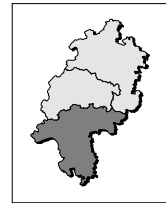


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 149.1
08.06.2021

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag: 24.06.2021 (WV) 25.06.2021 (HPA) 02.07.2021 (RVS)	Anlagen : -1-
---------------------------	--	------------------

Antrag der Gemeinde Bischofsheim auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 aus Anlass der Aufstellung des Vorhabensbezogenen Bebauungsplans „Darmstädter Straße / Hans-Dorr-Allee“

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

gez.: Lindscheid

Regierungspräsidentin

Antrag der Gemeinde Bischofsheim

auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des

Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und

vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000

aus Anlass der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

„Darmstädter Straße / Hans-Dorr-Allee“



Abbildung 1: Visualisierung des Vorhabens (Quelle: Siemer Kramer Architekten)

Inhaltsverzeichnis

A.	Zusammenfassung	4
B.	Sachverhalt und Antragsbegründung	6
I.	Vorbemerkung.....	6
II.	Planungsrechtliche Situation.....	6
III.	Beabsichtigte Planung	7
1.	Lage und Zentralität Bischofsheims	7
2.	Lage und städtebauliches Umfeld des Vorhabengrundstücks	9
3.	Beschreibung des Vorhabens.....	10
IV.	Planerische Vorgaben.....	12
1.	Raumordnerische und raumplanerische Aussagen	12
a)	Landesentwicklungsplan Hessen 2000	12
b)	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	12
2.	Bauleitplanerische Aussagen	14
a)	Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010	14
b)	Bebauungspläne.....	14
V.	Ergebnisse der Auswirkungsanalyse	17
1.	Kongruenz- und Zentralitätsgebot	17
2.	Beeinträchtungsverbot.....	18
3.	Städtebauliches und siedlungsstrukturelles Integrationsgebot	20
VI.	Alternativenprüfung	21
1.	Böcklersiedlung Bereich Biergarten (13.492 m ²).....	22
2.	Hinter dem Trafohaus, Alter Gerauer Weg (13.944 m ²)	23
3.	Gewerbegebiet Schindberg, Neben dem Mühlweg (7.670 m ²)	24
C.	Beteiligung der Gebietskörperschaften und Fachbehörden	26
I.	Regierungspräsidium Darmstadt	26
1.	Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung	26
2.	Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren).....	26
3.	Abteilung IV/DA –Umwelt Darmstadt.....	26
a)	Dezernat IV/Da 41.1 – Wasserversorgung, Grundwasserschutz	26
b)	Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz	27
c)	Dezernat I 18 – Kampfmittelräumdienst	27
II.	Industrie- und Handelskammer Darmstadt Rhein Main Neckar	28
III.	Regionalverband FrankfurtRheinMain	28
IV.	Hessen Mobil	29
V.	Landkreis Groß-Gerau	30
1.	Der Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau	30
2.	Der Landrat / Fachgebiet Landwirtschaft.....	30
VI.	Weitere Beteiligte	30
D.	Rechtliche Würdigung	31
I.	Erforderlichkeit der Abweichung	31

1.	Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.....	31
	a) Verstoß gegen das Zentralitätsgebot	31
	b) Verstoß gegen das städtebauliche Integrationsgebot.....	32
	c) Kein Verstoß gegen das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot	33
	d) Kein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot.....	34
2.	Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplan Hessen 2000	34
	a) Zentralitätsgebot.....	34
	b) Integrationsgebot.....	35
3.	In Aufstellung befindliche Ziele (Entwurf der 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 – Landesentwicklungsplan Hessen 2020)	35
II.	Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung	36
1.	Grundzüge der Planung nicht berührt	36
	a) Zentralitätsgebot.....	36
	b) Städtebauliches Integrationsgebot	37
2.	Zulassung der Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar	38
3.	Ausübung pflichtgemäßen Ermessens.....	38

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Visualisierung des Vorhabens (Quelle: Siemer Kramer Architekten).....	1
Abbildung 2:	Lage der Stadt Bischofsheim (Quelle: FIRU mbH, 2021).....	7
Abbildung 3:	Lage des Vorhabengebietes im Kontext der umliegenden Kommunen (Quelle: Gemeinde Bischofsheim)	8
Abbildung 4:	Bereich der Zielabweichung (Quelle: Gemeinde Bischofsheim)	9
Abbildung 5:	Städtebauliche Konzeption des Vorhabens (Quelle: Siemer Kramer Architekten)	11
Abbildung 6:	Auszug aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010	13
Abbildung 7:	Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010	14
Abbildung 9:	Bebauungsplan "Wingertspfad III / 1. Änderung B-Plan " Wingertspfad II".....	15
Abbildung 10:	Bebauungsplan "Wingertspfad, 2. Änderung und Ergänzung"	16
Abbildung 11:	Standortalternativen im Gemeindegebiet Bischofsheim (Quelle: FIRU mbH).....	22
Abbildung 12:	Böcklersiedlung Lageplan.....	22
Abbildung 13:	Hinter dem Trafohaus/Alter Gerauer Weg Lageplan	23
Abbildung 14:	Gewerbegebiet Schindberg, Neben dem Mühlweg, Lageplan	24

Antrag der Stadt Bischofsheim auf Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 im Sinne des § 6 Raumordnungsgesetz (ROG) und § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Darmstädter Straße / Hans-Dorr-Allee“

Entscheidung

- I. Auf Antrag der Gemeinde Bischofsheim vom 12. April 2021 wird die Abweichung von den Zielen Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 (Zentralitätsgebot) sowie Z3.4.3-2 Abs. 4 (Integrationsgebot) des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf der Grundlage der Antragsunterlagen, der unter Ziffer II. aufgeführten Nebenbestimmungen, sowie nach Maßgabe der als Anlage beigelegten Kartendarstellung, die Bestandteil dieses Bescheides ist, zugelassen.
- II. Die Zulassung der Abweichung wird mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden:
 1. Die Zulassung der Abweichung wird erst und ausschließlich dann wirksam, wenn eine erforderliche Abweichung von Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 bestandskräftig zugelassen bzw. bestätigt wurde, dass ein Verstoß gegen Ziele des Plans nicht vorliegt.
 2. Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans ist der in Planung befindliche Geh- und Radweg Rüsselsheim – Bischofsheim angemessen zu berücksichtigen. Sofern an einen direkten Anschluss des Plangebietes an die Landesstraße L 3482 festgehalten wird, sind mit Hessen Mobil verkehrliche Maßnahmen abzustimmen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Rad- und Fußgängerverkehrs im Kreuzungsbereich der Zufahrt mit dem o.g. Fuß- und Radweg gewährleisten.

A. Zusammenfassung

Die Gemeinde Bischofsheim beabsichtigt die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters inkl. Wohnungen auf dem Grundstück an der Darmstädter Straße Ecke Hans-Dorr-Allee im Südosten der Gemeinde mit einer geplanten Verkaufsfläche von rund 1.270 m² zzgl. 10 m² Backshop. Das der Planung zugrundeliegende Konzept sieht zwei über dem Einzelhandelsbetrieb liegende Wohnriegel mit maximal 18 Wohneinheiten und einen vorgelagerten Parkplatz vor.

Das Gebiet wird derzeit zum Teil als Kleingartenanlage genutzt, zum anderen Teil handelt es sich um eine Brachfläche.

Im östlichen Teil der Gemeinde sei keine wohngebietsbezogene Versorgung vorhanden. Die vier vorhandenen Lebensmittelmärkte deckten – so die Gemeinde Bischofsheim – vorrangig das westliche Gemeindegebiet ab.

Planungsrechtlich ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB sowie die Anpassung des Flächennutzungsplans notwendig. Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain sind für das Areal eine Grünfläche sowie wohnungsferne Gärten dargestellt. Diese sind dem im Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiet Siedlung zugeordnet.

Die Antragstellerin hat zur Realisierung des Vorhabens am 17. Dezember 2020 den Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Darmstädter Straße / Hans-Dorr-Allee“ gefasst. In gleicher Sitzung wurde beschlossen, die Einleitung eines Verfahrens zur Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG sowie des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 gem. § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 4 Abs. 9 HLPG zu beantragen.

Da es sich um die dritte Ansiedlung eines Vollsortimenters im Unterzentrum handelt, widerspricht die Planung dem Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wonach die Ausweisung von großflächigen (§ 11 Abs.3 BauNVO) Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren zulässig ist. In begründeten Ausnahmefällen, z.B. für die örtliche Grundversorgung ist eine Ausweisung auch in zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig.

Da die Grundversorgung aufgrund der vier bestehenden Lebensmittelmärkte gesichert ist, kann sich die Gemeinde Bischofsheim nicht auf den im Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 genannten Ausnahmefall berufen.

Aufgrund der Lage am südöstlichen Ortsrand in direkter Nähe einer Kleingartenanlage und gegenüber dem Friedhof, weicht das Vorhaben ebenfalls vom städtebaulichen Integrationsgebot (Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4) ab. Parallel zur Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010 beantragt die Gemeinde Bischofsheim die Abweichung von den entsprechenden Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000.

Das Ziel, die fußläufig erreichbare wohnlagenbezogene Nahversorgung im südöstlichen Gemeindegebiet zu verbessern, wird von den beteiligten Gebietskörperschaften und Fachbehörden grundsätzlich begrüßt und die Planungsabsicht generell unterstützt. Dies ist auch ein wesentliches Anliegen der Landes- und Regionalplanung.

