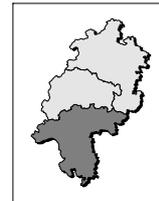


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 117.1
26.05.2020

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag: 25.06.2020 (WV) 26.06.2020 (HPA) 03.07.2020 (RVS)	Anlagen : -1-
---------------------------	---	------------------

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

Dem beabsichtigten Abschluss des Abweichungsverfahrens entsprechend der Vorlage der oberen Landesplanungsbehörde wird zugestimmt.

Mit freundlichen Grüßen

Lindscheid
Regierungspräsidentin

Abweichungsverfahren der Stadt Mörfelden-Walldorf
Bebauungsplan Nr. 52
Langener Straße – Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) – Wohn-
und Handel“ im Stadtteil Mörfelden



Abbildung 1: Das beabsichtigte Vorhaben (Quelle: Vorentwurf. Kennwerte – Stand 6. Januar 2020, projekt 62 consult GmbH

Antrag der Stadt Mörfelden-Walldorf (Antragstellerin) vom 28. Januar 2020 auf Zulassung einer Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 aus Anlass der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nr. 52 – Langer Straße – Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) – Wohnen und Handel“ im Stadtteil Mörfelden

Entscheidung

- I. Für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nr. 52 – Langer Straße – Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) – Wohnen und Handel“ im Stadtteil Mörfelden sowie die entsprechende Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans wird die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3, Z3.4.2-5, Z3.4.3-3 sowie Z3.4.3-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nach Maßgabe der Antragsunterlagen, der unter Ziffer II. aufgeführten Nebenbestimmungen sowie der als Anhang beigefügten Plankarte, die Bestandteil dieser Entscheidung ist, zugelassen.
- II. Die Abweichungszulassung erfolgt unter folgenden Auflagen und Bedingungen.
 1. Die Zulassung der Abweichung ergeht unter der aufschiebenden Bedingung, dass die erforderliche Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 zugelassen und bestandskräftig wird.
 2. Es ist zu prüfen und gegenüber dem Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen – darzulegen, ob jenseits einer Änderung des fraglichen Bebauungsplans die Möglichkeit besteht, eine Nachnutzung des Altstandortes für Einzelhandelszwecke zu verhindern. Wenn ja, ist diese zu nutzen.
 3. In die Begründung zum hier verfahrensgegenständlichen Vorhaben- und Erschließungsplan ist eine Risikoabschätzung aufzunehmen, die sich damit auseinandersetzt, ob - und wenn ja warum – es angemessen ist, eine Kindertagesstätte in räumlicher Nähe zu einer Höchstspannungsfreileitung anzusiedeln.

III. Folgende Hinweise sind im Rahmen der Bauleitplanverfahren zu beachten:

1. Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Die Vorgaben dieses Grundwasserbewirtschaftungsplans sind bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.
2. Im Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen, weshalb zur Vermeidung von Setzriss- bzw. Vernässungsschäden im Rahmen der weiteren Bauleitplanung die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen sind. In der Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung ist auf das Schutzgut Grundwasser genauer einzugehen.
3. Die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Gebiet ist darzulegen.
4. Im Rahmen der Bauleitplanung ist ein Verkehrsgutachten zu erstellen, um nachzuweisen, dass die Auswirkungen und die Leistungsfähigkeit der Anbindung des Planvorhabens auf das umliegende Straßennetz untersucht und nachweist.

Inhaltsverzeichnis

A. Zusammenfassung	5
B. Sachverhalt und Antragsbegründung	6
I. Beabsichtigte Planung	6
1. Lage und Umgebung des Vorhabengrundstücks	6
2. Gegenstand des beabsichtigten Vorhabens.....	8
II. Einzelhandelskonzept / Verträglichkeitsanalyse	9
III. Abstand zur Höchstspannungsfreileitung	10
C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden.....	13
I. Regierungspräsidium Darmstadt	13
1. Obere Naturschutzbehörde, Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)	13
2. Abteilung IV/DA – Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt.....	13
II. Industrie- und Handelskammer Darmstadt.....	14
III. Regionalverband FrankfurtRheinMain.....	15
IV. Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau.....	15
V. Landrat des Landkreises Darmstadt-Dieburg - Ländlicher Raum, Veterinärwesen, Verbraucherschutz	16
VI. Hessen Mobil	17

VII. Weitere Beteiligte.....	17
D. Rechtliche Würdigung.....	18
I. Erforderlichkeit der Abweichung.....	18
1. Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.....	18
2. Kein Verstoß gegen weitere Ziele des Regionalen Einzelhandelskonzeptes	19
a) Kein Verstoß gegen das Zentralitätsgebot.....	19
b) Kein Verstoß gegen das Kongruenzgebot	19
c) Kein Verstoß gegen das Beeinträchtigerungsverbot.....	20
3. Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000.....	20
II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung.....	21
1. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten.....	22
2. Grundzüge der Planung nicht berührt	22
3. Ausübung planerischen Ermessens	24
E. Hinweis	25

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Das beabsichtigte Vorhaben (Quelle: Vorentwurf. Kennwerte – Stand 6. Januar 2020, projekt 62 consult GmbH.....	1
Abbildung 2:	Lage des Abweichungsgebietes (TK 25, Blatt 6017, unmaßstäblich – Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation	6
Abbildung 3:	Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 für den Stadtteil Mörfelden mit eigener Darstellung – Lage des Abweichungsgebietes	7
Abbildung 4:	Veranschaulichung der Verlagerung des Discountermarktes von der Opelstraße in die Langener Straße. Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation mit Darstellung der Antragstellerin	8
Abbildung 5:	Gemäß dem Ziel mit der Planziffer 5.3.4-7 des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 in der Fassung der 3. Änderung freizuhaltender Bereich zu den Höchstspannungsfreileitungen in Mörfelden	11

A. Zusammenfassung

Die Planung der Stadt Mörfelden-Walldorf sieht die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200m² in einem Wohn- und Geschäftshaus in Kombination mit den Nutzungen Kindertagesstätte und Wohnen im Stadtteil Mörfelden vor.

