	--------------	------------------

Antrag der Stadt Mörfelden-Walldorf auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) gemäß § 8 Abs. 2 HLPG aus Anlass der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nr. 52 – Langener Straße - Wohnen und Handel“ im Stadtteil Mörfelden

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.
Mit Schreiben vom **5. Februar 2020** wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Lindscheid
Regierungspräsidentin

Stadt Mörfelden-Walldorf

Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung vom

**Regionalplan Südhessen /
Regionalen Flächennutzungsplan 2010
und vom
Landesentwicklungsplan Hessen 2000**

**aus Anlass der Aufstellung des
Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
„Nr. 52 - Langener Straße - Vorhaben- und
Erschließungsplan (VEP) - Wohnen und Handel“
im Stadtteil Mörfelden**

KURZFASSUNG

Antragsteller: Der Magistrat der Stadt
Mörfelden-Walldorf
Postfach 14 55
64529 Mörfelden-Walldorf

Bearbeitung: **planungsbüro für städtebau**
göringer_hoffmann_bauer
Im rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern

Vorhabenträger: Grundstücksentwicklungsgesellschaft
GEG Mörfelden mbH
Plockstraße 6 - 10
35390 Gießen

Antrag:

Die Stadt Mörfelden-Walldorf beantragt die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 (RPS / RegFNP 2010) für die Verlagerung eines Lebensmitteldiscounters, der bisher in einem Gewerbegebiet ansässig war, verbunden mit einer Verkaufsflächenausweitung auf ca. 1.200 m² in Kombination mit den Nutzungen Kindertagesstätte und Wohnen in einem Wohn- und Geschäftshaus im Stadtteil Mörfelden.

Das Vorhaben befindet sich im Siedlungszusammenhang. Das Ziel des Vorhabens ist eine Wiedernutzbarkeit einer bereits bebauten und weitgehend versiegelten Brachfläche mit Schließung einer Baulücke im Siedlungszusammenhang.

Gegenstand des vorliegenden Antrages sind Zielabweichungen, die sich aus der in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beabsichtigten Festsetzung einer Sonderbaufläche (für das Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus einer Kombination der Nutzungen Wohnen, Kindertagesstätte und Einzelhandel) mit einer Flächengröße von ca. 0,6 ha und einer Wohnbaufläche (für eine ergänzende Wohnnutzung im westlichen Teil des Abweichungsgebietes) mit einer Flächengröße von ca. 0,3 ha ergeben.

Somit beantragt die Stadt die Abweichung von einem bisher im RPS / RegFNP 2010 ausgewiesenen „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ / „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ zugunsten einer „Sonderbaufläche, geplant – Wohnen und Einzelhandel“ und einer „Wohnbaufläche, geplant“ sowie eine Abweichung von den Zielen Z3.4.2-5, Z3.4.1-3, Z3.4.3-2, Z3.4.3-3 und Z3.4.3-4.

Antragsgegenstand und Beschreibung der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mörfelden-Walldorf hat am 30.12.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nr. 52 - Langer Straße - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) - Wohnen und Handel“ beschlossen. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses geschaffen werden. Zwei Drittel der Gesamtgeschossfläche sollen den Nutzungen Wohnen und Kindertagesstätte und ein Drittel einem Lebensmitteldiscounter als großflächigem Einzelhandelsbetrieb zugeordnet werden. Der Lebensmitteldiscounter stellt somit eine untergeordnete Nutzung im Vorhaben dar. Es handelt sich auch nicht um eine Neuan siedlung, sondern um die Verlagerung eines bereits im Gewerbegebiet Mörfelden-Süd ansässigen Discounters. Der neue Lebensmitteldiscounter mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche soll im EG des neuen Wohn- und Geschäftshauses und die Kindertagesstätte im 1. OG (4 Gruppen; insg. ca. 1.097 m² inkl. Tagespflegestützpunkt; ca. 1.100 m² für den Freibereich im 1. OG) entstehen. Das 2. und 3. OG wird dem Wohnen gewidmet (22 WE mit Wohnflächengrößen zw. ca. 50 m² und ca. 130 m², Gesamtwohnfläche: ca. 1.680 m²). Geplant sind insg. 138 Stellplätze; davon 56 oberirdisch und 82 in der Tiefgarage. In Ergänzung zu dem Vorhaben ist eine weitere Wohnbebauung (2 Mehrfamilienwohngebäude sowie eine Hausgruppe) westlich des Vorhabens geplant. Mit der vorgesehenen Planung ist die Schließung einer Baulücke im Siedlungszusammenhang möglich.