In den Stellungnahmen werden jedoch auch – in geringem Umfang – Bedenken gegen die Zulassung der Abweichung vorgebracht: So wendet Hessen Mobil ein, die direkte Zufahrt auf die Landesstraße L 3482 sei nicht erforderlich, führe jedoch zu einer Beeinträchtigung der Sicherheit des geplanten Rad- und Fußweges Rüsselsheim – Bischofsheim. Der Landrat des Landkreises Groß-Gerau meint, das Vorhaben verstoße wegen der geringen Dichte der Bebauung gegen den Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Nichts desto trotz kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass die Zulassung der Abweichung – bei Beachtung der mit der Abweichungszulassung verbundenen Nebenbestimmungen – zweckmäßig ist.

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

I. Vorbemerkung

Das Abweichungsverfahren wurde mit Schreiben vom 12. April 2021 durch Beteiligung der betroffenen Gebietskörperschaften und Fachbehörden eingeleitet.

II. Planungsrechtliche Situation

Planungsrechtlich sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes und eine Flächennutzungsplanänderung notwendig. Die in einem Bebauungsplan festzusetzenden Entwicklungsvorstellungen entsprechen nicht vollständig den Zielen der Raumordnung im Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans und den Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000. Folgende Ziele und Grundsätze sind durch das Vorhaben betroffen:

Aufgrund dessen, dass es sich bei der Gemeinde Bischofsheim um ein Unterzentrum handelt, wird eine Abweichung von Ziel „Begründeter Ausnahmefall für Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel im Unterzentrum“ des Landesentwicklungsplan Hessen 2000 beantragt, nach dem Flächen für großflächige Einzelhandelsprojekte nur in Ober- und Mittelzentren in Betracht kommen.

Weiterhin wird aufgrund der Ausweisung der Gemeinde Bischofsheim als Unterzentrum die Abweichung von Z3.4.3-2 des Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 beantragt, nachdem eine Ausweisung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben nur in Ober- und Mittelzentren zulässig ist (Zentralitätsgebot). Lediglich in begründeten Ausnahmefällen und unter Einhaltung aller landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen kommt eine Ausweisung in Grundzentren in Betracht. Ein Ausnahmefall im Sinne der Öffnungsklausel liegt jedoch nicht vor.

Wegen der teilintegrierten Lage des Vorhabenstandortes wird eine Abweichung von Z3.4.3-2 (Integrationsgebot) des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 beantragt, nachdem großflächige Einzelhandelsvorhaben eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen müssen.

Die Gemeinde Bischofsheim beantragt daher die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG, damit

die Bauleitplanung mit den Zielen und Erfordernissen der überörtlichen Planung kongruent ist und die gesetzlichen Anforderungen nach § 4 Abs. 1 ROG und § 1 Abs. 4 BauGB berücksichtigt werden können.

Parallel zur Abweichung von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 beantragt die Antragstellerin eine Abweichung von den entsprechenden Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen (LEP) 2000.

III. Beabsichtigte Planung

1. Lage und Zentralität Bischofsheims

Die Gemeinde Bischofsheim liegt in Südhessen, dabei im Nordwesten des Landkreises Groß-Gerau. Im Norden grenzt die Gemeinde an Hochheim am Main, im Osten und Südosten an Rüsselsheim. Südwestlich und westlich wird die Gemeinde Bischofsheim von Ginsheim-Gustavsburg begrenzt. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt Mainz.

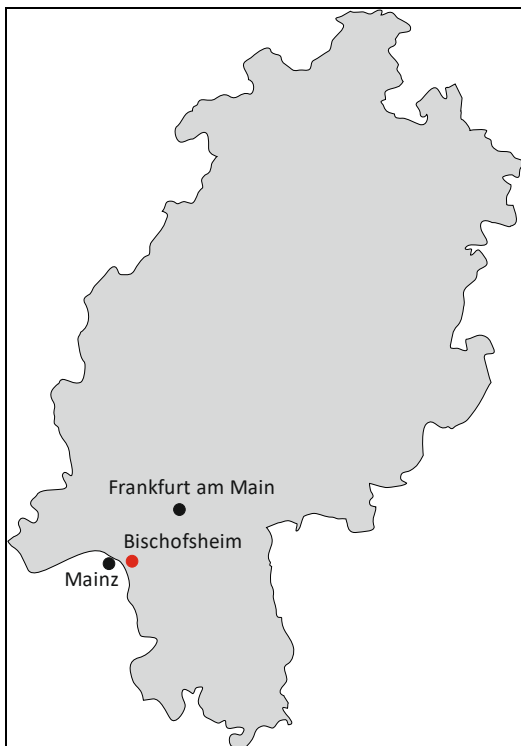


Abbildung 2: Lage der Stadt Bischofsheim (Quelle: FIRU mbH, 2021)

Eine überörtliche verkehrliche Erschließung ist im Süden durch die Bundesautobahn BAB 60 und im Westen durch die Bundesautobahn BAB 671 gegeben. Somit befindet

sich die Gemeinde Bischofsheim im Mainspitzdreieck. Nördlich verläuft die Bundesstraße B 43, wodurch die Gemeinde mit den vorgenannten Autobahnen durch einen Ring umschlossen ist. Durch Bischofsheim führt die Landesstraße L3482, welche die Gemeinde mit der Bundesautobahn BAB 60 und Groß-Gerau im Süden sowie der Bundesstraße B 43 im Norden verbindet.

Die Gemeinde Bischofsheim ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Unterzentrum ausgewiesen. Demnach sollen Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung in vollem Umfang angeboten werden.

Bei den oben genannten, die Gemeinde umgebenden Orten handelt es sich ebenfalls um ausgewiesene zentrale Orte, Ginsheim-Gustavsburg als Unterzentrum, Hochheim am Main als Mittelzentrum sowie Rüsselsheim als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums. Die Gemeinde Bischofsheim befindet sich auf Regional- (Frankfurt – Rüsselsheim – (Mainz)) sowie überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachsen (Frankfurt – Rüsselsheim – (Mainz)/Wiesbaden).

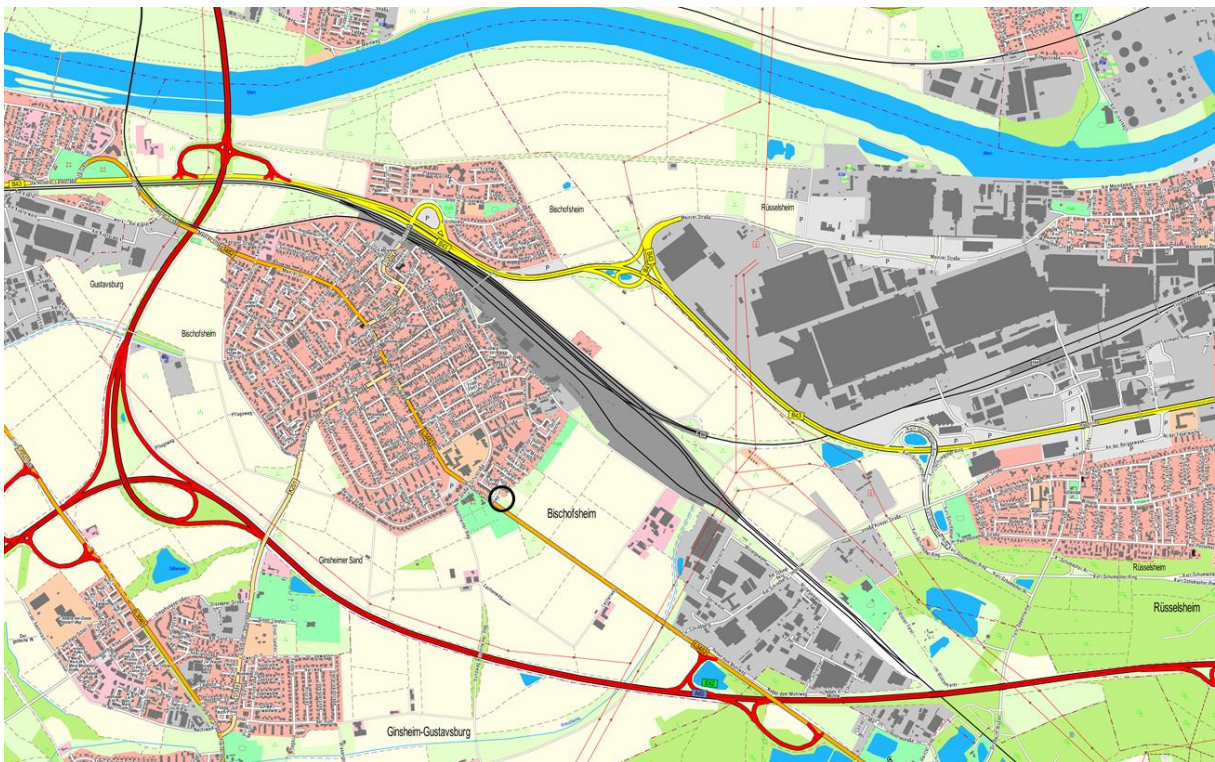


Abbildung 3: Lage des Vorhabengebietes im Kontext der umliegenden Kommunen (Quelle: Gemeinde Bischofsheim)

2. Lage und städtebauliches Umfeld des Vorhabengrundstücks

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Südosten der Gemeinde Bischofsheim, an der Darmstädter Straße Ecke Hans-Dorr-Allee. Das Plangebiet wird von der Darmstädter Straße (L3482) erschlossen, welche die Verbindung nach Norden zur B43 und im Süden zur BAB 60 und nach Groß-Gerau sicherstellt.