Zwei Drittel der Gesamtgeschossfläche sollen den Nutzungen Wohnen und Kindertagesstätte und ein Drittel dem Lebensmitteldiscounter als großflächigem Einzelhandelsbetrieb zugeordnet werden. Die geplante Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss des geplanten Gebäudes dient als Ersatz für einen nicht mehr zeitgemäßen Einzelhandelsstandort im Gewerbegebiet Mörfelden-Süd im Stadtteil Mörfelden, der aufgegeben werden soll.

Der geplante Einzelhandel übernimmt eine wichtige Rolle zur Deckung des täglichen Lebensmittelbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung und schließt eine bisher existierende räumliche Versorgungslücke.

Ziel des Vorhabens auf städtebaulicher Ebene ist die Wiedernutzbarkeit einer bereits bebauten und weitgehend versiegelten Brachfläche mit Schließung einer Baulücke im Siedlungszusammenhang. Die Stadt hat die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nr. 52 – Langener Straße – Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) – Wohnen und Handel“ beschlossen.

Gegenstand des vorliegenden Antrages sind Zielabweichungen, die sich aus der beabsichtigten Festsetzung einer Sonderbaufläche und einer Wohnbaufläche ergeben. Entsprechend der Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt die Stadt Mörfelden-Walldorf die Zielabweichung von dem im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand zugunsten einer Sonderbaufläche, geplant – Wohnen und Einzelhandel und einer Wohnbaufläche, geplant. Nach Aussage der Stadt Mörfelden-Walldorf sind keine geeigneten innerörtlich gelegenen Alternativflächen vorhanden.

Die Beteiligung der Kommunen und Fachbehörden im Rahmen des Abweichungsverfahrens hat keine Bedenken gegen die Zulassung der Abweichung ergeben.

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

I. Beabsichtigte Planung

1. Lage und Umgebung des Vorhabengrundstücks

Das Abweichungsgebiet liegt im Osten des Stadtteils Mörfelden des Mittelzentrums Mörfelden-Walldorf, östlich der Bundesstraße B 44 und nördlich der Bundesstraße B 486 und grenzt im Westen an bestehende Wohnbebauung an. Erschlossen ist die Fläche durch die Langener Straße/Bundesstraße B 486. Der Standort liegt direkt an einem Fuß- und Radweg, welcher entlang der Bundesstraße verläuft. Nördlich befindet sich der „Alte Weg“, der ebenfalls eine fußläufige Anbindung gewährleistet.

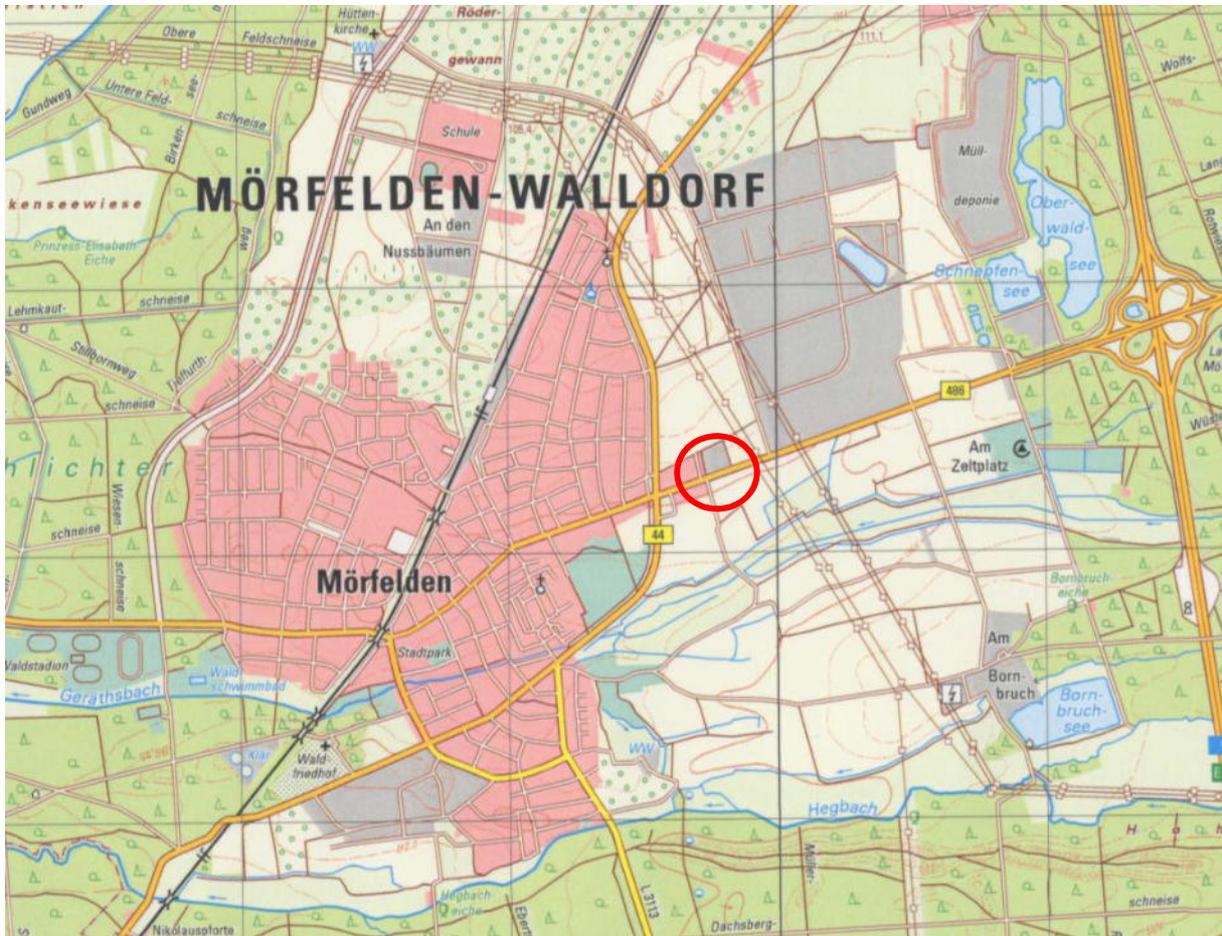


Abbildung 2: Lage des Abweichungsgebietes (TK 25, Blatt 6017, unmaßstäblich – Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

Aktuell liegt das östliche Abweichungsgebiet (Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplans) brach. Genutzt wurde es bisher von einem Abschleppdienst. Bei der im Moment noch unbebauten Fläche zwischen der bestehenden Wohnbebauung und der gewerblich genutzten Fläche handelt es sich um eine klassische Baulücke im Bebauungszusammenhang, zwischen den angrenzenden Wohnhäusern und dem bisherigen Gewerbebetrieb. Durch diese Baulücke wird der Bebauungszusammenhang nicht unterbrochen. Die Fläche innerhalb des Abweichungsgebietes ist überwiegend versiegelt und befestigt. Das Plangebiet liegt innerhalb des Ortsdurchfahrtbereiches der Langener Straße, die als Bundesstraße B 486 weiter in den Ortskern von Mörfelden führt.