Das Zielabweichungsverfahren ist erforderlich, da der gültige RPS / RegFNP 2010 das Plangebiet nicht als 1. „Sonderbaufläche, geplant – Wohnen und Einzelhandel“ bzw. nicht als 2. „Wohnbaufläche, geplant“, sondern als ein „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe,

KURZFASSUNG

Bestand“ / „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ ausweist, wo eine Einzelhandelsnutzung bzw. Wohnnutzung nicht zulässig ist.

In der Sitzung am 30.10.2018 hat die Stadtverordnetenversammlung auch beschlossen, den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Zulassung einer Abweichung von den Zielen des RPS / RegFNP 2010 gem. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 8 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) und von den Festlegungen des Landesentwicklungsplanes 2000 (LEP 2000) gem. § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 4 Abs. 9 HLPG sowie den Antrag auf die Änderung des RegFNP 2010 beim Regionalverband FrankfurtRheinMain zu stellen.

Für die Verlagerung der nicht mehr zeitgemäßen Filiale des Lebensmitteldiscounters in der Opelstraße in Mörfelden wurde grundsätzlich ein Standort in der räumlichen Nähe zum Verwaltungsgebäude und zum Zentrallager des Lebensmitteldiscounters gesucht, denn an dem neuen Standort sollen die Auszubildenden des Zentrallagers geschult werden. Der neue Standort soll also als Ausbildungsbetrieb für Verwaltung und Zentrallager, welche sich in einer Entfernung von ca. 490 m zum neuen Standort an der Langener Straße befinden, genutzt werden. Aus einer durchgeführten Standortalternativenprüfung ergibt sich kein gegenüber diesem Standort besser geeigneter Standort.

Die Lage im Siedlungszusammenhang erlaubt die städtebauliche Ausnutzung der Vorhabenfläche in Form von o. g. kombinierten Nutzungen. Ebenso sollen die geplanten Wohnungen einen Beitrag zur Verbesserung der derzeit angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt in Mörfelden beitragen. Mit der Errichtung der Kindertagesstätte werden die für diesen Teil des Stadtgebietes dringend benötigten Kindertagesstättenplätze zur Verfügung gestellt.

Lage und städtebauliches Umfeld des Abweichungsgebietes

Das Abweichungsgebiet liegt im Osten des Stadtteiles Mörfelden östlich der Bundesstraße B 44 und nördlich der Bundesstraße B 486 (Langener Straße) und grenzt im Westen an Wohnbebauung.

Bei dem Abweichungsgebiet handelt es sich um eine derzeit überwiegend brachliegende, überwiegend versiegelte und befestigte Fläche. Bei der bisher noch unbebauten Fläche zwischen der bestehenden Wohnbebauung und der bisher gewerblich genutzten Fläche handelt es sich um eine Baulücke im Bebauungszusammenhang. Durch diese Baulücke wird der Bebauungszusammenhang nicht unterbrochen.

Der Neubau soll einen neuen Akzent im Städteingangsbereich setzen sowie das Umfeld aufwerten. Durch wertig gestaltete Gebäude und Freibereiche ist eine deutliche Verbesserung der städtebaulichen Situation zu erwarten.

Regionales und kommunales Einzelhandelskonzept

Das Regionale Einzelhandelskonzept, wie es in dem RPS / RegFNP 2010 aufgenommen wurde, stellt im Abweichungsgebiet keinen großflächigen Einzelhandelsstandort dar. In dem zentralen Versorgungsbereich und dem Versorgungskern stehen keine geeignet großen Flächen zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung.

Das am 31.01.2012 beschlossene „Einzelhandelskonzept für die Stadt Mörfelden-Wall-

KURZFASSUNG

dorf“ vom 12.10.2011) stellt eine Planungsgrundlage zur Standortwahl von neuen Einzelhandelsbetrieben dar. Demnach sind die Einzelhandelsbetriebe in Mörfelden-Walldorf in zentralen Lagen der Kernbereiche, sonstigen Lagen der Kernbereiche, integrierten Lagen anzusiedeln. Wie bereits dargelegt, befinden sich in diesen Bereichen keine Baulücken der gewünschten Flächengröße. Durch die Lage im Siedlungszusammenhang entspricht das Vorhaben auch dem kommunalen Einzelhandelskonzept.