Das Gebiet wird derzeit zum Teil als Kleingartenanlage genutzt, zum anderen Teil handelt es sich um eine Brachfläche. Ein Ersatz der Kleingartenanlage an anderer Stelle wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens überprüft.

Nördlich und westlich grenzt das Vorhabengrundstück an Wohnbebauung (teilweise in Entstehung befindlich) an, nordöstlich an eine Kleingartenanlage. Östlich wird das Plangebiet von einer landwirtschaftlichen Fläche begrenzt. Auf der gegenüberliegenden Seite der Darmstädter Straße befindet sich ein Friedhof.



Abbildung 4: Bereich der Zielabweichung (Quelle: Gemeinde Bischofsheim)

3. Beschreibung des Vorhabens

In der Gemeinde Bischofsheim ist die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie 18 Wohneinheiten geplant.

Konkret handelt es sich um die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit einer geplanten Verkaufsfläche von rund 1.270 m² zzgl. 10 m² Backshop.

Das Vorhaben – den Einzelhandelsteil betreffend – stellt, nach Aussage im Verträglichkeitsgutachten „Die Darmstädter Straße / Hans-Dorr-Allee als Nahversorgungsstandort. Verträglichkeitsgutachten für ein Ansiedlungsvorhaben“ von Dr. Lademann & Partner (kurz: Verträglichkeitsgutachten), einen typischen Nahversorgungsanbieter mit dem Sortimentsschwerpunkt in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel dar.

Es wird von einem Verkaufsflächenanteil von bis zu 10 % für aperiodische Randsortimente (Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel) ausgegangen, was rund 125 m² entspricht.

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens (Quelle: Gutachten Dr. Lademann und Partner)

Branchenmix	VKF in qm
Periodischer Bedarf	1.155
Aperiodischer Bedarf	125
Gesamt	1.280

Das der Planung zugrundeliegende Konzept sieht zwei über dem Einzelhandelsbetrieb liegende Wohnriegel mit maximal 18 Wohneinheiten und einem vorgelagerten Parkplatz vor. Das Plangebiet wird durch drei Zufahrten erschlossen, wobei zwei auf den Parkplatz des Einzelhandelsbetriebs führen und eine die Parkplätze für die Wohnnutzung im Norden erschließt. Die Erschließung des Parkplatzes erfolgt zum einen direkt von der Darmstädter Straße und zum anderen von der Hans-Dorr-Allee. Die Parkplätze für die Wohnnutzung werden weiter nördlich über die Straße Im Espital erschlossen.

Für den Supermarkt sieht die Planung einen eingeschossigen, rechteckigen Baukörper vor. Der Eingang erfolgt mittig und ist überdacht. Vorgelagert vor dem Supermarkt

befinden sich ein Parkplatz mit 72 Kundenstellplätze. Links des Eingangs vom Supermarkt befindet sich laut Entwurfsbeschreibung der Architekten Siemer Kramer eine vom Markt unabhängig betreibbare Bäckerei.

Das Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann & Partner führt weiterhin aus, dass die Anlieferung des Supermarktes an dessen rechter Seite außerhalb des Sichtfeldes der Kunden erfolgt.



Abbildung 5: Städtebauliche Konzeption des Vorhabens (Quelle: Siemer Kramer Architekten)

Über dem Supermarkt befinden sich querliegend zwei zweigeschossige Gebäuderiegel mit insgesamt maximal 18 Wohnungen. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über ein zentrales Treppenhaus an der Nordwestseite. Dieses kann über einen Gehweg erreicht werden.

Die Erschließung der Wohnung erfolgt laut Entwurfsbeschreibung der Architekten Siemer Kramer über Laubengänge an der Nordostfassade. Diese sind durchgesteckt und haben eine Nordost/Südwest Ausrichtung. Im Bereich des Treppenhauses sind allgemeine Abstellräume vorgesehen.

Für die Wohnungen im 1. OG sind Grünflächen in Form von kleinen abgetrennten Gartenbereichen nebst intensiver Dachbegrünung vorgesehen. Die darüber liegenden Wohnungen erhalten einen südwestausgerichteten Balkon.

Die Architektur weicht nach Aussage der Antragstellerin durch die zusätzliche Wohnbebauung deutlich von einem klassischen Lebensmittelmarkt ab, wodurch sich das Vorhaben deutlich besser in die nähere Umgebung einfügt.

IV. Planerische Vorgaben

1. Raumordnerische und raumplanerische Aussagen

a) Landesentwicklungsplan Hessen 2000

Der Landesentwicklungsplan Hessen 2000 stellt für Bischofsheim keine zentralörtliche Funktion fest. Die Gemeinde Bischofsheim befindet sich teilweise im festgelegten ökologischen Verbundsystem. Hierdurch soll ein funktional zusammenhängendes Netz ökologisch bedeutsamer Freiräume gesichert werden, um der Isolation von Biotopen oder ganzer Ökosysteme entgegenzuwirken.

Verkehrstechnisch verfügt die Gemeinde Bischofsheim durch die Lage an der BAB 60 und BAB 671 sowie der B 43 und einer Hauptverkehrsstrecke des Schienennetzes über eine überregional bedeutsame Infrastruktur.

b) Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Bischofsheim wird im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Unterzentrum (Z3.2.3-5) im Verdichtungsraum Rhein-Main/Rhein-Neckar (G3.1-2) ausgewiesen. Demnach sollen Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung in vollem Umfang angeboten werden (Grundsatz G3.2.3-2).

In Unterzentren an Nahverkehrs- und Siedlungsachsen kann eine Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus stattfinden, sofern ein ausreichendes Flächenangebot aufgewiesen wird (Grundsatz G3.2.3-3). Die Gestaltung des Verkehrsangebotes soll so erfolgen, dass die Unterzentren die Funktion von Verknüpfungspunkten im Öffentlichen Nahverkehr erfüllen können (Grundsatz G3.2.3-4).

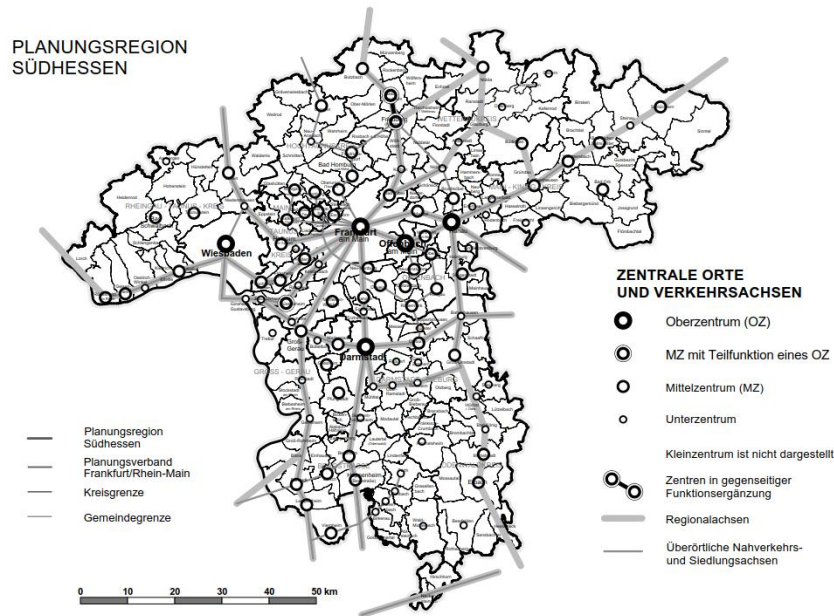


Abbildung 6: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

Die Gemeinde Bischofsheim befindet sich auf Regional- (Frankfurt – Rüsselsheim – (Mainz)) sowie überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachsen (Frankfurt – Rüsselsheim – (Mainz)/Wiesbaden).

Das Vorhabengebiet befindet sich in einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafaktoren“. Diese Gebiete dienen der Produktion bzw. dem Transport frischer Luft. Dementsprechend sollen sie von Bebauung und anderen Maßnahmen welche die Funktion hindern könnten, freigehalten werden (Grundsatz G4.6-3). An das Vorhabengebiet grenzt ein Vorranggebiet Regionalparkkorridor an:

Im Vorranggebiet Regionalparkkorridor hat die Schaffung und Erhaltung von Grünverbindungen für die Gliederung, Gestaltung und ökologische Verbesserung der Landschaft einschließlich des Fuß- und Radwegenetzes zur Erschließung des Erholungs- und Erlebnisraumes Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die diese Funktionen beeinträchtigen können, sind nicht zulässig. (Ziel Z4.4-3)

2. Bauleitplanerische Aussagen

a) Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Der Regionalplan Südhessen/ Regionale Flächennutzungsplan 2010 stellt generell keine parzellenscharfen Planungsabsichten dar. Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um eine Arrondierung der Bereiche in der Umgebung der Straße „Im Espital“ und somit um eine geringfügige Siedlungserweiterung. Die betroffenen Grundstücke des Planvorhabens sind als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „wohnungserne Gärten“ dargestellt. Eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ist nicht erforderlich, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Darmstädter Straße / Hans-Dorr-Allee“ nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wird. Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 ist dementsprechend gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