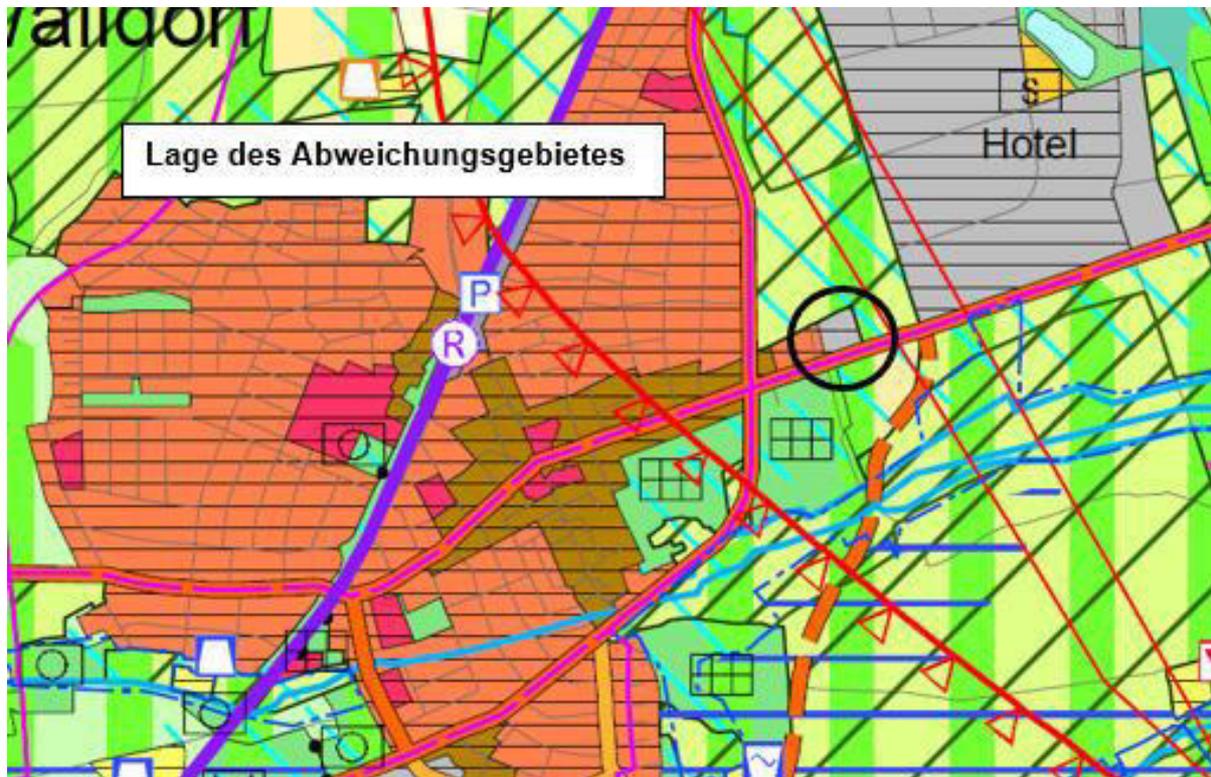


Abbildung 3: Regionalplan Süd Hessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 für den Stadtteil Mörfelden mit eigener Darstellung – Lage des Abweichungsgebietes

Die Flächengröße des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nr. 52 – Langener Straße – Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) – Wohnen und Handel“ beträgt ca. 0,9 ha, wobei der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine Fläche von ca. 0,6 ha umfasst.

2. Gegenstand des beabsichtigten Vorhabens

Anlass für das beabsichtigte Vorhaben ist der Verlagerungswunsch des Einzelhandelsvorhabens der Firma ALDI. Hierbei ist auch eine geringe Vergrößerung der Verkaufsfläche um ca. 285 m² geplant, allerdings ohne Sortimentsausweitung.

Nach dem Konzept der Stadt Mörfelden-Walldorf soll in der Langener Straße 100 am östlichen Rand des Ortsteils Mörfelden ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet werden. Dieses soll aus einem Lebensmitteldiscounter der Firma ALDI mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche im Erdgeschoss, einer Kindertagesstätte im 1. Obergeschoss mit vier geplanten Gruppen (U3 und Ü3) und einer Flächengröße von insgesamt rund 1.100m² zuzüglich eines ca. 1.100 m² großen Freibereichs im gleichen Geschoss und insgesamt 22 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche zwischen ca. 50 m² und ca. 130 m² bei einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.680 m² im 2. und 3. Obergeschoss bestehen. Es ist vorgesehen, für die diese Nutzungen insgesamt 138 Stellplätze, davon 56 oberirdisch und 82 in einer Tiefgarage, zu errichten.



Abbildung 4: Veranschaulichung der Verlagerung des Discountermarktes von der Opelstraße in die Langener Straße. Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation mit Darstellung der Antragstellerin

II. Einzelhandelskonzept / Verträglichkeitsanalyse

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Mörfelden-Walldorf stellt eine Planungsgrundlage zur Standortwahl von neuen Einzelhandelsbetrieben dar. Dem Konzept zufolge sind die Einzelhandelsbetriebe in Mörfelden-Walldorf in folgenden Standorttypen anzusiedeln:

- festgelegten zentralen Lagen der Kernbereiche
- sonstigen Lagen der Kernbereiche
- integrierten Lagen (Wohngebiete etc. außerhalb der Kernbereiche)

Das geplante Vorhaben würde nach Auffassung der Stadt Mörfelden-Walldorf in einer integrierten Lage angesiedelt werden.