Verkehrliche Aspekte

Für den motorisierten Verkehr wird das Abweichungsgebiet über die Langener Straße (B 486) erschlossen. Die Zufahrt zu den Kundenstellplätzen sowie Anlieferung des Marktes erfolgt von Süden über die Bestandszufahrt.

Von Süden ist das Plangebiet über den entlang der B 486 bereits vorhandenen Fuß- und Radweg erschlossen, sodass quasi die Erreichbarkeit von dem gesamten Stadtbereich aus gegeben ist. Eine direkte Fußwegeverbindung zu dem Plangebiet ist somit entlang der B 486 und ergänzend noch über den im Norden gelegenen „Alten Weg“ vorhanden. Ferner besteht eine direkte Erreichbarkeit des geplanten Lebensmitteldiscounters von dem östlichen Siedlungsbereich, aber auch vom Industrie- und Gewerbegebiet „Mörfelden – Ost“ entweder über den „Alten Weg“ oder die Langener Straße.

Die nächst gelegene Bushaltestelle (angedient von der Buslinie 663) befindet sich in ca. 500 m Fußwegentfernung. Die Entfernung zum S-Bahnhof „Mörfelden“ beträgt ca. 1,2 km.

Aus verkehrlicher Perspektive sind somit die Zielvorgaben des RPS / RegFNP 2010 als erfüllt anzusehen.

Abstand zur Höchstspannungsfreileitung

Aufgrund der räumlichen Nähe des Abweichungsgebietes zu einer Höchstspannungsfreileitung (<400 m) hat die Stadt Mörfelden-Walldorf mit dem Schreiben vom 05.02.2019 eine landesplanerische Anfrage aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes gestellt.

In seiner Stellungnahme vom 28. Juni 2019 hat das Regierungspräsidium Darmstadt die beabsichtigte Planung „grundsätzlich begrüßt“. Dieser Standort wurde jedoch für die Errichtung einer Kindertagesstätte als „nur bedingt geeignet“ bezeichnet. Aufgrund der hohen Betroffenheit des Siedlungsbereiches von dem Freihaltebereich wären auch andere Standorte für den Neubau einer Kindertagesstätte nicht bzw. nur bedingt geeignet. Zudem ist die Errichtung von einer 5-gruppigen Kindertagesstätte, aufgrund fehlender alternativer Flächen im Siedlungsbereich, die nicht in der Abstandsfläche liegen, derzeit nicht realisierbar bzw. schnell aktivierbar. In der Abwägung hat sich die Stadt daher entschieden, die dringend benötigte Kindertagesstätte innerhalb des im Landesentwicklungsplan normierten Abstandes zu realisieren.

Verlust an gewerblicher Baufläche / Altstandort Lebensmitteldiscounter

Der aufgrund des Verlustes der „Gewerblichen Baufläche“ nördlich der B 486 (ca. 0,9 ha) entstehende Bedarf an Gewerbeflächen kann einerseits mit dem Bebauungsplan Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Teil Süd“ ausgeglichen werden. Mit der geplanten Verlagerung des Lebensmitteldiscounters wird andererseits der bisherige Einzelhandelsstandort in der Opelstraße aufgegeben. Der Lebensmitteldiscounter will bei Erlan-

KURZFASSUNG

gen des Baurechts am neuen Standort auf jeglichen Betrieb eines Einzelhandels am Standort Opelstraße verzichten. Diese Verpflichtung wird Bestandteil des Durchführungsvertrages mit der Stadt und ggf. durch weitere notwendige Dienstbarkeiten ergänzt. Die Fläche des Altstandortes wird nach der Umsiedlung wieder für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen. Daher wird kein Erfordernis für eine weitere Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche in Mörfelden-Walldorf gesehen.

Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung

Gemäß den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse entspricht das geplante Vorhaben den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

In dem LEP 2000 und dem RPS / RegFNP 2010 ist Mörfelden-Walldorf als Mittelzentrum ausgewiesen. Somit ist der Standort für großflächigen Einzelhandel geeignet. Das Vorhaben wird dem Zentralitätsgebot gerecht.

Der Einzugsbereich des Vorhabens überschreitet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortkommune nicht. Das Vorhaben entspricht also dem Kongruenzgebot. Als Nahversorger wird das Vorhaben dem interkommunalen Abstimmungsgebot gerecht. Auch das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten. Wegen der gegebenen Standortverteilung sowie der Anzahl der Wettbewerber im Untersuchungsraum werden Versorgungsstandorte im Stadtteil Walldorf nur marginal von dem Vorhaben tangiert. Auch im Stadtteil Mörfelden löst das Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches und auf die verbrauchernahe Versorgung aus, wie im Rahmen der Umsatzumverteilungsberechnungen in der Auswirkungsanalyse dargelegt wurde.