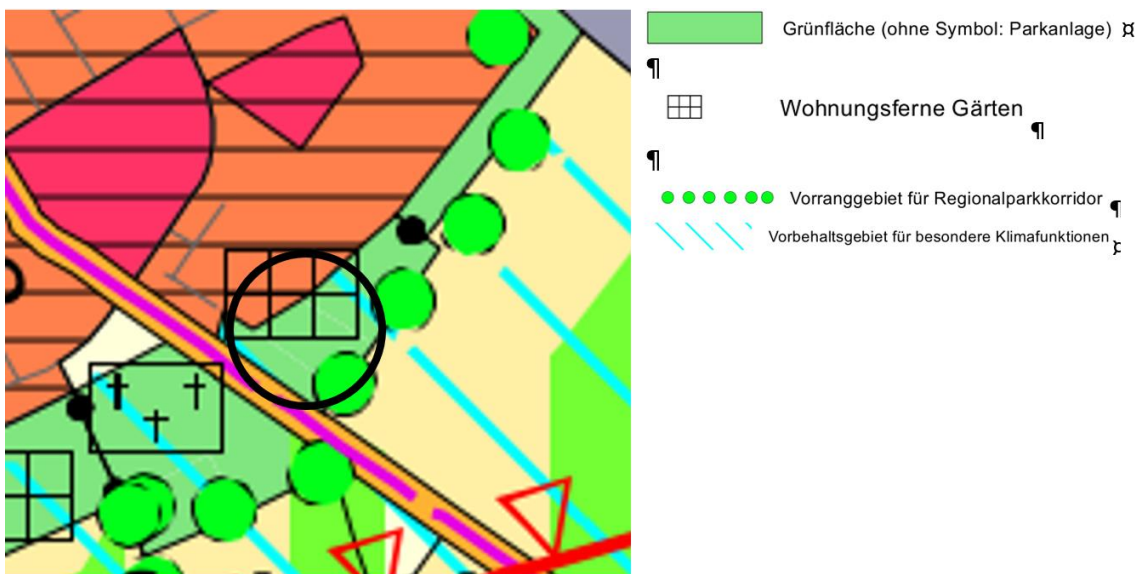


Abbildung 7: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

b) Bebauungspläne

Die im Planungsgebiet derzeit zulässige Nutzung wird durch die zwei Bebauungspläne „Wingertspfad III“ mit integriertem Landschaftsplan und 1. Änderung des Bebauungsplans „Wingertspfad II“ sowie „Wingertspfad III mit integriertem Landschaftsplan, 2. Änderung und Ergänzung“ geregelt.

Erstgenannter umfasst mit Ausnahme des nordöstlichsten Teils den gesamten Geltungsbereich des Vorhabengebietes. Der Bebauungsplan sieht für den Bereich des Vorhabens größtenteils eine private Grünfläche für Freizeit- und Erholungsgärten vor, die teilweise durch eine öffentliche Grünfläche sowie Straßenverkehrsfläche durchzogen wird. In den privaten Grünflächen wurden Bäume zum Erhalt, in den öffentlichen Grünflächen zu pflanzende Bäume festgesetzt.

Darüber hinaus ist im westlichen Bereich des in Rede stehenden Bereiches eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ festgesetzt. Weitere Festsetzungen trifft der Bebauungsplan für das Vorhabengebiet nicht.



Abbildung 8: Bebauungsplan "Wingertspfad III / 1. Änderung B-Plan "Wingertspfad II"

Die zweite Änderung des Bebauungsplans „Wingertspfad III“ betrifft hauptsächlich den nordöstlichen Teil des Vorhabengebietes. Die Flächen, welche unmittelbar an die Darmstädter Straße angrenzen, befinden sich nicht im Geltungsbereich der zweiten Änderungen, wodurch weiterhin die oben dargestellten Festsetzungen Gültigkeit haben.

Im Zuge der zweiten Änderung des Bebauungsplans „Wingertspfad III“ wurde die Festsetzung der privaten Grünfläche in ein allgemeines Wohngebiet mit teilweise öffentlicher Grünfläche zu den weiterhin bestehenden Kleingärten geändert. Im nordöstlichsten Bereich des Vorhabengebietes, welches mit der 1. Änderung des Bebauungsplans noch nicht überplant wurde, ist mit der 2. Änderung eine private Grünfläche für Nutz- und Erholungsgärten festgesetzt.

Damit widerspricht das Vorhaben den derzeit gültigen bauleitplanerischen Festsetzungen, weshalb die Aufstellung eines neuen / Änderung des Bebauungsplans erforderlich wird.



Abbildung 9: Bebauungsplan "Wingertspfad, 2. Änderung und Ergänzung"

V. Ergebnisse der Auswirkungsanalyse

Das Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann & Partner beinhaltet auch eine Auswirkungsanalyse. Im Rahmen dieser Auswirkungsanalyse wurden die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung im Untersuchungsgebiet ermittelt und bewertet.

Die Analyse überprüft das Vorhaben insbesondere im Hinblick auf folgende Bestimmungen der Landes- und der Regionalplanung:

- Sicherstellung der verbrauchernahen Versorgung (G3.4.3-1)
- Zentralitätsgebot (Ziel Z.3.4.3-2)
 - Ausnahmefälle, z. B. zur örtlichen Grundversorgung und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen
 - Kongruenzgebot (Ziel Z.3.4.3-2)
- Annahme der Raumverträglichkeit für Lebensmittel-Vollversorger bis 2.000 m² Verkaufsfläche und Lebensmitteldiscounter bis 1.200 m² Verkaufsfläche in städtebaulich integrierten Lagen
- Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot (Ziel Z.3.4.1-3)
- Städtebauliches Integrationsgebot (Ziel Z.3.4.3-2)
- Beeinträchtungsverbot (Ziel Z3.4.3-2 und § 11 Abs. 3 BauNVO).

1. Kongruenz- und Zentralitätsgebot

Ein Vorhaben ist gemäß „Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot“ dann zulässig, wenn es der jeweiligen Stufe des Zentralen Ortes nach Umfang und Zweckbestimmung entspricht. Das Gebot zielt auf das Einfügen in den Verflechtungsraum ab, sodass die Zulässigkeit dann gegeben ist, wenn das Einzugsgebiet nicht wesentlich über den Verflechtungsraum hinausreicht und entsprechend funktional der Aufgabe innerhalb des zentralörtlichen Gefüges entspricht.

Da die Gemeinde Bischofsheim als Unterzentrum eingestuft ist, sind deshalb Einzelhandelsvorhaben nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig sind.

Gemäß Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann & Partner könne in Bischofsheim eine gewisse Angebotsstruktur mit nahversorgungsrelevanten Angeboten festgestellt werden (Zentralität 62 % von möglichen 100 %). Allerdings sei das Angebot insbesondere außerhalb des eigentlichen Siedlungskontexts vorzufinden (Rewe, Aldi). Das weiter in der Gemeinde vorliegende strukturprägende Angebot (Edeka, Penny) befände sich im westlichen Bereich des Kernorts der Gemeinde Bischofsheim. Hier sei eine Ausrichtung auf den Nahbereich festzustellen. Dem östlichen Bereich des Kernorts fehle es insofern an einem strukturprägenden Nahversorger, weshalb das Vorhaben der Verbesserung der teilräumlichen Grundversorgung in der Gemeinde diene und entsprechend auf den Grundsatz der Sicherstellung der verbrauchernahen Versorgung G3.4.3-1 abziele.

Entsprechend der raumordnerischen Funktion sei Bischofsheim gemäß der Einschätzung von Dr. Lademann & Partner für den Ausnahmefall als Standort für großflächigen Einzelhandel mit Nahversorgungsschwerpunkt geeignet und entspräche den Versorgungsaufgaben eines Unterzentrums, weshalb eine Ausweisung auch in Grundzentren zulässig sei.

Mit der geplanten Verkaufsfläche von max. 1.260 m² richte sich das Vorhaben schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf mit einem Einzugsgebiet, welches sich ausschließlich auf das Gemeindegebiet erstreckt, aus. Dabei würden gemäß Gutachten rund 95 % des Vorhabenumsatzes im kongruenten Raum generiert, sodass das Vorhaben dem Kongruenzgebot entspräche.

2. Beeinträchtigungsverbot

Gemäß der Rechtsprechung unterschiedlicher Oberverwaltungsgerichte wird die Meinung vertreten, dass ab einer Umsatzumverteilung von 10 % nicht mehr von unwesentlichen Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel auszugehen ist (Abwägungsschwellenwert). Nach den Berechnungen von Dr. Lademann & Partner werden durch das Vorhaben, bezogen auf die untersuchten Lagen im Einzugsgebiet Umsatzumverteilungen in einer Größenordnung von rund 8 % ausgelöst. Die Werte in der Zone 1 liegen bei rund 10 %, wobei der absolute Umsatzrückgang mit 0,2 Mio. € gering sei. Da sich in diesem Bereich keine strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe befänden, führten die Umsatzrückgänge nicht zu einer Verschlechterung der Nahversorgung.