Laut dem Einzelhandelskonzept und der in dessen Rahmen erstellten Auswirkungsanalyse der GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH – würden durch das Vorhaben keine zentralen Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsstrukturen beeinträchtigt werden.

Die Analyse habe ergeben, dass vor allem die Discountermärkte Lidl und Penny im Gewerbegebiet Mörfelden-Süd von der Ansiedlung hinsichtlich der Umsatzverteilung betroffen sein werden. Die Umsatzverteilung finde vor allem im Stadtteil Mörfelden statt. Aufgrund der Leistung der Discountermärkte Lidl und Penny würden die Verluste des Umsatzes jedoch begrenzt sein. Die im Gewerbegebiet Mörfelden-Süd angesiedelten Supermärkte tegut und ein Getränkemarkt seien durch das Vorhaben nur unwesentlich betroffen. Eine Umsatzumverteilung in Höhe von 5 bis 6% könne für diesen Standort ermittelt werden. Bei dieser Größenordnung seien Betriebsgefährdungen der Anbieter unwahrscheinlich.

Weiter sei im zentralen Versorgungsbereich im Stadtteil Mörfelden mit dem Rewe- Lebensmittelmarkt mit Umsatzumverteilungen von ca. 2 %, was ca. 0,1-0,2 Mio. € ausmache, zu rechnen. Dies schließe aufgrund der Leistungsfähigkeit des Marktes eine Gefährdung des Marktes und damit erst recht des zentralen Versorgungsbereiches aus. Für andere Anbieter aus dem Lebensmittelbereich im Kernbereich seien die Auswirkungen durch das Vorhaben ebenfalls geringfügig.

Bei den angrenzenden Kommunen Langen und Egelsbach sei nicht mit negativen Folgen oder bedeutenden Kaufkraftabflüssen zu rechnen. Beeinträchtigungen der örtlichen Nahversorgungsstrukturen seien in den Nachbarkommunen als Folge des Vorhabens daher nicht gegeben.

Mit der Verlagerung des Lebensmitteldiscounters finde – so die Antragstellerin weiter – eine Entzerrung der Standortverteilung im Lebensmitteleinzelhandel und eine Verringerung der Angebotskonzentration im Gewerbegebiet Mörfelden-Süd statt. Der neue Standort befinde sich im Osten von Mörfelden und schließe als einziger Anbieter nördlich der Langener Straße und östlich der Bahnlinie eine räumliche Versorgungslücke für das Gebiet zwischen der Langener Straße im Süden und der Bahnlinie im Westen des Stadtteils Mörfelden. Dies bedeute, dass rund 4.050 Einwohner im nordöstlichen Teil von Mörfelden mit dem neuen Lebensmitteldiscounter versorgt werden können und somit von der Verlagerung profitieren.

III. Abstand zur Höchstspannungsfreileitung

Aufgrund der räumlichen Nähe des Abweichungsgebietes mit der geplanten Wohn- und Kindertagesstätten- Nutzung zu einer Höchstspannungsfreileitung (weniger als 400 m) hat die Stadt Mörfelden-Walldorf mit Schreiben vom 5. Februar 2019 eine landesplanerische Anfrage gestellt. Dort wurden die sich in dem Stadtteil Mörfelden befindenden Restriktionen für eine weitere Siedlungsentwicklung im Außenbereich dargestellt. Die Bedeutung einer Innenentwicklung mit einer Wieder- bzw. Umnutzung von bereits vorhandenen und versiegelten Bauflächen im Sinne der Nachhaltigkeit wurde hervorgehoben.