Der Standort ist dem östlichen Rand des Siedlungszusammenhangs zuzuordnen und wird aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen auch eine fußläufige Nahversorgungsfunktion übernehmen. Durch Fuß- bzw. Radwege ist der Standort auch gut für Fußgänger und Radfahrer erreichbar. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt in einer fußläufigen Entfernung von ca. 500 m in der Industriestraße. Somit werden sowohl das siedlungsstrukturelle als auch das städtebauliche Integrationsgebot erfüllt.

Umweltauswirkungen des Vorhabens

Einer Umnutzung des bisherigen Gewerbegrundstückes in eine „Sonderbaufläche, geplant – Wohnen und Einzelhandel“ und eine „Wohnbaufläche, geplant“ stehen aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten und der Darstellung im RegFNP 2010 grundsätzlich keine relevanten Umweltbelange entgegen. Eine Betroffenheit von Natur- und Landschaftsschutzgebieten oder von Natura 2000-Gebieten ist durch die Planung nicht gegeben. Ggf. erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Weiterhin werden eine Fauna-Untersuchung und ein artenschutzrechtliches Gutachten durchgeführt. Erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen werden dann zum einen durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zum anderen durch Regelungen im Durchführungsvertrag sichergestellt. Das Abweichungsgebiet und sein Umfeld sind bislang bereits durch Verkehrslärm seitens der angrenzenden Verkehrsstraßen, der B 44 und B 486 sowie durch Fluglärm durch den Flughafen Frankfurt am Main belastet. Im weiteren Verfahren wird gutachterlich ermittelt, welche schallschutzrechtlichen Anforderungen notwendig sind. Die aktuelle klimaökologische Ausgleichsfunktion des Abweichungsgebietes für die angrenzenden Ortslagen von Mörfelden ist aufgrund seiner Lage, der vorhandenen Bebauung und der vorkommenden Biotop- und Nutzungsstrukturen von

KURZFASSUNG

untergeordneter Bedeutung. Die Abweichungsfläche besitzt keine Bedeutung für das überörtliche Klima. Die vorhandene Bebauung sowie die Biotop- und Nutzungsstrukturen, die sich zumeist als versiegelte und befestigte Flächen sowie sonstige Grünflächen darstellen, besitzen keine besondere Bedeutung für die Kaltluft- und Frischluftentstehung. Auch ist das Gebiet nicht bedeutsam als Kaltluftabflussgebiet. Negative klimaökologische Auswirkungen durch das projizierte Vorhaben sind somit weder auf unmittelbar angrenzende Ortslagen noch überörtlich zu erwarten. Mit der Realisierung des Vorhabens ergeben sich positive kleinklimatische Ausgleichswirkungen durch die geplanten Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzflächen und die begrünten Dachterrassen bzw. Flächen. Hinsichtlich der Energieversorgung werden an dem neuen Gebäude umweltfreundliche Maßnahmen ergriffen. Es wird für den Einzelhandelsbetrieb keine zusätzliche Fremdenergie benötigt. Hinsichtlich der nachhaltigen Energieversorgung sind auf den Dächern Photovoltaikanlagen und Wärmerückgewinnung geplant. Hierzu werden im Zuge des weiteren Verfahrens entsprechende Konzepte erarbeitet. Geplant sind ebenso Elektroladesäulen für die Kunden des Marktes.

Zudem werden ein hydrologisches Gutachten, ein Boden- und Altlastenfachgutachten sowie ein Gutachten hinsichtlich der normgerechten Ermittlung von elektromagnetischen Feldern erstellt.