Innerhalb der Zone 2 werde von Werten von rund 7% ausgegangen, was unter dem Abwägungsschwellenwert liege. Hierbei seien Rewe und Aldi im Fachmarktareal Ginsheimer Landstraße mit rund 7,8 % am stärksten betroffen. In den übrigen Lagen der Zone 2, dabei insbesondere Penny und Edeka, werden Umsatzrückgänge spürbar sein, allerdings konnten diese Betriebe – auch aufgrund nicht mehr aktueller Unternehmensstandards – der Nachfrage der Einwohner in der jüngeren Vergangenheit nicht mehr vollumfänglich gerecht werden. Vor dem Hintergrund der Einbindung der o. g. Märkte in den Wohnkontext können aus Sicht des Gutachters die erhöhten Quoten ein Stück weit relativiert werden. Es sei davon auszugehen, dass die Einwohner aus dem direkten Umfeld weiter den Großteil ihrer Einkäufe dort tätigen werden. Das Vorhaben ziehe denjenigen Teil der Kaufkraft dieser beiden Standorte ab, die zuvor bereits nicht diesen Anbietern, sondern anderen Standortlagen zugutekam.

Dementsprechend kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben die bestehende Versorgungsstruktur innerhalb der Gemeinde nicht mehr als unwesentlich tangiert wird, sondern viel mehr die Nahversorgungslücke im Standortnetz des Lebensmitteleinzelhandels abbaut und sich das Vorhaben somit verträglich in die örtlichen Strukturen einfügt.

Da aufgrund der nachweislichen Angebotslücken der Gemeinde Bischofsheim derzeit ein großer Teil der Nachfrage an Standorte außerhalb des Einzugsgebietes abfließe, könne durch das Vorhaben ein Teil des Nachfrageabflusses in die Gemeinde zurückgeholt werden.

Bezogen auf die nächstgelegenen Streulagen außerhalb des Einzugsgebietes in Rüsselsheim (Globus, Kaufland) sowie Ginsheim-Gustavsburg (Lidl), würden die Wirkungen eine Größenordnung von 3 bis 4 % (worst-case) erreichen.

Gemäß dem Gutachten von Dr. Lademann & Partner könnten für die ergänzenden aperiodischen Sortimente, vor dem Hintergrund der geringen Marktanteile, mehr als unwesentliche Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus wurde die sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität ermittelt welche neben den Umsatzumverteilungen Auskunft zur Einfügung eines Vorhabens in den Einzelhandelskontext gibt.

Durch die Realisierung des Vorhabens würde derzeit abfließende Kaufkraft zurück in das Gemeindegebiet geholt, dies beträfe, so das Gutachten auch die Nachfrageströme innerhalb des Gemeindegebietes (Zone 2 nach Zone 1). Entsprechend würde die Zentralität bezogen auf die periodischen Sortimente im Einzugsgebiet wie folgt verändert werden:

- Zone 1: Zentralität derzeit rund 10 %, später rund 31 %, + 21 %-Punkte
- Zone 2: Zentralität derzeit rund 119 %, später rund 110 %, - 9 %-Punkte
- Einzugsgebiet gesamt: Zentralität derzeit rund 62 %, später rund 68 %, + 6 %-Punkte.

Im Zuge der Vorhabenrealisierung der periodischen Sortimente würde die Kaufkraftbindung von derzeit rund 55 % auf dann ca. 63 % ansteigen. Das Vorhaben diene insofern aufgrund seiner Standortlage der Verbesserung der Abdeckung von Nahversorgungsangeboten in Bischofsheim.

Dementsprechend werden laut Gutachten keine raumordnerischen Verwerfungen erwartet.

3. Städtebauliches und siedlungsstrukturelles Integrationsgebot

Nach Einschätzung des Gutachters ist das Vorhaben siedlungsstrukturell integriert und dient der Versorgung des derzeit deutlich unterversorgten östlichen und teilweise auch zentralen Siedlungsgebietes. Insbesondere durch die zusätzliche Entwicklung von Wohnbebauung am Vorhabenstandort füge sich das Vorhaben direkt in die bestehende Wohnbebauung ein. Dadurch, dass die unmittelbare Umgebung starke Wohnstrukturen aufweise, sei eine gute fußläufige Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts gewährleistet. Die Bewohner in diesem Bereich der Gemeinde Bischofsheim hätten derzeit keine Möglichkeit für eine fußläufige Versorgung.

Darüber hinaus befinde sich der Standort an einer Pendlerachse, wodurch es gemäß dem Gutachten nicht zu einer unzumutbaren höheren Verkehrsbelastung komme. Von gebietsfremden Verkehr sei nicht auszugehen, da der Vorhabenstandort schwerpunktmäßig auf die Versorgung der Gemeinde Bischofsheim ausgerichtet sei. Darüber hinaus sei die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr in direkter Nähe zum Vorhabenstandort gewährleistet.

Das Gutachten von Dr. Lademann & Partner kommt insofern zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben dem städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Integrationsgebot entspreche und darüber hinaus vor dem Hintergrund des Standortes und Dimensionierung zu einer Optimierung der Nahversorgung in der Gemeinde Bischofsheim beitrage. Insgesamt kommt das Verträglichkeitsgutachten zu dem Ergebnis, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerischen Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb als auch außerhalb des Einzugsgebietes ausgeschlossen werden könne.

Dem Kongruenz- und Konzentrationsgebot wird nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner das Vorhaben ebenfalls gerecht, da es der Verbesserung der wohnortbezogenen Nahversorgung diene, und der Großteil des Umsatzes (95 %) innerhalb des Grundversorgungsbereiches erwirtschaftet werde.

Weiterhin diene das Vorhaben der verbrauchernahen Versorgung und grenze unmittelbar an weitläufige Wohnsiedlungsbereich der Gemeinde Bischofsheim an und entspreche insofern dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot.

Ebenfalls als erfüllt angesehen werden könne das städtebauliche Integrationsgebot, da durch das Vorhaben und seinen Standort keine unzumutbaren Zielverkehre erzeugt werden, der Standort im modal split gut erreichbar sei und der Versorgung der aktuell im fußläufig unterversorgten Einzugsbereich lebenden Bevölkerung diene.

Auf Grundlage der dargestellten Untersuchung in Verbindung mit den Bewertungskriterien kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben verträglich und zulässig ist und zu einer maßvollen Qualifizierung der wohnortbezogenen Nahversorgung beitrage, ohne raumbedeutsame Wirkungen zu induzieren.

VI. Alternativenprüfung

Die Gemeinde Bischofsheim hat untersucht, ob es alternative Grundstücke gibt, die für einen Lebensmittelmarkt als Nahversorger geeignet sind. Hierbei hat die Gemeinde drei potentielle Flächen ermittelt, die als Alternativstandort in Frage kommen könnten. Dabei wurden insbesondere die Kriterien Flächengröße- und Zuschnitt, Frequenzstarker Handelsstandort, Hauptverkehrsachse, Schallschutz, Ökologie und Verfügbarkeit geprüft.



Abbildung 10: Standortalternativen im Gemeindegebiet Bischofsheim (Quelle: FIRU mbH)

1. Böcklersiedlung Bereich Biergarten (13.492 m²)



Abbildung 11: Böcklersiedlung Lageplan

Beim dem im Eigentum der Gemeinde Bischofheim befindlichen Standort Böcklersiedlung, Bereich Biergarten, handelt es sich um eine rund 13.500 m² große Fläche nördlich der Bahntrasse sowie der B43, welche an ein Wohngebiet angrenzt.

Der Flächenzuschnitt ist laut Antragstellerin für das in Rede stehende Vorhaben nicht geeignet. Zum einen sei die Fläche in Ost-West-Richtung sehr lange gezogen und weise im zentralen Bereich eine sehr enge Stelle auf. Für das Vorhaben sei jedoch ein größtenteils rechteckiges Grundstück erforderlich. Darüber hinaus befinde sich die Fläche an keinem frequenzstarkem Standort sowie einer Hauptverkehrsachse des Kernortes. Die verkehrliche Erschließung sei für den Standort auch als nicht optimal zu bezeichnen. Eine direkte Anbindung der Fläche von der Frankfurter Straße scheine aufgrund der Topographie und der Ampelanlage, Kreuzung Flörsheimer Straße, ebenfalls nicht umsetzbar. Dies würde eine Erschließung durch das Wohngebiet bedeuten.

Darüber hinaus befinde sich der Standort in unmittelbarer Nähe der B43 und der Schienentrasse. Vor dem Hintergrund der teilweise vorgesehenen Wohnnutzung ergäben sich Restriktionen den Schallschutz betreffend, insbesondere im Nachtzeitraum. Die zu betrachtenden Fläche sei zudem nahezu vollständig mit Bäumen bewachsen, sodass der Standort auch aus ökologischer Sicht ungeeignet sei.

Dadurch, dass sich die Fläche im Besitz der Gemeinde Bischofsheim befinde, wäre sie für das Vorhaben verfügbar, womit es sich um den einzigen Vorteil der Fläche handle. Vor dem Hintergrund der oben genannten weiteren Aspekte scheidet der Standort als Alternative für den gewählten Vorhabenstandort aus.