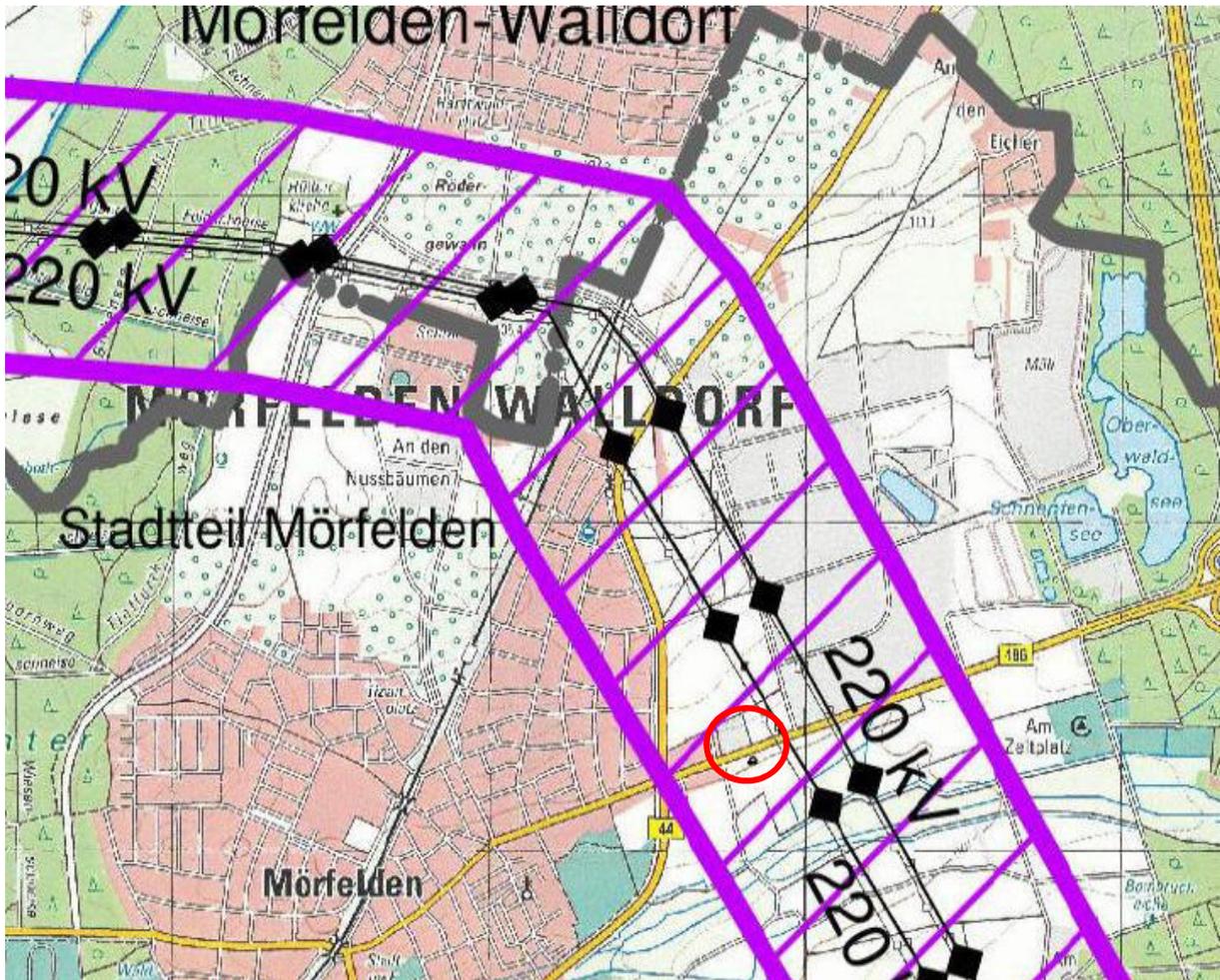


Abbildung 5: Gemäß dem Ziel mit der Planziffer 5.3.4-7 des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 in der Fassung der 3. Änderung freizuhaltenen Bereich zu den Höchstspannungsfreileitungen in Mörfelden

Im Rahmen der landesplanerischen Anfrage wurde das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen beteiligt.

Dieses äußerte sich zur Unterschreitung des Mindestabstandes zu bestehenden Höchstspannungsfreileitungen wie folgt.

„Nach Abstimmung mit unserer Hausleitung kann ich Ihnen mitteilen, dass ein Verstoß des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gegen Planziffer 5.3.4-7 der dritten Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 (LEP) zu verneinen ist. Der Zulassung einer Abweichung von diesem Ziel bedarf es daher nicht. Die Planziffer 5.3.4-7 der 3. LEP-Änderung setzt ein „neues Baugebiet“ voraus.“

Hiervon sind Flächen betroffen, die erstmalig einer Bebauung zugeführt werden sollen, die vor der Ausweisung noch keine festgesetzten oder faktischen Baugebiete waren und hinsichtlich derer mit der Ausweisung erstmalig die Möglichkeit der Bebauung eröffnet werden soll. Die Umplanung bereits festgesetzter Baugebiete oder Überplanung bereits bebauter Gebiete begründet kein neues Baugebiet. Soweit mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die bereits bebaute Fläche überplant werden soll, wird jedenfalls kein neues Baugebiet begründet. Gleiches gilt für die noch unbebaute Fläche: Diese ist eine Baulücke im Bebauungszusammenhang, der aus den angrenzenden Wohnhäusern und dem Gewerbebetrieb besteht. Nach der Verkehrsauffassung wird im Plangebiet ein Eindruck von Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt. Die Baulücke unterbricht den Bebauungszusammenhang nicht. Dies entspricht der Rechtsprechung des [Bundesverwaltungsgerichts]. Auf das bauplanungsrechtliche Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB wird hingewiesen.“

C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden

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

I. Regierungspräsidium Darmstadt

1. Obere Naturschutzbehörde, Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Seitens der oberen Naturschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das geplante Vorhaben, da dieses keine Schutzgebiete oder geschützten Lebensräume berühre.

2. Abteilung IV/DA – Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt

Aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt des Regierungspräsidiums Darmstadt wurden von den Dezernaten „Oberflächengewässer“ sowie „Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz“ keine Bedenken im Hinblick auf das geplante Vorhaben geäußert. Das Dezernat IV/Da 43.1 – Immissionsschutz (Energie, Lärm- und Strahlenschutz) – des Regierungspräsidiums Darmstadt hat wie folgt Stellung genommen.

Nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Kenntnisstand sei bei Einhaltung der Grenzwerte der Sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. (BImSchV) – der Schutz der Gesundheit der Bevölkerung auch bei Dauereinwirkung gewährleistet.

Neben den nachgewiesenen gesundheitlichen Auswirkungen gebe es allerdings wissenschaftliche Hinweise auf gesundheitliche Risiken bei niedrigen Feldstärken. Um diesen Hinweisen Rechnung zu tragen, fordere das Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) unter anderem, dass die niederfrequenten Felder, denen die Bevölkerung ausgesetzt ist, so gering wie möglich sein sollen. Diese Minimierung der Exposition lasse sich zum Beispiel schon bei der Planung und Genehmigung von Gebäuden durch einen ausreichenden Abstand zu Hochspannungsleitungen und anderen Anlagen der Stromversorgung erreichen. Mit zunehmendem Abstand zu Wohngebäuden werde der Beitrag einer Hochspannungsleitung zur Belastung durch elektrische und magnetische Felder immer geringer. Die Gesamtbelastung werde dann zunehmend durch die Nutzung elektrischer Energie im Haushalt bestimmt.

Bei Wechselstromfreileitungen werde dies in einem Abstand von etwa 100 bis 400 Metern der Fall sein. Im Einzelfall hänge das von der Ausführung und den Betriebsparametern der Leitung ab.

Aus Sicht des vorsorgenden Grundwasserschutzes und der öffentlichen Wasserversorgung bestehen ebenfalls keine Bedenken. Es wird jedoch auf folgendes hingewiesen:

Das Planungsgebiet liege im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Die Vorgaben dieses Grundwasserbewirtschaftungsplans seien bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

Weiter sei in dem Plangebiet mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen, weshalb zur Vermeidung von Setzriss- bzw. Vernässungsschäden die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen seien.

In der Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung sei auf das Merkmal Grundwasser genauer einzugehen. Darüber hinaus sei die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Gebiet darzulegen.

II. Industrie- und Handelskammer Darmstadt

Die IHK Darmstadt äußert keine grundsätzlichen Bedenken zum Abweichungsantrag, da die Flächen bereits brachgefallen sind und durch den Lückenschluss zur bestehenden Siedlungsfläche eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung ermöglicht werde. Durch die Nähe zu bestehender Wohnbebauung und die Verlagerung aus dem Gewerbegebiet Mörfelden-Ost sind durch die Planung keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Die Industrie- und Handelskammer Darmstadt regt jedoch an, den Altstandort im Gewerbegebiet Mörfelden-Ost nicht für eine Einzelhandelsnachnutzung zuzulassen. Im Ballungsraum der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main seien Unternehmen auf ein ausreichendes Angebot an schnell verfügbaren Gewerbeflächen zur An- und Umsiedlung angewiesen. Durch den Verlust von Vorrangflächen Industrie- und Gewerbe durch die o.g. Verlagerung, sollte nicht auch noch der Altstandort für Unternehmen, die nur in Gewerbegebieten zulässig wären, wegfallen.