Die für die Zulassung der Abweichung maßgeblichen Kriterien werden erfüllt:

- Das geplante Vorhaben ist in Mörfelden-Walldorf mit seiner Funktion als Mittelzentrum grundsätzlich zulässig.
- Das geplante Vorhaben nutzt eine bereits überwiegend bebaute Brachfläche. Es handelt sich teilweise um eine Baulücke im Bebauungszusammenhang.
- Geeignete Lage aufgrund der räumlichen Nähe zum Verwaltungsgebäude und Zentrallager des Lebensmitteldiscounters. Zudem handelt es sich um eine verkehrlich günstige Lage.
- Die raumordnerische Verträglichkeit (Zentralitätsgebot, Kongruenzgebot etc.) des großflächigen Einzelhandels, welche sich aus den Vorgaben bzw. Zielen des RPS/ RegFNP 2010 und des LEP 2000 ergibt, ist durch ein Gutachten nachgewiesen.
- Gem. der Standortalternativenprüfung eignet sich der Standort an der Langener Straße für den Neubau des Lebensmitteldiscounters unter der Berücksichtigung der untersuchten Standorte. Weder im Kernbereich und Zentralen Versorgungsbereich im Stadtteil Mörfelden noch im „Sondergebiet, Bestand“ sind derzeit freien Flächen vorhanden.
- Es wird eine Sicherung und Verbesserung der Nahversorgung für den Stadtteil Mörfelden in dem derzeit unterversorgten östlichen Bereich des Stadtteiles erzielt.
- Das Vorhaben wird keine Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen in Mörfelden-Walldorf oder der Umlandkommunen auslösen. Auch städtebauliche oder nahversorgungsstrukturelle Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Wegen der gegebenen Standortverteilung der Wettbewerber im Untersuchungsraum und angesichts der Vielzahl von Wettbewerbern werden zentrale Versorgungsbereiche oder bestehende Nahversorgungsstandorte nur sehr gering betroffen.
- Mit der Verlagerung wird die Angebotskonzentration im Gewerbegebiet Mörfelden-Süd verringert. Der neue Standort wäre der einzige Anbieter nördlich der B 486 und östlich der Bahnlinie. Damit verfügen perspektivisch auch Teile der nordöstlichen Wohnquartiere in Mörfelden über eine fußläufige Nahversorgung.
- Besondere Nachhaltigkeit durch Nutzungsmischung von Kindertagesstätte, Wohnen und Einzelhandel in einem Gebäude.
- Verbesserung des Wohnungsangebotes aufgrund der beabsichtigten Wohnbebauung

KURZFASSUNG

in den Obergeschossen und der geplanten Wohnbebauung westlich des Vorhabens.

- Verbesserung des Angebotes an dringend benötigten Kindertagesstättenplätzen
- Die verkehrliche Erschließung einschließlich der ÖPNV-Anbindung ist gewährleistet.
- Aufgrund der Wieder- bzw. Umnutzung von zumeist bereits bebauten Flächen ist nicht davon auszugehen, dass das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf die Umweltbelange mit sich bringt. Abschließende Erkenntnisse werden aus dem durchzuführenden Umweltbericht gewonnen.

Aus den o. g. Gründen ist eine Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gerechtfertigt. Die derzeitige Planaussage als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ / „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ ist in eine „Sonderbaufläche, geplant – Wohnen und Einzelhandel“ und eine „Wohnbaufläche, geplant“ umzuwandeln.

Mörfelden-Walldorf, den 28.01.2020

gez. Winkler, Bürgermeister
.....
Thomas Winkler
(Bürgermeister)