2. Hinter dem Trafohaus, Alter Gerauer Weg (13.944 m²)

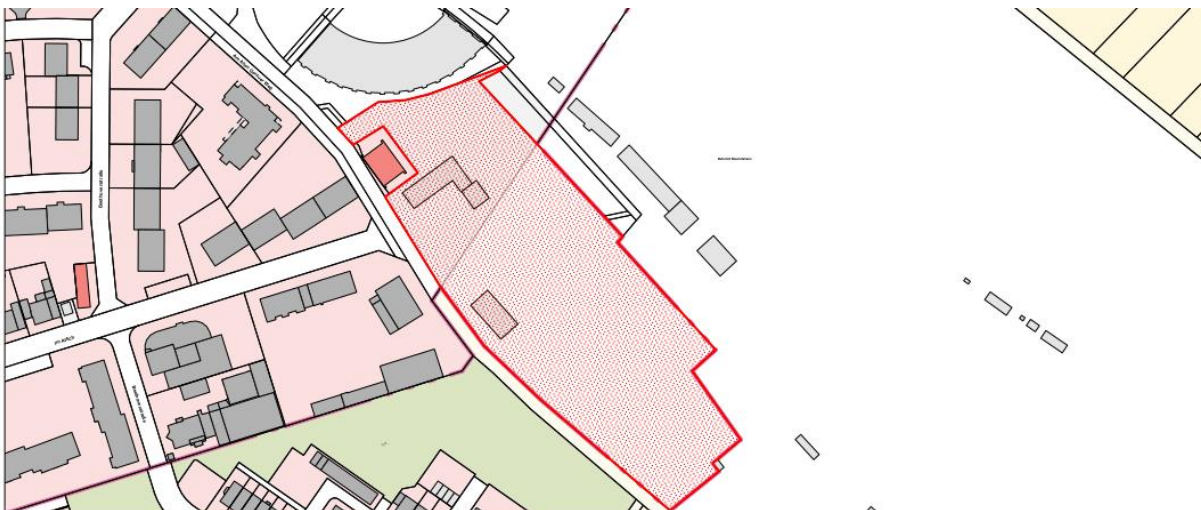


Abbildung 12: Hinter dem Trafohaus/Alter Gerauer Weg Lageplan

Die ca. 14.000 m² große Fläche „Hinter dem Trafohaus, Alter Gerauer Weg“ befindet sich im Osten der Gemeinde Bischofsheim. Sie befindet sich im privaten Besitz. Die Flächengröße sowie der -zuschnitt sind laut Antragstellerin für das Vorhaben grundsätzlich passend, höchstens etwas zu groß.

Aufgrund der Lage am Rand der Gemeinde zur Schienentrasse und der damit verbundenen schwierigen Auffindbarkeit / Erschließung sei der Standort für ein Einzelhandelsvorhaben jedoch ungeeignet. Es handele sich weder um einen frequenzstarken Standort, noch um eine Lage an einer Hauptverkehrsachse. Darüber hinaus sei auch hier der Aspekt des Schallschutzes vor dem Hintergrund der Wohnnutzung und dem unmittelbar benachbarten Verkehrslärm als restriktiv für den Standort zu benennen. Ökologische Restriktionen seien nicht festzustellen.

3. Gewerbegebiet Schindberg, Neben dem Mühlweg (7.670 m²)



Abbildung 13: Gewerbegebiet Schindberg, Neben dem Mühlweg, Lageplan

Die ca. 7.670 m² große Fläche befindet sich im Gewerbegebiet Schindberg an der Straße Neben dem Mühlweg. Sie befindet sich im privaten Besitz. Sowohl die Flächengröße-, als auch der Zuschnitt eignen sich laut Antragstellerin für das Vorhaben. Es handele sich darüber hinaus auch um einen frequenzstarken Handelsstandort, wenngleich er sich nicht an einer Hauptverkehrsachse befinde.

Aufgrund des stark gewerblich und teilweise industriell geprägten städtebaulichen Umfeldes eigne sich die Fläche allerdings nicht für das Vorhaben, insbesondere vor dem Hintergrund der vorgesehenen Wohnbebauung geeignet.

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 BauGB könnten an dieser Stelle nicht sichergestellt werden. Auch hier sei der Aspekt der Lärmimmissionen zu nennen, die neben der gewerblich / industriellen Nutzung auch durch die unmittelbare Nähe zur L3482 sowie der BAB 60 resultiere. Ökologische Restriktionen seien auf der Fläche nicht zu erwarten.

Insgesamt führt die Gemeinde aus, dass im Gemeindegebiet von Bischofsheim keine Alternativstandorte vorhanden seien, die eine zukunftsfähige Option darstellen könnten. Aufgrund der sehr engen baulichen Strukturen und der fehlenden Reserveflächen, sei die Gemeinde (bezogen auf ihren Versorgungsauftrag zum Thema Nahversorgung) in einer Zwangslage und müsse, um eine ausreichende Nahversorgung zu gewährleisten, auf teilintegrierte Standorte, wie im vorliegenden Verfahren, zurückgreifen. Es stünden auch keine größeren zusammenhängenden Flächen zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes und den damit erforderlichen Flächengrößen zur Verfügung.

C. Beteiligung der Gebietskörperschaften und Fachbehörden

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

I. Regierungspräsidium Darmstadt

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung

Gegen das Vorhaben bestehen von Seiten des Dezernates III 31.1 keine Anregungen oder Bedenken. Auf das Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen werde hingewiesen. Das Vorranggebiet Regionalparkkorridor werde nicht erheblich beeinträchtigt.

2. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Die Planung überlagere strukturierte Kleingärten und eine ruderalisierte Brachfläche mit mehreren Einzelbäumen. Dieser Bereich könne für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten wertvoller Rückzugsraum sein und wirke sich als Ortrandeingrünung positiv auf das Landschaftsbild von Bischofsheim aus. Jedoch komme die vorgelegte artenschutzfachliche Potenzialabschätzung für diese Fläche zu dem Ergebnis, dass unter Beachtung bestimmter Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt werden. Dieser Einschätzung könne gefolgt werden, so dass keine nicht ausräumbaren Hindernisse durch den besonderen Artenschutz im Sinne des § 44 BNatSchG zu erkennen seien.

3. Abteilung IV/DA –Umwelt Darmstadt

a) Dezernat IV/Da 41.1 – Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Das Plangebiet erstreckte sich über das Hochwasser - Risikogebiet des Rheins. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 78b Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen sind.

Weiterhin sei zu beachten, dass nach § 78b Abs. 1 Nr. 2 WHG bauliche Anlagen außerhalb der von Nr. 1 erfassten Gebiete nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden sollen, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

b) Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz

Hinsichtlich des nachsorgenden Bodenschutzes werden keine Bedenken vorgebracht. Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf folgendes hingewiesen: Durch die beabsichtigte Aufstellung der o.a. Bauleitplanung werde mit der damit geplanten Versiegelung die natürlichen Funktionen des Bodens erheblich beeinträchtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass nach erfolgter Abfrage das Plangebiet auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung des Bodenvierers Hessen größtenteils als sehr hochwertig bezeichnet (Funktionserfüllungsgrad 5) werde. Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes sei vorrangig eine Inanspruchnahme von Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad als Planungsalternative in Betracht zu ziehen. Bei dem Verfahren zur Bauleitplanung bleibe die Pflicht, alle abwägungsrelevanten bodenschutzfachlichen Belange nach § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln und zu bewerten.

c) Dezernat I 18 – Kampfmittelräumdienst

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und am Rande einer ehemaligen Flakstellung befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen müsse grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, seien keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen sei eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei sollte grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), seien aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es sei dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliege, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächen Sondierung begleitet werden.

II. Industrie- und Handelskammer Darmstadt Rhein Main Neckar

Es werden keine Bedenken vorgebracht. Zwar wäre eine zentralere Lage im Ortskern wünschenswert, jedoch sei dem Antrag zu entnehmen, dass keine adäquaten Alternativflächen zur Verfügung stehen. Für die angrenzende Bevölkerung im südöstlichen Kernstadtbereich sowie für Unternehmen im Gewerbegebiet Schindberg verbessere sich die Nahversorgung deutlich. Aus der geringen Kaufkraftbindung von derzeit lediglich 55% sei abzuleiten, dass das Nahversorgungsangebot derzeit nicht ausreichend die Bedarfe decke. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche seien durch die Planung nicht zu erwarten.

Die Zustimmung zur Abweichung vom Landesentwicklungsplan sei durch den Beschluss der Landesregierung zur 4. Änderung des Landesentwicklungsplans hinfällig. Demnach sei das Vorhaben als zulässig zu beurteilen. Es werde jedoch nicht ausgeschlossen, dass kammerzugehörige Unternehmen Einwände haben können, die nicht bekannt seien.

III. Regionalverband FrankfurtRheinMain

Auch wenn das Vorhaben den Zielen des Kapitels 3.4.3 widerspreche, werde die Planung aufgrund der für Vollsortimenter geringen Verkaufsflächengröße, der vorliegenden Versorgungssituation Bischofsheims sowie der geringen Auswirkungen des Vorhabens auf Nachbarkommunen als verträglich angesehen.

Die vorgesehene bauliche Entwicklung reiche in geringem Umfang (0,3 ha) über die im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 dargestellte Wohnbaufläche, Bestand hinaus. Dieser Bereich sei als Grünfläche – Wohnungsferne Gärten dargestellt. Durch die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Wingertspfad III“ sei im Bereich des geplanten Marktes bereits ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der geringen Größe der Erweiterungsfläche von 0,3 ha seien hier die Grundzüge der Planung nicht berührt. Zu der Arrondierung der Wohnbaufläche seien seinerzeit keine Bedenken geäußert worden. Die zusätzlichen Stellplätze im Süden der Planung schlossen an einen bereits vorhandenen Parkplatz an, der für den gegenüberliegenden Friedhof mit Gärtnerei sowie für das Wohngebiet genutzt werde.

Aufgrund der geringen Flächengröße und der vorgesehenen Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB werde davon ausgegangen, dass ein Änderungsverfahren des Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nicht notwendig sei.