III. Regionalverband FrankfurtRheinMain

Zu der Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken. Da der Bereich im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dargestellt sei, werde jedoch auf Folgendes hingewiesen:

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung der Aldi-Filiale innerhalb des Stadtteils Mörfelden in Verbindung mit dem Neubau einer Kindertagesstätte sowie einer Erweiterung der westlich angrenzenden Wohnbauflächen zu schaffen, sei neben dem Abweichungsverfahren von den Zielen der Raumordnung auch eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans erforderlich. Im Falle eines positiven Zielabweichungsbescheides und der Vorlage eines entsprechenden Antrags der Stadt Mörfelden-Walldorf auf Einleitung eines Änderungsverfahrens werde ein entsprechender Aufstellungsbeschluss der Verbandskammer zur Beschlussfassung vorgelegt.

IV. Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau

Der Stellungnahme des Landkreises Groß-Gerau liegen die Einschätzungen der Fachbereiche/Fachdienste Regionalentwicklung und Mobilität, Bauaufsicht, Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde sowie Wirtschaft und Energie zugrunde.

Seitens der Bauaufsicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zur vorgesehenen Standortverlagerung, da hier wohl von einer noch integrierten Lage des Grundstückes auszugehen sei. Der Landkreis rät, mittels Baulast sicherzustellen, dass auf dem Grundstück des Altstandortes keine Nachfolgenutzung durch einen Mitbewerber erfolgen werde. Die Grundversorgung in Mörfelden-Walldorf sei als deutlich gesichert anzusehen.

Der Fachdienst Regionalentwicklung und Mobilität, Untere Straßenverkehrsbehörde, bittet um einen Nachweis, dass die Zu- und Abfahrt auf den Parkplatz auch in den verkehrsstarken Zeiten sicher funktioniere. Zudem sei die Zufahrt mit dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße, Hessen Mobil, abzustimmen.

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau bestehen gegen das Vorhaben im Grundsatz keine Bedenken. Die Umweltauswirkungen des Vorhabens, ggf. erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft seien im weiteren Planverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) zu berücksichtigen. Hierbei sei Insbesondere auch eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds mit abzuprüfen. Weiterhin werde laut Planaussage ein Artenschutzgutachten erstellt werden.

Aus Sicht des Fachbereichs Wirtschaft und Energie wird die Umwidmung einer Gewerbefläche (GE) in eine Sonderbaufläche Wohnen und Einzelhandel grundsätzlich kritisch bewertet. Wie das Gewerbeflächenmonitoring 2019 des Kreises Groß-Gerau zeige, herrsche in Mörfelden-Walldorf ein Mangel an vermarktbareren Gewerbeflächen. Dieser Mangel werde durch die geplante Umwidmung und den Wegfall der Gewerbefläche verstärkt.

V. Landrat des Landkreises Darmstadt-Dieburg - Ländlicher Raum, Veterinärwesen, Verbraucherschutz

Aus Sicht der vom Fachgebiet Ländlicher Raum zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur bestehen gegen die Zulassung einer Abweichung keine grundlegenden Bedenken.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Tätigkeiten auf den Feldern, die sich an das Plangebiet im Norden und Osten anschließen, seien Geruchs-, Staub- und Schallemissionen möglich. Dies sei bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Ferner sei sicherzustellen, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen während und nach der Bauphase über den Weg in der Gemarkung Mörfelden, Flurstück 410 in der Flur 16, mit landwirtschaftlichen Maschinen erreichbar seien. Andernfalls seien andere Zufahrtsmöglichkeiten zu schaffen.

Der Landrat weist darauf hin, dass bei Eingrünungen, Bepflanzungen sowie Einfriedungen im Planungsgebiet die Grenzabstände zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wegen einzuhalten sind (§§ 38 bis 40 und 45 HNRG).

Sollten sich im Laufe des Planverfahrens Ausgleichsmaßnahmen ergeben, so sei aus der Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur zu gewährleisten, dass die Ausgleichsmaßnahmen analog zu den Vorgaben von § 2 Abs. 7 Satz 1 der Kompensationsverordnung entwickelt und umgesetzt werden. Es seien hierfür keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch zu nehmen.

VI. Hessen Mobil

Hessen Mobil weist auf folgendes hin:

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung im Plangebiet muss die Leistungsfähigkeit mit den zusätzlich erzeugten Verkehrsmengen, bedingt durch die Erweiterung des Gewerbegebiets einschließlich der Wohnsiedlung, nachgewiesen werden (Mikrosimulation, Verkehrsprognosen, etc.). Ein umfassendes Verkehrsgutachten, welches die Auswirkungen und die Leistungsfähigkeit der Anbindung des Gewerbegebietes auf das umliegende Straßennetz untersucht, sei unabdingbar.

Die Erschließung über die Industriestraße komme nach einer aktuellen Untersuchung nicht bzw. sehr schwer in Betracht, da der Knotenpunkt B 486/Industriestraße bereits in seiner jetzigen Form nur bedingt leistungsfähig sei. Ein direktes Zufahren auf die Bundesstraße B 486 werde seitens Hessen Mobil äußerst kritisch gesehen.

Die Behörde weist zudem darauf hin, dass gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes- Immissionsschutzgesetzes bestehen.

VII. Weitere Beteiligte

Die am Verfahren beteiligte Kommune Groß-Gerau, die Dezernat IV/Wi 44 - Bergaufsicht –sowie I 18 – Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen – des Regierungspräsidiums Darmstadt haben keine Bedenken geäußert.

D. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

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

Mit der beabsichtigten Umsetzung des Planvorhabens in Form einer Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes- Wohnen und Einzelhandel“ im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO für ein Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus Wohnnutzungen, einer Kindertagesstätte und einem großflächigen Lebensmitteldiscounter am östlichen Stadtrand von Mörfelden wird von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 abgewichen.