Anhang zur Kurzfassung

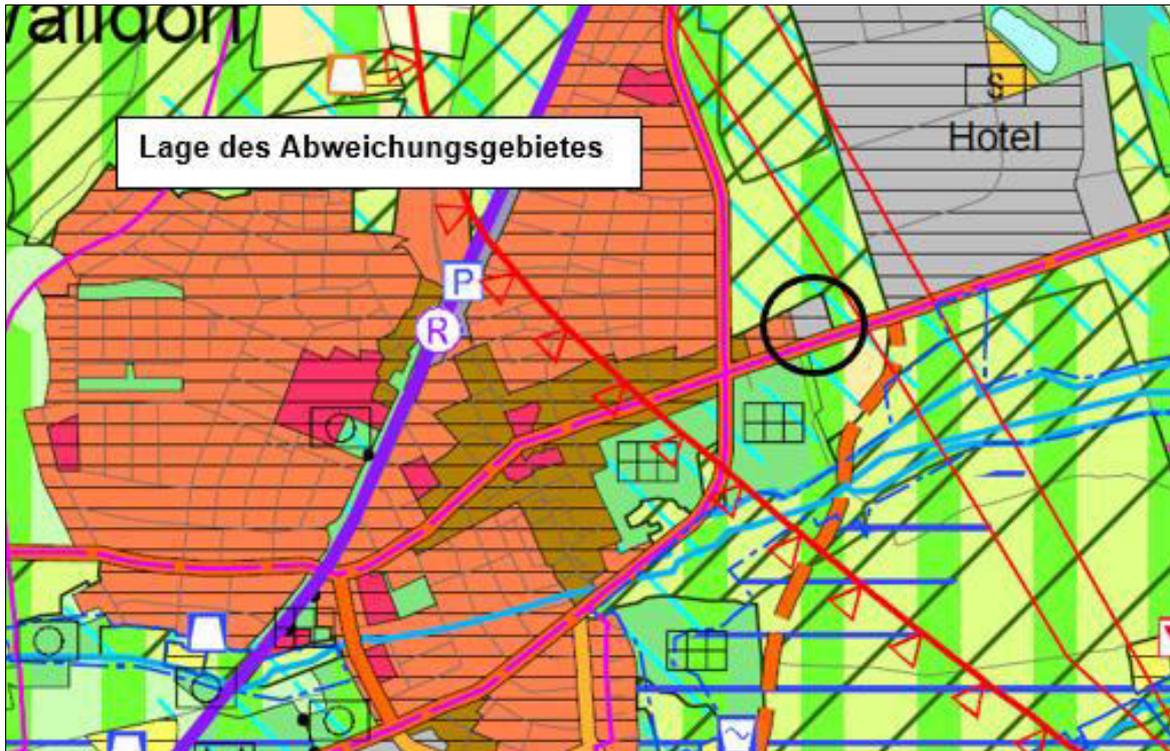


Abb. 1: Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 für den Stadtteil Mörfelden mit eigener Darstellung – Lage des Abweichungsgebietes - BESTAND

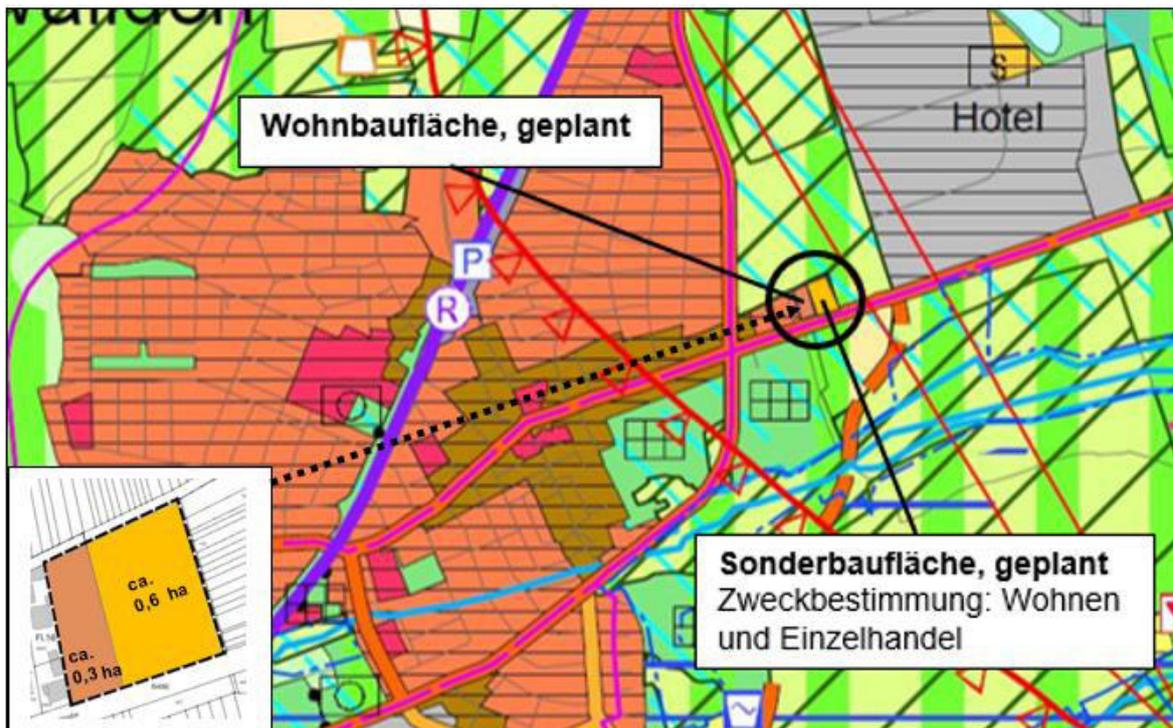


Abb. 2: Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 für den Stadtteil Mörfelden mit eigener Darstellung - PLANUNG