IV. Hessen Mobil

Der Abwicklung der durch das Baugebiet erzeugten neuen Verkehre über die Hans-Dorr-Allee und die Straße „Im Espital“ werde zugestimmt. Wie die Verkehrsuntersuchungsergebnisse zeigten, könnten die neuen Verkehre hier reibungslos abgewickelt werden.

Der neu angedachten Zufahrt könne aus Leistungsfähigkeits- und Verkehrssicherheitsgründen (auch nur für den Lieferverkehr) nicht zugestimmt werden. Laut Verkehrsuntersuchung werde diese Zufahrt aus Leistungsfähigkeitsgründen nicht dringend benötigt. Aus Verkehrssicherheitsgründen würde die angedachte Zufahrt in Konflikt mit dem in Planung befindlichen Geh- und Radweg Rüsselsheim - Bischofsheim stehen. Es handele sich bei dem Geh- und Radweg um einen Zweirichtungs-Radweg, welcher parallel zur Landesstraße L 3482 geplant werde. Aus Sicht von Hessen Mobil bestehe keine Notwendigkeit für einen direkten Anschluss an die Landesstraße L 3482.

Weiterhin wird von Hessen Mobil darauf hingewiesen, dass gemäß § 23 HStrG entlang der Landesstraße L 3482 eine Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, für Hochbauten, Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs und für Werbeanlagen einzuhalten sei.

V. Landkreis Groß-Gerau

1. Der Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau

Seitens des Landkreises Groß-Gerau wird darauf hingewiesen, dass für die naturschutzrechtliche Prüfung die Obere Naturschutzbehörde zuständig sei. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestünden auf Grund der Lage des Abweichungsbereiches innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes unter der Voraussetzung, dass artenschutzrechtliche Belange nicht tangiert würden, keine grundsätzlichen Bedenken.

Weiterhin wurde mitgeteilt, dass die Untere Wasserbehörde zu den hier vorhandenen Unterlagen keine Stellungnahme abgeben könne, da die zur Verfügung gestellten Unterlagen keine Angaben zu wasserrechtlichen Belangen (z. B. Versickerung) enthielten.

2. Der Landrat / Fachgebiet Landwirtschaft

Aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur wurden Bedenken angemeldet. Auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nach § 1 BauGB wurde hingewiesen.

Die Fläche sei im Regionalplan Südhessen als Vorranggebiet Siedlung festgelegt. Somit seien bei Planvorhaben die Dichtevorgaben für die verschiedenen Siedlungstypen einzuhalten. In Bischofsheim seien aufgrund des vorhandenen S-Bahn-Anschlusses 45 bis 60 Wohneinheiten (WE) je ha zu berücksichtigen.

Bei dem geplanten Bauvorhaben werde die bauliche Dichte (ca. 30 WE/ha) signifikant unterschritten. Somit sei bei Durchführung damit zu rechnen, dass weiterhin Bedarf an Wohngebieten bestehe, der ggf. nur durch die Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen gedeckt werden könne.

VI. Weitere Beteiligte

Von den am Verfahren beteiligten Städten, den Dezernaten Grundwasser, Abwasseranlagenbezogener Gewässerschutz, dem Immissionsschutz, der Oberen Bergbehörde des Regierungspräsidiums Darmstadt sowie Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main sowie dem Handelsverband Hessen wurden keine Bedenken geäußert bzw. keine Stellungnahme abgegeben.

D. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

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

Mit der beabsichtigten Umsetzung des Planvorhabens im Sinne der Neuansiedlung eines Tegut- Marktes und somit einer Neuentstehung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens in einem Unterzentrum wird von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 abgewichen.

a) Verstoß gegen das Zentralitätsgebot

Die Planung der Gemeinde Bischofsheim verstößt gegen das Zentralitätsgebot.

Dieses Gebot ist in Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 geregelt und lautet:

„Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig.“

Aufgrund der landesplanerischen Einstufung der Gemeinde Bischofsheim (siehe die Übersicht in Ziel Z3.2.2-6 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010) als Unterzentrum im Verdichtungsraum (als Teil des Ordnungsraums), ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich nicht vorgesehen.

Es liegt kein Ausnahmetatbestand nach Ziel Z3.4.3-2 Abs. 2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 vor, in dem es heißt:

„In begründeten Ausnahmefällen, z.B. für die örtliche Grundversorgung, und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes ist eine Ausweisung auch in zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig.“

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

Unter einer verbrauchernahen örtlichen Grundversorgung ist die regelmäßige Nahversorgung mit Grund- und Nahversorgungsgütern für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Wohnortnähe zu verstehen. Dazu zählt in erster Linie die Versorgung mit Lebensmitteln.

Laut Begründung zu Ziel Z3.4.3-2 wurde diese Ausnahmeregelung eingefügt, um die örtliche verbrauchernahe Grundversorgung zu gewährleisten, insbesondere in den Gemeinden, die über keinen Lebensmitteleinzelhandel mehr verfügen. Eine Berufung auf den Ausnahmefall ist vorliegend nicht möglich, da die Grundversorgung der Gemeinde Bischofsheim gesichert erscheint. Das Angebot an Nahversorgungsmärkten in der Gemeinde ist mit Edeka und Penny, Aldi/Rewe im westliche bzw. südwestlichen Gemeindegebiet grundsätzlich ausreichend.

b) Verstoß gegen das städtebauliche Integrationsgebot

Es besteht ein Widerspruch der am Ortsrand der Gemeinde Bischofsheim konzipierten Planung zu dem im Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 enthaltenen städtebaulichen Integrationsgebots. Dieses Ziel lautet:

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. [...]“

Das städtebauliche Integrationsgebot gewährleistet bei Einzelhandelsvorhaben die Verbrauchernähe und dient damit auch dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, trägt zu sparsamem Flächenverbrauch bei und ist damit Ausdruck nachhaltiger Siedlungsentwicklung. Zugleich fördert dies die Nutzungsmischung und Stärkung der Zentren in ihrer Funktionsvielfalt. Auch tragen städtebaulich integrierte Standorte zur funktionsgerechten Nutzung der Infrastruktur bei. Die Erreichbarkeitsvorteile verringern den motorisierten Individualverkehr.

Insbesondere der Entwurf der 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000, der nunmehr ausdrücklich eine Ausnahme vom städtebaulichen Integrationsgebot für teilintegrierte Standort vorsieht (siehe unten D.1.3, Seite 35), zeigt, dass der projektierte Standort nach derzeit geltender Rechtslage einen Zielverstoß darstellt.

c) Kein Verstoß gegen das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot

Gemäß Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 hat die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen innerhalb der in der Karte ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung stattzufinden.

Um eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit einem differenzierten und bedarfsgerechten Warenangebot in zumutbarer Erreichbarkeit sicherstellen zu können, sind Vorhaben an städtebaulich integrierten Standorten auszuweisen. Städtebaulich integriert sind Standorte in einem insbesondere baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegendem Wohnanteil oder in dessen unmittelbarem Anschluss als Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzepts mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen. Städtebaulich integrierte Lagen zeichnen sich auch dadurch aus, dass sie an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden sind und fußläufig maximal 700 m von Wohnstandorten entfernt liegen. Das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot ist in diesem Sinne als Mindestvoraussetzung zu verstehen. Standorte, die sich außerhalb festgelegter Vorranggebiete Siedlung befinden, sind in der Regel auch städtebaulich nicht integriert. Umgekehrt gilt (wie die vorliegende Planung zeigt), dass nicht jeder siedlungsstrukturell integrierte Standort auch städtebaulich integriert ist.

Das Vorhaben befindet sich am östlichen Ortsrand der Gemeinde Bischofsheim. Zur planungsrechtlichen Umsetzung des Vorhabens ist ein Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ vorgesehen. Im Regionalen Flächennutzungsplan Frankfurt/Rhein-Main 2010 ist die Fläche des Vorhabenstandorts als Grünflächen sowie wohnungsferne Gärten dargestellt. Im Geltungsbereich des Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt die Darstellung von Wohn- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlichen Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen zugleich das Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung dar.

Dementsprechend befindet sich der Vorhabenstandort im Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung, weshalb das Vorhaben dem Ziel Z3.4.1-3 entspricht.

d) Kein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot

Die Gemeinde Bischofsheim konnte nachvollziehbar darlegen, dass das Vorhaben zu keinem Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot führen wird. Da die Gemeinde die Zulassung einer Abweichung für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens beantragt, hat sie nachzuweisen, dass trotz der Großflächigkeit nicht mit den negativen Auswirkungen des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu rechnen ist.

Das Beeinträchtigungsverbot ist in Ziel Z3.4.3-2 Abs. 5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 geregelt. Danach

„[...] dürfen von großflächigen Einzelhandelsvorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) der Standortgemeinde und auf die Nachbargemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Standortgemeinde zu erwarten sein.“

In der Auswirkungsanalyse konnte nachvollziehbar dargelegt werden, dass der Abwägungsschwellenwert von 10% Umsatzumverteilung nicht erreicht oder überschritten ist (siehe hierzu Ausführungen in Kapitel B.V.2, Seite 18). Somit liegt kein Verstoß gegen Ziel Z 3.4.3-2 Abs. 5 des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010 vor.

2. Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplan Hessen 2000

a) Zentralitätsgebot

Da es sich bei der Gemeinde Bischofsheim um ein Unterzentrum handelt, liegt ein Verstoß gegen das auch im Landesentwicklungsplan Hessen 2000 enthaltene Zentralitätsgebot vor. Danach kommen

„Z Flächen für großflächige Einzelhandelsprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) [...] nur in Oberzentren und Mittelzentren (zentrale Ortsteile) in Betracht.“

In begründeten Ausnahmefällen, z. B. zur örtlichen Grundversorgung, und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig. [...]

b) Integrationsgebot

Aufgrund der Lage des Vorhabens am Ortsrand von Bischofsheim verstößt die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes – wie dargestellt – jedenfalls in der derzeit geltenden Fassung ferner gegen das auch im Landesentwicklungsplan Hessen 2000 festgelegte Integrationsgebot. Dort heißt es:

„[...] Sie [Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel] 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 möglichst unter Erreichbarkeit im ÖPNV zu integrieren.“ (Hervorhebung nur hier).

3. In Aufstellung befindliche Ziele (Entwurf der 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 – Landesentwicklungsplan Hessen 2020)

Bereits während des Verfahrens zur Aufstellung- oder Änderung eines Raumordnungsplans sind in Aufstellung befindliche Ziele als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Rahmen von Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, wenn angenommen werden kann, dass diese mit dem entsprechenden Inhalt mit hoher Wahrscheinlichkeit wirksam werden. Es ist davon auszugehen, dass die im Entwurf der 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 enthaltenen Zielaussagen mit dem Abschluss des zweiten Beteiligungsverfahrens die Qualität von in Aufstellung befindlichen Zielen erreicht haben. Damit ist die für das Integrationsgebot vorgesehene Änderung, die insbesondere eine Ausnahme für sog. teilintegrierte Standorte zulässt, im Rahmen der vorliegenden Entscheidung zu berücksichtigen. Das Integrationsgebot lautet in der Fassung des Entwurfs der 4. Änderung:

„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). [...]“

II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) kann eine Zielabweichung zugelassen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (dazu 1.) und sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist (dazu 2.). Die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens durch die Regionalversammlung Südhessen muss zudem ergeben, dass die Zulassung der Abweichung von den in Rede stehenden Zielen – wie vorliegend – zweckmäßig ist (dazu 3.).

1. Grundzüge der Planung nicht berührt

a) Zentralitätsgebot

Die Zulassung der beantragten Abweichung berührt 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 – wie im Fall des § 31 Abs. 2 BauGB – 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.

Der hier allein in Rede stehende Verstoß gegen das Zentralitätsgebot berührt nicht die Grundzüge der Planung. Dies ergibt sich insbesondere bereits daraus, dass der Träger der Regionalplanung bereits selbst Ausnahmen vom Zentralitätsgebot zulässt. Liegen die Voraussetzungen für die Ausnahme – wie vorliegend – nicht vor, verstößt es nicht gegen tragende Grundsätze des Regionalplans, insbesondere des Regionalen Einzelhandelskonzeptes, auch in Kleinzentren großflächigen Einzelhandel zuzulassen.

Durch den Vorhabenstandort an einer bestehenden Pendlerachse ist davon auszugehen, dass es nicht zu einer darüber hinaus gehenden unzumutbaren Verkehrsbelastung kommt. Dadurch, dass das Vorhaben hauptsächlich auf die Versorgung der Gemeinde Bischofsheim ausgerichtet ist, wird kein gebietsfremder Verkehr am Standort hervorgerufen.

Darüber hinaus ist die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr in unmittelbarer Nähe des Standortes gewährleistet. Für das Vorhaben ist ferner keine (noch nicht vorhandene), die Zentralität eines Unterzentrums übersteigende Erschließung erforderlich. Auch wird die Funktion benachbarter Mittelzentren durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die Gründe, aus denen heraus das Zentralitätsgebot in den Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 aufgenommen wurden, sind somit nicht tangiert und dadurch die Grundzüge der Planung nicht betroffen.

b) Städtebauliches Integrationsgebot

Auch im Hinblick auf das städtebauliche Integrationsgebot sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Dies folgt bereits aus den im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 an nicht integrierten Standorten festgelegten Ergänzungsstandorten. Entscheidend für die Beurteilung eines Standortes für großflächigen Einzelhandel ist nicht die Integration als solche, sondern die sich daraus ergebende fußläufige Erreichbarkeit des Marktes für eine möglichst große Zahl von Einkaufenden. Zudem sind auch im Rahmen der Prüfung, ob die Grundzüge der Planung berührt werden, die in Aufstellung befindlichen Ziele der 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 zu berücksichtigen. Die dort vorgesehene Ausnahme für teilintegrierte Standorte (siehe oben, D.I.3, Seite 35) spricht ebenfalls gegen die Annahme, das Integrationsgebot stelle einen Grundzug der Planung dar.

2. Zulassung der Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar

Die Zulassung der Abweichung ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, wenn im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 an der betreffenden Stelle ein Sondergebiet Wohnen und Einkaufen hätte dargestellt werden können.

Dies ist grundsätzlich zu verneinen, da dies wegen des auch dort kodifizierten Zentralitätsgebots gegen den Landesentwicklungsplan 2000 verstieße, sodass ein entsprechender Plan nicht genehmigungsfähig wäre.

Daher wird durch Maßgabe II.1 vorgegeben, dass die vorliegende Abweichungszulassung erst und ausschließlich dann in Kraft tritt, wenn auch die Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 zugelassen worden und bestandskräftig ist bzw. festgestellt wird, dass eine Abweichung von Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 nicht erforderlich ist.

3. Ausübung pflichtgemäßen Ermessens

Die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens ergibt vorliegend, dass die Abweichung von dem Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 4 des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zweckmäßig ist und somit zugelassen werden kann. Die Gemeinde Bischofsheim hat schlüssig und nachvollziehbar dargelegt, dass Sie durch die Planung nicht nur einen Versorgungspunkt im Südosten der Gemeinde schafft, sondern zudem auch 18 Wohneinheiten entstehen lässt. Soweit der Landrat des Landkreises Groß-Geraus einwendet, die Planung verstoße aufgrund der Unterschreitung der im Einzugsbereich eines S-Bahn- Halts einzuhaltenden Dichtewerte gegen den Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, trifft dies nicht zu: Hätte die Gemeinde Bischofsheim die Ansiedlung eines Marktes unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit geplant, hätte sie dies ohne Verstoß gegen Ziele des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 tun können, ohne eine einzige Wohneinheit in der Planung vorzusehen. Gerade die Kombination aus Wohnen und Einkaufen trägt damit erheblich zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

Der Vorhabenstandort schließt südlich und östlich unmittelbar an Wohnbebauung an. Insbesondere durch die zusätzliche Entwicklung von Wohnbebauung am Vorhabenstandort fügt sich das Vorhaben direkt an die bestehende Wohnbebauung ein. Dadurch, dass die unmittelbare Umgebung Wohnstrukturen von erheblichen Gewicht aufweist ist – trotz der Ortsrandlage – eine gute fußläufige Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts gewährleistet.

Darüber hinaus befindet sich der Standort an einer Pendlerachse, wodurch es gemäß dem Verträglichkeitsgutachten nicht zu einer unzumutbaren höheren Verkehrsbelastung kommt. Von gebietsfremden Verkehr ist nicht auszugehen, da der Vorhabenstandort schwerpunktmäßig auf die Versorgung der Gemeinde Bischofsheim ausgerichtet ist. Darüber hinaus ist die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr in direkter Nähe zum Vorhabenstandort gewährleistet.

Vor dem Hintergrund der geplanten zusätzlichen Wohnbebauung, unmittelbar an bestehende Wohnbebauung angrenzend kann eine teilintegrierte Lage bejaht werden. Der Standort weist damit eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu großflächigeren Wohngebieten auf und entspricht durch die Neuausweisung der 18 Wohneinheiten dem städtebaulichen Integrationsgebot.

Gemäß der Rechtsprechung unterschiedlicher Oberverwaltungsgerichte wird die Meinung vertreten, dass ab einer Umsatzumverteilung von 10 % nicht mehr von unwesentlichen Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel auszugehen ist (Abwägungsschwellenwert). Nach den Berechnungen im Gutachten von Dr. Lademann & Partner werden durch das Vorhaben, bezogen auf die untersuchten Lagen im Einzugsgebiet Umsatzumverteilungen in einer Größenordnung von rund 8 % ausgelöst. Da aufgrund der nachweislichen Angebotslücken der Gemeinde Bischofsheim derzeit ein großer Teil der Nachfrage an Standorte außerhalb des Einzugsgebietes abfließen, kann durch das Vorhaben ein Teil des Nachfrageabflusses in die Gemeinde zurückgeholt werden.

Hinzu kommt, dass die Zulassung einer Abweichung umso zweckmäßiger ist, je alternativloser die beabsichtigte Planung jeweils ist. Die Gemeinde Bischofsheim hat in ihrem Antrag auf Zulassung der Abweichung mehrere Standortalternativen geprüft und jeweils dargelegt, dass und warum diese jeweils schlechter geeignet sind, als der hier verfahrensgegenständliche Standort. Die Gemeinde hat nachvollziehbar dargelegt, dass und warum Planungsalternativen nicht zweckmäßig sind.

III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Barbara Heß

Tel.: 8930

Markus Langsdorf

Tel.: 5693

Anlage: Kartenskizze

Anlage 1: Fläche, für welche die Abweichung zugelassen werden kann