Der regionale Flächennutzungsplan 2010 stellt im Plangebiet eine „Gewerbliche Baufläche dar, was der regionalplanerischen Festlegung eines Vorranggebiets Industrie und Gewerbe, Bestand“ entspricht. Geplant ist eine „Sonderbaufläche geplant – Wohnen und Einzelhandel“. Das in Rede stehende Vorhaben, die Errichtung eines viergeschossigen Wohn- und Geschäftshauses, widerspricht den Zielen der Raumordnung. Zum einen widerspricht es dem Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

„Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden. Die „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ beinhalten auch [...]“

Zum anderen widerspricht es dem Ziel Z3.4.2-5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

„In den ausgewiesenen „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.“

Darüber hinaus widerspricht es dem Ziel Z3.4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

„In den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ (Bestand und Planung) widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung. Die Einrichtung von Verkaufsflächen [...]“

Auch widerspricht es dem Ziel Z3.4.3-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

„Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur in den - für die Mittel- und Oberzentren in Abbildung 5 gebietsscharf dargestellten - zentralen Versorgungsbereichen innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung“ anzusiedeln.“

2. Kein Verstoß gegen weitere Ziele des Regionalen Einzelhandelskonzeptes

a) Kein Verstoß gegen das Zentralitätsgebot

Nach der in Z3.4.3-2 Abs. 1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 konstatierten Zielvorgabe des Zentralitätsgebotes ist die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Aufgrund der regionalplanerischen Einstufung der Stadt Mörfelden-Walldorf im Sinne des Ziels Z3.2.2-6 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 als Mittelzentrum, ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben hier zulässig.

b) Kein Verstoß gegen das Kongruenzgebot

Das in Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 verankerte Kongruenzgebot gebietet es, die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsprojektes so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.

Wie eine Umsatzermittlung im Rahmen einer Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des ALDI Lebensmitteldiscounters der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) ergeben hat, stammen mehr als 80% der Umsätze des Einzelhandelsgeschäftes ALDI aus dem Stadtteil Mörfelden.

Für die restlichen Umsatzanteile kann laut der Analyse unterstellt werden, dass diese insbesondere aus dem Stadtteil Walldorf stammen, weniger aus den umliegenden Kommunen. Das Vorhaben überschreitet daher nicht den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde. Das Haupteinzugsgebiet des Vorhabens geht folglich nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde hinaus.

c) Kein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot

Gemäß des Ziels Z3.4.3-2 Abs. 5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 dürfen großflächige Einzelhandelsvorhaben keine wesentlichen schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche ausüben, die verbrauchernahe Versorgung in der Standortgemeinde darf nicht beeinträchtigt werden.

In Mörfelden stellt der Kernbereich den zentralen Versorgungsbereich dar. Durch das Vorhaben werden gleichwohl keine zentralen Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsstrukturen beeinträchtigt werden. Zwar bleibt es nicht bei einer reinen Verlagerung eines bestehenden Einzelhandelsvorhabens. Trotz der geplanten Erweiterung wird allerdings trotz der Erweiterung der Verkaufsfläche keine Sortimentserweiterung erfolgen. Umsatzumverteilungen von Lebensmittelhändlern des innerstädtischen Versorgungsbereichs auf den geplanten Aldi- Markt beschränken sich nach der von der Stadt Mörfelden-Walldorf vorgelegten Verträglichkeitsanalyse auf zwischen 2 und 6%. Diese vergleichsweise geringen Umverteilungsquoten lassen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Mörfelden-Walldorf selbst oder benachbarter Kommunen nicht befürchten.

3. Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000

Da der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 aus dem Landesentwicklungsplan Hessen 2000 entwickelt wird, weicht das Einzelhandelsvorhaben automatisch auch von dem Landesentwicklungsplan Hessen 2000 ab. Dieser enthält unter anderem folgende Zielaussage [S. 18]:

„Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in den im Regionalplan ausgewiesenen „Siedlungsbereichen“ zulässig.“

Folglich hängt die Zulassung der Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 von der Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 ab.

Vor dem Hintergrund des Urteils des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs vom 1. Februar 2006 – 4 UE 2480/06 – (nicht veröffentlicht) steht die bauleitplanerische Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel in einem Vorranggebiet Industrie und Gewerbe 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 Zulassung der Abweichung von Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 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 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 von den Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 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

Die Abweichung wäre unter raumordnerischen Gesichtspunkten nicht vertretbar, wenn alle im Verfahren vorgebrachten und zu würdigenden Aspekte bereits bei der Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 in vollem Umfang bekannt gewesen wären und sich die Regionalversammlung im Rahmen der Abwägung bewusst für eine andere planerische Regelung entschieden hätte. Als raumordnerisch vertretbar kann nur eine Lösung angesehen werden, die auch als zulässiges Ergebnis eines förmlichen Verfahrens zur Aufstellung oder Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 erreichbar gewesen wäre.

Die Fläche, auf welcher das Vorhaben realisiert werden soll, befindet sich in einem „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ / „Gewerbliche Baufläche, Bestand“. Es ist nicht ersichtlich, weshalb im Rahmen der Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 das Gebiet nicht auch als „Sonderbaufläche, geplant – Wohnen und Einzelhandel“ und „Wohnbaufläche geplant“ mit der regionalplanerischen Entsprechung eines Vorranggebiets Siedlung hätte dargestellt bzw. festgesetzt werden können.

Insbesondere spricht für eine raumordnerische Vertretbarkeit die Lage der aktuell brachliegenden Fläche. Diese grenzt unmittelbar an eine Wohnbaufläche an. Bei der in Rede stehenden Fläche handelt es sich um eine klassische Baulücke im Bebauungszusammenhang, zwischen den angrenzenden Wohnhäusern und dem bisherigen Gewerbebetrieb. Hierauf hat auch das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen in Beantwortung der landesplanerischen Anfrage der Stadt Mörfelden-Walldorf hingewiesen.

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 nach dem im Plan ausgedrückten planerischen Wollen. In Bezug auf dieses Wollen 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 Wollen 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.

Nach der Begründung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 dient Ziel Z3.4.3-4 der Gewährleistung, dass raumbedeutsame Einzelhandelsvorhaben in den zentralen Versorgungsbereichen konzentriert werden. In der Begründung heißt es weiter, dass der Versorgungskern regelmäßig Teil eines zentralen Versorgungsbereiches ist. Beim Versorgungskern handelt es sich um die Innenstadt, das Stadt-/ Ortszentrum oder den Siedlungskern mit den Hauptgeschäftsstraßen/ Fußgängerzonen, also um den vorhandenen Einzelhandelsbestand in integrierter Lage.

Durch die Umsetzung des Einzelhandelsvorhabens schließt dieses als einziger Anbieter nördlich der Langener Straße und östlich der Bahnlinie eine räumliche Versorgungslücke für das Gebiet zwischen der Langener Straße im Süden und der Bahnlinie im Westen des Stadtteils Mörfelden. Dadurch können ca. 4.050 Einwohner im nordöstlichen Teil von Mörfelden mit dem neuen Lebensmitteldiscounter versorgt werden. Weiter ist das Gebiet über einen entlang der Langener Straße bereits vorhandenen Fuß- und Radweg erschlossen, sodass eine nichtmotorisierte Erreichbarkeit vom gesamten Stadtbereich aus gegeben ist. Dies verankert den Grundgedanken des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010, die fußläufige Nahversorgung auch der nicht mobilen Bevölkerungsteile zu sichern.

Im Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 heißt es, großflächige Einzelhandelsvorhaben sind an städtebaulich integrierten Standorten auszuweisen. Städtebaulich integriert sind hierbei solche Standorte, die in einem insbesondere baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegendem Wohnanteil liegen. Durch das Vorhaben will die Antragstellerin gerade dafür sorgen, den östlichen Stadtrand von Mörfelden durch die Errichtung von Wohnungen zu verdichten. Dabei wird insbesondere die Kombination aus großflächigem Einzelhandel, Wohnen und sozialen Einrichtungen (Kindertagesstätte) aus regionalplanerische Sicht begrüßt.

Grund der Zielfestsetzung Z3.4.2-5 ist die Zulässigkeit von Flächenausweisungen für den Bedarf der ortsansässigen Betriebe und für den notwendigen Strukturwandel in allen Städten und Gemeinden.

Das Abweichungsgebiet liegt in räumlicher Nähe zu der Verwaltung und einem Zentrallager der ALDI GmbH & Co. KG, sodass hierdurch die Auszubildenden ihren Schulungsort fußläufig erreichen können. Darüber hinaus handelt es sich um eine verkehrlich günstige Lage.

Ein weiterer Grundzug der Planung für die Planungsregion Südhessen ist die vorrangige Nutzung und qualitative Weiterentwicklung der bestehenden Wohn- und Gewerbeflächen. Durch die Errichtung von neuen Wohnungen in einer brachgefallenen und offensichtlich nicht vermarktbar Gewerbefläche würde diesem Grundgedanken Rechnung getragen werden. Hinzukommt, dass durch die Verlagerung die bisherige Fehlallokation des Aldi- Marktes innerhalb eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe aufgehoben wird, sodass die Planung – entgegen der Auffassung des Kreis Ausschusses des Landkreises Groß-Gerau – das Gewerbeflächendefizit im Landkreis Groß-Gerau nicht vergrößert.

3. Ausübung planerischen Ermessens

Die Stadt Mörfelden-Walldorf hat schlüssig dargelegt, dass die Zielabweichung zweckmäßig und somit zulässig ist.

Die Errichtung des Einzelhandelsvorhabens an dem neuen Standort trägt zur Verbesserung der räumlichen Lebensmittelmärkte-Verteilung und Entzerrung von Verkehren bei. Eine bisher existierende räumliche Versorgungslücke würde durch das Vorhaben geschlossen werden. Folglich sind positive Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur zu erwarten.

Die geplanten 22 Wohnungen leisten einen positiven Beitrag zur Verbesserung der derzeit angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt in Mörfelden. Durch die Errichtung der Kindertagesstätte werden den Einwohnern von Mörfelden Kindertagesstätten- Plätze zur Verfügung gestellt und dadurch dem Mangel an diesen Plätzen entgegengewirkt.

Weiter ist berücksichtigt worden, dass es sich bei dem Standort um eine Fläche im Siedlungszusammenhang von Mörfelden handelt. Es wird kein neues Baugebiet begründet. Es wird vielmehr eine bereits bebaute Fläche neu überplant. Zusätzlich trägt die Umsetzung des Vorhabens zur Attraktivitätssteigerung und städtebaulichen Aufwertung im Ortseingangsbereich bei.

Auch eine durchgeführte Alternativenprüfung führt zu dem Ergebnis einer zulässigen Abweichung. Im Kernbereich und im zentralen Versorgungsbereich von Mörfelden finden sich kaum Standorte der gewünschten Flächengröße. In der sogenannten Standortalternativenprüfung hat der in Rede stehende Standort die höchste Punktzahl erreicht und ist daher als am besten geeignet bewertet worden.

Zudem wurde berücksichtigt, dass die beabsichtigte Planung der Stadt Mörfelden-Waldorf trotz Unterschreitung des im Landesentwicklungsplan Hessen 2000 festgelegten Mindestabstandes von Wohn- und ähnlich schutzbedürftigen Nutzungen zu Höchstspannungsfreileitungen rechtlich zulässig ist. Nichts desto trotz wird durch Nebenbestimmung II.3 erreicht, dass sich die gewählten Vertreterinnen und Vertreter der Stadt im Rahmen der konkretisierenden Bauleitplanung mit der Frage auseinandersetzen, wie sie das Risiko für Kinder und Personal der Kindertagesstätte durch elektromagnetischer Strahlung bewerten. Sie werden dabei insbesondere die Aussagen der Stellungnahme meines Dezernates IV/Da 43.1 – Immissionsschutz (Energie, Lärm- und Strahlenschutz) in ihre Bewertung mit einzubeziehen haben. Die Zulassung der Abweichung ist somit auch zweckmäßig.

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.

Dezernat III 31.2

RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.07/1-2020/5

Markus Langsdorf

Tel.: 5693

Eva Elisabeth Mahler

Tel.: 8928

Anlage: Abweichungsfläche

